

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
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 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。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2017 年度归属于上市公司股东的净利润为 -154,013,716.62 元。由于年末公司净利润为负值，董事会提议公司 2017 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，该预案尚需提交股东大会审议。

二 公司基本情况

1 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	
办公地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼	
电话	025-83566267	
电子信箱	fhzy@ppm.cn	

2 报告期公司主要业务简介

（一）主要业务

公司是一家专注于房地产开发及销售的上市公司，拥有国家一级房地产开发资质。公司业务范围主要集中在江苏省和安徽省。公司房地产开发主要以住宅、商业为主。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”，相关披露按照《上海证券交易所上市公司分行业经营性信息披露指引第一号——房地产》进行行业经营性信息披露。

（二）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和安徽省。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，力争在业

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）行业情况说明

1、土地量价增幅均处于历史高位

（1）、全国土地购置面积增幅处于近 5 年高位

2017 年，房地产开发企业土地购置面积 25,508 万平方米，比上年增长 15.8%；土地成交价款 13,643 亿元，同比增长 49.4%。从土地购置面积增幅走势看，2017 同比增长 15.8% 涨幅达到 2012 以来的近五年来最高位。（数据来源：国家统计局）

（2）、全国土地购置均价增幅位于历史高位

2017 年，全国房地产开发企业土地购置均价 5,349 元/平方米，同比增长 29.0%，土地购置均价增幅位于历史高位（数据来源：国家统计局）。2016 年下半年部分热点城市出台相应土地市场政策，控制地价增长，但全国层面来看总体地价涨幅并未受到抑制，土地涨幅持续到 2017 年四季度。2017 年四季度，土地购置价格同比增幅整体出现下降，这反映了在行业信贷收紧、预售项目入市放缓等一系列因素作用下，房企资金面正不断趋紧，使得土地市场有所降温。

2、房地产投资与新开工增幅同步回落

（1）、全国房地产开发投资增幅有所回落

2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%，其中住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。从房地产投资额同比增幅走势看，全年整体基本延续了今年以来的平稳态势。

（2）、新开工面积增幅连续走低

2017 年，开发企业房屋新开工面积 178,654 万平方米，增长 7.0%，其中住宅新开工面积 128,098 万平方米，增长 10.5%，年内整体走势较为平稳。

3、商品房销量增幅回落，价格增幅基本平稳

（1）、商品房销售量增幅回落

2017 年，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，其中住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。

（2）、商品房成交均价增幅基本平稳

2017 年，全国商品房成交均价 7,892 元/平方米，同比增长 5.6%，其中住宅成交均价 7,614 元/平方米，同比增长 5.7%；商业营业用房成交均价增长 5.5%；办公楼成交均价下跌 5.5%。2017 年一季度以来，商品房均价增幅基本保持在 4-6% 左右，远低于 2016 年增幅，主要原因是在新一轮调控之下热点城市新房定价受限。

（3）、住宅库存创近 46 个月新低，办公库存有所回升

2017 年末，商品房待售面积 58,923 万平方米，比 11 月末减少 683 万平方米。其中，住宅待售面积减少 670 万平方米，办公楼待售面积增加 118 万平方米，商业营业用房待售面积减少 215 万平方米。各类物业去库存情况分化明显，住宅库存创 2014 年初以来新低，而办公库存仍处于历史高位。从商品房库存量来看，自 2016 年 3 月以来连续九个月出现减少，去库存效果得以显现。

（4）、房地产到位资金增幅回落，自筹资金占比上升

2017 年，房地产开发企业到位资金 156,053 亿元，比上年增长 8.2%。从开发企业资金来源的构成分析看，2017 年下半年数据显示，国内贷款及个人按揭贷款占比分别较上半年下降 3% 和 1%；而企业自筹资金、定金及预收款和其余资金占比分别较上半年上升 4%、1% 和 1%，房地产降杠杆效果显现，也反映出房企资金压力不断上升。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	8,248,379,000.36	9,802,834,893.76	-15.86	7,731,539,028.28
营业收入	1,343,112,300.87	1,818,479,449.05	-26.14	1,064,476,214.29
归属于上市公司股东的净利润	-154,013,716.62	52,433,366.22	-393.73	-74,782,975.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-159,582,952.10	52,459,350.18	-404.20	-74,501,298.52
归属于上市公司股东的净资产	3,259,449,034.68	3,507,068,810.40	-7.06	1,974,640,905.95
经营活动产生的现金流量净额	209,056,343.64	712,818,525.49	-70.67	411,394,741.17
基本每股收益（元/股）	-0.1645	0.0570	-388.60	-0.1010
稀释每股收益（元/股）	-0.1645	0.0570	-388.60	-0.1010
加权平均净资产收益率（%）	-4.54	1.56	减少6.10个百分点	-3.65

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	186,579,937.06	257,180,147.76	287,554,791.5	611,797,424.55
归属于上市公司股东的净利润	-10,759,109.44	-61,862,811.31	-21,726,806.52	-59,664,989.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-11,236,828.50	-64,106,086.39	-24,506,727.71	-59,733,309.50
经营活动产生的现金流量净额	-179,234,577.44	127,958,571.69	164,812,960.41	95,519,388.98

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

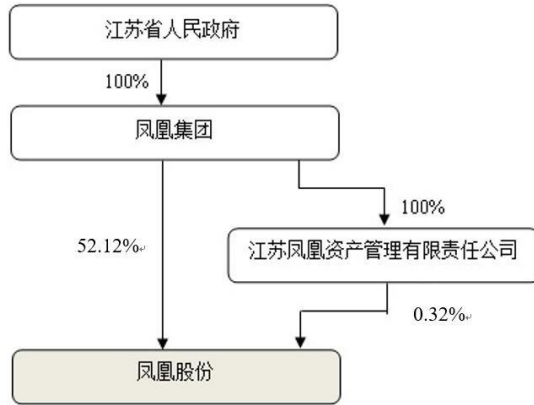
截止报告期末普通股股东总数（户）	39,442
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	38,589

截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						0	
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）						0	
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	0	487,883,543	52.12	25,839,793	无		国有法人
田明华	8,144,419	8,144,419	0.87		无		境内自然人
建信基金－工商银行－上海国鑫投资发展有限公司	0	6,459,948	0.69		无		其他
王帮利	724,653	4,904,653	0.52		无		境内自然人
袁东红	2,480,000	3,900,000	0.42		无		境内自然人
赖鸿就	0	3,250,000	0.35		无		境内自然人
兴业银行股份有限公司－兴全趋势投资混合型证券投资基金	-4,689,799	3,062,144	0.33		无		其他
兴业银行股份有限公司－兴全全球视野股票型证券投资基金	-7,335,900	3,000,000	0.32		无		其他
江苏凤凰资产管理有限责任公司	0	2,988,000	0.32		无		国有法人
中国工商银行－华安中小盘成长混合型证券投资基金	-4,000,000	2,500,000	0.27		无		其他
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。兴业银行股份有限公司－兴全全球视野股票型证券投资基金与兴业银行股份有限公司－兴全趋势投资混合型证券投资基金共同通过兴业基金管理有限公司与本公司签订非公开发行股票认购协议书，在非公开发行股票解禁后依旧持有公司股票。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

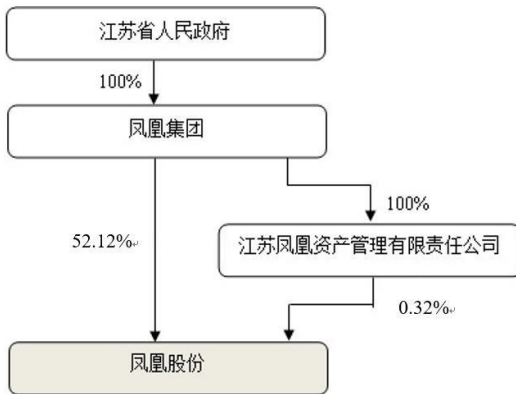
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
江苏凤凰置业投资股份有限公司 2014 年公司债券	14 凤凰债	122323	2014 年 9 月 12 日	2019 年 9 月 12 日	750,000,000.0	5.65	单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息	上海证券交易所

							随本金的兑付一起支付	
江苏凤凰置业投资股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	16 凤凰 01	135346	2016 年 3 月 29 日	2021 年 3 月 29 日	2,000,000,000	4.59	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于 2017 年 3 月 29 日支付了自 2016 年 3 月 29 日至 2017 年 3 月 28 日期间的利息，每 1 手“16 凤凰 01”（面值人民币 1,000 元）派发利息为人民币 45.90 元（含税）。详见查询索引：<http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/>

公司于 2017 年 9 月 12 日支付了自 2016 年 9 月 12 日至 2017 年 9 月 11 日期间的利息，每 1 手“14 凤凰债”（面值人民币 1,000 元）派发利息为人民币 56.50 元（含税）。详见查询索引：<http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/>

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

上海新世纪资信评级投资服务有限公司已于 2017 年 4 月 28 日出具“14 凤凰债”的跟踪评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定，公司的长期主体信用等级为 AA，公司债券的信用等级为 AAA，表示本次债券受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望稳定，与上次评级结果无差异。

上海新世纪资信评级投资服务有限公司已于 2017 年 4 月 28 日出具“16 凤凰 01”的跟踪评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定，公司的长期主体信用等级为 AA，公司债券的信用等级为 AAA，表示本次债券受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望稳定，与上次评级结果无差异。

上海新世纪资信评级投资服务有限公司将于本年度报告出具日起 2 个月内出具“14 凤凰债”和“16 凤凰 01”的跟踪评级报告，跟踪评级报告将在上交所网站面向公众投资者披露，请投资者予以关注。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	59.20	63.11	-6.21
EBITDA 全部债务比	0.02	0.07	-64.09
利息保障倍数	0.32	1.96	-83.93

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

（一）公司开发项目进展情况

公司 2017 年在建项目 5 个，建筑面积合计约 137 万平方米。

1、盐城凤凰文化广场

该项目占地 60 亩，该项目总建筑面积 24.6 万平方米，物业类型为住宅、写字楼、商业。2017 年，完成了商业、办公楼和地下室工程建设和实体工程的竣工验收，完成了商办区域绿化、道路、雨污水及管网的验收工作，完成了商业楼的防火卷帘整改工作及平安银行的装修和开业的对接工作等。

2、合肥凤凰文化广场

该项目占地 66 亩，总建筑面积 31.3 万平方米，物业类型为住宅、办公、商业，其中商业文化 MALL 面积为 8 万平方米，办公 8 万平方米，住宅 6.3 万平方米。2017 年，完成了代建工程文化 MALL 的竣工验收工作，并移交凤凰传媒；基本完成了 7.8 万平方 42 层的办公楼的内部和幕墙的施工；完成了住宅不动产证的办理和住宅维修工作。

3、镇江凤凰文化广场

该项目占地 66 亩，总建筑面积 17.9 万平方米，由 1 栋 3 万平方米的文化 MALL、1 栋综合楼和 4 栋高层、4 栋多层住宅组成。2017 年完成 8 栋住宅楼的施工建设和竣工验收工作，并已交付其中的 3 栋；文化 MALL 实体工程已基本完工，进入验收环节。

4、泰兴凤凰文化广场

泰兴凤凰文化广场占地 177 亩，总建筑面积约 46.3 万平方米，主要为商业、住宅。项目用地由如泰运河北侧大三角、小三角和南侧三地块组成。2017 年，北地块已全部完成工程建设和竣工验收工作，并实现部分交付；南地块已全面开工，已完成桩基工程、支护工程，正在进行土方开挖和地下室底板的浇筑，尽快完成地下室工程。

5、宜兴“凤凰怡然居”项目

宜兴“凤凰怡然居”项目占地 283 亩，总建筑面积约 17.2 万平方米，主要为花园洋房和低层建筑产品，并配有活动中心、康复养老中心，为凤凰股份进军养老产业的试点项目。该项目共分 4 个组团和 2 个中心，一、二组团为花园洋房，三、四组团为双拼别墅，2 个中心即活动中心、康复中心。2017 年，一、二组团所有单体全部封顶，外立面施工基本完成，外架拆除完成，主要进入室外工程环节。市政配套的水电气顺利对接。三组团道路施工完毕，生活区基本建设完成。售楼处、样板房、展示区已交付使用。项目内的复合书店与健康体验馆已公开，花园洋房已于 2018 年 1 月开始销售。

上述在建项目均做到了无重大质量事故、无重大安全事故。此外，前几年竣工交付目前还存在部分收尾工作，如苏州凤凰文化广场、南通凤凰文化广场及南京的凤凰山庄等项目，公司继续开展相关维保、结算、押金退还、库存和车位销售等工作。

（二）铁管巷土地收回事项

公司控股孙公司南京龙凤投资置业有限公司（以下简称“南京龙凤”）名下位于南京市核心商业区新街口的铁管巷 A、C 地块因政府规划调整被政府南京市国土资源局收回（详见公司公告临 2017—040“凤凰股份关于控股孙公司土地收回事项的公告”、临 2017—047“凤凰股份关于控股孙公司土地收回事项的进展公告”及临 2018—002“凤凰股份关于控股孙公司土地收回事项的进展公告”）。该土地于 2017 年 12 月 15 日挂牌，于 2018 年 1 月 17 日成功竞拍。出让用地面积地上为 25,381.83 平方米，地下 6,661.23 平方米。上述地块以总价 47.7 亿元成交，南京市秦淮区人民政府将在收到重新挂牌出让的土地出让金后，按经公司股东大会审议通过的补偿方案将补偿款支付给南京龙凤。补偿方案为：补偿价格按照铁管巷 A、C 地块原出让建筑容量（约 11.43 万平方米）测算，补偿标准为土地收回后重新出让时同用途的楼面成交价（楼面成交价=成交总价/总计容面积）乘以铁管巷 A、C 地块原出让建筑容量。

根据铁管巷土地的出让文件显示，竞得人应于 2018 年 3 月 6 日前交纳首付款即成交价款的 50%，应于 2018 年 9 月 6 日前一次性付清剩余部分土地成交价款。由于铁管巷地块竞得人置地（香港）投资有限公司符合《南京市国有建设用地使用权网上公开出让竞买须知（试行）》第五章第

三十条“港澳台及境外公司、企业和其他组织以外币参与竞买，竞得土地后所涉及出让合同内的付款、交地、开竣工等时间节点均可顺延6个月。联合体一方使用外币参与竞买的，竞得土地后所涉及出让合同内的交地、开竣工等时间节点和外币部分的付款时间均可顺延6个月。”的规定，竞得人将于2018年9月6日前向南京市政府交纳首付款即成交价款的50%，于2019年3月6日前一次性付清剩余部分土地成交价款。南京市秦淮区人民政府将在收到土地出让金后，按收到土地出让金的进度将补偿款支付给南京龙凤。

（三）健康养老产业的转型发展

报告期内，公司实施战略转型，进军健康养老产业，在江苏宜兴打造健康养老地产项目——凤凰怡然居。该项目以配套养老服务为核心，着力打造产品优良、配套完善、服务贴心、管理精良的高端养老养生项目，是公司进军养老产业的试点项目。

公司通过集中力量打造精品养老社区，逐步完善养生养老产业各个环节。在养老地产中，公司通过与养老团队的合作，将充分整合社会资源、利用政策资源，为机构康复治疗、社区养老照料、家庭医疗服务提供技术支撑，形成“机构→社区→家庭”三位一体、医养融合的康复养老管理模式，从而实现医疗保健、养老养生、旅游度假多个领域协同发展。

（四）继续保持规范治理的良好态势

公司董事会、监事会、股东大会规范运作，报告期内公司共召开7次董事会、6次监事会、2次股东大会；公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力；信息披露亦真实、准确、及时、完整。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	按 财 政 部 规 定 执 行	调增其他收益本年金额 1,389,120.00 元，调减营业外收入本年金额 1,389,120.00 元。
(2) 施行日存在的持有待售的非流动资产	按 财 政 部 规 定 执 行	调增持有待售资产 1,182,008,210.07 元，调减存

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
产，计入持有待售资产，相关负债计入持有待售负债。比较数据不调整。	政 部 规 定 执 行	货（拟开发土地）956,096,450.00 元，商誉225,911,760.07 元。
(3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	按 财 政 部 规 定 执 行	营业外收入上年金额减少 368,356.13 元，重分类至资产处置收益。
(4) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	按 财 政 部 规 定 执 行	列示持续经营净利润本年金额-156,751,595.41 元，上年金额 50,123,416.13 元；列示终止经营净利润本年金额 0.00 元，上年金额 0.00 元。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

截至 2017 年 12 月 31 日止，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