

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

重要提示

- 一、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。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、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。
- 四、公司负责人陈海燕、主管会计工作负责人颜树云及会计机构负责人（会计主管人员）陈超声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、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。
- 六、前瞻性陈述的风险声明
本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险
- 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况
否
- 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否
- 九、重大风险提示
公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅董事会报告中关于公司可能面对的风险因素及对策部分的内容。
- 十、其他

目录	
第一节	释义.....3
第二节	公司简介和主要财务指标.....3
第三节	公司业务概要.....6
第四节	管理层讨论与分析.....8
第五节	重要事项.....21
第六节	普通股股份变动及股东情况.....29
第七节	优先股相关情况.....36
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....37
第九节	公司治理.....43
第十节	公司债券相关情况.....47
第十一节	财务报告.....50
第十二节	备查文件目录.....145

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、凤凰股份	指	江苏凤凰置业投资股份有限公司
凤凰集团	指	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
立信事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
申万宏源	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	江苏凤凰置业投资股份有限公司
公司的中文简称	凤凰股份
公司的外文名称	JIANGSU PHOENIX PROPERTY INVESTMENT COMPANY LIMITED
公司的外文名称缩写	PHOENIX PROPERTY
公司的法定代表人	陈海燕

二、 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
联系地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
电话	025-83566267	025-83566283
传真	025-83566299	025-83566299
电子信箱	fhzy@ppm.cn	fhzy@ppm.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
公司注册地址的邮政编码	210037
公司办公地址	南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
公司办公地址的邮政编码	210037
公司网址	www.fhzy.cn
电子信箱	fhzy@ppm.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	南京市江东北路359号国睿大厦2号楼18-20层
	签字会计师姓名	诸旭敏 葛晨煜
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	
	办公地址	
	签字会计师姓名	
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	
	办公地址	
	签字的保荐代表人姓名	
	持续督导的期间	
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	
	办公地址	
	签字的财务顾问主办人姓名	
	持续督导的期间	

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
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
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
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2013年末

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
总资产	7,731,539,028.28	8,443,377,028.91	-8.43	7,820,546,506.23
期末总股本	740,600,634.00	740,600,634.00	-	740,600,634.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
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
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.1006	0.1921	-152.37	0.306
加权平均净资产收益率(%)	-3.65	7.26	减少10.91个百分点	11.81
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-3.63	6.82	减少10.45个百分点	11.76

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

公司 2015 年度亏损的主要原因为：

1、营业收入较大幅度下滑，公司在售商品房中，办公用房的结构占比较高。在目前经济环境下，库存去化困难较大，以致营业收入有较大幅度下滑。

2、财务费用较高，公司已完工的商品房库存量较大，利息支出计入当期财务费用，导致公司 2015 年财务费用较高，以致净利润下滑。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

九、2015 年分季度主要财务数据

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	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

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	0.00		17,689.51	78,260.19
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	20,000.00			1,244,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00		11,535,031.76	
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收	-305,457.90		-3,138,433.11	-37,508.75

入和支出				
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00			
少数股东权益影响额	-46.89			
所得税影响额	3,827.34		686,734.12	-329,315.05
合计	-281,677.45		9,101,022.28	955,436.39

十一、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
合计				

十二、 其他

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

(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。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

其中：境外资产 _____（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 _____%。

三、报告期内核心竞争力分析

公司是国有控股上市公司，控股股东是江苏凤凰出版传媒集团有限公司，实际控制人是江苏省人民政府。公司的房地产开发项目大多位于中国经济最活跃的长三角中心城市的相对成熟地段，项目含金量普遍高于普通的地产项目。经过多年的稳步发展，公司已经扎根南京，辐射全省，开拓省外，众多开发项目持续热销。公司开发的房地产项目以优良的品质和合理的定价占领了市场，凤凰“和”系列的住宅、办公产品以及凤凰书城项目已经形成了优秀的市场品牌，在省内外具备了较高的知名度。公司还参股金融企业，可以获得稳定的分红同时增加公司的融资渠道，保证资金链安全、有效；公司控制融资成本、抵御经营风险能力增强。公司不断总结前期项目开发经验，持续优化拿地、规划、设计、施工、营销等各个环节，在为客户提供高价值产品的同时，保证良好的项目收益。

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

回顾 2015 年，房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出，5 次降准降息、叠加降首付比例以及调整二手房交易税费政策，促进市场量价逐步回升，行业运行的政策环境显著改善。全年商品房销售面积达到 12.85 亿平方米，同比增长 6.5%，商品房销售金额达到 8.73 万亿，同比增长 14.4%，再创历史新高。

2015 年末，全国商品房待售面积（已竣工的可售面积）攀升至 7.19 亿平米，按照 2015 年销售面积，去化周期为 6.7 个月，同比增长 15.6%，增速从 2013 年起开始下滑、但依然远高于销售面积同比 6.5% 的增速。高库存导致城市分化加剧，一线城市量价齐涨，二线城市整体库存压力显著下降，三四线城市整体销售增速明显落后于一二线城市。

报告期内，改善型需求脱颖而出，全国一线和部分二线城市的改善性需求占比显著提升。

报告期内公司营业收入为 10.64 亿元，较上年相比下降了 41.81%；归属于母公司股东的净利润为 -7,478.3 万元，较上年相比下降了 149.41%。公司 2015 年度亏损的主要原因为：1、营业收入较大幅度下滑，公司在售商品房中，办公用房的结构占比较高。在目前经济环境下，去库存化困难较大，以致营业收入有较大幅度下滑。2、财务费用较高，公司已完工的商品房库存量较大，导致公司 2015 年财务费用较高，以致净利润下滑。

公司 2015 年加权平均净资产收益率为 -3.65%。截止 2015 年末，公司的资产负债率为 73.02%，比上年度略高；流动比率为 1.73，资产负债结构良好。公司资产中主要项目为货币资金、存货和可供出售金融资产，分别占总资产的 9.09%，79.56% 和 6.18%，上述合计占资产总额的 94.83%。报告期内公司存货中办公用房面积占存货面积的 62.97%，在当前经济环境下，存在较大的去化压力。

二、报告期内主要经营情况

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。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,064,476,214.29	1,829,380,092.66	-41.81
营业成本	623,950,132.95	1,064,570,169.64	-41.39
销售费用	37,049,489.54	37,110,129.04	-0.16
管理费用	33,819,148.36	36,178,299.12	-6.52

财务费用	287,223,180.86	203,870,489.27	40.89
经营活动产生的现金流量净额	411,394,741.17	325,910,960.04	26.23
投资活动产生的现金流量净额	-21,610,604.29	-387,144,794.29	94.42
筹资活动产生的现金流量净额	-1,114,884,630.74	154,055,662.93	-823.69
研发支出			

变动浮动较大指标说明:

营业收入	上年同期苏州凤凰国际书城项目，南通凤凰国际书城项目，凤凰和熙项目交付，销售收入集中确认。2015年无项目交付。
营业成本	与销售收入同步增减
财务费用	上年同期多个项目交付，本年相关项目的借款利息支出计入财务费用
经营活动产生的现金流量净额	收到的代建项目工程款高于上年。
投资活动产生的现金流量净额	上年度支付无锡宜康置业有限公司股权收购款，本年度无相关支出。
筹资活动产生的现金流量净额	上年同期成功发行公司债，本年度无相关收入。

1. 收入和成本分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	1,051,616,273.00	622,507,328.01	40.80	-42.10	-41.50	减少 0.61 个百分点
租赁	12,859,941.29	1,442,804.94	88.78	-1.03	224.79	减少 7.80 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
凤凰和鸣项目	5,220,000.00	765,336.78	85.34	28.78	-16.08	增加 7.84 个百分点
凤凰和熙 A 区	4,041,000.00	1,111,966.46	72.48	-42.71	-65.76	增加 18.52 个百分点
凤凰和熙 B 区住宅	475,329,164.00	227,721,495.94	52.09	-46.79	-46.22	减少 0.51 个百分点
苏州凤凰项目	374,055,398.00	235,771,328.01	36.97	-17.38	-8.51	减少 6.11 个百分点

南通凤凰项目	58,301,084.00	56,945,173.00	2.33	-3.76	-6.25	增加 2.60 个百分点
凤凰和美项目	1,868,000.00	441,692.64	76.35	-14.51	-77.37	增加 65.66 个百分点
凤凰山庄项目	96,219,148.00	69,227,349.94	28.05	-50.56	-56.55	增加 9.93 个百分点
凤凰和睿项目	36,582,479.00	30,522,985.24	16.56	-81.88	-80.54	减少 5.74 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明
报告期内公司收入均在江苏省内取得。

(2). 产销量情况分析表

主要产品	生产量	销售量 (平方米)	库存量 (平方米)	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
住宅		32,555.61	59,575.00		-50.45	-35.34
办公写字楼		3,154.55	101,323.66		-81.61	-3.02
商业		20,250.27	0.00		824.53	-100.00
其他 (如车位等)		197			-50.87	

产销量情况说明：其他 (如车位等) 的单位为个。

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	房地产开发	622,507,328.01	99.77	1,064,125,942.96	99.96	-41.50	
租赁	租赁	1,442,804.94	0.23	444,226.68	0.04	224.79	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

						例(%)	
凤凰和鸣项目	房地产开发	765,336.78	0.12	911,976.90	0.09	-16.08	
凤凰和熙A区	房地产开发	1,111,966.46	0.18	3,247,187.97	0.31	-65.76	
凤凰和熙B区住宅	房地产开发	227,721,495.94	36.58	423,396,159.38	39.79	-46.22	
苏州凤凰项目	房地产开发	235,771,328.01	37.87	257,713,608.32	24.22	-8.51	
南通凤凰项目	房地产开发	56,945,173.00	9.15	60,741,389.27	5.71	-6.25	
凤凰和美项目	房地产开发	441,692.64	0.07	1,951,399.23	0.18	-77.37	
凤凰山庄项目	房地产开发	69,227,349.94	11.12	159,341,151.06	14.97	-56.55	
凤凰和睿项目	房地产开发	30,522,985.24	4.90	156,823,070.83	14.74	-80.54	

成本分析其他情况说明

2. 费用

科目	本期数	上期数	变动比例(%)	增减原因
营业税金及附加	127,806,374.63	253,484,544.26	-49.58	与销售收入同步增减
销售费用	37,049,489.54	37,110,129.04	-0.16	
管理费用	33,819,148.36	36,178,299.12	-6.52	
财务费用	287,223,180.86	203,870,489.27	40.89	上年同期多个项目交付,本年相关项目的借款利息支出计入财务费用

3. 研发投入

研发投入情况表

单位: 元

本期费用化研发投入	
本期资本化研发投入	
研发投入合计	
研发投入总额占营业收入比例(%)	
公司研发人员的数量	
研发人员数量占公司总人数的比例(%)	
研发投入资本化的比重(%)	

情况说明

4. 现金流

科目	本期数	上期数	变动比例 (%)	增减原因
经营活动产生的现金流量	411,394,741.17	325,910,960.04	26.23	收到的代建项目工程款高于上年。
投资活动产生的现金流量	-21,610,604.29	-387,144,794.29	94.42	上年度支付无锡宜康置业有限公司股权收购款，本年度无相关支出。
筹资活动产生的现金流量	-1,114,884,630.74	154,055,662.93	-823.69	上年同期成功发行公司债，本年度无相关收入。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析**资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	703,051,648.35	9.09	1,387,910,458.86	16.44	-49.34	
应收账款	13,943,970.00	0.18		0	不适用	
预付款项	14,754,087.02	0.19	22,558,461.24	0.27	-34.60	
存货	6,151,141,865.46	79.56	6,182,691,351.70	73.23	-0.51	
可供出售金融资产	477,992,298.81	6.18	477,992,298.81	5.66	0.00	
投资性房地产	13,363,064.68	0.17	13,807,291.36	0.16	-3.22	
固定资产	14,900,426.73	0.19	11,951,878.65	0.14	24.67	
应付账款	458,502,883.87	5.93	701,383,982.59	8.31	-34.63	
其他应付款	2,297,755,219.58	29.72	2,353,389,050.45	27.87	-2.36	
长期借款	797,000,000.00	10.31	895,900,000.00	10.61	-11.04	

其他说明

(四) 行业经营性信息分析**房地产行业经营性信息分析****1. 报告期内房地产储备情况**

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	南京铁管巷	18,108.10	-	114,291.60	否	-	-

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	南京	凤凰和熙	商业/住宅	竣工项目	91,419.25	242,260.76	337,508.45	-	337,508.45	242,000.00	7,037.28
2	南京	凤凰和睿	商业	竣工项目	6,378.50	36,241.40	44,973.10	-	44,973.10	58,700.00	3,908.00
3	南京	凤凰山庄	住宅	竣工项目	51,664.00	53,135.50	82,634.20	-	82,634.20	83,512.00	3,306.29
4	南通	南通凤凰国际书城	商业/住宅	竣工项目	21,998.00	128,989.00	162,559.00	-	162,559.00	98,700.00	4,726.76
5	苏州	苏州凤凰文化广场	商业/住宅	竣工项目	15,860.00	116,279.87	206,746.54	-	206,746.54	126,000.00	5,777.41

6	镇江	镇江凤凰文化广场	商业 / 住宅	在建项目	44,188.00	123,661.00	179,038.00	168,003.80	-	97,000.00	13,191.37
7	合肥	合肥凤凰文化广场	商业 / 住宅	在建项目	44,332.98	205,767.84	313,101.84	313,101.84	-	149,200.00	21,337.68
8	泰兴	泰兴和泰 (TX2013-03、 TX2013-04、 TX2013-05)	商业 / 住宅	在建项目	117,938.00	360,365.64	463,010.80	305,718.80	-	205,000.00	9,397.99
9	盐城	盐城凤凰文化广场	商业 / 住宅	在建项目	40,432.00	181,417.00	245,531.00	245,531.00	-	103,400.00	19,173.48
10	宜兴	无锡工艺学院南侧地块项目	住宅	新开工项目	188,686.10	112,664.90	171,746.03	-	-	118,970.00	316.54

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	南京	凤凰和熙	商业/住宅	27,400	26,794.73
2	南京	凤凰和美	车位	167	17
3	南京	凤凰和睿	办公	6,920.46	1,783.21
	南京	凤凰和睿	商业	2,191.65	
	南京	凤凰和睿	车位	107	5
4	南京	凤凰山庄	住宅	20,400	5,284.14
5	南京	凤凰和鸣	车位	164	25
6	南通	南通凤凰国际书城	商业	38,438.59	754.58
	南通	南通凤凰国际书城	住宅	32,353.37	5,436.93
7	苏州	苏州凤凰文化广场	商业/	58,277.1	118.3
	苏州	苏州凤凰文化广场	住宅	28,902.12	23,382.71
8	镇江	镇江凤凰文化广场	商业/住宅		
9	合肥	合肥凤凰文化广场	商业/住宅	32,467.60	32,048.30
10	泰兴	泰兴和泰 (TX2013-03、 TX2013-04、 TX2013-05)	商业/住宅		
11	盐城	盐城凤凰文化广场	商业/住宅	56,380.91	30,131.33
12	宜兴	无锡工艺学院 南侧地块项目	住宅		

注：上表中可供出售面积指年初库存的可供出售面积，已预售面积指本报告期签定的销售合同面积。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	南京	凤凰和鸣	商业/住宅	2,027.93	75	否	

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额

358,705	6.28	2,113.33
---------	------	----------

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

截止报告期末，公司子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）合计持有南京证券股份有限公司（以下简称“南京证券”）20,020.7344 万元股权。南京证券已于 2015 年 10 月 19 日全部履行在新三板挂牌的相关程序，证券简称：南京证券，证券代码：833868，转让方式为协议转让。

2015 年 9 月 17 日，南京证券召开 2015 年第五次临时股东大会，会议审议通过《关于进一步确定南京证券股份有限公司增资扩股方案的议案》。根据股东大会决议，南京证券定向发行 57,399.9503 万股，凤凰置业未参加此次定向增发，所持南京证券的股权比例由扩股前的 10.537% 降至 8.09%，系南京证券第三大股东。

(1) 重大的股权投资

公司参股南京证券，持股数为 200,207,344 股，系南京证券第三大股东。

(2) 重大的非股权投资

(3) 以公允价值计量的金融资产

(六) 重大资产和股权出售

(七) 主要控股参股公司分析

(一) 子公司分析

子公司全称	子公司类型	注册资本 (万元)	持股比例 (100%)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
江苏凤凰置业有限公司	全资子公司	80,600.00	100	3,569,630,567.70	1,449,067,198.69	486,077,272.00	64,680,477.74	56,606,619.38
盐城凤凰地产有限公司	全资子公司	36,000.00	100	791,461,805.87	333,855,952.89	-	-9,708,464.49	-7,611,943.62
镇江凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	32,000.00	100	552,199,411.59	307,405,373.25	-	-2,886,573.46	-2,179,549.85
合肥凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	48,000.00	100	1,027,705,161.16	465,353,162.60	-	-7,876,133.27	-6,408,675.83
南通凤凰置业有限公司	全资孙公司	27,000.00	100	860,091,327.75	174,460,355.63	58,332,677.89	-53,875,163.62	-52,997,917.77
苏州凤凰置业有限公司	全资孙公司	24,000.00	100	1,487,336,564.76	314,579,708.77	378,056,637.40	44,970,806.80	32,279,318.22
无锡宜康置业有限公司	全资孙公司	56,600.00	100	593,176,958.41	580,609,890.58	-	-2,374,720.59	-1,797,545.77
泰兴市凤凰地产有限公司	全资孙公司	2,000.00	100	457,727,735.23	-2,120,601.72	-	-10,612,158.93	-7,998,323.30
江苏凤凰地	全资	20,000.00	100	454,520,171.17	193,751,826.79	96,219,148.00	-300,703.77	3,005,837.57

产有限公司	孙公司							
南京凤凰地 产有限公司	全资 孙公司	20,000.00	100	230,399,052.65	227,841,112.02	36,582,479.00	3,733,896.23	2,794,824.43
南京凤凰置 业有限公司	全资 孙公司	5,000.00	100	67,041,071.63	61,796,490.66	1,868,000.00	150,304.83	-30,897,114.92
南京龙凤投 资置业有限 公司	控股 孙公司	40,100.00	77.31	955,907,525.95	490,637,344.78	7,340,000.00	-13,385,981.01	-13,385,705.45

2、参股公司分析

单位：人民币元

被投资的公司名称	持股比例	投资成本	期末长期股权投资合计
南京证券股份有限公司	8.09%	476,492,600	476,492,600

(八) 公司控制的结构化主体情况

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

展望 2016 年，房地产行业将进入增速换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期，“三期叠加”将对行业构成一定压力，但在经济增速下滑之际，房地产行业仍将被视为经济的“稳定器”。在“大消费”概念下，经济着力于“供给侧改革”形成有效供给，促进消费总量提高和消费升级，推动家庭对居住及其服务需求的升级，这也有利于提高房地产市场景气度。

2016 年，房地产销售额增速回落、行业利润率走低、行业竞争日趋激烈，对企业提出了更高的要求。在新的竞争环境下，房地产企业将呈现走势分化、少数综合实力强的大型房企将会成为中国房地产市场的有力竞争者，凸显竞争优势。部分有特色的开发企业，亦能凭借独特竞争优势获得消费者的认可。公司将继续向行业标杆企业学习，不断提升公司专业化管理水平；密切关注市场动态，积极推进项目开发工作。

(二) 公司发展战略

公司将在做好房地产开发的同时，积极进行战略转型，以养老和健康产业为发展方向，进一步提升公司综合竞争实力。公司计划合理安排住宅、商业、办公等不同类别产品的比例，增加优质土地资源储备，为公司长期发展做准备。公司将继续推行“和”核心品牌战略，以品质至上、以发展为纲、以责任为先、以和谐为本，进一步巩固和提升品牌价值，强化公司的核心竞争优势。目前，公司的凤凰“和”系列住宅、办公产品已经形成了优秀的市场品牌，尤其在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。公司将适时抓住健康养老产业发展机遇，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 and 先发竞争优势，并努力成为业内领先企业。以养老地产为主题，以市场需求为导向，以经济效益为中心，追求长期可持续发展，力争在养老地产开发领域形成标杆。2016 年第一个养老地产项目一宜兴颐然居将正式对外公开展示和销售。与此同时，凤凰股份向“大健康”养老产业转型并参与“江苏凤凰肿瘤医院”项目，积极进入医疗产业。公司将成为以居家养老地产为依托，以配套养老服务为核心，着力打造产品优质、配套完善、服务贴心、管理精良的高端医养地产上市公司。

此外，公司将通过多元化融资渠道，满足公司项目开发及新项目投资需要；严格控制资金成本，提高资金使用效率，保证公司资金链安全。

(三) 经营计划

公司在 2016 年将继续实施出清存量房产的计划，加快养老产业的推进，同时加强各项费用的控制力度，加大内部控制工作，将公司建成高效、高成长性的优质上市公司。

(四) 可能面对的风险

1、市场风险

房地产行业城市间分化现象严重。一二线房地产市场火爆，致使土地价格高、开发成本居高不下；三四线城市房产库存量较高，去化速度缓慢，存在供应过剩的风险。

2、产品结构风险

公司目前房地产库存中办公楼库存占比较高，在当前经济环境下，去化速度较慢。公司将加强市场监测，及时调整产品结构及营销策略。

3、跨区经营风险

目前公司合肥项目已经进入建设阶段，省内的项目也多在南京市场之外。这就对公司的人力资源、管理制度、内控规范都提出了更高的要求。

4、财务风险

作为资本密集型行业，资金链的安全对企业正常经营起着至关重要的作用。融资方式和融资渠道的选择对企业的融资成本、盈利能力有很大的影响。公司除了维护好现有的融资渠道外，将积极拓展新的融资渠道，降低融资渠道少的风险。同时要提高资金利用效率，有效降低财务费用。

5、新产业风险

公司新进入养老和大健康产业领域，虽然有着良好的发展机遇，但面临资金投入大，回报周期长，商业模式不成熟等经营风险。

(五) 其他

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司于2015年7月30日实施了2014年度股东大会审议通过的利润分配方案，公司2014年度利润分配方案为：公司以2014年末740,600,634股为基数，向全体股东以每10股派发现金红利1.00（含税），共计派发股利74,060,063.4元，剩余可分配利润留存下一年度。2014年公司不进行公积金转增股本。

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，2015年度公司拟不进行利润分配，资本公积金不转增股本。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2015年	0	0	0	0	-74,782,975.97	0
2014年	0	1	0	74,060,063.4	151,354,637.35	48.93
2013年	0	1	0	74,060,063.4	227,609,022.35	32.54

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

单位：元币种：人民币

	现金分红的金额	比例（%）

--	--	--

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

适用 不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注 1	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注 2	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注 3	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注 4	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注 5	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
与首次公开发行相关的承诺								

与再融资相关的承诺	其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注 6	承诺期限自发行结束之日起 36 个月	是	是		
与股权激励相关的承诺								
其他承诺	其他	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	注 7	承诺时间 2015 年 7 月 10 日，承诺期限，未来 6 个月	是	是		
其他承诺	其他	江苏凤凰置业投资股份有限公司高管、骨干员工	注 8	承诺时间 2015 年 8 月 26、27 日，承诺期限，未来 12 个月	是	是		

注 1：凤凰集团在与上市公司关联关系存续期间，不进行与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同的业务，不开展与上市公司及其全资子公司有利益冲突的经营经营活动；保证将采取合法及有效的措施，确保凤凰集团的其它下属公司、企业和单位不从事与上市公司及其全资子公司相同或相似的业务。

注 2：在本次重大资产重组完成后，凤凰集团将尽可能减少与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，凤凰集团将依据有关法律、法规、规范性文件及上市公司章程的规定履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范相关交易，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

注 3：本次重大资产重组完成后，作为上市公司控股股东的凤凰集团应督促上市公司严格遵守中国证监会、银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120 号）以及中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56 号）的相关规定，杜绝占用上市公司资金以及上市公司违规对外提供担保情况的发生。

注 4：凤凰集团亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五独立”，确保上市公司人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。为维护重组完成后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，凤凰集团承诺如下：

（一）凤凰集团与上市公司关联关系存续期间，不进行与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同的业务，不开展与上市公司及其全资子公司有利益冲突的经营经营活动；保证将采取合法及有效的措施，确保凤凰集团的其它下属公司、企业和单位不从事与上市公司及其全资子公司相同或相似的业务。（二）在完成本次国有股收购、资产重组和非公开发行后，凤凰集团将尽可能减少和规范与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，凤凰集团将一律遵循等价、有偿、公平交易的原则，并依据有关规范性文件及上市公司章程履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，规范相关交易，保证不通过关联交易损害上市公司及流通股股东的合法权益。

注 5：为了提升凤凰置业的竞争力和可持续发展能力，减少与凤凰集团的关联交易，凤凰集团做出了如下承诺：1、截至 2009 年 5 月底，凤凰集团对凤凰置业提供的一年期借款余额为 6.76

亿元。借款期限届满后，如凤凰置业确需继续借用，凤凰集团同意其展期至相关借款对应项目开发完成为止；2、在凤凰置业借款对应项目开发完成前，凤凰集团同意凤凰置业可根据项目运作情况灵活选择还款时间、金额等方式；3、自上述借款起始日起一年内为借款免息期。免息期届满后，凤凰置业如确需继续使用借款，凤凰集团将参照银行同期贷款利率向凤凰置业收取借款利息。同时，凤凰集团还承诺：今后凤凰置业增加新的土地储备需要凤凰集团资金支持时，在依法履行相关程序后，凤凰集团可通过认购股份或提供不高于银行同期贷款利率的借款等方式继续向凤凰置业提供全方位支持。

注 6：公司拟向包括控股股东凤凰集团在内的不超过 10 名特定对象非公开发行 A 股股票。本次非公开发行股票数量不超过 19,400 万股（含 19,400 万股），其中控股股东凤凰集团以 2 亿元现金认购本次非公开发行的部分股票。凤凰集团承诺自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其本次认购的股票。由于公司在 2015 年 7 月 24 日实施利润分配，发行底价调至 7.74 元/股，发行数量调整为不超过 19,573.64 万股。2015 年 12 月底至 2016 年 1 月初，凤凰股份实施了非公开发行股票，发行价 7.74 元/股。凤凰集团以 199,999,997.82 元现金认购了 25,839,793 股。

注 7：2015 年 7 月 10 日，凤凰集团承诺在未来 6 个月内不减持所持有的公司股票，并拟在未来 12 个月内根据市场情况，由凤凰集团及有关下属子公司投入不超过 2 亿元资金通过二级市场增持公司股票。2015 年 7 月 16 日，凤凰集团通过二级市场增持公司股票 650.01 万股，凤凰集团全资子公司江苏凤凰资产管理有限责任公司于当日通过二级市场增持公司股票 145 万股。

注 8：公司高管及 16 名骨干员工于 2015 年 8 月 26、27 日通过上海证券交易所交易系统增持了 36.2 万股公司股票。增持价格区间为 6.31 元—7.10 元，并承诺自增持之日起一年内不减持。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目
_____达到原盈利预测及其原因作出说明

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

		现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	
境内会计师事务所报酬	50	
境内会计师事务所审计年限	5	
境外会计师事务所名称		
境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		
	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通	20

	合伙)	
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

六、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施

七、破产重整相关事项

适用 不适用

八、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

公司及其控股股东、实际控制人诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被上证所公开谴责的情形。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

适用 不适用

十二、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2015年11月10日，公司发布公告《江苏凤凰置业投资股份有限公司关于向控股股东出售商业房产的关联交易事项的公告》（公告编号临2015-052），凤凰集团因经营发展需要，拟购买本公司的全资子公司凤凰置业在江苏省南京市建邺区江东中路213号商业房地产。商业房地产总建筑面积为26655.69平方米，分摊的土地使用权总面积为2037.5平方米，合同总价397,751,435元，付款方式为合同签订之日起十个工作日内一次性付款。此合同自江苏凤凰置业投资股份有限公司股东大会批准之日起生效。该关联交易经凤凰股份2015年第二次临时股东大会批准（公告编号临2015-054），并于2015年12月24日办理完成房产交易过户（公告编号临2015-060），2015年12月31日办理完成所涉商业房产的土地证（公告编号临2016-001）。至此，凤凰股份向控股股东出售位于江苏省南京市建邺区江东中路213号商业房产的关联交易已全部完成。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2015年3月24日，公司发布《江苏凤凰置业投资股份有限公司关于2015年下半年、2016年上半年向控股股东借款的关联交易公告》。为满足公司房地产开发业务对资金的需要，公司及下属子公司拟在2015年下半年、2016年上半年向公司控股股东江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）借款累计不超过30亿元，单笔借款的借款期限及借款金额根据公司经营资金需求确定，借款利率不高于同期公司向银行以及非银行金融机构同类贷款的利率，且最高不超过同期银行基准利率上浮30%。

2015年12月11日，公司发布《江苏凤凰置业投资股份有限公司关于2015年下半年、2016年上半年向控股股东借款的关联交易进展公告》（公告编号：临2015-057）凤凰置业因资金周转需要，拟向公司控股股东凤凰集团借款一亿元人民币，借款期限为一年，借款利率按同期银行贷款基准利率上浮10%（ $4.35\%+0.435\%=4.785\%$ ）计算。该笔借款基于公司2014年年度股东大会审议通过的《关于公司及下属子公司在2015年度下半年、2016年度上半年向本公司控股股东借款累计不超过30亿元的议案》所发生，包含在此借款额度内。

3、临时公告未披露的事项

□适用√不适用

(五) 其他

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

□适用√不适用

(二) 担保情况

√适用□不适用

单位：万元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
凤凰股份	公司本部	凤凰传媒	13,332	2015年6月29日	2015年6月29日	2018年6月29日	连带责任担保	否	否		否	是	集团兄弟公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						13,332							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						13,332							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						142,600							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						45,575							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						58,907							
担保总额占公司净资产的比例（%）						28.24							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						13,332							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						0							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						0							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						13,332							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

适用 不适用

2、委托贷款情况

适用 不适用

3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

在公司 2014 年 3 月 22 日发布的《凤凰股份 2013 年年度报告》中，公司表示根据凤凰集团董事会的决定，凤凰集团拟将其直接持有的江苏银行股份有限公司 8.9 亿股注入凤凰股份。凤凰集团将在满足国家相关法规政策的前提下，根据市场情况选择适当时机和注入方式，具体方案报相关部门批准后确定。

近日，公司收到凤凰集团关于江苏银行股权注入推进工作进展情况通知，通知如下：

1、根据《江苏银行股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》（申报稿），凤凰集团作为持有江苏银行 8.9 亿股股份的的第二大股东，承诺自江苏银行股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的江苏银行股份，也不由江苏银行回购其持有的股份。尽管江苏银行已于 2015 年 7 月 1 日获得中国证券监督管理委员会主板发行审核委员会审核通过，但目前尚未获得中国证券监督管理委员会的核准发行批文。

2、出于双方战略方面的考虑，凤凰集团将在所持有的江苏银行股份锁定期届满后，就江苏银行股权注入凤凰股份事宜与凤凰股份进行商讨，并在符合相关银行监管和证券监管法律、法规及政策的前提下积极推进。

十五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司未披露社会责任报告。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

十六、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

根据中国证券监督管理委员会《关于核准江苏凤凰置业投资股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]2410号）核准，凤凰股份于2015年12月底至2016年1月初实施了非公开发行股票，本次非公开发行195,459,956股，发行价7.74元/股。公司本次非公开发行新增股份已于2016年1月18日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次非公开发行股份的股权登记相关事宜。

此次非公开发行股票后，公司股份总数为936,060,590股，其中有限售条件的流通股为195,459,956股，无限售条件的流通股为740,600,634股。

本次发行前，凤凰集团直接持有发行人股份的62.39%，通过江苏凤凰资产管理有限责任公司间接持有发行人股份的0.40%，直接和间接持股合计占发行人总股本的62.79%；本次发行后，凤凰集团控制本公司52.44%的股份，仍为本公司实际控制人。本次发行不会导致公司控制权发生变化。

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

单位：股币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

(三) 现存的内部职工股情况

单位：股币种：人民币

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量
现存的内部职工股情况的说明		

二、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

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)	

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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 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	4,443,119	4,443,119	0.60%	4,443,119	未知	其他
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

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	462,043,750	人民币普通股	462,043,750
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	人民币普通股	8,787,621
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	人民币普通股	5,031,198
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	人民币普通股	4,797,900
中国建设银行股份有限公司—民生加银研究精选灵活配置混合型证券投资基金	4,443,119	人民币普通股	4,443,119

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	人民币 普通股	3,896,023
赖鸿就	3,250,000	人民币 普通股	3,250,000
江苏凤凰资产管理有限 责任公司	2,988,000	人民币 普通股	2,988,000
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	人民币 普通股	2,600,785
王帮利	2,306,710	人民币 普通股	2,306,710
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			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份可上市 交易情况		限售条 件
			可上市交 易时间	新增可上 市交易股 份数量	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
上述股东关联关系或一致行动的说明					

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
战略投资者或一般法人参与配 售新股约定持股期限的说明		

三、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

名称	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张建康
成立日期	2001 年 10 月 8 日
主要经营业务	江苏省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁，省政府授权的其它业务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	凤凰集团持有江苏凤凰出版传媒股份有限公司 183500 万股，持股比例 72.62%。
其他情况说明	

2 自然人

姓名	
国籍	
是否取得其他国家或地区居留权	
主要职业及职务	

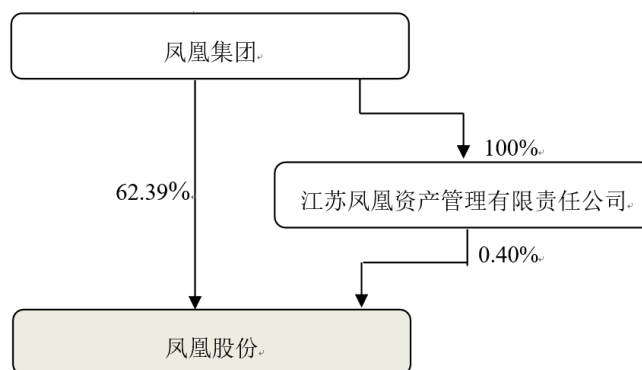
3 公司不存在控股股东情况的特别说明

——

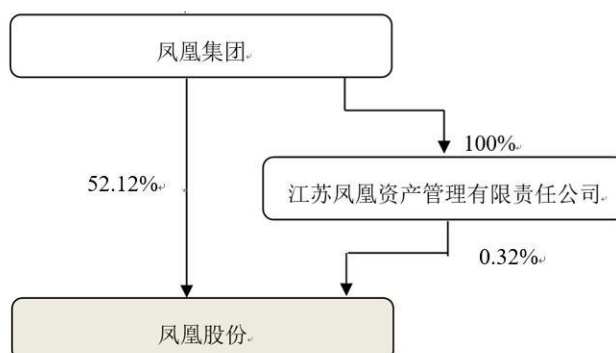
4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

——

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



2016 年 1 月 18 日，公司非公开发行股票完成后，因公司总股数发生变更，公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图如下：



(二) 实际控制人情况

1 法人

名称	江苏省人民政府
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

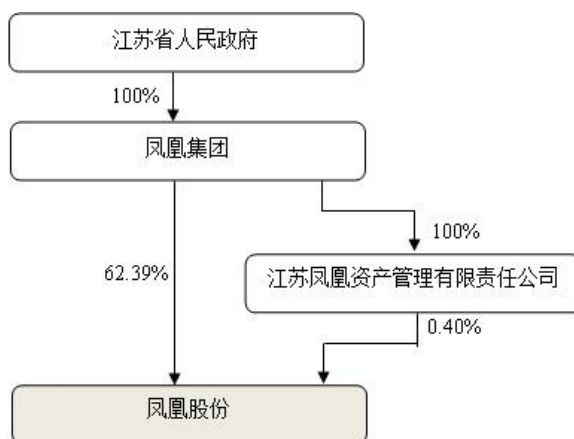
2 自然人

姓名	
国籍	
是否取得其他国家或地区居留权	
主要职业及职务	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	

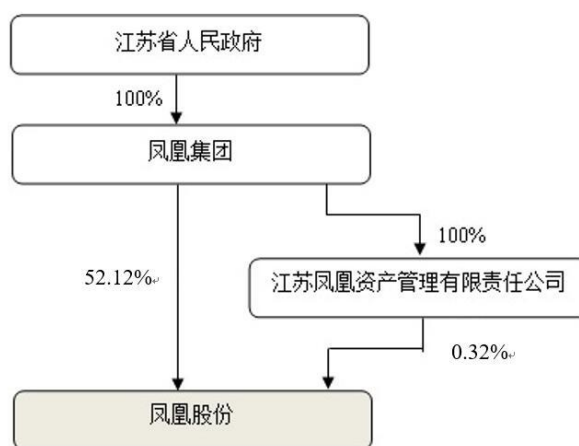
3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



2016 年 1 月 18 日，公司非公开发行股票完成后，因公司总股数发生变更，公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图如下：



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

四、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：元币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
情况说明					

五、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用□不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
周斌	董事长(注1)	男	49	2016年3月29日	2016年12月27日						是
陈海燕	董事长(已辞职,注2)	男	62	2013年12月27日	2016年3月2日						是
汪维宏	副董事长	男	55	2013年12月27日	2016年12月27日						是
林海涛	董事(注3)	男	40	2016年3月29日	2016年12月27日						是
曹光福	董事(已辞职,注4)	男	66	2013年12月27日	2016年3月2日						是
齐世洁	董事、总经理	男	60	2013年12月27日	2016年12月27日	270,000	290,000	20,000	2015年8月末公司高管、骨干员工增持行为	43.32	否
薛健	独立董事(注5)	男	60	2013年12月27日	2016年1月20日					6.33	否
李启明	独立董事(注5)	男	53	2013年12月27日	2016年1月20日					6.33	否

魏青松	独立董事 (注 5)	男	47	2013 年 12 月 27 日	2016 年 1 月 20 日					6.33	否
单翔	监事会主 席	男	47	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日						是
吴小毓	监事	女	52	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日						是
张露松	监事	男	37	2015 年 7 月 30 日	2016 年 12 月 27 日		10,000	10,000	2015 年 8 月末公司 高管、骨干 员工增持 行为	15.00	否
王剑钊	副总经理	男	53	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	180,000	190,000	10,000	2015 年 8 月末公司 高管、骨干 员工增持 行为	34.66	否
许璇翠	副总经理	女	52	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	179,900	189,900	10,000	2015 年 8 月末公司 高管、骨干 员工持行 为	34.22	否
毕胜	副总经理、 董事会秘 书	男	43	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	171,700	181,700	10,000	2015 年 8 月末公司 高管、骨干 员工增持 行为	34.22	否
颜树云	副总经理、 财务总监	男	48	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 27 日	134,800	144,800	10,000	2015 年 8 月末公司 高管、骨干 员工增持 行为	34.22	否

陶爱明	总经理助理、总工程师	女	52	2013年12月27日	2016年12月27日	133,600	143,600	10,000	2015年8月末公司高管、骨干员工增持行为	32.49	否
方磊	总经理助理、营销总监	男	51	2013年12月27日	2016年12月27日	90,500	100,500	10,000	2015年8月末公司高管、骨干员工增持行为	30.32	否
程钢	总经理助理	男	48	2013年12月27日	2016年12月27日		50,000	50,000	2015年8月末公司高管、骨干员工增持行为	28.16	否
张淼磊	总经理助理	男	40	2013年12月27日	2016年12月27日	0	50,000	50,000		16.43	否
合计	/	/	/	/	/	1,160,500	1,350,500	190,000	/	322.03	/
姓名	主要工作经历										
周斌	现任江苏凤凰出版传媒集团总经理、副董事长、党委委员，兼任江苏凤凰出版传媒股份有限公司副董事长、中国书刊发行业协会副理事长、江苏省出版物发行协会会长、江苏省青年联合会副主席、江苏省新闻工作者协会副主席。2013年7月起任现职；2011年3月至2014年5月，担任江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事、总经理；2009年6月至2011年3月，担任江苏凤凰新华书业股份有限公司副董事长、总经理。现为江苏省产业教授，中宣部“四个一批”人才。2016年3月29日起任本公司董事长。										
陈海燕	2011.09—2013.07 江苏凤凰出版传媒集团有限公司党委书记、董事长、总经理，省出版总社社长。2013.07—2013.11 江苏凤凰出版传媒集团有限公司党委书记、董事长，省出版总社社长。2013.11至2016.2任江苏凤凰出版传媒集团有限公司董事长，省出版总社社长。2011年9月起任江苏凤凰出版传媒股份有限公司董事长。2010年1月20日至2016年3月2日任江苏凤凰置业投资股份有限公司董事长。										
汪维宏	最近五年以来一直担任江苏凤凰出版传媒集团有限公司纪委书记、党委委员，2007年5月至2015年6月兼任直属机关党委书记；2012年10月起任江苏凤凰出版传媒股份有限公司监事会主席；2010年1月20日起任本公司监事会主席；2013年12月27日起任本公司副董事长。										
林海涛	2012年2月起担任江苏凤凰出版传媒集团有限公司投资部副主任，2014年3月起主持投资部工作。历任无锡苏嘉集团董事会秘书，南京福中集团常务副总裁。2014年4月起兼任四川凤凰酒业有限公司董事，2015年5月起兼任苏兴金融租赁有限公司董事。2016年3月29日起任本公司董事。										

曹光福	2006 年至 2010 年 7 月担任江苏凤凰出版传媒集团有限公司副总经理、党委副书记；2010 年 1 月 20 日至 2013 年 12 月 27 日任本公司副董事长，2013 年 12 月 27 日至 2016 年 3 月 2 日任本公司董事。
齐世洁	最近五年一直担任江苏凤凰置业有限公司总经理，2008 年 6 月起任董事；2010 年 1 月 20 日起任本公司董事、总经理。
薛健	最近五年以来一直担任恒泰保险经纪有限公司副董事长、总经理，2010 年 1 月 20 日起任本公司独立董事。
李启明	曾任东南大学经济管理学院讲师、东南大学土木工程系副系主任、土木学院副院长。现任东南大学教授、博导，东南大学建设与房地产研究所所长；2010 年 1 月 20 日任本公司独立董事。
魏青松	现任上海市汇业律师事务所合伙人，汇业（南京）律师事务所主任，江苏省政协委员。2010 年 1 月 20 日任本公司独立董事。
单翔	2010 年 3 月任江苏凤凰出版传媒集团有限公司投资部主任；2014 年 3 月起任江苏凤凰出版传媒集团有限公司总会计师兼财务部主任；2013 年 12 月 27 日起任本公司监事会主席。
吴小毓	2011 年 5 月任江苏凤凰出版传媒股份有限公司财务部主任；2012 年 10 月起任江苏凤凰出版传媒股份有限公司财务总监；2010 年 1 月 20 日起任本公司监事。
张露松	2001 年参加工作，曾任中国电信股份有限公司南京分公司综合管理部法律主管，江苏友利律师事务所执行主任。2013 年 5 月至今任本公司证券部、法务部经理；2015 年 7 月 30 日起任本公司职工监事。
王剑钊	2007 年 1 月起任江苏凤凰置业有限公司副总经理，2010 年 1 月 20 日起任本公司副总经理。
许靛翠	2008 年 1 月-2009 年 5 月东华汽车实业有限公司人力资源部召集人，副总监；2009 年 5 月起任江苏凤凰置业有限公司副总经理；2010 年 1 月 20 日起任本公司副总经理。
毕胜	2006 年至 2009 年底在南京新街口百货商店股份有限公司历任投资管理部部长、董事会办公室主任、证券事务代表。2010 年 1 月 20 日起任本公司董事会秘书。2013 年 12 月 27 日起任本公司副总经理、董事会秘书。
颜树云	2007 年 2 月-2010 年 1 月江苏凤凰国际图书中心财务部经理，2010 年 1 月 20 日起任本公司财务总监。2013 年 12 月 27 日起任本公司副总经理、财务总监。
陶爱明	2006 年 1 月起在江苏凤凰置业有限公司从事工程管理，2010 年 1 月 20 日起任本公司总经理助理、总工程师。
方磊	2007 年-2009 年，北京鑫昌投资有限公司董事总经理，2009 年 4 月起任江苏凤凰置业有限公司总经理助理，2010 年 1 月 20 日起任本公司总经理助理。
程钢	1990 年 8 月参加工作，曾任南京第一建筑工程公司项目技术负责、分公司副经理，江苏凤凰置业有限公司项目工程部经理。2013 年 3 月至今，任南通凤凰置业有限公司副总经理；2013 年 8 月至今，任盐城凤凰地产有限公司副总经理。2013 年 12 月 28 日起任总经理助理。
张淼磊	2008 年 8 月起任江苏凤凰置业有限公司办公室副主任、主任；2010 年 1 月至 2015 年 6 月任江苏凤凰置业投资股份有限公司监事；2015 年 6 月至今，任本公司总经理助理、办公室主任。

其它情况说明

注 1 周斌先生于 2016 年 3 月 29 日召开的公司 2016 年第一次股东大会上选举为公司董事，于同日召开的公司第六届董事会第二十三次会议上选举为董事长，任期至本届董事会终止。

注 2 陈海燕先生于 2016 年 3 月 2 日向公司董事会提交辞职报告，在报告期内担任公司董事长。

注 3 林海涛先生于 2016 年 3 月 29 日召开的公司 2016 年第一次股东大会上选举为公司董事，任期至本届董事会终止。

注 4 曹光福先生于 2016 年 3 月 2 日向公司董事会提交辞职报告，在报告期内担任公司董事。

注 5 薛健先生、李启明先生、魏青松先生的公司独立董事任期至 2016 年 1 月 20 日。鉴于目前公司新任独立董事候选人的推荐工作尚未完成，为保持董事会工作的连续性，三位独立董事的任期相应顺延，直至换届选举完成。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周斌	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	总经理、副董事长、党委委员	2007 年 11 月 1 日	
陈海燕	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	董事长	2011 年 9 月 1 日	2016 年 2 月 5 日
汪维宏	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	纪委书记、党委委员	2003 年 6 月 1 日	
林海涛	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	投资部副主任（主持工作）	2014 年 3 月	
单翔	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	总会计师	2014 年 2 月 1 日	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周斌	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	董事	2009 年 6 月 25 日	
	江苏省出版物发行协会	会长	2007 年 7 月 1 日	
陈海燕	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	董事长	2012 年 6 月 25 日	2015 年 10 月 9 日
汪维宏	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	监事会主席	2012 年 6 月 25 日	
单翔	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	董事	2016 年 3 月 23 日	

吴小毓	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	财务总监	2012年6月25日	
薛健	恒泰保险经纪有限公司	副董事长、总经理		
林海涛	苏兴金融租赁有限公司	董事	2014年4月	
	四川凤凰酒业有限公司	董事	2015年5月	
李启明	东南大学	教授、博士生导师		
	东南大学建设与房地产研究所	所长		
魏青松	汇业律师事务所南京分所	主任		
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事会薪酬与考核委员会根据董事会审议通过的《高级管理人员薪酬管理制度》对全体高级管理人员在报告内履行职务的情况进行评议，确定高级管理人员的报酬，董事、监事的报酬由股东大会批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其履行职责的工作量；职工代表监事报酬的确定依据其所担任的岗位重要性。公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度业绩完成情况。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 322.03 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 322.03 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
周斌	董事长	选举	
陈海燕	董事长	离任	工作原因
林海涛	董事	选举	
曹光福	董事	离任	个人原因
张露松	职工代表监事	选举	
张淼磊	监事	离任	工作原因
张淼磊	总经理助理	聘任	

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	124
主要子公司在职员工的数量	15
在职员工的数量合计	139
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	22
技术人员	73
财务人员	20
行政人员	24
合计	139
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以上	131
高中及以下	8
合计	139

(二) 薪酬政策

—

(三) 培训计划

—

(四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	
劳务外包支付的报酬总额	

七、其他

—

第九节 公司治理**一、公司治理相关情况说明**

本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所的有关要求，建立了较为完善的公司治理结构和公司治理制度。公司股东大会、董

事会、监事会、管理层职责明确，各董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，关联董事对相关关联交易事项进行回避表决，保证关联交易不损害中、小股东利益，确保公司健康、平稳的发展。

1、关于公司股东和股东大会

报告期内，公司共召开了三次股东大会，会议的召集、召开程序，出席会议人员的资格及表决程序均符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》和《公司章程》等有关规定。公司能够确保所有股东，尤其是中小股东的平等地位，确保股东充分行使合法权利。公司还邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于控股股东与公司

本公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。控股股东严格按照重组承诺履行承诺事项。本公司董事、监事的选举及其他高级管理人员的聘任、解聘均符合法律、法规及《公司章程》规定的程序。本公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上做到了“五分开”，公司董事会、监事会及其他公司治理机构依法独立运作。

3、关于董事与董事会

本公司董事严格按照相关法律、法规和《公司章程》的规定，忠实、勤勉地履行职责。本公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。本公司董事会向股东大会负责，按照法定程序召开定期会议和临时会议，并严格按照法律、法规及《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》的规定行使职权，注重维护公司和全体股东的利益。

公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，各专门委员会能够积极履行职责，为董事会的决策提供科学专业的意见。

4、关于监事与监事会

本公司监事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。本公司监事会严格按照法律、法规及《公司章程》的规定认真履行自己的职责，规范运作，按照法定程序召开定期会议和临时会议，对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于相关利益者

本公司鼓励员工通过与董事会、监事会和高级管理人员的直接沟通和交流，反映员工对公司经营、财务状况以及涉及员工利益的重大决策的意见。本公司尊重和维护银行以及其他债权人、客户、员工等利益相关者的合法权利，以共同推动公司持续、健康地发展。

6、关于投资者关系及相关利益者

公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、上海证券交易所《上市公司现金分红指引（征求意见稿）》的有关要求，严格按照《江苏凤凰置业投资股份有限公司下属子公司分红管理制度》实施分红。公司积极接待机构及个人投资者，耐心、细致解答投资者关于公司经营发展及其它重要事项方面的疑问。进一步加强了投资者对公司的了解和认同，使投资者能够正确判断公司的投资价值，建立上市公司与投资者之间顺畅的沟通渠道，切实维护投资者利益。

7、关于信息披露及透明度

本公司严格按照有关法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理办法》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。在报告期内及时完成了定期报告及临时公告信息披露工作。本公司认真对待股东来信、来电、来访和咨询，确保所有股东有平等的机会获得信息。

8、关于内幕知情人登记管理

公司严格按照监管机构要求执行《内幕信息知情人登记管理制度》，本报告期内，公司按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及内幕信息的相关人员情况作了登记备案。报告期内不存在有内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 1 月 28 日	http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600716	2015 年 1 月 29 日
2014 年年度股东大会	2015 年 6 月 29 日	http://www.sse.com.cn/assortment/stock/list/info/announcement/index.shtml?productId=600716	2015 年 6 月 30 日
2015 年第二次临时股东大会	2015 年 11 月 25 日	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-11-26/600716_20151126_1.pdf	2015 年 11 月 26 日

股东大会情况说明

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈海燕	否	11	11	8	0	0	否	2
汪维宏	否	11	11	8	0	0	否	3
曹光福	否	11	11	8	0	0	否	3
齐世洁	否	11	11	8	0	0	否	3
薛健	是	11	11	8	0	0	否	3
李启明	是	11	11	8	0	0	否	0
魏青松	是	11	11	8	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	-

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

(三) 其他

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。

在报告期内的 2014 年度报告审计期间，审计委员会与公司及年审会计师进行了充分的沟通，董事会审计委员会认为公司编制的财务报表的有关数据基本反映了公司截止 2014 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2014 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础制作公司 2014 年度报告及摘要。对于公司涉及的向控股股东出售商业房产的关联交易，审计委员会认为此交易价格公允，没有损害上市公司及其股东利益，同时有利于公司资金回笼。

董事会战略委员会在公司制定发展战略时，提出了重要的意见和建议。特别是对公司发行公司债和非公开发行股票等事项中提出了中肯的意见及建设性的建议。并对公司日常经营活动中的投融资计划及新项目投资价值判断给予明确的意见和建议。

董事会薪酬与考核委员会对公司 2014 年度经营情况进行了考核，并根据考核结果及《高级管理人员薪酬管理制度》确定高级管理人员 2014 年度薪酬。

报告期内，董事会提名委员会对董事会拟聘任的高级管理人员张淼磊先生任职资格进行了审查，并根据审查结果出具了《公司提名委员会关于董事会拟聘任高管人员任职资格的审查意见》确定其任职资格。

五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会共召开 5 次监事会议，对监督事项无异议。

报告期内，公司第六届第六次监事会审议通过了《关于公司及下属子公司在 2015 年度下半年、2016 年上半年度向本公司控股股东借款累计不超过 30 亿元的议案》，监事会认为关联交易审议程序合法有效，作价公允，并未损害非关联股东的利益。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司根据《高级管理人员薪酬管理制度》的有关规定，按照公司年度目标对公司高级管理人员进行了考核。同时将考核结果作为高管人员薪酬发放的标准之一，激励其提高经营管理能力。此外，公司建立了目标责任和绩效考评体系，通过年度、季度和月度工作计划，将公司各职能部门、子公司以及高管人员的责、权、利和目标、业绩相挂钩，并通过各项措施进行分解、落实，起到了激励和约束的作用。

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用□不适用

公司《2015 年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用√不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的公司《2014 年度内部控制审计报告》。详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。
是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

第十节 公司债券相关情况

√适用□不适用

一、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	7.5 亿元	5.65%	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券其他情况的说明

14 凤凰债到期日，若投资者行使回售选择权，则到期日为 2017 年 9 月 12 日，否则到期日为 2019 年 9 月 12 日。

经公司 2015 年第二次股东大会决议，本公司拟非公开发行公司债券，本次债券发行规模不超过 20 亿元人民币（含 20 亿元），债券期限不超过 5 年。本次债券发行已获得江苏省财政厅的批准。根据 2016 年 3 月 17 日上海证券交易所出具的《关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司非公开发行债券挂牌转让无异议函》（上证函[2016]427 号），本公司由申万宏源证券承销保荐有限责任公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件。本次债券采取分期发行方式，公司应在本函出具之日起 12 个月内，按照报送上交所的相关文件组织发行上海证券交易所对本公司挂牌转让无异议。公司将按照有关法律法规、无异议函及公司股东大会的授权，在无异议函规定的有效期内，根据资金需求和市场情况择机发行公司债，并及时履行信息披露义务。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
	办公地址	上海市长乐路 989 号 39 层
	联系人	杜娟
	联系电话	021-33389888
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市汉口路 389 号华盛大厦 14 楼

其他说明：

三、公司债券募集资金使用情况

募集资金已全部使用完毕，扣除费用后的使用情况具体如下：

公司名	日期	使用金额	用途
江苏凤凰置业	2014-10-20	294,200,000.00	补充营运资金

合肥凤凰地产	2015-01-20	380,000,140.00	补充营运资金
镇江凤凰地产	2015-03-31	68,299,860.00	补充营运资金
合计		742,500,000.00	

公司债券募集资金扣除发行费用后剩余 7.425 亿元，全部用于补充公司营运资金，已全部使用完毕。

四、公司债券资信评级机构情况

上海新世纪资信评级投资服务有限公司已于 2015 年 4 月 24 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，评级展望稳定。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

公司于 2015 年 9 月 14 日(注)支付了自 2014 年 9 月 12 日至 2015 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）。

因公司按时足额支付本次利息，故未启用担保。

注：因 2015 年 9 月 12 日、9 月 13 日为休息日，故顺延至 2015 年 9 月 14 日付息。

六、公司债券持有人会议召开情况

2015 年度内，公司债券未出现需召开债券持有人会议之事项，未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

受托管理人按照受托管理协议履行义务，未出现违约的情况。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位：元币种：人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	250,455,292.06	437,526,774.97	-42.76	2015 年度销售收入低于上年同期,致使税前利润下降
投资活动产生的现金流量净额	-21,610,604.29	-387,144,794.29	94.42	上年同期支付无锡宜康股权收购款
筹资活动产生的现金流量净额	-1,114,884,630.74	154,055,662.93	-823.69	上年同期成功发行公司债
期末现金及现金等价物余额	651,451,376.60	1,376,551,870.46	-52.68	
流动比率	1.73	1.77	-2.47	
速动比率	0.19	0.33	-43.47	2015 年货币资金余额较上年同期下降明显
资产负债率	73.02%	71.48%	2.15	
EBITDA 全部债务比	0.11	0.16	-31.99	2015 年度销售收入低于上年同期,致使税前利润下降

利息保障倍数	0.79	1.42	-43.97	2015 年度销售收入低于上年同期, 致使税前利润下降
现金利息保障倍数	2.47	2.50	-1.20	
EBITDA 利息保障倍数	0.81	1.43	-43.52	2015 年度销售收入低于上年同期, 致使税前利润下降
贷款偿还率	100%	100%		
利息偿付率	100%	100%		

九、报告期末公司资产情况

截至报告期末, 公司被用作抵押的资产合计 135,045 万元。

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

——

十一、公司报告期内的银行授信情况

——

十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

2015 年度内, 公司将募集资金全部用于补充公司营运资金, 符合募集说明书中的相关约定; 公司未发生违反募集说明书中约定或承诺的情况。

十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用□不适用

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	703,051,648.35	1,387,910,458.86
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	五、（二）	13,943,970.00	-
预付款项	五、（三）	14,754,087.02	22,558,461.24
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、（四）	19,690,417.76	19,532,054.68
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	6,151,141,865.46	6,182,691,351.70
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,902,581,988.59	7,612,692,326.48
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	五、（六）	477,992,298.81	477,992,298.81
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	五、（七）	13,363,064.68	13,807,291.36
固定资产	五、（八）	14,900,426.73	11,951,878.65
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（九）	7,533,826.99	4,999,657.93
开发支出			
商誉	五、（十）	227,026,731.00	227,298,016.91
长期待摊费用	五、（十一）	679,229.07	237,985.23
递延所得税资产	五、（十二）	87,461,462.41	94,397,573.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		828,957,039.69	830,684,702.43
资产总计		7,731,539,028.28	8,443,377,028.91
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、（十四）		1,444,588.40
应付账款	五、（十五）	458,502,883.87	701,383,982.59
预收款项	五、（十六）	449,358,242.34	68,787,575.34
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			

应付职工薪酬	五、（十七）	114,533.82	114,533.82
应交税费	五、（十八）	-2,279,175.81	43,348,900.68
应付利息	五、（十九）	12,886,643.84	12,886,643.84
应付股利			
其他应付款	五、（二十）	2,297,755,219.58	2,353,389,050.45
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十一）	773,450,000.00	1,110,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,989,788,347.64	4,291,355,275.12
非流动负债：			
长期借款	五、（二十二）	797,000,000.00	895,900,000.00
应付债券	五、（二十三）	744,456,164.36	742,956,164.38
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、（十二）	114,311,968.49	105,438,757.93
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,655,768,132.85	1,744,294,922.31
负债合计		5,645,556,480.49	6,035,650,197.43
所有者权益			
股本	五、（二十四）	740,600,634.00	740,600,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十五）	195,079,848.93	190,221,208.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十六）	138,731,452.92	133,070,790.98
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十七）	900,228,970.10	1,054,732,671.41
归属于母公司所有者权益合计		1,974,640,905.95	2,118,625,304.88
少数股东权益		111,341,641.84	289,101,526.60
所有者权益合计		2,085,982,547.79	2,407,726,831.48
负债和所有者权益总计		7,731,539,028.28	8,443,377,028.91

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位:江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		12,778,163.16	660,199,662.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息		15,994,822.77	17,518,013.34
应收股利			90,000,000.00
其他应收款			
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		28,772,985.93	767,717,676.07
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		350,000,000.00	398,200,000.00
长期股权投资	十四、 (一)	2,301,150,614.66	1,621,150,614.66
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,651,150,614.66	2,019,350,614.66
资产总计		2,679,923,600.59	2,787,068,290.73
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		925,335.58	1,079,058.49
应付利息		12,886,643.84	12,886,643.84
应付股利			
其他应付款		101,697.19	43,464.19
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		13,913,676.61	14,009,166.52
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		744,456,164.36	742,956,164.38
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		744,456,164.36	742,956,164.38
负债合计		758,369,840.97	756,965,330.90
所有者权益：			
股本		740,600,634.00	740,600,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,151,252,447.25	1,151,252,447.25
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		54,107,679.02	54,107,679.02
未分配利润		-24,407,000.65	84,142,199.56
所有者权益合计		1,921,553,759.62	2,030,102,959.83
负债和所有者权益总计		2,679,923,600.59	2,787,068,290.73

法定代表人：陈海燕主管会计工作负责人：颜树云会计机构负责人：陈超

合并利润表
2015 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,064,476,214.29	1,829,380,092.66

其中：营业收入	五、（二十八）	1,064,476,214.29	1,829,380,092.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,136,121,002.98	1,620,661,965.98
其中：营业成本	五、（二十八）	623,950,132.95	1,064,570,169.64
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、（二十九）	127,806,374.63	253,484,544.26
销售费用	五、（三十）	37,049,489.54	37,110,129.04
管理费用	五、（三十一）	33,819,148.36	36,178,299.12
财务费用	五、（三十二）	287,223,180.86	203,870,489.27
资产减值损失	五、（三十三）	26,272,676.64	25,448,334.65
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	五、（三十四）	30,031,101.60	10,010,367.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-41,613,687.09	218,728,493.88
加：营业外收入	五、（三十五）	546,037.01	11,732,953.17
其中：非流动资产处置利得			17,921.41
减：营业外支出	五、（三十六）	1,440,315.10	4,001,039.69
其中：非流动资产处置损失			231.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-42,507,965.18	226,460,407.36
减：所得税费用	五、（三十七）	35,376,255.11	78,803,990.40
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-77,884,220.29	147,656,416.96
归属于母公司所有者的净利润		-74,782,975.97	151,354,637.35
少数股东损益		-3,101,244.32	-3,698,220.39
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收			

益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-77,884,220.29	147,656,416.96
归属于母公司所有者的综合收益总额		-74,782,975.97	151,354,637.35
归属于少数股东的综合收益总额		-3,101,244.32	-3,698,220.39
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.1010	0.2044
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.1010	0.2044

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司利润表
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加		895,710.07	981,008.75
销售费用		6,000.00	
管理费用		6,368,737.86	7,859,802.18
财务费用		27,209,378.83	-5,231,852.76
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			90,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-34,479,826.76	86,391,041.83
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			

减：营业外支出		9,310.05	8,120.70
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-34,489,136.81	86,382,921.13
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-34,489,136.81	86,382,921.13
五、其他综合收益的税后净额		0.00	0.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-34,489,136.81	86,382,921.13
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

合并现金流量表 2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,431,399,934.29	1,425,261,420.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			

收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、(三十八)	418,180,532.15	106,496,047.25
经营活动现金流入小计		1,849,580,466.44	1,531,757,467.25
购买商品、接受劳务支付的现金		836,001,410.93	687,397,028.62
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		23,097,724.66	23,494,281.49
支付的各项税费		290,444,807.95	428,833,053.86
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十八)	288,641,781.73	66,122,143.24
经营活动现金流出小计		1,438,185,725.27	1,205,846,507.21
经营活动产生的现金流量净额		411,394,741.17	325,910,960.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		30,031,101.60	10,010,367.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			39,130.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,031,101.60	10,049,497.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,641,705.89	994,291.59
投资支付的现金		46,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			396,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		51,641,705.89	397,194,291.59
投资活动产生的现金流量净额		-21,610,604.29	-387,144,794.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		735,000,000.00	896,000,000.00
发行债券收到的现金			750,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		735,000,000.00	1,646,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,170,450,000.00	1,114,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		375,844,630.74	370,344,337.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、(三)	303,590,000.00	7,500,000.00

	十八)		
筹资活动现金流出小计		1,849,884,630.74	1,491,944,337.07
筹资活动产生的现金流量净额		-1,114,884,630.74	154,055,662.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-725,100,493.86	92,821,828.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,376,551,870.46	1,283,730,041.78
六、期末现金及现金等价物余额		651,451,376.60	1,376,551,870.46

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司现金流量表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		814,413.72	1,154,142.33
经营活动现金流入小计		814,413.72	1,154,142.33
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		5,153,011.31	6,755,465.31
支付的各项税费		1,058,753.03	8,150.70
支付其他与经营活动有关的现金		1,307,098.89	2,650,066.96
经营活动现金流出小计		7,518,863.23	9,413,682.97
经营活动产生的现金流量净额		-6,704,449.51	-8,259,540.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		90,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		90,000,000.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		680,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			398,200,000.00
投资活动现金流出小计		680,000,000.00	398,200,000.00
投资活动产生的现金流量		-590,000,000.00	-398,200,000.00

净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		255,718,013.34	750,000,000.00
筹资活动现金流入小计		255,718,013.34	750,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		116,435,063.40	74,060,063.40
支付其他与筹资活动有关的现金		190,000,000.00	7,500,000.00
筹资活动现金流出小计		306,435,063.40	81,560,063.40
筹资活动产生的现金流量净额		-50,717,050.06	668,439,936.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-647,421,499.57	261,980,395.96
加：期初现金及现金等价物余额		660,199,662.73	398,219,266.77
六、期末现金及现金等价物余额		12,778,163.16	660,199,662.73

法定代表人：陈海燕主管会计工作负责人：颜树云会计机构负责人：陈超

合并所有者权益变动表
2015 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	740,600,634.00				190,221,208.49	0.00	0.00	0.00	133,070,790.98	0.00	1,054,732,671.41	289,101,526.60	2,407,726,831.48
加: 会计政策变更													0
前期差错更正													0
同一控制下企业合并													0
其他													0
二、本年期初余额	740,600,634.00				190,221,208.49	0.00	0.00	0.00	133,070,790.98	0.00	1,054,732,671.41	289,101,526.60	2,407,726,831.48
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00				4,858,640.44	0.00	0.00	0.00	5,660,661.94	0.00	-154,503,701.31	-177,759,884.76	-321,744,283.69
(一) 综合收益总额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-74,782,975.97	-3,101,244.32	-77,884,220.29
(二)所有者投入和减少资本	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	5,660,661.94	0.00	-79,720,725.34	0	-74,060,063.40

2015 年年度报告

1. 提取盈余公积	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	5,660,661.94	0.00	-5,660,661.94	0	0
2. 提取一般风险准备													0
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-74,060,063.40	0	-74,060,063.40
4. 其他													0
（四）所有者权益内部结转	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）													0
2. 盈余公积转增资本（或股本）													0
3. 盈余公积弥补亏损													0
4. 其他	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
（五）专项储备	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
1. 本期提取													0
2. 本期使用													0
（六）其他					4,858,640.44							-174,658,640.44	-169,800,000.00
四、本期期末余额	740,600,634.00				195,079,848.93	0.00	0.00	0.00	138,731,452.92	0.00	900,228,970.10	111,341,641.84	2,085,982,547.79
项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	740,600,634.00				190,221,208.49	0.00	0.00	0.00	106,718,926.98	0.00	1,003,789,961.46	118,056,161.95	2,159,386,892.88
加：会计政策变更													0.00
前期差错更正													0.00
同一控制下企业合并													0.00
其他													0.00
二、本年期初余额	740,600,634.00				190,221,208.49	0.00	0.00	0.00	106,718,926.98	0.00	1,003,789,961.46	118,056,161.95	2,159,386,892.88

2015 年年度报告

三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	26,351,864.00	0.00	50,942,709.95	171,045,364.65	248,339,938.60
(一) 综合收益总额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151,354,637.35	-3,698,220.39	147,656,416.96
(二) 所有者投入和减少资本	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	174,743,585.04	174,743,585.04
1. 股东投入的普通股	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	174,743,585.04	174,743,585.04
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他												0.00
(三) 利润分配	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	26,351,864.00	0.00	-100,411,927.40	0.00	-74,060,063.40
1. 提取盈余公积	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	26,351,864.00	0.00	-26,351,864.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备												0.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-74,060,063.40	0.00	-74,060,063.40
4. 其他												0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)												0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 其他												0.00
(五) 专项储备	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取												0.00
2. 本期使用												0.00
(六) 其他												0.00
四、本期期末余额	740,600,634.00			190,221,208.49	0.00	0.00	0.00	133,070,790.98	0.00	1,054,732,671.	289,101,526.60	2,407,726,831.48

											41		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----	--	--

法定代表人：陈海燕主管会计工作负责人：颜树云会计机构负责人：陈超

母公司所有者权益变动表
2015 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	740,600,634.00				1,151,252,447.25	0.00	0.00	0.00	54,107,679.02	84,142,199.56	2,030,102,959.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,600,634.00				1,151,252,447.25	0.00	0.00	0.00	54,107,679.02	84,142,199.56	2,030,102,959.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-108,549,200.21	-108,549,200.21
（一）综合收益总额										-34,489,136.81	-34,489,136.81
（二）所有者投入和减少资本	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 股东投入的普通股											0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											0.00
4. 其他											0.00
（三）利润分配	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-74,060,063.40	-74,060,063.40
1. 提取盈余公积	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-74,060,063.40	-74,060,063.40

2015 年年度报告

3. 其他											0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)											0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)											0.00
3. 盈余公积弥补亏损											0.00
4. 其他											0.00
(五) 专项储备	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取											0.00
2. 本期使用											0.00
(六) 其他											0.00
四、本期期末余额	740,600,634.00				1,151,252,447.25	0.00	0.00	0.00	54,107,679.02	-24,407,000.65	1,921,553,759.62
项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	740,600,634.00				1,151,252,447.25	0.00	0.00	0.00	45,469,386.91	80,457,633.94	2,017,780,102.10
加：会计政策变更											0.00
前期差错更正											0.00
其他											0.00
二、本年期初余额	740,600,634.00				1,151,252,447.25	0.00	0.00	0.00	45,469,386.91	80,457,633.94	2,017,780,102.10
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	8,638,292.11	3,684,565.62	12,322,857.73
(一) 综合收益总额										86,382,921.13	86,382,921.13
(二) 所有者投入和减少资本	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00
1. 股东投入的普通股											0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											0.00

2015 年年度报告

4. 其他											0.00
(三) 利润分配	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	8,638,292.11	-82,698,355.51	-74,060,063.40
1. 提取盈余公积	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	8,638,292.11	-8,638,292.11	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-74,060,063.40	-74,060,063.40
3. 其他											0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)											0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)											0.00
3. 盈余公积弥补亏损											0.00
4. 其他											0.00
(五) 专项储备	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00
1. 本期提取											0.00
2. 本期使用											0.00
(六) 其他											0.00
四、本期期末余额	740,600,634.00				1,151,252,447.25	0.00	0.00	0.00	54,107,679.02	84,142,199.56	2,030,102,959.83

法定代表人：陈海燕主管会计工作负责人：颜树云会计机构负责人：陈超

三、公司基本情况

1. 公司概况

江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“本公司”）原名秦皇岛耀华玻璃股份有限公司（以下简称“耀华玻璃”），系经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办（1995）第9号文批复，由中国耀华玻璃集团公司（以下简称“耀华集团”）作为主要发起人采用社会募集方式设立的股份有限公司。1996年6月17日，经中国证券监督管理委员会证监发审字（1996）74号、（1996）75号文批准，耀华玻璃以每股6.60元价格首次向社会公众公开发行人民币普通股（A股）4,500万股，于1996年6月24日取得河北省工商行政管理局核发的13000010003041/1号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币18,000万元，耀华玻璃股票于1996年7月2日在上海证券交易所上市，证券简称为“耀华玻璃”，证券代码为“600716”。

经1997年1月8日临时股东大会审议通过，耀华玻璃实施资本公积金转增股本方案，每10股转增8股，共转增14,400万股，此次转增后注册资本变更为人民币32,400万元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字（2002）30号文批准，耀华玻璃增发人民币普通股（A股）2,430万股，每股发行价格为人民币7.3元，并于2002年9月19日上市，此次增发后注册资本变更为人民币34,830万元。

经2004年第一次临时股东大会审议通过，耀华玻璃实施资本公积金转增股本方案，每10股转增6股，共转增20,898万股，此次转增后注册资本变更为人民币55,728万元。

2009年9月29日，中国证券监督管理委员会《关于核准秦皇岛耀华玻璃股份有限公司重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可（2009）1030号）文核准耀华玻璃重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）发行183,320,634股股份购买相关资产，同时，根据重大资产重组方案，耀华集团将其持有耀华玻璃263,775,360股限售流通股和873,200股无限售流通股转让至凤凰集团名下，相关置入资产与置出资产的交接手续于2009年12月28日完成。重大资产重组完成后，本公司股本增加至740,600,634元，其中凤凰集团持有本公司447,969,194股股份，约占本公司总股本的60.49%。

本公司于2010年1月26日在江苏省工商行政管理局办理公司名称、注册资本、经营范围及住所地等工商注册信息变更登记手续。并取得江苏省工商行政管理局颁发的1300001000304号企业法人营业执照。

2010年2月8日，经上海证券交易所核准，本公司股票简称由“ST耀华”变更为“ST凤凰”，股票代码“600716”不变。2010年4月2日，经上海证券交易所核准，本公司股票简称由“ST凤凰”变更为“凤凰股份”。

2012年11月12日，凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了本公司股份977,000股，以其全资子公司江苏凤凰资产管理有限责任公司的账户通过上海证券交易所交易系统增持了本公司股份1,538,000股。凤凰集团首次合计增持本公司股份2,515,000股。2013年2月5日，凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了本公司股份6,597,456股，江苏凤凰资产管理

有限责任公司本次未再增持。本次增持后，凤凰集团持有本公司股份 457,081,650 股，占本公司股份总数的 61.72%。2015 年 7 月 16 日，凤凰集团通过二级市场增持了本公司股份 6,500,100 股，江苏凤凰资产管理有限责任公司增持了本公司股份 1,450,000 股。本次增持后，凤凰集团持有本公司股份 465,031,800 股，占本公司股份总数的 62.79%。

根据中国证券监督管理委员会《关于核准江苏凤凰置业投资股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可【2015】2410 号）核准，本公司于 2016 年 1 月非公开发行股份 195,459,956 股，本公司新增股本人民币 195,459,956 元，股本由人民币 740,600,634 元变更为人民币 936,060,590 元。本次非公开发行股票后，凤凰集团持有本公司股份 490,871,593 股，占本公司股份总数的 52.44%。

法人营业执照规定的经营范围：房地产投资，实业投资，房屋租赁，物业管理。住所：南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼。法定代表人：陈海燕。2016 年 3 月 29 日。本公司统一社会信用代码:91320000104363033C。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构。本公司主营房地产开发、商品房销售。

本财务报表业经公司全体董事于 2016 年 3 月 29 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

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”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。
本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

本公司营业周期为12个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6. 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽

子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

10. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（提示：如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收款项**(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

单项金额重大的判断依据或金额标准	对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款等，下同）单独进行减值测试。单项金额重大是指：应收款项余额在 100 万元以上的（含 100 万元）。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项	除单项金额重大及单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项以外的应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	10%	10%
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	20%	20%
2—3 年	50%	50%
2—4 年	80%	80%
3 年以上		
3—4 年		
4 年以上	100%	100%
4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	本公司的下属控股公司及下属控股公司之间的应收款项，按个别认定法单独进行减值测试。
坏账准备的计提方法	有证据表明不存在收回风险的，不计提坏账准备；有证据表明下属控股公司已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或无其他收回方式的，以个别认定法计提坏账准备。

本公司与合并报表范围内的控股子公司及控股子公司之间的应收款项，按个别认定法单独进行减值测试。有证据表明不存在收回风险的，不计提坏账准备；有证据表明关联方已撤销、破产、

资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或无其他收回方式的，以个别认定法计提坏账准备。

12. 存货

1、存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

2、发出存货的计价方法

开发产品发出时按个别认定法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度：

采用永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法：

采用一次转销法。

6、开发用土地的核算方法：

购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7、公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8、质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同规定的质量保证金的留成比例（通常为工程造价 3-5%）、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留，计入“应付账款”，待工程验收合格并在保质期内无质量问题时，支付给施工单位。若在保修期内由于质量而发生维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

13. 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

（1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

（2）公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

（3）公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；

（4）该项转让将在一年内完成。

14. 长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

16. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。已计提固定资产减值的固定资产按提取固定资产减值后的固定资产价值在剩余可使用年限内提取折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产的预计使用寿命和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物		房屋及建筑物	20-35 年	3%
机器设备		机器设备	10 年	3%

电子设备		电子设备	3 年	3%
运输设备		运输设备	4 年	3%
其他设备		其他设备	5 年	3%

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(4). 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

17. 在建工程

1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:(1)资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;(2)借款费用已经发生;(3)为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间,指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工,但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的,在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,则借款费用暂停资本化;该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序,则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款,以专门借款当期实际发生的借款费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

19. 生物资产

20. 油气资产

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证

据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-50 年	土地使用权法定年限
软件	5 年	预计可使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(2). 内部研究开发支出会计政策

1、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

22. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，采用直线法在受益年限内平均摊销。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3)、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

25. 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

26. 股份支付

27. 优先股、永续债等其他金融工具

28. 收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

房地产销售收入确认的具体条件：房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务，向客户交付房屋或已发出正式书面交房通知书；取得了销售价款或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

2、提供劳务收入确认的具体判断标准

在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

物业管理收入：本公司在物业管理服务已提供，与物业管理服务有关的经济利益能够流入企业，与物业管理有关成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

3、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入公司；收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (3) 出租物业收入：具有承租人认可的租赁合同、协议或其它结算通知书；履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；出租资产的成本能够可靠地计量。

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款等。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入。

本公司与资产相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，并自长期资产可供使用时起，按照长期资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

本公司与收益相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2)、融资租赁的会计处理方法

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

1、终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

2、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；

- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

34. 其他

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
营业税	房地产销售收入、物业管理收入、租赁收入	5%
城市维护建设税	按应计营业税额计征	7%
企业所得税	本公司及子公司根据国税发(2009)31号文“房地产开发经营业务企业所得税处理办法”的相关规定，房地产开发企业在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。企业开发产品完工、结算计税成本后，将实际毛利率与其对应的预计毛利率之间的差额，计入当年度应纳税所得额。	25%
教育费附加	按应计营业税额计征	5%
土地增值税	根据财政部和国家税务总局财法字[1995]6号文、国税发(2006)187号、苏地税发(2007)75号文、宁地税发(2007)154号文以及苏地税函(2009)120号文、苏地税发(2010)39号文以及苏地税规(2012)1号文的规定，公司实行预缴土地增值税，项目开发完成后进行土地增值税清算，本公司及各子公司的土地增值税预征按各公司所在地的政策执行。	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

3. 其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,620.96	4,836.60
银行存款	651,447,755.64	1,376,547,033.86
其他货币资金	51,600,271.75	11,358,588.40
合计	703,051,648.35	1,387,910,458.86
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中：期末其他货币资金中使用受限情况如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	0.00	1,444,588.40
保函保证金	7,884,000.00	7,884,000.00
个贷保证金	43,716,271.75	2,030,000.00
合计	51,600,271.75	11,358,588.40

货币资金风险说明：除上述列明的其他货币资金外，期末货币资金余额中不存在抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外或潜在收回风险的款项的情况。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元币种：人民币

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	13,463,970.00	96.56%	0	0.00%	13,463,970.00	0	0.00%	0	0.00%	0
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	480,000.00	3.44%	0	0.00%	480,000.00	0	0.00%	0	0.00%	0
合计	13,943,970.00	/	0	/	13,943,970.00	0	/	0	/	0

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
客户	4,000,000.00	0.00	0.00%	无不可收回风险
客户	6,563,970.00	0.00	0.00%	无不可收回风险
客户	1,800,000.00	0.00	0.00%	无不可收回风险
客户	1,100,000.00	0.00	0.00%	无不可收回风险
合计	13,463,970.00	0.00	/	/

期末单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
客户	480,000.00	0.00	0.00%	无不可收回风险
合计	480,000.00	0.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额_____元；本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √ 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

其他说明：

期末应收账款余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

期末应收账款余额中无应收其他关联方款项。

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	11,962,932.56	81.08%	9,381,423.05	41.59%
1 至 2 年	555,878.64	3.77%	11,875,083.43	52.64%
2 至 3 年	987,321.06	6.69%	1,301,954.76	5.77%
3 年以上	1,247,954.76	8.46%	0.00	0.00%
合计	14,754,087.02	100.00%	22,558,461.24	100.00%

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
南京港华燃气有限公司	1,195,740.00	预付燃气费
合计	1,195,740.00	

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

项 目	账面余额	占预付款期末余额合计数的比例	账 龄	性质或内容
盐城汇津水务有限公司	2,956,753.00	20.04%	一年以内	预付工程款
中国工商银行合肥市宿州路支行	2,625,000.00	17.79%	一年以内	待摊融资费
北京银行南京分行	2,301,340.29	15.60%	一年以内	待摊融资费
安徽华菱电缆集团有限	2,113,947.27	14.33%	一年以内	预付工程款
南京港华燃气有限公司	1,195,740.00	8.10%	三年以上	预付燃气费

项 目	账面余额	占预付款期末余额合计数的比例	账 龄	性质或内容
合 计	11,192,780.56	75.86%		

其他说明

期末预付款项余额中无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

期末预付款项余额中无预付其他关联方款项。

7、 应收利息

适用 不适用

8、 应收股利

适用 不适用

9、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	7,077,552.00	32.64%	0.00	0.00%	7,077,552.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	23,772,399.37	100.00%	4,081,981.61	17.17%	19,690,417.76	14,607,638.04	67.36%	2,153,135.36	14.74%	12,454,502.68

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
合计	23,772,399.37	/	4,081,981.61	/	19,690,417.76	21,685,190.04	/	2,153,135.36	/	19,532,054.68

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
	12,094,917.06	1,209,491.69	10.00%
1年以内小计	12,094,917.06	1,209,491.69	10.00%
1至2年	10,540,952.94	2,108,190.59	20.00%
2至3年	733,140.07	366,570.03	50.00%
3年以上			
3至4年	28,300.00	22,640.00	80.00%
4至5年	45,189.30	45,189.30	100.00%
5年以上	329,900.00	329,900.00	100.00%
合计	23,772,399.37	4,081,981.61	17.17%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,932,025.57 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,179.32 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
维修基金	12,229,055.55	10,822,048.20
人防易地建设费	0.00	7,077,552.00
社会保障费	4,879,828.32	0.00
押金及其他	6,663,515.50	3,785,589.84
合计	23,772,399.37	21,685,190.04

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
维修基金	维修基金	12,229,055.55	两年以内	51.44%	2,048,308.58
镇江市建设工程社会保障费统一管理办公室	社会保障费	2,491,590.32	一年以内	10.48%	249,159.03
合肥市人力资源和社会保障局	农民工保障金	2,388,238.00	两年以内	10.05%	318,445.60
盐城市住房公积金管理中心	保证金	2,100,000.00	一年以内	8.83%	210,000.00
合肥市兴泰融资担保有限公司	公积金贷款保证金	1,399,500.00	一年以内	5.89%	139,950.00
合计	/	20,608,383.87	/	86.69%	2,965,863.21

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

其他说明:

期末其他应收款余额中无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

10、 存货

(1). 存货分类

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	955,671,450.00	0.00	955,671,450.00	1,538,717,162.00	0.00	1,538,717,162.00
开发成本	2,690,367,974.40	0.00	2,690,367,974.40	1,473,151,520.71	0.00	1,473,151,520.71
开发产品	2,551,314,231.12	46,211,790.06	2,505,102,441.06	3,195,266,810.39	24,444,141.40	3,170,822,668.99
合计	6,197,353,655.52	46,211,790.06	6,151,141,865.46	6,207,135,493.10	24,444,141.40	6,182,691,351.70

注: 存货抵押情况, 详见注释十一、(一)。

a. 拟开发土地

项目名称	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	年初余额
南京铁管巷项目	18,108.10 m ²	114,291.60 m ²	未定	955,671,450.00	955,671,450.00
宜兴地产项目	188,686.10 m ²	113,120.00 m ²	2016.02	0	583,045,712.00
合计	--	--	--	955,671,450.00	1,538,717,162.00

b. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
盐城凤凰项目	2012.1	2016.12	103,400 万	648,208,824.29	456,473,978.03
合肥凤凰项目	2013.05	2017.12	149,200 万	545,634,459.92	332,257,645.19

镇江凤凰项目	2014.05	2016.12	97,000 万	483,270,047.03	351,356,308.69
泰兴凤凰项目	2014.12	2017.12	194,000 万	427,043,533.98	333,063,588.80
宜兴地产项目	2016.02	2017.12	118,970 万	586,211,109.18	0
合计				2,690,367,974.40	1,473,151,520.71

c. 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
凤凰和鸣苑项目	2008.12	7,914,000.86	0.00	765,336.78	7,148,664.08
凤凰和熙苑A地块	2010.12	12,492,418.01	0.00	1,111,966.46	11,380,451.55
凤凰和熙苑B区商铺	2011.12	174,559,981.29	0.00	174,559,981.29	0.00
凤凰和熙苑B区住宅	2014.12	97,324,436.46	0.00	74,424,800.38	22,899,636.08
凤凰和美项目	2012.12	2,330,859.13	0.00	372,422.64	1,958,436.49
凤凰和睿项目	2013.12	149,901,766.05	0.00	28,198,039.04	121,703,727.01
凤凰山庄项目	2014.06	465,893,037.36	0.00	69,227,349.94	396,665,687.42
苏州凤凰项目	2014.03	1,381,849,662.42	0.00	235,771,328.01	1,146,078,334.41
南通凤凰项目	2014.12	903,000,648.81	0.00	59,521,354.73	843,479,294.08
合计		3,195,266,810.39	0.00	643,952,579.27	2,551,314,231.12

(2). 存货跌价准备

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
南通凤凰项目	24,444,141.40	24,343,830.39	0.00	2,576,181.73	0.00	46,211,790.06
合计	24,444,141.40	24,343,830.39	0.00	2,576,181.73	0.00	46,211,790.06

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货说明（计入开发成本的借款费用资本化金额）

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少 (结转开发产品)	期末余额
盐城凤凰项目	28,081,599.91	14,809,461.11	0.00	42,891,061.02
合肥凤凰项目	17,073,000.00	1,937,945.21	0.00	19,010,945.21
镇江凤凰项目	13,743,811.20	4,385,875.00	0.00	18,129,686.20
合计	58,898,411.11	21,133,281.32	0.00	80,031,692.43

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用√不适用

11、划分为持有待售的资产

□适用√不适用

12、一年内到期的非流动资产

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明

13、其他流动资产

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明

14、可供出售金融资产

√适用□不适用

(1). 可供出售金融资产情况

单位:元币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售权益工具:	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81
按公允价值计量的	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

按成本计量的	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81
合计	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81	477,992,298.81	0.00	477,992,298.81

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

适用 不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
南京证券股份有限公司	476,492,600.00	0.00	0.00	476,492,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8.09%	30,031,101.60
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	1,499,698.81	0.00	0.00	1,499,698.81	0.00	0.00	0.00	0.00	2.35%	0.00
合计	477,992,298.81	0.00	0.00	477,992,298.81	0.00	0.00	0.00	0.00	/	30,031,101.60

江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）与江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）签订《南京证券有限责任公司股权转让协议》，凤凰集团为履行其于2008年12月5日作出的《江苏凤凰出版传媒集团有限公司关于向江苏凤凰置业有限公司转让所持南京证券有限责任公司全部股权的承诺函》，将其持有的并保证不存在任何权利瑕疵的南京证券14,800万元股权转让给凤凰置业，根据江苏华信资产评估有限公司出具的估报告，该14,800万元股权截止2011年12月31日经评估的市场价值为43,649.26万元，据此，双方确认本次股权转让的转让价格为人民币43,649.26万元，即每股2.95元人民币。2012年9月12日，中国证券监督管理委员会核准南京证券有限责任公司变更为股份有限公司，变更后南京证券有限责任公司更名为南京证券股份有限公司。

本次变更后，凤凰置业合计持有南京证券股份有限公司20,020.7344万股。

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用√不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

□适用√不适用

其他说明

15、持有至到期投资

□适用√不适用

16、长期应收款

□适用√不适用

17、长期股权投资

□适用√不适用

18、投资性房地产

√适用□不适用

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	16,016,378.78			16,016,378.78
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	16,016,378.78			16,016,378.78
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	2,209,087.42			2,209,087.42
2. 本期增加金额	444,226.68			444,226.68
(1) 计提或摊销	444,226.68			444,226.68

3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 折旧或摊销			
4. 期末余额	2,653,314.10		2,653,314.10
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	13,363,064.68		13,363,064.68
2. 期初账面价值	13,807,291.36		13,807,291.36

期末投资性房地产明细如下：

项目名称	建筑面积	原始成本	账面净值
凤凰和鸣幼儿园	2,027.93m ²	16,016,378.78	13,363,064.68
合计		16,016,378.78	13,363,064.68

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

19、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	11,969,570.19	182,361.00	3,489,690.75	4,924,780.81	1,293,922.00	2,635,218.77	24,495,543.52
2. 本期增加金额	3,680,000.00	0	1,385,411.28	0	198,353.00	0	5,263,764.28
(1) 购置	3,680,000.00	0	1,385,411.28	0	198,353.00	0	5,263,764.28
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额	0	182,361.00	0	0	0	0	182,361.00
(1) 处置或报废	0	182,361.00	0	0	0	0	182,361.00
4. 期末余额	15,649,570.19	0	4,875,102.03	4,924,780.81	1,492,275.00	2,635,218.77	29,576,946.80
二、累计折旧							
1. 期初余额	2,710,418.39	118,361.00	3,041,101.24	3,539,292.54	1,086,663.70	2,047,828.00	12,543,664.87
2. 本期增加金额	560,955.72	0	364,517.82	733,558.08	83,850.37	508,334.21	2,251,216.20
(1) 计提	560,955.72	0	364,517.82	733,558.08	83,850.37	508,334.21	2,251,216.20
3. 本期减少金额	0	118,361.00	0	0	0	0	118,361.00
(1) 处置或报废	0	118,361.00	0	0	0	0	118,361.00
4. 期末余额	3,271,374.11	0	3,405,619.06	4,272,850.62	1,170,514.07	2,556,162.21	14,676,520.07
三、减值准备							
1. 期初余额	0	0		0	0	0	0
2. 本期增加金额	0	0		0	0	0	0
(1) 计提							

3. 本期减少金额	0	0		0	0	0	0
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	0	0		0	0	0	0
四、账面价值							
1. 期末账面价值	12,378,196.08	0	1,469,482.97	651,930.19	321,760.93	79,056.56	14,900,426.73
2. 期初账面价值	9,259,151.80	64,000.00	448,589.51	1,385,488.27	207,258.30	587,390.77	11,951,878.65

截止 2015 年 12 月 31 日无用于抵押担保的固定资产。

本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

20、 在建工程

适用 不适用

21、 工程物资

适用 不适用

22、 固定资产清理

□适用 √不适用

23、 生产性生物资产

□适用 √不适用

24、 油气资产

□适用 √不适用

25、 无形资产**(1). 无形资产情况**

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	5,842,934.24	73,500.00	5,916,434.24
2. 本期增加金额	0	3,253,040.00	3,253,040.00
(1) 购置	0	3,253,040.00	3,253,040.00
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	0	0	0
(1) 处置			
4. 期末余额	5,842,934.24	3,326,540.00	9,169,474.24
二、累计摊销			
1. 期初余额	879,145.15	37,631.16	916,776.31
2. 本期增加金额	162,303.72	556,567.22	718,870.94
(1) 计提	162,303.72	556,567.22	718,870.94
3. 本期减少金额	0	0	0
(1) 处置			
4. 期末余额	1,041,448.87	594,198.38	1,635,647.25
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			

(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	4,801,485.37	2,732,341.62	7,533,826.99
2. 期初账面价值	4,963,789.09	35,868.84	4,999,657.93

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 _____

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

适用 不适用

(1). 商誉账面原值

单位: 元币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
收购南京龙凤投资74.81%的股权	225,911,760.07	0	0	0		225,911,760.07
收购南京凤凰地产有限公司100%股权	1,386,256.84	0	0	0	271,285.91	1,114,970.93
合计	227,298,016.91	0	0	0	271,285.91	227,026,731.00

(2). 商誉减值准备

单位: 元币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

其他说明

注:

1、本期南京凤凰地产有限公司开发的产品已结转销售，故将收购南京凤凰地产有限公司100%股权形成的商誉按该开发产品已售和未售部分价值的比例进行分摊。

2、截止2015年12月31日，根据商誉减值测试的结果，本期期末商誉未发生减值。

28、长期待摊费用

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	237,985.23	152,468.11	137,631.80	0.00	252,821.54
人防停车费	0.00	529,333.50	102,925.97	0.00	426,407.53
合计	237,985.23	681,801.61	240,557.77	0.00	679,229.07

其他说明：

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备		1,020,495.40		538,283.85
内部交易未实现利润		5,740,707.34		1,264,134.40
可抵扣亏损		32,722,831.28		43,372,306.48
视同销售预计毛利		37,905,641.35		17,144,434.40
以后年度可抵扣的广告费		430,872.61		184,529.98
已计提未缴纳的税金		4,128,659.98		26,093,748.89
预提费用		5,140,659.02		929,833.84
应资本化的费用		353,753.55		4,799,147.38
其他		17,841.88		71,154.32
合计		87,461,462.41		94,397,573.54

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
已缴纳未计提税金		9,241,177.84		0
企业合并确认的被购买方可辨认净资产公允价值与其账面价值有差异的资产		105,070,790.65		105,438,757.93
合计		114,311,968.49		105,438,757.93

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

其他说明：

各项递延所得税资产按照预期适用税率 25% 计量。

30、其他非流动资产

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

31、短期借款

适用 不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	0.00	1,444,588.40
合计	0.00	1,444,588.40

本期末已到期未支付的应付票据总额为_____元。

35、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年以内	61,537,159.60	638,639,478.94
一至两年	384,648,275.19	60,076,954.25

二至三年	10,672,153.24	2,530,479.61
三年以上	1,645,295.84	137,069.79
合计	458,502,883.87	701,383,982.59

期末应付账款余额中无应付持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

期末应付账款余额中应付关联方款项，详见注释九、（四）。

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因	备注
江苏东源电器集团股份有限公司	2,555,920.00		一至两年
南通四建集团有限公司	1,970,682.57		两至三年
中国建筑第三工程局有限公司	1,790,758.60		一至两年
安徽两淮工程总公司南京公司	1,479,354.49		一至两年
通州建总集团有限公司	1,430,018.44		一至三年
北京航天汇信科技有限公司	1,287,720.00		一至三年
深圳市三鑫幕墙工程有限公司	1,255,552.45		三年以上
合计	11,770,006.55	/	

其他说明

期末金额较大的应付账款

单位名称	金额	备注
南京华能南方实业开发股份有限公司	16,804,713.56	工程款
南京宏洋雨花混凝土有限公司	5,922,451.98	工程款
北京航天汇信科技有限公司	4,157,919.30	工程款
江苏省建筑工程集团有限公司	3,882,141.28	工程款
安徽两淮工程总公司南京公司	3,743,419.01	工程款
合计	34,510,645.13	

36、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年以内	431,544,997.34	56,922,201.34
一至两年	14,108,694.00	9,860,823.00
二至三年	1,900,000.00	1,974,551.00
三年以上	1,804,551.00	30,000.00
合计	449,358,242.34	68,787,575.34

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明

2015年12月31日预收账款余额中无预收持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

2015年12月31日预收账款余额中无预收关联方款项。

2015年12月31日预收账款余额中，房地产项目预收账款为446,432,213.00元，预收租赁费为2,926,029.34元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	期末余额	年初余额	预计完工时间	预售比例
凤凰和鸣车位	50,000.00	30,000.00	已完工	57.84%
凤凰和熙A区车位	0.00	40,000.00	已完工	75.76%
凤凰和熙B区商铺	0.00	1,000,000.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区星苑2栋	0.00	15,714,638.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区星苑4栋	0.00	8,780,684.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区星苑5栋	0.00	615,072.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区星苑1栋	0.00	1,840,605.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区车位	0.00	1,313,280.00	已完工	100.00%
凤凰和熙B区定金	0.00	478,000.00	已完工	--
苏州凤凰写字楼	30,000.00	5,058,437.00	已完工	13.50%
苏州凤凰公寓	28,819,250.00	2,465,292.00	已完工	87.62%
南通凤凰公寓	678,344.00	1,076,852.00	已完工	26.92%
凤凰山庄	23,961,738.00	15,197,688.00	已完工	61.11%
凤凰山庄车位	230,000.00	780,000.00	已完工	39.57%
凤凰和睿办公	0.00	100,000.00	已完工	82.00%
盐城凤凰文化广场住宅	187,236,271.00	12,478,694.00	未竣工已预售	54.53%
合肥凤凰文化广场住宅	205,426,610.00	0.00	未竣工已预售	88.50%
合计	446,432,213.00	66,969,242.00		--

37、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	114,533.82	22,796,869.40	22,796,869.40	114,533.82
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	2,427,437.26	2,427,437.26	0
三、辞退福利	0.00	88,808.00	88,808.00	0
四、一年内到期的其他福利				
合计	114,533.82	25,313,114.66	25,313,114.66	114,533.82

(2). 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一、工资、奖金、津贴和补贴	0	20,005,785.98	20,005,785.98	0
二、职工福利费	0	-453,130.54	-453,130.54	0
三、社会保险费	0	1,183,604.69	1,183,604.69	0
其中：医疗保险费	0	1,007,449.29	1,007,449.29	0
工伤保险费	0	116,503.95	116,503.95	0
生育保险费	0	59,651.45	59,651.45	0
四、住房公积金	0	1,424,805.00	1,424,805.00	0
五、工会经费和职工教育经费	114,533.82	317,275.27	317,275.27	114,533.82
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、非货币性福利	0	259,380.00	259,380.00	0
九、其他短期薪酬	0	59,149.00	59,149.00	0
合计	114,533.82	22,796,869.40	22,796,869.40	114,533.82

(3). 设定提存计划列示

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	0.00	2,258,836.98	2,258,836.98	0
2、失业保险费	0.00	168,600.28	168,600.28	0
3、企业年金缴费				
合计	0.00	2,427,437.26	2,427,437.26	0

其他说明：
_____**38、应交税费**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	0	388.35
消费税		
营业税	-14,113,305.17	489,107.45
企业所得税	16,516,630.89	27,635,690.37
个人所得税	51,120.47	264,398.02
城市维护建设税	-987,932.35	61,844.31
教育费附加	-705,665.31	24,379.11
土地增值税	-3,796,685.98	14,093,517.42
土地使用税	679,020.68	678,992.92
印花税	25,074.60	5
房产税	52,566.36	100,577.73
合计	-2,279,175.81	43,348,900.68

其他说明：
_____**39、应付利息**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	12,886,643.84	12,886,643.84
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	12,886,643.84	12,886,643.84

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用其他说明：

40、应付股利

适用 不适用

41、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	838,631,796.52	代建工程款
重庆国投财务公司	2,800,000.00	顾问费
重庆国际信托股份有限公司	2,200,000.00	信托管理费
合计	843,631,796.52	/

其他说明

账龄分析

项目	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	1,639,585,326.53	71.35%	1,800,783,515.09	76.52%
一至两年	107,470,592.19	4.68%	151,446,914.52	6.44%
两至三年	149,936,914.52	6.53%	81,933,516.20	3.48%
三年以上	400,762,386.34	17.44%	319,225,104.64	13.56%
合计	2,297,755,219.58	100.00%	2,353,389,050.45	100.00%

期末其他应付款余额中欠持有本公司5%以上(含5%)表决权股份股东款项,详见注释九、(四)。

期末其他应付款余额中欠付关联方款项,详见注释九、(四)。

金额较大的其他应付款

客户名称	期末余额	性质或内容
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,268,507,058.08	借款及利息
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	838,631,796.52	代建款
江苏宁宜置业有限公司	124,367,095.20	股权转让款
重庆国际信托有限公司	21,437,130.00	计提利息

客户名称	期末余额	性质或内容
合计	2,252,943,079.80	

按费用类别列示预提费用

费用类别	金额	期末结余原因
预提利息	25,366,774.95	期末尚未支付的利息
预提土地增值税	18,980,668.94	预提土地增值税，待开发项目完成汇算清缴
预提代理费	9,294,009.04	期末尚未支付的代理费
合计	53,641,452.93	

42、划分为持有待售的负债

□适用√不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	773,450,000.00	1,110,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	773,450,000.00	1,110,000,000.00

其他说明：

1年内到期的长期借款情况如下

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额
江苏银行股份有限公司盐城登瀛支行	2014-8-28	2016-8-27	人民币	基准利率上浮20%（每年1月1日调整一次）	153,750,000.00
江苏银行股份有限公司盐城登瀛支行	2015-10-30	2016-8-27	人民币	5.22%	120,000,000.00
重庆国际信托股份有限公司	2014-1-29	2016-1-29	人民币	9.90%	499,700,000.00
合计					773,450,000.00

截止2015年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

截止2015年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况详见注释十一、（一）。

截止2015年12月31日，本公司取得的保证借款的保证担保情况详见注释九、（四）。

44、其他流动负债

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		

合计		
----	--	--

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

45、长期借款

适用 不适用

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
质押保证借款	395,000,000.00	699,900,000.00
委托借款	220,000,000.00	0
保证+抵押+质押借款	182,000,000.00	196,000,000.00
合计	797,000,000.00	895,900,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

长期借款情况如下

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额
北京银行股份有限公司南京分行	2014-12-26	2019-12-26	人民币	6.30%	182,000,000.00
招商银行股份有限公司南京城西支行	2015-5-20	2017-5-20	人民币	9.00%	220,000,000.00
江苏银行股份有限公司镇江京口支行	2015-8-20	2018-8-16	人民币	基准利率上浮20% (每季调整)	195,000,000.00
工商银行股份有限公司合肥宿州路支行	2015-7-21	2018-6-29	人民币	基准利率上浮10% (12个月调整一次)	200,000,000.00
合计					797,000,000.00

截止 2015 年 12 月 31 日, 本公司取得的抵押、质押借款的资产抵押、质押情况详见注释十一、(一)、(二)。

截止 2015 年 12 月 31 日, 本公司取得的保证借款的保证担保情况详见注释九、(四)。

46、应付债券

适用 不适用

(1). 应付债券

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
14 凤凰债	744,456,164.36	742,956,164.38
合计	744,456,164.36	742,956,164.38

(2). 应付债券的增减变动: (不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 凤凰债	750,000,000.00	2014年9月12日	5年	742,500,000.00	742,956,164.38	0.00	42,375,000.00	1,499,999.98	42,375,000.00	744,456,164.36
合计	/	/	/	742,500,000.00	742,956,164.38	0.00	42,375,000.00	1,499,999.98	42,375,000.00	744,456,164.36

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

适用 不适用

其他说明:

47、长期应付款

适用 不适用

48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

49、专项应付款适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用**51、递延收益**适用 不适用**52、其他非流动负债**

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：
_____**53、股本**

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	740,600,634.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	740,600,634.00

其他说明：
_____**54、其他权益工具**适用 不适用**55、资本公积**

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	190,221,208.49	4,858,640.44	0.00	195,079,848.93
其他资本公积				
合计	190,221,208.49	4,858,640.44	0.00	195,079,848.93

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
_____**56、库存股**适用 不适用

57、其他综合收益

□适用 √ 不适用

58、专项储备

□适用 √ 不适用

59、盈余公积

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	133,070,790.98	5,660,661.94	0.00	138,731,452.92
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	133,070,790.98	5,660,661.94	0.00	138,731,452.92

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,054,732,671.41	1,003,789,961.46
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0	0
调整后期初未分配利润	1,054,732,671.41	1,003,789,961.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-74,782,975.97	151,354,637.35
减：提取法定盈余公积	5,660,661.94	26,351,864.00
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	74,060,063.40	74,060,063.40
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	900,228,970.10	1,054,732,671.41

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润_____元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润_____元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润_____元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润_____元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润_____元。

61、营业收入和营业成本

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,051,616,273.00	622,507,328.01	1,816,386,126.00	1,064,125,942.96

其他业务	12,859,941.29	1,442,804.94	12,993,966.66	444,226.68
合计	1,064,476,214.29	623,950,132.95	1,829,380,092.66	1,064,570,169.64

按业务类别列示营业收入、营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
房地产开发	1,051,616,273.00	1,816,386,126.00	622,507,328.01	1,064,125,942.96
租赁	12,859,941.29	12,993,966.66	1,442,804.94	444,226.68
合计	1,064,476,214.29	1,829,380,092.66	623,950,132.95	1,064,570,169.64

房地产开发经营项目列示如下:

项 目	营业收入	营业成本	营业毛利
本期			
凤凰和鸣项目	5,220,000.00	765,336.78	4,454,663.22
凤凰和熙A区	4,041,000.00	1,111,966.46	2,929,033.54
凤凰和熙B区住宅	475,329,164.00	227,721,495.94	247,607,668.06
苏州凤凰项目	374,055,398.00	235,771,328.01	138,284,069.99
南通凤凰项目	58,301,084.00	56,945,173.00	1,355,911.00
凤凰和美项目	1,868,000.00	441,692.64	1,426,307.36
凤凰山庄项目	96,219,148.00	69,227,349.94	26,991,798.06
凤凰和睿项目	36,582,479.00	30,522,985.24	6,059,493.76
合 计	1,051,616,273.00	622,507,328.01	429,108,944.99
上期			
凤凰和鸣项目	4,053,350.00	911,976.90	3,141,373.10
凤凰和熙A区	7,053,000.00	3,247,187.97	3,805,812.03
凤凰和熙B区住宅	893,320,347.00	423,396,159.38	469,924,187.62
苏州凤凰项目	452,744,247.00	257,713,608.32	195,030,638.68
南通凤凰项目	60,577,728.00	60,741,389.27	-163,661.27
凤凰和美项目	2,185,000.00	1,951,399.23	233,600.77
凤凰山庄项目	194,609,913.00	159,341,151.06	35,268,761.94
凤凰和睿项目	201,842,541.00	156,823,070.83	45,019,470.17
合 计	1,816,386,126.00	1,064,125,942.96	752,260,183.04

以上收入均在江苏省取得。

前五名客户的营业收入情况

2015年度	营业收入总额	占营业收入比例
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	397,751,435.00	37.37%
南京市职工互助互济会	22,729,630.00	2.14%
中国检验认证集团江苏有限公司南通分公司	14,809,551.00	1.39%
南通瑞安检疫技术服务有限公司	13,602,144.00	1.28%
个人客户	7,890,724.00	0.74%
合 计	456,783,484.00	42.92%

62、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	56,692,358.44	97,082,459.67
城市维护建设税	3,940,857.33	6,823,313.65
教育费附加		
资源税		
土地增值税	64,338,464.68	145,204,732.03
教育费附加和地方教育费附加	2,834,694.18	4,374,038.91
合计	127,806,374.63	253,484,544.26

其他说明：

63、 销售费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工薪项目	2,160,763.05	1,764,191.32
办公经费	6,690,382.73	3,585,349.88
广告宣传推广费	11,642,753.98	15,124,742.80
销售代理服务费用	15,117,642.35	15,040,395.76
业务招待费	115,206.35	126,540.20
折旧费	99,023.25	68,388.21
租赁费	563,974.87	688,195.70
低值易耗品	352,761.72	169,028.00
会议费	0.00	48,581.10
其他	306,981.24	494,716.07
合计	37,049,489.54	37,110,129.04

其他说明：

64、 管理费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资奖金补贴社保等	18,893,639.72	17,784,877.68
董事会费	252,941.16	252,941.16
经营费用	1,781,247.76	6,681,459.84
租赁费	2,054,879.93	2,594,912.63
中介机构费用	1,857,012.00	1,758,108.00
各项税金	5,817,026.99	4,652,373.68
折旧费	2,088,532.89	2,146,081.87
无形资产摊销	718,870.94	181,257.08
低值易耗品摊销	114,439.20	66,965.00
长期待摊费用摊销	240,557.77	59,322.18

合计	33,819,148.36	36,178,299.12
----	---------------	---------------

其他说明：

65、财务费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	289,308,385.65	208,134,137.97
减：利息收入	4,936,338.97	5,118,833.39
手续费	386,134.20	399,020.31
财务顾问费	965,000.00	0.00
应付债券利息	1,499,999.98	456,164.38
合计	287,223,180.86	203,870,489.27

其他说明：

66、资产减值损失

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,928,846.25	1,004,193.25
二、存货跌价损失	24,343,830.39	24,444,141.40
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	26,272,676.64	25,448,334.65

其他说明：

67、公允价值变动收益

□适用√不适用

68、投资收益

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	30,031,101.60	10,010,367.20
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	30,031,101.60	10,010,367.20

其他说明：

69、营业外收入

单位：元币种：人民币
计入当期非经常性损益的金额

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	0.00	17,921.41	0.00
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	20,000.00	0.00	20,000.00
客户违约金	340,040.00	180,000.00	340,040.00
非同一控制下企业合并	0.00	11,535,031.76	0.00
其他	185,997.01	0.00	185,997.01
合计	546,037.01	11,732,953.17	546,037.01

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

70、营业外支出

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
非流动资产处置损失合计	0.00	231.90	0.00
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	130,000.00	56,000.00	130,000.00
违约金	551,346.38	2,944,626.00	551,346.38
滞纳金	148.53	317,707.11	148.53
维稳费	150,000.00	0.00	150,000.00
其他	0.00	100.00	0.00
基金	608,820.19	682,374.68	0.00
合计	1,440,315.10	4,001,039.69	831,494.91

其他说明：

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	20,299,690.36	49,204,858.60
递延所得税费用	15,809,321.69	29,599,131.79
加：上年所得税汇算清缴数	-732,756.94	0.01
合计	35,376,255.11	78,803,990.40

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-42,507,965.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	-10,626,991.30
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-732,756.94
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,398,339.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	3,272,296.98
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	24,065,367.15
所得税费用	35,376,255.11

其他说明：_____

72、其他综合收益

详见附注

73、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:**

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	4,928,557.22	5,103,507.83
补贴收入	20,000.00	0.00
往来款	962,391.51	0.00
维修基金	2,568,018.00	0.00
代收代付装修款	4,991,370.98	0.00
凤凰传媒书城代建款	204,500,000.00	87,738,945.78
保证金、押金、备用金	7,493,074.16	1,768,885.06
土地竞拍保证金	190,000,000.00	0.00
其他	1,272,531.88	973,296.98
受限制的货币资金	1,444,588.40	10,911,411.60
合计	418,180,532.15	106,496,047.25

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	42,804,128.21	47,527,453.59
往来款	485,521.24	1,309,073.25
农民工保障金	4,879,828.32	0.00
违约金	551,346.38	2,944,626.00
保证金、押金	3,602,502.88	1,108,257.31
土地竞拍保证金	190,000,000.00	0.00
维修基金	3,975,025.35	10,822,048.20
其他	657,157.60	380,684.89
受限制的货币资金	41,686,271.75	2,030,000.00
合计	288,641,781.73	66,122,143.24

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
公司债券发行承销费用	0.00	7,500,000.00
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	300,000,000.00	0.00
财务顾问费	3,590,000.00	0.00
合计	303,590,000.00	7,500,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

74、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-77,884,220.29	147,656,416.96
加：资产减值准备	26,272,676.64	25,448,334.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,695,442.88	2,691,650.38
无形资产摊销	718,870.94	181,257.08
长期待摊费用摊销	240,557.77	59,322.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	0	-17,689.51
固定资产报废损失（收益以“-”号		

填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	291,773,385.63	208,590,302.35
投资损失(收益以“-”号填列)	-30,031,101.60	-10,010,367.20
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	6,936,111.13	31,556,468.62
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	8,873,210.56	-1,957,336.83
存货的减少(增加以“-”号填列)	47,409,267.43	32,742,089.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-59,920,981.36	25,689,291.87
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	194,311,521.44	-136,718,780.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	411,394,741.17	325,910,960.04
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	651,451,376.60	1,376,551,870.46
减: 现金的期初余额	1,376,551,870.46	1,283,730,041.78
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-725,100,493.86	92,821,828.68

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用√不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用√不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	651,451,376.60	1,376,551,870.46
其中: 库存现金	3,620.96	4,836.60
可随时用于支付的银行存款	651,447,755.64	1,376,547,033.86
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物	0.00	0.00

其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	651,451,376.60	1,376,551,870.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	51,600,271.75	11,358,588.40

其他说明：

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

76、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

77、外币货币性项目

适用 不适用

78、套期

适用 不适用

79、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

本报告期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

本报告期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本报告期未发生其他原因的合并范围变动。

6、 其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用□不适用

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
江苏凤凰置业有限公司	江苏	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼	房地产开发与经营,商品房销售;实业投资,房屋租赁,物业管理,建筑材料和装潢材料的销售,室内装饰;预包装食品兼散装食品批发与零售。	100%		通过资产置换及非公开发行股票取得的子公司(包括该子公司控制的孙公司)
盐城凤凰地产有限公司	江苏	盐城市城南新区新都街道娱乐三组(CND)	许可经营项目:房地产开发与经营。一般经营项目:商品房销售,物业管理,建材销售	94.44%	5.56%	设立
苏州凤凰置业有限公司	江苏	苏州工业园区苏惠路 98 号国检大厦 10 楼	房地产开发;房地产投资、自有房屋租赁;销售:建筑材料和装潢材料;室内装饰工程(依法需经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		100%	设立
南京凤凰置业有限公司	江苏	南京市雨花台区凤台南路 130 号	许可经营项目:房地产开发经营。一般经营项目:物业管理;房地产销售。		100%	设立
江苏凤凰地产有限公司	江苏	南京市玄武区营苑南路 58 号	许可经营项目:房地产开发与经营;商品房销售。一般经营项目:实业投资;自有房屋租赁;物业管理;建筑材料、装潢材料的销售。		100%	设立
南京龙凤投资置业有限公司	江苏	南京市白下区太平南路 69 号 1116 室	许可项目经营:房地产开发经营。一般经营项目:物业管理、房地产信息咨询;装潢材料、建筑材料销售;绿化中种植、养护及管理。		77.31%	购买股权
南京凤凰地产有限公司	江苏	南京市白下区太平南路 69 号	许可经营项目:房地产开发、商品房销售。一般经营项目:自有房屋租赁、物业管理、室内装饰。		100%	购买股权
南通凤凰	江苏	南通市人民中路 80 号	许可经营项目:房地产开发、经营;商品房销售。(凭资质证书		100%	设立

置业有限公司			经营) 一般经营项目: 房地产投资; 房产租赁, 物业管理; 建筑材料、装潢材料销售; 室内装饰。 (经营范围中国家有专项规定的从其规定)			
合肥凤凰文化地产有限公司	安徽	安徽省合肥市包河区徽州大道 1388 号办公楼第六层	房地产开发及销售; 项目投资; 房屋租赁; 物业服务; 建筑装潢材料销售; 室内装饰 (经营范围涉及资质的, 凭资质证经营)	79.17%	20.83%	设立
镇江凤凰文化地产有限公司	江苏	镇江京口区中山东路 222 号	房地产开发经营及商品房销售; 实业投资; 房屋租赁; 物业管理; 建筑材料和装潢材料 (许可项目除外)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	93.75%	6.25%	设立
泰兴市凤凰地产有限公司	江苏	泰兴市济川路 1 号	许可经营项目: 房地产开发经营。一般经营项目: 实业投资, 房屋租赁, 物业管理, 建筑材料和装潢材料销售。		100%	设立
无锡宜康置业有限公司	江苏	宜兴市宜城街道陶都路 2 号	房地产开发经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		100%	收购股权

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

(2). 重要的非全资子公司

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南京龙凤投资	77.31%	-3,037,653.86	0.00	111,341,641.84

置业有限公司				

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京龙凤投资置业有限公司	955,907,525.95	0.00	955,907,525.95	160,111,716.83	305,158,464.34	465,270,181.17	961,806,990.88	0.00	961,806,990.88	146,929,826.28	310,854,114.37	457,783,940.65
无锡宜康置业有限公司	--	--	--	--	--	--	583,361,802.15	212,758.55	583,574,560.70	850,124.35	317,000.00	1,167,124.35

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京龙凤投资置业有限公司	7,340,000.00	-13,385,705.45	-13,385,705.45	7,078,518.43	6,666,666.66	-16,202,454.59	-16,202,454.59	5,709,421.16
无锡宜康置业有限公司	-	-	-	-	0.00	-71,180.45	-71,180.45	316,090.15

其他说明：

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

其他说明:

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

6、 其他

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。经营管理层递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。由于公司产品主要面向社会个人，如果房价短期内急剧降价，存在违约的风险。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险。

(1) 汇率风险

本公司无外币金融资产及负债以及承诺未来以外币支付的款项，无汇率风险。

(2) 利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款、应付债券、关联方的资金拆借。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的 70%以上。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完

全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

于 2015 年 12 月 31 日，公司期末长期借款余额为人民币 1,570,450,000.00 元、关联方资金拆借余额为人民币 1,266,600,000.00 元，应付债券面值余额为人民币 750,000,000.00 元。

其中固定利率长期借款为人民币 1,021,700,000.00 元，关联方资金拆借、应付债券均为固定利率。浮动利率长期借款为人民币 548,750,000.00 元，不存在利率变动风险。

(三) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

十一、 公允价值的披露

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位：元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	南京市中央路 165 号	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁等	150,000.00	62.79%	62.79%

本企业的母公司情况的说明

本公司的母公司为凤凰集团，凤凰集团前身为江苏省出版集团有限公司。2001 年，根据省级机构机构改革和政企分离的基本原则，江苏省出版新闻局与江苏省出版总社分立，同时组建江苏省出版集团有限公司，江苏省出版总社与江苏省出版集团有限公司为两块牌子一个班子，一体化运营。2003 年，江苏省出版集团有限公司更名为江苏凤凰出版传媒集团有限公司。江苏省出版总社与凤凰集团实质上为同一主体，其资产由中共江苏省委宣传部和江苏省财政厅共同监督管理。本企业最终控制方是江苏省人民政府

其他说明：

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“七、在其他主体中的权益”

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	集团兄弟公司
江苏新广联绿色照明工程有限公司	集团兄弟公司

其他说明_____

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

适用 不适用

存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

适用 不适用

(4). 关联担保情况

适用 不适用

本公司作为担保方

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

单位：万元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京龙凤投资置业有限公司、江苏省出版总社	30,000	2013/10/31	2015/10/12	是
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	20,000	2013/5/20	2015/5/20	是
南京龙凤投资置业有限公司、江苏凤凰出版传媒集团有限公司	40,000	2013/12/13	2015/12/12	是
无锡宜康置业有限公司、江苏凤凰出版传媒集团有限公司	28,000	2014/12/26	2019/12/26	否
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	22,000	2015/5/21	2017/5/20	否
江苏省出版总社、江苏凤凰置业有限公司	24,000	2013/4/25	2015/4/24	是
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	50,000	2014/1/29	2016/1/29	是
江苏凤凰出版传媒集团有限公司、江苏凤凰置业有限公司、盐城凤凰地产有限公司	20,000	2014/8/28	2016/8/27	否
江苏凤凰出版传媒集团有限公司、江苏凤凰置业有限公司、南通凤凰置业有限公司、盐城凤凰地产有限公司	12,000	2015/10/30	2016/8/27	否

江苏凤凰出版传媒集团有限公司、江苏凤凰传媒股份有限公司、镇江凤凰文化地产有限公司	39,000	2015/8/20	2018/8/16	否
江苏凤凰出版传媒集团有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司、合肥凤凰文化地产有限公司	40,000	2015/7/21	2018/6/29	否

关联担保情况说明

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
凤凰集团	10,000	2014年3月26日	2015年3月25日	在建项目借款
凤凰集团	10,000	2015年3月26日	2016年3月25日	在建项目借款
凤凰集团	5,460	2014年11月7日	2015年11月7日	在建项目借款
凤凰集团	5,460	2015年11月7日	2016年11月7日	在建项目借款
凤凰集团	47,200	2014年7月23日	2015年7月23日	购买南京龙凤投资置业有限公司股权借款
凤凰集团	47,200	2015年7月23日	2016年7月23日	购买南京龙凤投资置业有限公司股权借款
凤凰集团	20,000	2014年12月28日	2015年12月28日	在建项目借款
凤凰集团	14,000	2014年6月14日	2015年6月14日	龙凤投资为归还原股东款项向凤凰集团借款
凤凰集团	14,000	2015年6月14日	2016年6月14日	龙凤投资为归还原股东款项向凤凰集团借款
凤凰集团	30,000	2014年12月18日	2015年12月18日	在建项目借款
凤凰集团	30,000	2015年12月18日	2016年12月18日	在建项目借款
凤凰集团	30,000	2014年12月18日	2015年11月23日	在建项目借款
凤凰集团	10,000	2015年12月4日	2016年12月4日	在建项目借款
凤凰集团	10,000	2015年12月28日	2016年12月28日	在建项目借款
拆出				

本公司2015年向江苏凤凰出版传媒集团有限公司借款，计提利息95,218,580.39元，支付96,123,721.21元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

□适用 √不适用

(8). 其他关联交易**1、提供服务**

①根据江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司（原“江苏省新华书店集团有限公司”）签订的《关于“苏园土挂（2008）05号地块”项目开发建设与书城经营协议书》，本公司为其代建苏州凤凰国际书城项目中的书城。根据2010年3月23日江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司、本公司三方签订的协议书，以最终竣工决算确认的建设成本扣除掉前期费用后的实际发生额作为计算工程建设管理费用的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的0.5%向本公司支付委托工程建设管理费用。2008年4月3日，江苏凤凰置业有限公司设立苏州凤凰置业有限公司开发该项目。该项目于2014年3月完工，按合同约定，待完成工程竣工决算后收取工程建设管理费。截止2015年12月31日，苏州凤凰置业有限公司共收到江苏凤凰出版传媒股份有限公司预付的代建款391,441,996.52元。

②2010年1月26日，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合参加了南通市位于崇川路北侧、行政中心中央绿轴东侧的CR9058地块竞拍，并以约3.48亿元的价格竞得该地块。2010年2月2日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与南通市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议。该地块规划建筑面积不超过129,000平方米，其中书城建筑面积50,000平方米左右。根据规划建筑面积分摊，江苏凤凰置业有限公司应于2010年6月28日前支付土地出让价款2.13亿元。该项目中的书城将由江苏凤凰置业有限公司代建。根据双方签订的委托代建协议，以最终竣工决算确认的建设成本扣除掉前期费用后的实际发生额作为计算工程委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。2010年5月10日，江苏凤凰置业有限公司设立南通凤凰置业有限公司开发该项目，该项目于2010年5月份开工，该项目于2014年12月竣工，按合同约定，待完成工程竣工决算后收取工程建设管理费。截止2015年12月31日，南通凤凰置业有限公司共收到江苏凤凰出版传媒股份有限公司预付的代建款242,689,800.00元。

③2012年9月27日，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合参加了合肥市包河区S1207号地块竞拍，并以276,637,795.20元的价格竞得该地块。2012年10月17日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与合肥市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议。双方按《国有土地使用权出让合同》的约定共同支付土地出让金，其中江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付30,454,400.00元，江苏凤凰置业有限公司支付246,183,395.20元。该项目中的凤凰文化广场MALL（占地约6.15万平方米）由江苏凤凰出版传媒股份有限公司委托江苏凤凰置业有限公司代建。根据双方签订的委托代建协议，以按双方最终确认的项目建安工程费用作为计算乙方委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。截止2015年12月31日，合肥凤凰地产有限公司共收到江苏凤凰出版传媒股份有限公司预付的代建款163,500,000.00元。

④2013年7月30日，江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合竞得位于镇江市东吴路以南，宗地编号为2013-4-4号的地块以建设镇江凤凰文化广场项目。2013年11月18日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与镇江市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议，土地出让金共计3.98亿元，其中江苏凤凰置业有限公司支付3.08亿元，江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付0.9亿元。该地块规划建筑面积不超过123,700平方米，其中江苏凤凰出版传媒股份有限公司可建设文化MALL房产约3万平方米。该项目中的文化MALL将由江苏凤凰置业有限公司代建。根据双方2015年1月30日签订的委托代建协议，以按竣工结算审计后双方最终确认的项目建安工程费用作为计算工程委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。截止2015年12月31日，镇江凤凰文化地产有限公司共收到江苏凤凰出版传媒股份有限公司预付的代建款41,000,000.00元。

2、销售商品

本公司的全资子公司江苏凤凰置业有限公司本期向江苏凤凰出版传媒集团有限公司销售位于江苏省南京市建邺区江东中路 213 号的商业房地产。商业房地产总建筑面积为 26655.69 平方米，分摊的土地使用权总面积为 2037.5 平方米，合同总价 397,751,435.00 元，该款项已支付到账。上述房地产转让已经江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司评估，并出具苏天元房评报字（2015）第 1868 号评估报告，评估价值为 397,751,500.00 元。2015 年 12 月 24 日，此项关联交易所涉江苏省南京市建邺区江东中路 213 号商业房产办理完成了房产交易过户。2015 年 12 月 31 日，此项关联交易所涉商业房产的土地证已办理完成。

6、关联方应收应付款项

√适用□不适用

(1). 应收项目

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

(2). 应付项目

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	江苏新广联绿色照明工程有限公司	800,000.00	0.00
其他应付款	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	838,631,796.52	629,140,425.54
其他应付款	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	1,268,507,058.08	1,569,412,198.90

7、关联方承诺

8、其他

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用√不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用√不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用√不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用□不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(一) 抵押资产情况

本公司及子公司以拥有的下述国有土地使用权、在建工程房产和房屋作为以下银行贷款的抵押物：

a、江苏凤凰置业有限公司以无锡宜康置业有限公司拥有的宜国用（2014）第 41605085 号土地使用权，地块面积 46396.4 平方米；宜国用（2014）第 41605086 号土地使用权，地块面积 142289.7 平方米；作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	期末余额	抵押期限
北京银行股份有限公司南京分行	182,000,000.00	2014.11.10~2019.11.10

b、苏州凤凰以其拥有的酒店式公寓、办公用房共 360 套，实测面积 60916.02 m²，作为以下贷款的抵押物：

贷款单位	期末余额	抵押期限
重庆国际信托有限公司	499,700,000.00	2014-1-29~2017-12-31

上述借款苏州凤凰置业有限公司已于 2016 年 1 月 28 日全部归还，该贷款的抵押物已全部解押。

c、盐城凤凰地产有限公司以该公司拥有的城南国用（2012）第 603079 号土地使用权，地块面积 40,432.00 m²，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	期末余额	抵押期限
江苏银行股份有限公司盐城登瀛支行	153,750,000.00	2014-7-31~2016-1-15

d、盐城凤凰地产有限公司以该公司拥有的盐城凤凰文化广场在建工程（在建工程房产），合计 197,699.00 平方米，连同南通凤凰置业有限公司 294 套房地产（土地连带抵押）作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	期末余额	抵押期限
江苏银行股份有限公司盐城登瀛支行	120,000,000.00	2015-10-30~2016-7-30

e、镇江凤凰文化地产有限公司以该公司和江苏凤凰传媒股份有限公司共同拥有的镇国用(2014)第 5526 号土地使用权,地块面积 44,188.00 平方米,作为以下银行贷款的抵押物:

贷款单位	期末余额	抵押期限
江苏银行股份有限公司镇江京口支行	195,000,000.00	2015-7-10~2016-7-9

f、合肥凤凰文化地产有限公司以该公司和江苏凤凰出版传媒股份有限公司共同拥有的合国用(2014)第 092 号土地使用权,地块面积 44,332.98 平方米,作为以下银行贷款的抵押物:

贷款单位	期末余额	抵押期限
中国工商银行股份有限公司合肥宿州路支行	200,000,000.00	2015-6-30~2018-6-29

(二) 质押资产情况

江苏凤凰置业有限公司以持有的无锡宜康置业有限公司 70%股权,共 39620 万股,作为以下银行贷款的质押物:

贷款单位	期末余额	质押期限
北京银行股份有限公司南京分行	82,000,000.00	2014-11-10~2019-11-10

(三) 截止 2015 年 12 月 31 日,除上述事项外,本公司无需说明的其他重大承诺事项。

2、或有事项

√适用□不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,截至 2015 年 12 月 31 日止,担保累计余额为 147,536 万元,上述担保为阶段性担保,即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房交付之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形,该担保事项将不会对本公司的财务状况造成重大影响。

截止 2015 年 12 月 31 日,除上述事项外,本公司无需说明的其他重大或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

□适用√不适用

2、利润分配情况

□适用√不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

根据中国证券监督管理委员会《关于核准江苏凤凰置业投资股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2015]2410号)核准,本公司于2016年1月非公开发行股票195,459,956股,发行价格为每股7.74元。截至2016年1月12日止,本公司实际已非公开发行人民币普通股(A股)195,459,956股,募集资金总额为人民币1,512,860,059.44元,扣除承销费、保荐费以及其他相关发行费用合计人民币32,865,521.21元后,本次募集资金净额为人民币1,479,994,538.23元,经立信会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具信会师报字[2016]第510002号验资报告。本公司新增股本人民币195,459,956元,股本由人民币740,600,634元变更为人民币936,060,590元。公司本次非公开发行新增股份已于2016年1月18日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次非公开发行股份的股权登记相关事宜。

经公司2015年第二次股东大会决议,本公司拟非公开发行公司债券,本次债券发行规模不超过20亿元人民币(含20亿元),债券期限不超过5年。本次债券发行已获得江苏省财政厅的批准。根据2016年3月17日上海证券交易所出具的《关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司非公开发行债券挂牌转让无异议函》(上证函[2016]427号),本公司由申万宏源证券承销保荐有限责任公司承销,面向合格投资者非公开发行总额不超过20亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件。上海证券交易所对本公司挂牌转让无异议。

截止报告日,除上述事项外,本公司无其他需说明的资产负债表日后非调整事项。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司无需说明的其他重要事项。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计		/		/		/		/		

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额_____元；本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

其他说明:

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计		/		/			/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额_____元; 本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计		/

其他说明

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

其他说明：

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,301,150,614.66		2,301,150,614.66	1,621,150,614.66		1,621,150,614.66
对联营、合营企业投资						
合计	2,301,150,614.66		2,301,150,614.66	1,621,150,614.66		1,621,150,614.66

(1) 对子公司投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单	期初余额	本期增加	本	期末余额	本期计	减值准

位			期 减 少		提减值 准备	备期末 余额
江苏凤凰 置业有限公司	1,281,150,614.66	0	0	1,281,150,614.66		
盐城凤凰 地产有限 公司	340,000,000.00	0	0	340,000,000.00		
合肥凤凰 文化地产 有限公司	0	380,000,000.00	0	380,000,000.00		
镇江凤凰 文化地产 有限公司	0	300,000,000.00	0	300,000,000.00		
合计	1,621,150,614.66	680,000,000.00	0	2,301,150,614.66		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用√不适用

其他说明：
_____**4、 营业收入和营业成本：**

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务				
合计				

其他说明：
_____**5、 投资收益**

□适用√不适用

6、 其他

现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上年金额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-34,489,136.81	86,382,921.13
加：资产减值准备	0.00	0.00
财务费用	43,874,999.98	13,342,808.22
投资损失	0.00	-90,000,000.00
经营性应收项目的减少	-15,994,822.77	-17,518,013.34

项 目	本期发生额	上年金额
经营性应付项目的增加	-95,489.91	-467,256.65
经营活动产生的现金流量净额	-6,704,449.51	-8,259,540.64
② 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额（扣除受限的现金）	12,778,163.16	660,199,662.73
减：现金的期初余额（扣除受限的现金）	660,199,662.73	398,219,266.77
现金及现金等价物净增加额	-647,421,499.57	261,980,395.96

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	0.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	20,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-305,457.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
所得税影响额	3,827.34	
少数股东权益影响额	-46.89	
合计	-281,677.45	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

单位：元币种：人民币

项目	涉及金额	原因

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.65%	-0.1010	-0.1010
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.63%	-0.1006	-0.1006

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	(一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	(三) 报告期内在证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：周斌

董事会批准报送日期：2016/3/29

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容