

公司代码：600716

公司简称：凤凰股份

江苏凤凰置业投资股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 1.5 公司简介

| 公司股票简况 | | | | |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 凤凰股份 | 600716 | ST凤凰 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|--------------|--------------|
| 姓名 | 毕胜 | 张露松 |
| 电话 | 025-83566267 | 025-83566283 |
| 传真 | 025-83566299 | 025-83566299 |
| 电子信箱 | fhzy@ppm.cn | fhzy@ppm.cn |

- 1.6 经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2015 年度实现合并归属于上市公司股东的净利润-74,782,975.97 元，母公司可供股东分配利润-24,407,000.65 元。由于公司累计未分配利润为负数，本年度公司拟不进行利润分配，资本公积金不转增股本。

二 报告期主要业务或产品简介

(一)报告期内公司所从事的主要业务 根据《上市公司行业分类指引》（2012-年修订），公司

的主营业务为房地产开发与经营，属于“K70 房地产业”。

(二)报告期内公司所从事的经营模式

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，公司的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。公司商业地产开发业务主要经营商业写字楼的开发及运营管理，其房地产产品以出售为主，辅以对外租赁。公司的住宅和商业地产开发的业务范围主要集中于江苏省内和合肥市等区域。目前，公司的凤凰“和”系列的住宅、办公产品已经形成了优秀的市场品牌，尤其在江苏省内具备了较高的知名度，为公司房地产业务持续、健康、稳定地发展打下了坚实基础。

在此基础上，公司将进一步抓住养老产业发展机遇，集中力量打造精品养老社区，在业界树立良好的品牌和标杆，逐步完善养生养老产业各个环节，实现医疗保健、养老养生、旅游度假多个领域协同发展，从而建立新的利润增长点和先发竞争优势，并努力成为业内领先企业。

(三)报告期内公司所属的行业情况

2015年房地产行业下行趋势明显，整体行业处于去库存周期。除一线城市以外，二三线城市的房地产销量和价格同时受到压力，行业主要指标均出现不同程度下降。2015年，全国房地产开发投资95979亿元，投资增速较上年增长1.0%；土地购置面积22811万平方米，比上年下降31.7%。面对恶劣的行业环境，大部分房企都受到了较大的压力，业绩不容乐观，仅少数大型房企业绩尚可。房企业绩亦将分化明显，行业并购整合、“强者恒强”现象将持续存在，竞争态势进一步加剧。过去依靠房价单边普涨以及简单复制扩张的路径或将面临困难，跨界合作、资源整合等方式来增多盈利点、提升盈利质量等将成为房企未来核心竞争力的体现。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

| | 2015年 | 2014年 | 本年比上年 增减(%) | 2013年 |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 总资产 | 7,731,539,028.28 | 8,443,377,028.91 | -8.43 | 7,820,546,506.23 |
| 营业收入 | 1,064,476,214.29 | 1,829,380,092.66 | -41.81 | 1,616,151,968.00 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -74,782,975.97 | 151,354,637.35 | -149.41 | 227,609,022.35 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -74,501,298.52 | 142,253,615.07 | -152.37 | 226,653,585.96 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,974,640,905.95 | 2,118,625,304.88 | -6.80 | 2,041,330,730.93 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 411,394,741.17 | 325,910,960.04 | 26.23 | -416,945,786.19 |
| 期末总股本 | 740,600,634.00 | 740,600,634.00 | | 740,600,634.00 |
| 基本每股收益（元/股） | -0.1010 | 0.2044 | -149.41 | 0.3073 |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.1010 | 0.2044 | -149.41 | 0.3073 |
| 加权平均净资产收益率（%） | -3.65 | 7.26 | 减少10.91个百分点 | 11.81 |

四 2015 年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度 (1-3 月份) | 第二季度 (4-6 月份) | 第三季度 (7-9 月份) | 第四季度 (10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入 | 84,509,542.34 | 73,476,348.00 | 150,267,985.00 | 756,222,338.95 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -35,215,610.33 | -53,750,504.61 | -2,781,510.90 | 16,964,649.87 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -35,363,431.59 | -53,745,671.98 | -32,445,198.05 | 47,053,003.10 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -203,602,946.69 | -53,535,666.86 | 108,270,024.21 | 560,263,330.51 |

五 股本及股东情况

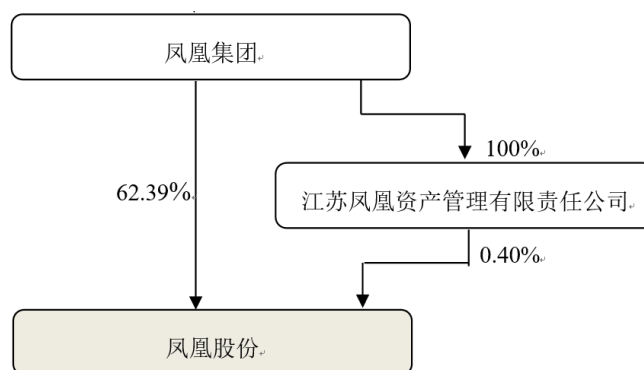
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

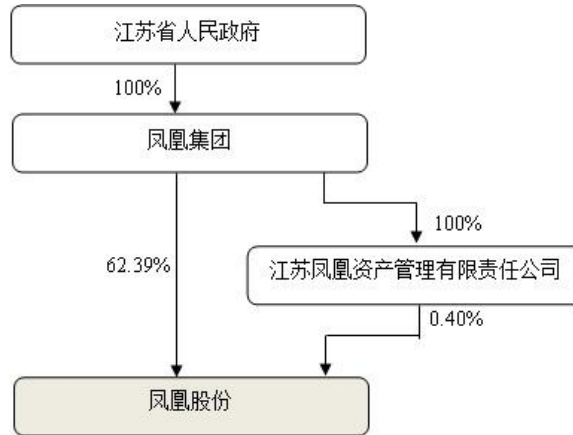
| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | 38,586 | | | | | |
|---------------------------------|------------|-------------|-----------|----------------------|----------|----|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | 40,426 | | | | | |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | | | | | | |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | | | | | | |
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 (全称) | 报告期内 增减 | 期末持股数 量 | 比例 (%) | 持有有限售 条件的股份 数量 | 质押或冻结情况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 江苏凤凰出版传媒集团有限公司 | 6,500,100 | 462,043,750 | 62.39 | 462,043,750 | 无 | | 国有法人 |
| 招商银行股份有限公司—汇添富医疗服务灵活配置混合型证券投资基金 | 8,787,621 | 8,787,621 | 1.19 | 8,787,621 | 未知 | | 其他 |
| 中国建设银行股份有限公司—鹏华医疗保健股票型证券投资基金 | 5,031,198 | 5,031,198 | 0.68 | 5,031,198 | 未知 | | 其他 |
| 中国工商银行—华安中小盘成长混合型证券投资基金 | 4,797,900 | 4,797,900 | 0.65 | 4,797,900 | 未知 | | 其他 |
| 中国建设银行股份 | 4,443,119 | 4,443,119 | 0.60 | 4,443,119 | 未知 | | 其他 |

| | | | | | | | |
|------------------------------|--|-----------|------|-----------|----|--|-------|
| 有限公司—民生加银研究精选灵活配置混合型证券投资基金 | | | | | | | |
| 中国银行股份有限公司—招商医药健康产业股票型证券投资基金 | 3,896,023 | 3,896,023 | 0.53 | 3,896,023 | 未知 | | 其他 |
| 赖鸿就 | 3,250,000 | 3,250,000 | 0.44 | 3,250,000 | 未知 | | 境内自然人 |
| 江苏凤凰资产管理有限责任公司 | 1,450,000 | 2,988,000 | 0.40 | 2,988,000 | 无 | | 国有法人 |
| 中国建设银行—上投摩根双息平衡混合型证券投资基金 | 2,600,785 | 2,600,785 | 0.35 | 2,600,785 | 未知 | | 其他 |
| 王帮利 | 1,535,010 | 2,306,710 | 0.31 | 2,306,710 | 未知 | | 境内自然人 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 上述股东中，江苏凤凰出版传媒集团有限公司与江苏凤凰资产管理有限责任公司为一致行动人，与其余股东不存在关联关系或一致行动关系。其余股东之间未知是否存在关联关系或一致行动关系。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | | | | | | | |

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5.3 公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

单位:股

| 截止报告期末优先股股东总数（户） | | | | | | | |
|--|------|------------|---------|------|--------|---------|----|
| 年度报告披露日前上一月末的优先股股东总数（户） | | | | | | | |
| 前 10 名优先股股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 报告期内股份增减变动 | 持股比例(%) | 持股数量 | 所持股份类别 | 质押或冻结情况 | |
| | | | | | | 股份状态 | 数量 |
| | | | | | | | |
| 前十名优先股股东之间，上述股东与前十名普通股股东之间存在关联关系或属于一致行动人情况说明 | | | | | | | |

六 管理层讨论与分析

报告期内，公司实现业务收入 1,064,476,214.29 元，归属于母公司的净利润为-74,782,975.97 元。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

7.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

| 子公司名称 |
|--------------|
| 江苏凤凰置业有限公司 |
| 盐城凤凰地产有限公司 |
| 苏州凤凰置业有限公司 |
| 南京凤凰置业有限公司 |
| 江苏凤凰地产有限公司 |
| 南京龙凤投资置业有限公司 |
| 南京凤凰地产有限公司 |
| 南通凤凰置业有限公司 |
| 合肥凤凰文化地产有限公司 |
| 镇江凤凰文化地产有限公司 |
| 泰兴市凤凰地产有限公司 |
| 无锡宜康置业有限公司 |

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。