

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

## 2016 年半年度报告

### 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。
- 四、公司负责人周斌、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：  
保证半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  
无
- 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、其他  
无

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	29
第七节	优先股相关情况.....	34
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	35
第九节	公司债券相关情况.....	38
第十节	财务报告.....	42
第十一节	备查文件目录.....	134

## 第一节 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

## 第二节 公司简介

### 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	周斌

### 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		025-83566283
传真	025-83566299	025-83566299
电子信箱	fhzy@ppm.cn	fhzy@ppm.cn

### 三、 基本情况变更简介

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
报告期内变更情况查询索引	

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
---------------	-------------

登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www. sse. com. cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部
报告期内变更情况查询索引	

## 五、 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、 公司报告期内注册变更情况

注册登记日期	1996年6月24日
注册登记地点	南京市中央路389号凤凰国际大厦6楼
企业法人营业执照注册号	91320000104363033C
税务登记号码	91320000104363033C
组织机构代码	91320000104363033C
报告期内注册变更情况查询索引	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-23/600716_20160423_1.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-23/600716_20160423_1.pdf</a> (法人代表变更) <a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-01-28/600716_20160128_5.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-01-28/600716_20160128_5.pdf</a> (注册资本变更)

## 七、 其他有关资料

### (一) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

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, 耀华玻璃首次向社会公众公开发行人民币普通股(A股), 耀华玻璃股票于1996年7月2日在上海证券交易所上市, 主营业务玻璃、工业技术玻璃及其制品、不饱和聚脂树脂及玻璃钢制品生产销售, 开展国内、国外合资、合作经营、补偿贸易等, 自产产品和技术出口业务和所需原辅材料、机械设备、零配件及相关技术出口。

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发行股份购买相关资产。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”。一般经营项目: 房地产投资, 实业投资, 房屋租赁, 物业管理。

### (二) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1996年7月, 秦皇岛耀华玻璃股份有限公司于上海证券交易所上市, 自公司上市以来公司控股股东一直为中国耀华玻璃集团公司。

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发行股份购买相关资产。重组完成后, 公司控股股东变更为凤凰集团, 至今未发生变化。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	801,723,753.11	157,985,890.34	407.47%
归属于上市公司股东的净利润	5,918,100.67	-88,966,114.94	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,316,261.79	-89,109,103.57	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-527,604,750.63	-257,138,613.55	-105.18%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	3,460,553,544.85	1,974,640,905.95	75.25%
总资产	10,067,498,462.25	7,731,539,028.28	30.21%

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0066	-0.1201	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.0066	-0.1201	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0070	-0.1203	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.18	-4.29	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.20	-4.30	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### 三、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益		
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		
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		
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	-525,730.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-50.48	
所得税影响额	127,620.01	
合计	-398,161.12	

#### 四、 其他

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016年上半年，房地产市场延续上年末向好局势，库存压力有所缓解，但城市分化加剧，地方因城市政策调控呈现差异化。根据国家统计局公布的数据：1-6月份，商品房销售面积64302万平方米，同比增长27.9%。其中，住宅销售面积增长28.6%，办公楼销售面积增长40.5%，商业营业用房销售面积增长13.4%。商品房销售额48682亿元，增长42.1%，增速回落8.6个百分点。其中，住宅销售额增长44.4%，办公楼销售额增长61.6%，商业营业用房销售额增长15.6%。在多重政策利好影响下，一线及部分热点二三线城市显现过热发展态势，楼市调控已逐渐收紧，限购加码、限贷限价接连出台。而多数三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存仍是重点。同时，新型城镇化、区域一体化等长效机制建设稳步推进，“营改增”进入实施阶段，住房租赁市场顶层设计出台，住房制度建设逐步完善。

报告期内公司营业收入和归属于母公司股东的净利润同比有较大幅度上升，上半年公司营业收入8.02亿，同比上升407.41%；归属上市公司股东净利润约为0.59亿，上年同期数为负数。主要原因是公司上半年多个项目销售业绩良好，尤其是盐城项目的住宅交付，收入得到确认，导致营业收入和利润上升幅度较大。

公司下半年将加强存量房产的销售工作，尤其是办公楼的库存去化工作。2016年下半年，公司打造的第一个宜兴养老地产项目也将推向市场。目前公司正积极与专业养老医疗机构进行洽谈、合作，引进品牌养老服务运营商和服务商，集中力量打造精品养老社区。

#### 房地产开发经营项目列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	营业收入	营业成本	营业毛利
2016年1-6月			
凤凰和鸣项目	1,086,666.67	153,067.35	933,599.32
凤凰和熙A区	1,159,047.61	141,061.03	1,017,986.58
凤凰和熙B区住宅	1,605,000.00	48,220.39	1,556,779.61
苏州凤凰项目	169,589,720.99	95,407,141.77	74,182,579.22
南通凤凰项目	19,919,257.19	18,720,153.70	1,199,103.49
凤凰和美项目	2,425,000.00	1,016,476.48	1,408,523.52
凤凰山庄项目	187,552,923.91	135,194,649.32	52,358,274.59
凤凰和睿项目	23,380,789.00	18,795,647.65	4,585,141.35
盐城凤凰项目	384,708,000.38	348,694,661.05	36,013,339.33

项目	营业收入	营业成本	营业毛利
合计	791,426,405.75	618,171,078.74	173,255,327.01
2015年1-6月			
凤凰和鸣项目	1,030,000.00	153,067.36	876,932.64
凤凰和熙A区	1,443,000.00	664,992.79	778,007.21
凤凰和熙B区	64,905,900.00	30,115,336.75	34,790,563.25
苏州凤凰项目	38,385,647.00	25,346,108.82	13,039,538.18
南通凤凰项目	2,160,168.00	1,949,815.05	210,352.95
凤凰和美项目	1,014,000.00	255,481.33	758,518.67
凤凰山庄项目	36,936,477.00	27,533,795.94	9,402,681.06
凤凰和睿项目	3,887,257.00	3,656,370.05	230,886.95
合计	149,762,449.00	89,674,968.09	60,087,480.91

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报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	801,723,753.11	157,985,890.34	407.47
营业成本	618,393,192.08	89,897,081.43	587.89
销售费用	12,010,607.14	11,058,509.47	8.61
管理费用	17,975,871.14	17,841,804.48	0.75
财务费用	89,694,457.35	136,961,295.15	-34.51
经营活动产生的现金流量净额	-527,604,750.63	-257,138,613.55	-105.18
投资活动产生的现金流量净额	-16,233.85	-50,609,512.89	99.97
筹资活动产生的现金流量净额	2,716,514,455.06	-336,082,103.28	不适用
研发支出			

营业收入变动原因说明:盐城项目交付,苏州项目、南京凤凰山庄项目的存量房销售良好,结转收入和成本,故相比同期营业收入、营业成本增幅较大

营业成本变动原因说明:盐城项目交付,苏州项目、南京凤凰山庄项目的存量房销售良好,结转收入和成本,故相比同期营业收入、营业成本增幅较大

销售费用变动原因说明:与上年同期变化不大

管理费用变动原因说明:与上年同期变化不大

财务费用变动原因说明:去年因为多个项目于2014年底交付,相关项目借款利息支出自2015年起计入财务费用,所以去年同期财务费用较高,今年公司通过非公开发行股票、非公开发行公司债券等方式募集资本成本较低的其他融资,导致报告期内财务费用下降。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期归还凤凰集团往来款致经营活动产生的现金流出大幅增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期内未有投资(收购)新项目,故投资活动产生



为 7.74 元/股，募集资金总额 1,512,860,059.44 元。扣除承销费用、保荐费用 31,770,061.25 元，并减除其他发行费用 1,095,459.96 元，本次非公开发行股票募集资金净额为人民币 1,479,994,538.23 元。

募集资金使用情况：2016 年 1 月 27 日，董事会审议通过《关于以部分募投资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司以本次非公开发行股票部分募集资金置换预先投入的自筹资金合计 57,931.58 万元；2016 年 6 月 28 日，董事会审议通过了《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》，董事会同意公司使用额度不超过 8 亿元的闲置募集资金适时投资安全性高、流动性好、低风险的期限为一年以内的保本型银行理财产品。

### (3) 经营计划进展说明

根据 2015 年度股东大会审议通过的《2016 年度财务预算报告》，根据公司各项目建设及销售情况，中期公司确认收入约 8.02 亿元，基本按计划完成本期销售任务。

### (4) 其他

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

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	791,426,405.75	618,171,078.74	21.89	428.45	589.35	减少 45.44 个百分点
租赁	10,297,347.36	222,113.34	97.84	25.22	0.00	增加 0.56 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	1,086,666.67	153,067.35	85.91	5.50	0.00	增加 0.91 个百分点
凤凰和熙 A 区	1,159,047.61	141,061.03	87.83	-19.68	-78.79	增加 62.90 个百分点
凤凰和熙 B 区	1,605,000.00	48,220.39	97.00	-97.53	-99.84	增加 80.96 个百分点
苏州凤凰项目	169,589,720.99	95,407,141.77	43.74	341.81	276.42	增加 28.77 个百分点
南通凤凰项目	19,919,257.19	18,720,153.70	6.02	822.12	860.10	减少 38.18 个百分点
凤凰和美项目	2,425,000.00	1,016,476.48	58.08	139.15	297.87	减少 22.35 个百分点

凤凰山庄项目	187,552,923.91	135,194,649.32	27.92	407.77	391.01	增加 9.66 个百分点
凤凰和睿项目	23,380,789.00	18,795,647.65	19.61	501.47	414.05	增加 230.17 个百分点
盐城凤凰项目	384,708,000.38	348,694,661.05	9.36%			

主营业务分行业和分产品情况的说明

## 2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
江苏省	801,723,753.11	407.47

主营业务分地区情况的说明

### (三) 核心竞争力分析

公司是国有控股上市公司，控股股东是凤凰集团，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。2015年起，公司开展重大业务转型，试点养老地产项目开发。2016年下半年，公司第一个养老地产项目在江苏宜兴将开盘预售。养老地产项目符合国家产业政策和产业方向，有良好的发展前景，将推动公司转型，积极保障公司业务收入指标的完成。

### (四) 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。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，南京证券成功发行57,399.9503万股，发行价为6元/股，募集资金人民币344,399.7018万元。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增资扩股前的10.537%降至8.09%，系南京证券第三大股东。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。

## (1) 证券投资情况

□适用 √不适用

## (2) 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

## (3) 持有金融企业股权情况

√适用 □不适用

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
南京证券股份有限公司	476,492,600.00	8.09	8.09	476,492,600.00	0	0	长期股权投资	
合计	476,492,600.00	/	/	476,492,600.00			/	/

## 持有金融企业股权情况的说明

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。

根据证监许可【2012】1217 号《关于核准南京证券有限责任公司变更为股份有限公司的批复》，公司持有南京证券股数为 200,207,344 股，持股比例为 10.54%。

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，南京证券成功发行 57,399.9503 万股，发行价为 6 元/股，募集资金人民币 344,399.7018 万元。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。

2016 年 5 月 12 日，南京证券召开 2015 年年度股东大会，会议审议通过 2015 年度权益分派方案为：以公司现有总股本 2,473,999,503 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.5 元人民币现金，凤凰置业于 7.12 日收到南京证券 2015 年分红 30,031,101.60 元。

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

## (1) 委托理财情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合作 方 名 称	委托理 财产品 类型	委托理财金额	委托理财 起始日期	委托理 财终止 日期	报酬确定方 式	预计收益	实际收回本金金 额	实际获得收 益	是 否 经 过 法 定 程 序	计 提 减 值 准 备 金 额	是 否 关 联 交 易	是否涉诉	资金 来源 并说 明是 否为 募集 资金	关联关 系
北京 银 行	结构性 存款	560,000,000.00	2016.6.6	2016.9. 6	产品预期年 化收益率 2.92%	4,121,600.00			是		否	否	暂时 闲置 募集 资金	
北京 银 行	结构性 存款	190,000,000.00	2016.6.6	2016.9. 6	产品预期年 化收益率 2.92%	1,398,400.00			是		否	否	暂时 闲置 募集 资金	
江 苏 银 行	结构性 存款	200,000,000.00	2016.5.2 7	2016.6. 27	产品预期年 化收益率 2.62%	436,666.67	200,000,000.00	436,666.67	是		否	否	暂时 闲置 公司 债资 金	
江 苏	结构性 存款	100,000,000.00	2016.7.7	2016.8. 8	产品预期年 化收益率	268,666.67	100,000,000.00	268,666.67	是		否	否	暂时 闲置	

2016 年半年度报告

银行					3.12%								公司 债资 金	
江苏 银行	结构性 存款	800,000,000.00	2016.5.27	2016.8.25	产品预期年 化收益率 2.92%	5,839,999.92			是		否	否	暂时 闲置 公司 债资 金	
江苏 银行	结构性 存款	44,000,000.00	2016.6.7	2016.9.5	产品预期年 化收益率 2.93%	322,299.97			是		否	否	自有 资金	
江苏 银行	结构性 存款	56,000,000.00	2016.5.27	2016.8.25	产品预期年 化收益率 2.92%	408,799.99			是		否	否	自有 资金	
江苏 银行	结构性 存款	56,000,000.00	2016.6.7	2016.9.5	产品预期年 化收益率 2.93%	410,199.96			是		否	否	自有 资金	
江苏 银行	结构性 存款	100,000,000.00	2016.6.6	2016.7.5	产品预期年 化收益率 2.92%	228,944.44	100,000,000.00	228,944.44	是		否	否	自有 资金	
合 计	/	2,106,000,000.00	/	/	/	13,435,577.62	400,000,000.00	934,277.78	/		/	/	/	/

逾期未收回的本金和收益累计金额（元）	
委托理财的情况说明	

(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

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	公司债	750,000,000	0	750,000,000	0	/
2016	公司债	2,000,000,000	975,000,000	975,000,000	1,025,000,000	部分用于购买银行结构性存款
2016	非公开发行	1,512,860,059.44	644,587,049.75	644,587,049.75	868,273,009.69	部分用于购买银行结构性存款
合计	/	4,262,860,059	1,619,587,049.75	2,369,587,049.75	1,893,273,009.69	/
募集资金总体使用情况说明			报告期内，公司发行债券募集资金 20 亿元，已使用 9.75 亿元，用于偿还借款和补充公司营运资金，剩余暂时闲置资金购买了银行保本产品。非公开发行股票募集资金 1,512,860,059.44 元，非公开发行股票募集资金根据募集资金项目投资进度使用，暂时闲置的募集资金购买了银行保本产品。			

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合	项目进度	预计产生收益	是否符合预计	未达到计划进度和	变更原因及募集资

	项目				计划 进度		收 益	情 况	收 益	收 益 说 明	金 变 更 程 序 说 明
合肥项目	否	830,000,000.00	221,972,940.91	221,972,940.91	是	住宅封顶、办公楼在建					
镇江项目	否	430,000,000.00	202,619,570.61	202,619,570.61	是	在建					
盐城项目	否	220,000,000.00	219,994,538.23	219,994,538.23	是	住宅完工，办公及商业在建					
合计	/	1,480,000,000.00	644,587,049.75	644,587,049.75	/	/		/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明			报告期内，公司非公开发行股票募集资金 1,512,860,059.44 元，扣除发行费用后金额为 1,479,994,538.23 元，承诺用于以上三个项目的开发建设。盐城项目募集资金已投入完毕，合肥项目和镇江项目按照项目进度进行募集资金投入。								

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

(4) 其他

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 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	2,960,140,807.85	1,418,652,281.24	5,188,522.28	-41,563,133.64	-30,414,917.45
盐城凤凰地	全资	36,000.00	100				13,471,379.05	9,845,563.68

产有限公司	子公司			741,468,987.22	343,701,516.57	384,708,000.38		
镇江凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	32,000.00	100	925,720,291.14	306,095,972.08		-1,720,934.67	-1,309,401.17
合肥凤凰文化地产有限公司	全资孙公司	48,000.00	100	1,824,736,673.42	463,785,301.25		-2,486,236.30	-1,567,861.35
南通凤凰置业有限公司	全资孙公司	27,000.00	100	829,614,422.12	172,276,197.54	20,302,986.30	-1,331,013.49	-2,184,158.09
苏州凤凰置业有限公司	全资孙公司	24,000.00	100	1,223,524,541.49	349,567,104.58	170,675,981.95	49,837,017.12	34,987,395.81
无锡宜康置业有限公司	全资孙公司	56,600.00	100	620,464,114.48	579,579,420.36		-1,373,960.29	-1,030,470.22
泰兴市凤凰地产有限公司	全资孙公司	2,000.00	100	788,646,767.94	260,680,498.38	-	-2,263,718.48	2,801,100.10
江苏凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100	321,711,565.44	230,863,394.46	187,552,923.91	37,049,742.88	37,111,567.67
南京凤凰地产有限公司	全资孙公司	20,000.00	100	233,524,460.70	232,433,777.89	24,784,624.00	4,997,346.47	4,592,665.87
南京凤凰置	全资	5,000.00	100				709,988.62	721,859.83

业有限公司	孙公司			67,429,795.42	62,518,350.49	2,425,000.00		
南京龙凤投资置业有限公司	控股孙公司	40,100.00	77.31	542,131,497.32	182,128,402.49	6,085,714.29	2,166,154.11	2,166,450.72

## (2) 参股公司分析

单位：元 币种：人民币

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
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	2.35%	1,500,000	1,500,000

## 5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
宜兴项目	1,189,700,000	在建	21,072,537.30	607,283,646.48	
泰兴项目	1,940,000,000	在建	221,361,158.24	648,404,692.22	
合计		/	242,433,695.54	1,255,688,338.70	/

非募集资金项目情况说明

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

## (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

未发生

**(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 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

(三) 其他披露事项

---

## 第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、破产重整相关事项

适用 不适用

**三、资产交易、企业合并事项**

□适用 √不适用

**四、公司股权激励情况及其影响**

□适用 √不适用

**五、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
公司六届二十七次董事会审议通过《关于向关联方出售商业房产的关联交易议案》	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-06-30/600716_20160630_3.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-06-30/600716_20160630_3.pdf</a>

**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

**(二) 资产收购、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

**(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
2016年3月31日,公司发布《江苏凤凰置业投资股份有限公司关于2016年下半年、2017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2016年下半年、2017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%。	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-03-31/600716_20160331_4.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-03-31/600716_20160331_4.pdf</a>

##### 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%。

查询索引:

[http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-03-23/600716\\_20150324\\_4.pdf](http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-03-23/600716_20150324_4.pdf)

关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率	说明
拆入					
凤凰集团	30,000万元	2015年12月18日	2016年12月18日	4.785%	在建项目借款
凤凰集团	10,000万元	2015年12月28日	2016年12月28日	4.785%	在建项目借款
凤凰集团	10,000万元	2016年1月21日	2017年1月21日	4.785%	在建项目借款
凤凰集团	10,000万元	2016年3月26日	2017年3月26日	4.785%	在建项目借款

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (五) 其他

## 六、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

### 2 担保情况

适用 不适用

单位：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	凤凰出版传媒股份有限公司	133,320,000	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	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									133,320,000				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									133,320,000				
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													
报告期末对子公司担保余额合计（B）									446,758,600				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）									580,078,600				
担保总额占公司净资产的比例（%）									16.24				
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									133,320,000				
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）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）									133,320,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

### 3 其他重大合同或交易

#### 七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

##### (一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人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	凤凰集团	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	凤凰集团	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	凤凰集团	注 3	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
	其他	凤凰集团	注 4	承诺时间 2008 年，无履行期限	否	是		
	其他	凤凰集团	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	凤凰集团	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	凤凰集团	注 7	承诺时间 2015 年 7 月 10 日，未来 6 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 日实施利润分红，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。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

## 九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

## 十、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 十一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会的有关规定，不断完善公司法人治理结构，提升公司治理水平。公司及时履行信息披露义务，信息披露做到公平、及时、准确、真实、完整，公司董事、监事、高级管理人员勤勉尽职，公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确、各司其职，切实维护了公司和全体股东的最大利益。

## 十二、其他重大事项的说明

### (一) 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

### (二) 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

### (三) 其他

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。

2015 年 8 月，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。

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。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后		
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份			195,459,956				195,459,956	195,459,956	20.88
1、国家持股									
2、国有法人持股			25,839,793				25,839,793	25,839,793	2.76
3、其他内资持股			169,620,163				169,620,163	169,620,163	18.12
其中：境内非国有法人持股									
境内自									

然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	740,600,634							740,600,634	79.12
1、人民币普通股	740,600,634							740,600,634	79.12
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	740,600,634		195,459,956				195,459,956	936,060,590	100

## 2、股份变动情况说明

2015年1月9日，公司召开了第六届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》、《关于公司非公开发行股票预案的议案》、《关于公司非公开发行股票募集资金使用可行性分析的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况的议案》、《关于公司本次非公开发行股票涉及关联交易事项的议案》、《关于批准公司与江苏凤凰出版传媒集团有限公司签署〈附条件生效的股票认购合同〉的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》。详见公司刊登于上交所官方网站的临 2015-003 号公告；

2015年1月28日，公司以现场和网络投票相结合的方式召开了2015年第一次临时股东大会，审议通过了本次非公开发行的相关议案。详见公司刊登于上交所官方网站的临 2015-011 号公告；

2015年8月21日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发行审核委员会对凤凰股份非公开发行股票的申请进行了审核。根据会议审核结果，公司本次非公开发行股票的申请获得审核通过。详见公司刊登于上交所官方网站的临 2015-039 号公告；

2015年10月29日，中国证监会出具了《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的批复》（证监许可[2015]2410号）。详见公司刊登于上交所官方网站的临 2015-048 号公告。

2016 年 1 月,公司以 7.74 元/股向 7 名发行对象合计发售有限售条件的人民币普通股(A 股) 195,459,956 股,募集资金总额 1,512,860,059.44 元,扣除发行费用共计 32,865,521.21 元(其中承销费用、保荐费用 31,770,061.25 元,其他发行费用 1,095,459.96 元),募集资金净额为 1,479,994,538.23 元。详见公司刊登于上交所官方网站的临 2016-002 号公告;

### 3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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

#### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位:股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	0	0	25,839,793	25,839,793	非公开发行	2019年1月17日
招商基金管理有限公司	0	0	32,299,740	32,299,740	非公开发行	2017年1月17日
财通基金管理有限公司	0	0	41,478,048	41,478,048	非公开发行	2017年1月17日
兴业全球基金管理有限公司	0	0	19,509,043	19,509,043	非公开发行	2017年1月17日
博时资本管理有限公司	0	0	20,671,834	20,671,834	非公开发行	2017年1月17日
诺安基金管理有限公司	0	0	22,222,222	22,222,222	非公开发行	2017年1月17日
建信基金管理有限责任公司	0	0	33,439,276	33,439,276	非公开发行	2017年1月17日
合计	0	0	195,459,956	195,459,956	/	/

## 二、 股东情况

### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	38,967
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (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	25,839,793	487,883,543	52.12	25,839,793	无		国有法人
建信基金—工商银行—陕西省国际信托—陕国投·财富尊享5号定向投资集合资金信托	26,979,328	26,979,328	2.88	26,979,328	未知		其他
博时资本—招商银行—华润信托—华润信托·瑞华定增对冲基金2号集合资金信托计划	20,671,834	20,671,834	2.21	20,671,834	未知		其他
诺安基金—兴业证券—南京双安资产管理有限公司	19,379,845	19,379,845	2.07	19,379,845	未知		其他
全国社保基金一一零组合	12,919,896	12,919,896	1.38	12,919,896	未知		其他
兴业银行股份有限公司—兴全全球视野股票型证券投资基金	10,335,900	10,335,900	1.10	10,335,900	未知		其他
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	7,751,943	7,751,943	0.83	7,751,943	未知		其他

建信基金—工商银行—上海国鑫投资发展有限公司	6,459,948	6,459,948	0.69	6,459,948	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	702,100	5,500,000	0.59		未知	其他
中国工商银行股份有限公司—招商安盈保本混合型证券投资基金	5,167,958	5,167,958	0.55	5,167,958	未知	其他
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			
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	6,491,135	人民币普通股	6,491,135			
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	6,290,819	人民币普通股	6,290,819			
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,970,475	人民币普通股	5,970,475			
中国工商银行—华安中小盘成长混合型证券投资基金	5,500,000	人民币普通股	5,500,000			
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,769,238	人民币普通股	4,769,238			
东莞证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,780,200	人民币普通股	3,780,200			
华西证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,737,724	人民币普通股	3,737,724			
申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户	3,060,717	人民币普通股	3,060,717			
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			
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	建信基金—工商银行—陕西省国际信托—陕国投·财富尊享5号定向投资集合资金信托	26,979,328	2017年1月17日		12个月
2	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	25,839,793	2019年1月17日		36个月
3	博时资本—招商银行—华润信托—华润信托·瑞华定增对冲基金2号集合资金信托计划	20,671,834	2017年1月17日		12个月
4	诺安基金—兴业证券—南京双安资产管理有限公司	19,379,845	2017年1月17日		12个月
存货5	全国社保基金—一零组合	12,919,896	2017年1月17日		12个月
6	兴业银行股份有限公司—兴全全球视野股票型证券投资基金	10,335,900	2017年1月17日		12个月
7	兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	7,751,943	2017年1月17日		12个月
8	建信基金—工商银行—上海国鑫投资发展有限公司	6,459,948	2017年1月17日		
9	中国工商银行股份有限公司—招商安盈保本混合型证券投资基金	5,167,958	2017年1月17日		
10	财通基金—宁波银行—富春定增715号资产管理计划	4,521,963	2017年1月17日		
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

适用 不适用

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

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、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (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情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增 减 变 动 原 因
周斌	董事长(注 1)			0	
陈海燕	董事长(已辞职, 注 2)			0	
汪维宏	副董事长			0	
林海涛	董事(注 3)			0	
曹光福	董事(已辞职, 注 4)			0	
王烈	总经理(注 5)			0	
齐世洁	总经理(已辞职, 注 6)、 董事	290,000	290,000	0	
薛健	独立董事(注 7)			0	
李启明	独立董事(注 7)			0	
魏青松	独立董事(注 7)			0	
单翔	监事会主席			0	
吴小毓	监事			0	
张露松	监事	10,000	10,000	0	
王剑钊	副总经理	190,000	190,000	0	
许璇翠	副总经理	189,900	189,900	0	
毕胜	副总经理、董事会秘书	181,700	181,700	0	
颜树云	副总经理、财务总监	144,800	144,800	0	
陶爱明	总经理助理、总工程师	143,600	143,600	0	
方磊	总经理助理、营销总监	100,500	100,500	0	
程钢	总经理助理	50,000	50,000	0	
张淼磊	总经理助理	50,000	50,000	0	
合计		1,350,500	1,350,500		
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。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。
王烈	2011年至2016年7月担任江苏凤凰国际文化中心总经理，2016年7月11日起任本公司总经理。
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，2016年7月7日辞去总经理职务，保留董事职务。
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。
许璇翠	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二十二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 王烈先生于 2016 年 7 月 11 日经公司董事长提名，董事会提名委员会进行资格审查，被董事会聘任为公司总经理。

注 6 齐世洁先生于 2016 年 7 月 7 日向公司董事会提交辞职报告，辞去总经理职务。在报告期内担任公司董事、总经理。

注 7 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，直至在换届选举完成。

## (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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈海燕	董事长、董事	离任	工作原因
周斌	董事长、董事	聘任	工作原因
曹光福	董事	离任	工作原因
林海涛	董事	聘任	工作原因
齐世洁	总经理	离任	工作原因
王烈	总经理	聘任	工作原因

## 三、其他说明

## 第九节 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
江苏凤凰置业投资股份有限公司2016年公司债券(第一期)	16 凤凰01	135346.SH	2016年3月29日	2021年3月29日	20 亿元	4.59%	单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

#### 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。14 凤凰债面向公众投资者发行。14 凤凰债在报告期内未到付息兑付日, 不存在付息兑付情况; 也未到行权日, 不存在行权情况。

16 凤凰 01 到期日, 若投资者行使回售选择权, 则到期日为 2019 年 3 月 29 日, 否则到期日为 2021 年 3 月 29 日。16 凤凰 01 以非公开发行方式面向合格投资者发行。16 凤凰 01 在报告期内未到付息兑付日, 不存在付息兑付情况; 也未到行权日, 不存在行权情况。

### 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

#### 14 凤凰债

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	马婧
	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

#### 16 凤凰 01

债券受托管理人	名称	申万宏源证券有限公司
	办公地址	上海市长乐路 989 号 39 层
	联系人	马婧

	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

14 凤凰债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。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	

16 凤凰 01 扣除发行费用后剩余 19.8 亿元，截止到报告期末，用于偿还借款和补充营运资金已使用 9.75 亿

公司名	日期	使用金额	用途
南京龙凤投资置业	2016.4.19	215,000,000.00	归还借款
无锡宜康置业	2016.4.26	30,000,000.00	补充营运资金
泰兴凤凰	2016.5.3	260,000,000.00	补充营运资金
南通凤凰	2016.5.17	260,000,000.00	补充营运资金
江苏凤凰置业	2016.6.13	210,000,000.00	归还借款
盐城凤凰	2016.7.18	100,000,000.00	归还贷款
合计		1,075,000,000.00	

16 凤凰 01 扣除发行费用后主要用于偿还借款和补充公司营运资金，剩余闲置募集资金用于购买银行结构性存款。募集资金的使用与募集说明书约定的一致。公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

### 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 2016 年 5 月 5 日出具“14 凤凰债”的跟踪评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定，公司的长期主体信用等级为 AA，公司债券的信用等级为 AAA，表示本次债券受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，与上次评级结果无差异，评级展望稳定。

上海新世纪资信评级投资服务有限公司已于 2015 年 12 月 22 日出具“16 凤凰 01”的评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定，公司的长期主体信用等级为 AA，公司债券的信用等级为 AAA，表示本次债券受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望稳定。

上海新世纪资信评级投资服务有限公司已于 2016 年 5 月 6 日出具“16 凤凰 01”的跟踪评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定，公司的长期主体信用等级为 AA，公司债券的信用等级为 AAA，表示本次债券受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，评级展望稳定，与上次评级结果无差异。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

### 1、增信机制

14 凤凰债和 16 凤凰 01 的担保人均为江苏凤凰出版传媒集团有限公司。因担保人在本报告发布日无法出具 2016 年半年报，预计将于 2016 年 9 月完成。因担保人江苏凤凰出版传媒集团有限公司相关财务报表均在中国货币网上公布，敬请投资者后续关注中国货币网相关发布情况，查询担保人当期主要财务数据和报表。

担保人资信状况良好，2016 年上半年维持主体 AAA 的主体评级。

### 2、偿债计划及其他保障措施

2016 年上半年，公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

2016 年上半年度内，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、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	3.09	1.73	78.71	本期货币资金余额较上年末增长较大
速动比率	0.99	0.19	422.47	本期货币资金余额较上年末增长较大
资产负债率	64.52%	73.02%	-11.65	
贷款偿还率	100%	100%		
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	0.87	0.20	328.01	本期营业收入大幅度增长产生的盈利大于上年同期数
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 1,887,173,700.42 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

2016 年上半年，公司将募集资金用于偿还借款和补充公司营运资金，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

报告期内，公司非公开发行债券（16 凤凰 01）募集资金 20 亿元，非公开发行股票募集资金 1,512,860,059.44 元，两次募集资金活动改善了公司的资本结构、财务状况，降低了财务风险，公司抗风险能力将得到提高。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2016 年 6 月 30 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,935,081,676.16	703,051,648.35
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			13,943,970.00
预付款项		11,651,758.32	14,754,087.02
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		17,617,543.44	19,690,417.76
买入返售金融资产			
存货		6,267,883,236.67	6,151,141,865.46
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		9,232,234,214.59	6,902,581,988.59
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		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		13,140,951.34	13,363,064.68
固定资产		14,004,726.28	14,900,426.73
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		7,132,391.47	7,533,826.99
开发支出		0.00	0.00
商誉		226,837,988.14	227,026,731.00
长期待摊费用		535,012.10	679,229.07
递延所得税资产		95,620,879.52	87,461,462.41
其他非流动资产			
非流动资产合计		835,264,247.66	828,957,039.69
资产总计		10,067,498,462.25	7,731,539,028.28
<b>流动负债：</b>			
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			
应付账款		500,554,853.54	458,502,883.87
预收款项		597,628,312.00	449,358,242.34
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		259,950.54	114,533.82
应交税费		-35,079,123.60	-2,279,175.81
应付利息		57,657,739.74	12,886,643.84
应付股利		0.00	
其他应付款		1,595,899,882.56	2,297,755,219.58
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		269,230,000.00	773,450,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,986,151,614.78	3,989,788,347.64
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		672,528,571.00	797,000,000.00
应付债券		2,726,234,246.54	744,456,164.36
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		110,197,204.80	114,311,968.49
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,508,960,022.34	1,655,768,132.85
负债合计		6,495,111,637.12	5,645,556,480.49

<b>所有者权益</b>			
股本		936,060,590.00	740,600,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,479,614,431.16	195,079,848.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		138,731,452.92	138,731,452.92
一般风险准备			
未分配利润		906,147,070.77	900,228,970.10
归属于母公司所有者权益合计		3,460,553,544.85	1,974,640,905.95
少数股东权益		111,833,280.28	111,341,641.84
所有者权益合计		3,572,386,825.13	2,085,982,547.79
负债和所有者权益总计		10,067,498,462.25	7,731,539,028.28

法定代表人：周斌 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

2016年6月30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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,103,425,232.31	12,778,163.16
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		0.00	15,994,822.77
应收股利			
其他应收款		1,125,991.00	0.00
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		1,104,551,223.31	28,772,985.93
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		2,470,678,747.96	350,000,000.00
长期股权投资		2,561,150,614.66	2,301,150,614.66
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		5,031,829,362.62	2,651,150,614.66
资产总计		6,136,380,585.93	2,679,923,600.59
<b>流动负债：</b>			
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		37,084.44	0.00
应交税费		30,297.62	925,335.58
应付利息		57,657,739.74	12,886,643.84
应付股利		0.00	0.00
其他应付款		184,526.26	101,697.19
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		57,909,648.06	13,913,676.61
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		2,726,234,246.54	744,456,164.36
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		2,726,234,246.54	744,456,164.36
负债合计		2,784,143,894.60	758,369,840.97
<b>所有者权益：</b>			
股本		936,060,590.00	740,600,634.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		2,435,787,029.48	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		-73,718,607.17	-24,407,000.65
所有者权益合计		3,352,236,691.33	1,921,553,759.62
负债和所有者权益总计		6,136,380,585.93	2,679,923,600.59

法定代表人：周斌 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

2016年1—6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		801,723,753.11	157,985,890.34
其中：营业收入		801,723,753.11	157,985,890.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		793,477,746.99	267,245,168.10
其中：营业成本		618,393,192.08	89,897,081.43
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		52,436,409.73	9,429,562.98
销售费用		12,010,607.14	11,058,509.47
管理费用		17,975,871.14	17,841,804.48
财务费用		89,694,457.35	136,961,295.15
资产减值损失		2,967,209.55	2,056,914.59
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）			
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）		8,246,006.12	-109,259,277.76
加：营业外收入		61,970.32	240,816.70
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		587,700.97	40,123.89
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,720,275.47	-109,058,584.95

减：所得税费用		1,310,536.36	-20,241,855.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,409,739.11	-88,816,728.99
归属于母公司所有者的净利润		5,918,100.67	-88,966,114.94
少数股东损益		491,638.44	149,385.95
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		6,409,739.11	-88,816,728.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,918,100.67	-88,966,114.94
归属于少数股东的综合收益总额		491,638.44	149,385.95
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0066	-0.1201
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0066	-0.1201

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：周斌 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**  
2016 年 1—6 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		0.01	0.00
销售费用		0.00	6,000.00
管理费用		4,443,315.46	3,005,907.38

财务费用		44,868,291.05	21,251,628.04
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）			
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）		-49,311,606.52	-24,263,535.42
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-49,311,606.52	-24,263,535.42
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-49,311,606.52	-24,263,535.42
五、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			
六、综合收益总额		-49,311,606.52	-24,263,535.42
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：周斌 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 2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		963,757,792.77	181,277,917.00
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		20,724,864.32	103,668,058.54
经营活动现金流入小计		984,482,657.09	284,945,975.54
购买商品、接受劳务支付的现金		669,781,191.10	435,816,531.92
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		11,727,639.23	11,769,525.34
支付的各项税费		100,174,364.42	64,349,161.24
支付其他与经营活动有关的现金		730,404,212.97	30,149,370.59
经营活动现金流出小计		1,512,087,407.72	542,084,589.09
经营活动产生的现金流量净额		-527,604,750.63	-257,138,613.55
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,233.85	4,609,512.89
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		16,233.85	50,609,512.89
投资活动产生的现金流量净额		-16,233.85	-50,609,512.89
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,512,860,059.44	
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		45,800,000.00	220,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		2,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,558,660,059.44	220,000,000.00
偿还债务支付的现金		674,491,429.00	417,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		114,788,654.17	138,982,103.28
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		52,865,521.21	
筹资活动现金流出小计		842,145,604.38	556,082,103.28
筹资活动产生的现金流量净额		2,716,514,455.06	-336,082,103.28
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,188,893,470.58	-643,830,229.72
加：期初现金及现金等价物余额		651,451,376.60	1,376,551,870.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,840,344,847.18	732,721,640.74

法定代表人：周斌 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

2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		227,004,570.94	168,025,739.08
经营活动现金流入小计		227,004,570.94	168,025,739.08
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		2,160,219.23	2,297,766.98
支付的各项税费		1,804,397.94	1,135,642.63
支付其他与经营活动有关的现金		2,333,482,882.81	538,323.88
经营活动现金流出小计		2,337,447,499.98	3,971,733.49
经营活动产生的现金流量净额		-2,110,442,929.04	164,054,005.59
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		0.00	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		0.00	90,000,000.00
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		260,000,000.00	680,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		260,000,000.00	680,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-260,000,000.00	-590,000,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,512,860,059.44	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,512,860,059.44	0.00
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			
支付其他与筹资活动有关的现金		51,770,061.25	
筹资活动现金流出小计		51,770,061.25	0.00
筹资活动产生的现金流量净额		3,461,089,998.19	0.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,090,647,069.15	-425,945,994.41
加：期初现金及现金等价物余额		12,778,163.16	660,199,662.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,103,425,232.31	234,253,668.32

法定代表人：周斌 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  
2016 年 1—6 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				195,079,848.93				138,731,452.92		900,228,970.10	111,341,641.84	2,085,982,547.79
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	740,600,634.00				195,079,848.93				138,731,452.92		900,228,970.10	111,341,641.84	2,085,982,547.79
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	195,459,956.00				1,284,534,582.23						5,918,100.67	491,638.44	1,486,404,277.34
（一）综合收益总额	0.00				0.00						5,918,100.67	491,638.44	6,409,739.11
（二）所有者投入和减少资本	195,459,956.00				1,284,534,582.23						0.00	0.00	1,479,994,538.23
1. 股东投入的普通股	195,459,956.00				1,284,534,582.23								1,479,994,538.23
2. 其他权益工具持有者投入资本													



## 2016 年半年度报告

一、上年期末余额	740,600,634.00			190,221,208.49			133,070,790.98		1,054,732,671.41	289,101,526.60	2,407,726,831.48
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	740,600,634.00			190,221,208.49			133,070,790.98		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）				4,858,640.44					-88,966,114.94	-174,509,104.49	-258,616,728.99
（一）综合收益总额				0.00					-88,966,114.94	149,385.95	-88,816,728.99
（二）所有者投入和减少资本				4,858,640.44						-174,658,490.44	-169,800,000.00
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											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他				4,858,640.44						-174,658,490.44	-169,800,000.00
（三）利润分配										0.00	
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											-74,060,063.40
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	740,600,634.00				195,079,848.93			133,070,790.98		965,766,556.47	114,592,422.11	2,149,110,102.49

法定代表人：周斌 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

2016 年 1—6 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				54,107,679.02	-24,407,000.65	1,921,553,759.62
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				54,107,679.02	-24,407,000.65	1,921,553,759.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	195,459,956.00				1,284,534,582.23					-49,311,606.52	1,430,682,931.71
（一）综合收益总额										-49,311,606.52	-49,311,606.52
（二）所有者投入和减少资本	195,459,956.00				1,284,534,582.23						1,479,994,538.23
1. 股东投入的普	195,459,956.00				1,284,534,582.23						1,479,994,538.23

2016 年半年度报告

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													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者（或股东）的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				54,107,679.02		-73,718,607.17		3,352,236,691.33

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	740,600,634.00				1,151,252,447.25				54,107,679.02	84,142,199.56	2,030,102,959.83

额											
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			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）								-24,263,535.42		-24,263,535.42	
（一）综合收益总额								-24,263,535.42		-24,263,535.42	
（二）所有者投入和减少资本											
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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											

4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	740,600,634.00			1,151,252,447.25			54,107,679.02	59,878,664.14	2,005,839,424.41

法定代表人：周斌 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%，其中凤凰集团 487,883,543 股，占 52.12%，资产公司 2, 988,000 股，占 0.32%。

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：周斌。2016 年 3 月 29 日，经董事会选举，本公司新任董事长（即法定人代表）为周斌。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 8 月 23 日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

截止 2016 年 6 月 30 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

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。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

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。

## 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%
3 年以上		
3—4 年	80%	80%
4—5 年	100%	100%
5 年以上	100%	100%

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	根据国务院常务会议审议通过全面推开营改增试点方案，明确自 2016 年 5 月 1 日全部实施营改增，目前下属所有项目公司的房地产销售收入、物业管理收入、租赁收入实行简易征收法，	5%
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	25%

	年度应纳税所得额。	
教育费附加	按应计营业额计征	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	9,870.30	3,620.96
银行存款	2,840,334,976.88	651,447,755.64
其他货币资金	94,736,828.98	51,600,271.75
合计	2,935,081,676.16	703,051,648.35
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	0.00
保函保证金	7,884,000.00	7,884,000.00
个贷保证金	1,514,374.23	43,716,271.75
合计	9,398,374.23	51,600,271.75

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,463,970.00	96.56	0.00	0.00	13,463,970.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	480,000.00	3.44	0.00	0.00	480,000.00
合计	0.00	/	0.00	/	0.00	13,943,970.00	/	0.00	/	13,943,970.00

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□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

**(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：

\_\_\_\_\_

**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	5,828,109.99	50.02%	11,962,932.56	81.08%
1 至 2 年	3,381,317.17	29.02%	555,878.64	3.77%
2 至 3 年	398,370.10	3.42%	987,321.06	6.69%
3 年以上	2,043,961.06	17.54%	1,247,954.76	8.46%
合计	11,651,758.32	100.00%	14,754,087.02	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	1,315,710.00	预付燃气费
江苏省电力公司南京供电公司	833,321.06	配电工程尾款
北京银行南京分行	2,004,077.03	待摊融资款
合计	4,153,108.09	

## (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
中国工商银行合肥市宿	2,625,000.00	22.53%	一年以内	待摊融资费
北京银行南京分行	2,004,077.03	17.20%	一至两年	待摊融资费
南京港华燃气有限公司	1,315,710.00	11.29%	三年以上	预付燃气费
宜兴市公用产业建设投	964,053.31	8.27%	一年以内	预付工程款
江苏省电力公司南京供	833,321.06	7.15%	三年以上	配电工程尾款
合计	7,742,161.40	66.45%		

其他说明

## 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	24,666,734.60	100.00	7,049,191.16	28.58	17,617,543.44	23,772,399.37	100.00	4,081,981.61	17.17	19,690,417.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	24,666,734.60	/	7,049,191.16	/	17,617,543.44	23,772,399.37	/	4,081,981.61	/	19,690,417.76

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			
	10,373,877.07	1,037,387.71	10.00%
1年以内小计	10,373,877.07	1,037,387.71	10.00%

2016 年半年度报告

1 至 2 年	5,050,452.67	1,010,090.53	20.00%
2 至 3 年	8,188,127.87	4,094,063.94	50.00%
3 年以上			
3 至 4 年	733,140.07	586,512.06	80.00%
4 至 5 年	28,300.00	28,300.00	100.00%
5 年以上	292,836.92	292,836.92	100.00%
合计	24,666,734.60	7,049,191.16	28.58%

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 3,840,125.35 元；本期收回或转回坏账准备金额 416,558.6 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	8,027,475.62	12,229,055.55
人防易地建设费	0.00	0.00
社会保障费	4,865,448.32	4,879,828.32
押金及其他	11,773,810.66	6,663,515.50
合计	24,666,734.60	23,772,399.37

## (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	7,225,959.00	两年以内	29.29%	3,612,979.50
盐城市住房公积金管理中心	保证金	3,600,000.00	两年以内	14.59%	720,000.00
合肥兴泰融资担保公司	公积金贷款保证金	2,533,500.00	一年以内	10.27%	253,350.00
中国江苏国际经济技术合作集团有限公司	社会保障费	1,568,820.00	一年以内	6.36%	156,882.00
镇江市建设工程社会保障费统一管理办公室	社会保障费	1,491,590.32	两年以内	6.05%	298,318.06
合计	/	16,419,869.32	/	66.56%	5,041,529.56

## (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：

\_\_\_\_\_

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
原材料						
在产品						
库存商品						
拟开发土地	955,671,450.00	0.00	955,671,450.00	955,671,450.00	0.00	955,671,450.00
开发成本	3,057,825,061.28	0.00	3,057,825,061.28	2,690,367,974.40	0.00	2,690,367,974.40
开发产品	2,300,598,515.45	46,211,790.06	2,254,386,725.39	2,551,314,231.12	46,211,790.06	2,505,102,441.06
合计	6,314,095,026.73	46,211,790.06	6,267,883,236.67	6,197,353,655.52	46,211,790.06	6,151,141,865.46

## 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	18,108.10m <sup>2</sup>	114,291.60m <sup>2</sup>	未定	955,671,450.00	955,671,450.00
合计	--	--	--	955,671,450.00	955,671,450.00

## 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	2012.10	2016.12	103,400万	563,535,952.17	648,208,824.29
合肥凤凰项目	2013.05	2017.12	149,200万	669,635,519.10	545,634,459.92
镇江凤凰项目	2014.05	2016.12	97,000万	576,021,243.40	483,270,047.03
泰兴凤凰项目	2014.12	2017.12	194,000万	641,348,700.13	427,043,533.98
宜兴地产项目	2016.02	2017.12	118,970万	607,283,646.48	586,211,109.18

合计				3,057,825,061.28	2,690,367,974.40
----	--	--	--	------------------	------------------

## 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	7,148,664.08	0.00	153,067.35	6,995,596.73
凤凰和熙苑A地块	2010.12	11,380,451.55	0.00	141,061.03	11,239,390.52
凤凰和熙苑B区住宅	2014.12	22,899,636.08	0.00	48,220.39	22,851,415.69
凤凰和美项目	2012.12	1,958,436.49	691,059.13	1,191,916.56	1,457,579.06
凤凰和睿项目	2013.12	121,703,727.01	0.00	19,832,979.96	101,870,747.05
凤凰山庄项目	2014.06	396,665,687.42	0.00	133,981,876.93	262,683,810.49
苏州凤凰项目	2014.03	1,146,078,334.41	0.00	95,407,141.77	1,050,671,192.64
南通凤凰项目	2014.12	843,479,294.08	0.00	18,720,153.70	824,759,140.38
盐城项目	2016.03	0.00	366,764,303.94	348,694,661.05	18,069,642.89
合计		2,551,314,231.12	367,455,363.07	618,171,078.74	2,300,598,515.45

## (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	
南通凤凰项目	46,211,790.06	0.00	0.00	0.00	0.00	46,211,790.06
原材料						
在产品						
合计	46,211,790.06	0.00	0.00	0.00	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：

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	42,891,061.02	6,488,277.49	0.00	49,379,338.51
合肥凤凰项目	19,010,945.21	6,725,000.00	0.00	25,735,945.21
镇江凤凰项目	18,129,686.20	12,071,342.29	0.00	30,201,028.49
合计	80,031,692.43	25,284,619.78	0.00	105,316,312.21

## (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%	0.00
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	/	0.00

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	2,653,314.10			2,653,314.10
2. 本期增加金额	222,113.34			222,113.34
(1) 计提或摊销	222,113.34			222,113.34
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,875,427.44			2,875,427.44
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	13,140,951.34			13,140,951.34

2. 期初账面价值	13,363,064.68			13,363,064.68
-----------	---------------	--	--	---------------

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 <sup>2</sup>	16,016,378.78	13,140,951.34
合计		16,016,378.78	13,140,951.34

(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	固定资产装修	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	15,649,570.19		4,875,102.03	4,924,780.81	1,492,275.00	2,635,218.77	29,576,946.80
2. 本期增加金额			16,233.85				16,233.85
(1) 购置			16,233.85				16,233.85
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	15,649,570.19		4,891,335.88	4,924,780.81	1,492,275.00	2,635,218.77	29,593,180.65
二、累计折旧							
1. 期初余额	3,271,374.11		3,405,619.06	4,272,850.62	1,170,514.07	2,556,162.21	14,676,520.07
2. 本期增加金额	346,717.86		416,906.62	112,102.18	36,207.64		911,934.30
(1) 计提	346,717.86		416,906.62	112,102.18	36,207.64		911,934.30
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	3,618,091.97		3,822,525.68	4,384,952.80	1,206,721.71	2,556,162.21	15,588,454.37
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) 处置或报废							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	12,031,478.22	1,068,810.20	539,828.01	285,553.29	79,056.56	14,004,726.28	
2. 期初账面价值	12,378,196.08	1,469,482.97	651,930.19	321,760.93	79,056.56	14,900,426.73	

**(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	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	5,842,934.24			3,326,540.00	9,169,474.24
2. 本期增加金额				13,500.00	13,500.00
(1) 购置				13,500.00	13,500.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				1,752.00	1,752.00
(1) 处置				1,752.00	1,752.00
4. 期末余额	5,842,934.24			3,338,288.00	9,181,222.24
二、累计摊销					
1. 期初余额	1,041,448.87			594,198.38	1,635,647.25
2. 本期增加金额	81,151.86			332,031.66	413,183.52
(1) 计提	81,151.86			332,031.66	413,183.52
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	1,122,600.73			926,230.04	2,048,830.77

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	4,720,333.51			2,412,057.96	7,132,391.47
2. 期初账面价值	4,801,485.37			2,732,341.62	7,533,826.99

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					225,911,760.07
收购南京凤凰地产有限公司100%股权	1,114,970.93			188,742.86		926,228.07
合计	227,026,731.00			188,742.86		226,837,988.14

(2). 商誉减值准备

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称或	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----------	------	------	------	------

形成商誉的事项		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 2016 年 6 月 30 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	252,821.54	0.00	68,744.70	0	184,076.84
人防停车费	426,407.53	0.00	88,222.26	0	338,185.27
其他	0.00	17,000.00	4,250.01		12,749.99
合计	679,229.07	17,000.00	161,216.97	0	535,012.10

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				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
计提的坏账准备		1,776,139.31		1,020,495.40
视同销售预计毛利		28,235,442.57		37,905,641.35
以后年度可抵扣的广告费		549,895.67		430,872.61
可弥补亏损		40,066,384.31		32,722,831.28
已计提未缴纳的税金		-4,379,914.83		4,128,659.98
预提费用		504,054.41		5,140,659.02
应资本化的费用		4,618,192.05		353,753.55
其他		18,829,417.10		17,841.88
合并报表内部内部交易抵消		5,421,268.93		5,740,707.34
合计		95,620,879.52		87,461,462.41

## (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		5,382,421.53		9,241,177.84
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		104,814,783.27		105,070,790.65
合计		110,197,204.80		114,311,968.49

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产				
递延所得税负债				

## (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：  
\_\_\_\_\_

## 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

**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	227,489,812.65	61,537,159.60
一至两年	39,451,752.25	384,648,275.19
二至三年	231,831,473.31	10,672,153.24
三年以上	1,781,815.33	1,645,295.84
合计	500,554,853.54	458,502,883.87

**(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
苏州项目预估成本	101,862,356.78		两至三年
中建八局	19,219,918.75		三年以上
凤凰山庄预估成本	7,693,954.95		一至两年
无锡王兴	2,511,620.93		两至三年
中建三局	2,193,987.60		两至三年
深圳市洪涛装饰公司	1,697,778.97		两至三年
安徽两淮	1,479,354.49		两至三年
合计	136,658,972.47	/	

其他说明

**期末金额较大的应付账款：**

单位名称	金额	备注
盐城项目预估成本	106,385,809.28	工程款
苏州项目预估成本	101,862,356.78	工程款
中建八局	19,219,918.75	工程款
南通四建	16,459,065.74	工程款

单位名称	金额	备注
江苏南通二建集团有限公司	10,149,223.42	工程款
合计	254,076,373.97	

### 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	594,696,951.00	431,544,997.34
一至两年	1,441,648.00	14,108,694.00
二至三年	330,000.00	1,900,000.00
三年以上	1,159,713.00	1,804,551.00
合计	597,628,312.00	449,358,242.34

#### (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

2016年6月30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

2016年6月30日预收账款余额中无预收关联方款项。

2016年6月30日预收账款余额中，房地产项目预收账款为597,325,237.00元，预收租赁费为303,075.00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	80,000.00	50,000.00	已完工	57.84%
苏州凤凰写字楼	1,210,000.00	30,000.00	已完工	13.50%
苏州凤凰公寓	10,265,404.00	28,819,250.00	已完工	87.62%
南通凤凰公寓	6,116,214.00	678,344.00	已完工	26.92%
南通凤凰写字楼	12,392,560.00	0.00	已完工	7.51%
凤凰山庄	69,454,819.00	23,961,738.00	已完工	61.11%
凤凰山庄车位	330,000.00	230,000.00	已完工	39.57%
盐城凤凰文化广场住宅	7,907,393.00	187,236,271.00	未竣工已预售	54.53%
盐城凤凰文化广场办公	260,000.00		未竣工已预售	0.00
合肥凤凰文化广场住宅	280,579,737.00	205,426,610.00	未竣工已预售	88.50%
镇江凤凰文化地产住宅	81,807,063.00		未竣工已预售	15.47%
泰兴凤凰地产住宅	126,922,047.00		未竣工已预售	13.90%
合计	597,325,237.00	446,432,213.00		--

### 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	9,802,909.32	9,657,492.60	259,950.54
二、离职后福利-设定提存计划		1,134,278.49	1,134,278.49	0.00
三、辞退福利		63,000.00	63,000.00	0.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	114,533.82	11,000,187.81	10,854,771.09	259,950.54

## (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	0.00	8,217,256.95	8,217,256.95	0.00
二、职工福利费	0.00	115,672.54	115,672.54	0.00
三、社会保险费	0.00	537,181.94	537,181.94	0.00
其中:医疗保险费	0.00	479,627.26	479,627.26	0.00
工伤保险费	0.00	28,471.76	28,471.76	0.00
生育保险费	0.00	29,082.92	29,082.92	0.00
四、住房公积金		769,270.60	769,270.60	
五、工会经费和职工教育经费	114,533.82	163,527.29	18,110.57	259,950.54
六、短期带薪缺勤		0.00	0.00	0.00
七、短期利润分享计划		0.00	0.00	0.00
合计	114,533.82	9,802,909.32	9,657,492.60	259,950.54

## (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	1,077,853.50	1,077,853.50	0.00
2、失业保险费	0.00	56,424.99	56,424.99	0.00
3、企业年金缴费				
合计	0.00	1,134,278.49	1,134,278.49	0.00

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	728,305.92	0.00

消费税		
教育费附加	-1,154,887.94	-705,665.31
土地增值税	-12,812,025.79	-3,796,685.98
营业税	-25,511,934.97	-14,113,305.17
企业所得税	4,910,554.59	16,516,630.89
个人所得税	48,041.96	51,120.47
城市维护建设税	-1,647,203.81	-987,932.35
房产税	27,157.95	52,566.36
印花税	0.00	25,074.60
土地使用税	332,868.49	679,020.68
合计	-35,079,123.60	-2,279,175.81

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	57,657,739.74	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	57,657,739.74	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	882,067,073.96	代建工程款
重庆国投财务公司	2,800,000.00	顾问费

重庆国信控股公司	2,200,000.00	信托管理费
合计	887,067,073.96	

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	898,804,969.12	56.32%	1,639,585,326.53	71.35%
一至两年	132,133,377.94	8.28%	107,470,592.19	4.68%
两至三年	70,599,897.52	4.42%	149,936,914.52	6.53%
三年以上	494,361,637.98	30.98%	400,762,386.34	17.44%
合计	1,595,899,882.56	100.00%	2,297,755,219.58	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,详见注释十二、(五)。

期末其他应付款余额中欠付关联方款项,详见注释十二、(五)。

**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	600,797,500.01	借款及利息
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	882,067,073.96	代建款
江苏宁宜置业有限公司	78,000,000.00	股权转让款
土地增值税	18,980,668.94	计提土增税
合计	1,579,845,242.91	

**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	1,162,669.80	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	4,149,922.53	期末尚未支付的代理费
预提物业费	2,008,288.00	期末尚未支付的物业费
合计	26,301,549.27	

**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	269,230,000.00	773,450,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		

合计	269,230,000.00	773,450,000.00

其他说明：

#### 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		
抵押保证借款	455,000,000.00	395,000,000.00
委托借款		220,000,000.00
保证+抵押+质押借款	217,528,571.00	182,000,000.00
合计	672,528,571.00	797,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

#### 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	745,204,109.56	744,456,164.36
16 凤凰 01	1,981,030,136.98	0.00
合计	2,726,234,246.54	744,456,164.36

## (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	2014.9.12	5年	742,500,000	744,456,164.36	0.00	21,129,452.06	747,945.20	0.00	745,204,109.56
16 凤凰 01	2,000,000,000	2015.3.29	5年	1,980,000,000	0.00	1,980,000,000	23,641,643.84	1,030,136.98	0.00	1,981,030,136.98
合计	/	/	/	2,722,500,000	744,456,164.36	1,980,000,000	44,771,095.90	1,778,082.18	0.00	2,726,234,246.54

## (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	195,459,956.00				195,459,956.00	936,060,590.00

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)	195,079,848.93	1,284,534,582.23	0.00	1,479,614,431.16
其他资本公积				

合计	195,079,848.93	1,284,534,582.23	0.00	1,479,614,431.16
----	----------------	------------------	------	------------------

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	138,731,452.92	0.00	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	138,731,452.92	0.00	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	900,228,970.10	1,054,732,671.41
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	900,228,970.10	1,054,732,671.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,918,100.67	-88,966,114.94
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	906,147,070.77	965,766,556.47

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	791,426,405.75	618,171,078.74	149,762,449.00	89,674,968.09
其他业务	10,297,347.36	222,113.34	8,223,441.34	222,113.34
合计	801,723,753.11	618,393,192.08	157,985,890.34	89,897,081.43

### 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	31,622,753.06	7,899,294.51
城市维护建设税	2,894,668.39	552,950.62
教育费附加	2,067,620.35	395,019.76
资源税		
土地增值税	15,851,367.93	582,298.09
合计	52,436,409.73	9,429,562.98

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	1,118,368.99	895,229.76
差旅费	25,650.00	8,242.10
办公经费	276,460.68	692,334.13
广告宣传推广费	3,756,690.17	5,999,500.34
销售代理服务费用	4,635,934.14	589,195.83
业务招待费	47,913.00	73,486.21
折旧费	151,749.15	31,777.56
租赁费	214,538.46	467,833.33
其他	1,783,302.55	2,300,910.21
合计	12,010,607.14	11,058,509.47

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	7,948,837.05	8,426,574.30
办公经费	815,284.10	922,135.31
差旅费	585,371.18	409,463.60
业务招待费	691,702.50	1,220,189.50
董事会费	252,941.16	0.00
租赁费	1,341,246.17	1,751,034.02
邮递费	270,950.75	221,710.25
修理费	50,246.00	46,718.00
中介机构费用	1,357,800.00	905,000.00
各项税金	3,192,007.43	2,061,119.61
折旧费	647,535.26	1,283,441.73
资产摊销	464,914.74	145,469.68
其他	357,034.80	448,948.48
合计	17,975,871.14	17,841,804.48

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	98,027,850.87	139,772,086.04
减：利息收入	-8,859,912.57	-2,887,698.08
手续费	229,255.79	76,907.19
财务顾问费	297,263.26	0.00
合计	89,694,457.35	136,961,295.15

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	2,967,209.55	2,145,310.18
二、存货跌价损失	0.00	-88,395.59
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	2,967,209.55	2,056,914.59

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

#### 69、营业外收入

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
非流动资产处置利得合计			
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			
客户违约金	60,000.00	0.00	60,000.00
其他	1,970.32	240,816.70	1,970.32
合计	61,970.32	240,816.70	61,970.32

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			
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	83,000.00	40,000.00	83,000.00
违约金	460,472.37		460,472.37
滞纳金	12,250.60		12,250.60
其他	31,978.00	123.89	31,978.00
合计	587,700.97	40,123.89	587,700.97

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		
递延所得税费用	12,274,180.81	-20,242,334.38
加：上年所得税汇算清缴数	-10,963,644.45	478.42
合计	1,310,536.36	-20,241,855.96

### (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	
按法定/适用税率计算的所得税费用	
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
所得税费用	

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	8,839,893.64	2,887,698.08
其他	61,970.32	0.00
往来款	11,823,000.36	1,280,360.46
凤凰传媒书城代建款	0.00	99,500,000.00
合计	20,724,864.32	103,668,058.54

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	18,073,432.53	15,227,297.32
往来款	668,733,750.84	7,780,739.05
违约金	460,472.37	
维修基金	0.00	3,028,405.80
受限制的货币资金	43,136,557.23	
其他	0.00	4,112,928.42
合计	730,404,212.97	30,149,370.59

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
债券	2,000,000,000.00	0.00
合计	2,000,000,000.00	0.00

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	20,000,000.00	0.00
增发股份支付的保荐承销等费用	32,865,521.21	0.00
合计	52,865,521.21	0.00

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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	6,409,739.11	-88,816,728.99
加：资产减值准备	2,967,209.55	2,056,914.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	911,934.30	1,330,669.63
无形资产摊销	222,113.34	222,113.34
长期待摊费用摊销	401,435.52	91,477.12
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）	144,216.97	72,931.50
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）	98,325,114.13	139,772,086.04
投资损失（收益以“-”号填列）		0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,159,417.11	-20,224,698.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	4,114,763.69	-17,635.70
存货的减少（增加以“-”号填列）	-116,741,371.21	-162,963,168.36
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-11,300,048.62	-26,725,799.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-504,711,697.44	-101,936,774.33
其他	-188,742.86	0.00

经营活动产生的现金流量净额	-527,604,750.63	-257,138,613.55
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	2,840,344,847.18	732,721,640.74
减: 现金的期初余额	651,451,376.60	1,376,551,870.46
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	2,188,893,470.58	-643,830,229.72

## (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		
其中: 库存现金	9,870.30	3,620.96
可随时用于支付的银行存款	2,840,334,976.88	651,447,755.64
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	2,840,344,847.18	651,451,376.60
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	94,736,828.98	51,600,271.75

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

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**(1). 本期发生的同一控制下企业合并**

适用 不适用

**(2). 合并成本**

适用 不适用

**(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

适用 不适用

其他说明：

---

**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：

\_\_\_\_\_

**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
南通凤凰置业有限公司	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）		100%	设立

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。	92.86%	7.14%	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
南京龙凤投资置业有限公司	77.31%	491,638.44	0.00	111,833,280.28

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	542,131,497.32	0.00	542,131,497.32	5,003,094.83	355,000,000.00	360,003,094.83	955,907,525.95	0.00	955,907,525.95	160,111,716.83	305,158,464.34	465,270,181.17

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	6,085,714.29	2,166,450.72	2,166,450.72	3,593,080.98	7,340,000.00	-13,385,705.45	-13,385,705.45	7,078,518.43

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

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：万元 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	52.44%	52.44%

**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

**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	母公司的控股子公司
江苏新广联绿色照明工程有限公司	母公司的控股子公司
江苏现代职教图书发行有限公司	母公司的控股子公司

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
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	133,320,000	2015年6月29日	2018年6月29日	否

本公司作为被担保方

单位: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
无锡宜康置业有限公司、江苏凤凰出版传媒集团有限公司	280,000,000	2014-12-26	2014-12-26	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、盐城凤凰地产有限公司	200,000,000	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	120,000,000	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	390,000,000	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	400,000,000	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: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	30,000万元	2015年12月18日	2016年12月18日	在建项目借款
凤凰集团	10,000万元	2015年12月28日	2016年12月28日	在建项目借款
凤凰集团	10,000万元	2016年1月21日	2017年1月21日	在建项目借款
凤凰集团	10,000万元	2016年3月26日	2017年3月26日	在建项目借款
拆出				

本公司 2016 年向江苏凤凰出版传媒集团有限公司借款，计提利息 32,927,780.15 元，支付 34,037,338.22 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**

a. 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2016年6月30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399,877,273.96元。

b. 2010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2016年6月30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。

c. 2012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2016年6月30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。

d. 2013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，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 2016 年 6 月 30 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 76,000,000.00 元。

e. 2013 年 5 月 27 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泰兴市鼓楼北路西侧、大庆西路北侧，宗地编号为 TX2013-3 的地块以建设泰兴凤凰文化广场项目。2013 年 5 月 31 日，泰兴市国土资源局出具《成交确认书》，确认凤凰置业和凤凰传媒联合竞得 TX2013-3 地块，成交单价为 357.4 万元/亩。土地出让金按竞买成交价计，分摊比例为凤凰置业 70.6%，约 1.32 亿元；凤凰传媒 29.4%，约 0.55 亿元。根据土地出让要求，凤凰传媒将在该地块上建设不小于 3 万平方米的文化 MALL，凤凰置业将在该地块上建设其他商业、住宅项目（建筑面积约 10.8 万平方米，含 3.59 万平米安置房）。

## 2、销售商品

本公司的全资子公司南京凤凰地产有限公司本期向江苏现代职教图书发行有限公司销售位于江苏省南京市秦淮区太平南路 389 号的商业房地产。商业房地产总建筑面积为 1121.13 平方米，分摊的土地使用权总面积为 336.91 平方米，合同总价 20,815,913.00 元，该款项已支付到账。

## 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	800,000.00
其他应付款	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	882,067,073.96	838,631,796.52
其他应付款	江苏凤凰出版传媒集团有限公司	600,797,500.01	1,268,507,058.08

## 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

**(1) 抵押资产情况**

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	2,000,000.00	2014.11.10~2019.11.10

b、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 m<sup>2</sup>，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	3,750,000.00	2014-7-31~2016-1-15

c、  
盐凤

c、盐城凤凰地产有限公司以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	押期限
江苏银行股份有限公司盐城登瀛支行	20,000,000.00	15-10-30~2016-7-30

d、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

e、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

f、合肥凤凰文化地产有限公司以该公司拥有的合肥市包河区徽州大道与祁门路交叉口东北角的办公楼在建工程,合计79994.48平方米,评估价值14657万元,作为以下银行贷款的抵押物:

贷款单位	期末余额	押期限
中国工商银行股份有限公司合肥宿州路支行	0,000,000.00	2016-5-27~2018-5-24

## (2) 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100%股权,共56600万股,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	2,000,000.00	2014-11-10~2019-11-10

(3) 截止2016年6月30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2016年6月30日止,担保累计余额为44,483万元,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2016年6月30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

---

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

---

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

## (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	1,251,101.11	100	125,110.11	10	1,125,991.00	0.00		0.00		0.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,251,101.11	/	125,110.11	/	1,125,991.00	0.00	/	0.00	/	0.00

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

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	1,251,101.11	125,110.11	10%
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	1,251,101.11	125,110.11	10%
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,251,101.11	125,110.11	10%

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：

\_\_\_\_\_

**(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

**(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
合计		

## (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
秦皇岛耀华玻璃集团公司		1,125,991.00	1年以内	100	125,110.11
合计	/	1,125,991.00	/	100	125,110.11

## (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	2,561,150,614.66		2,561,150,614.66	2,301,150,614.66		2,301,150,614.66
对联营、合营企业投资						
合计	2,561,150,614.66		2,561,150,614.66	2,301,150,614.66		2,301,150,614.66

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
江苏凤凰置业有限公司	1,281,150,614.66	0.00	0.00	1,281,150,614.66	0.00	1,281,150,614.66
盐城凤凰地产有限公司	340,000,000.00	0.00	0.00	340,000,000.00	0.00	340,000,000.00
合肥凤凰文化地产有限公司	380,000,000.00	0.00	0.00	380,000,000.00	0.00	380,000,000.00
镇江凤凰文化地产有限公司	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	300,000,000.00
泰兴市凤凰地产有限公司	0.00	260,000,000.00	0.00	260,000,000.00	0.00	260,000,000.00
合计	2,301,150,614.66	260,000,000.00	0.00	2,561,150,614.66	0.00	2,561,150,614.66

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备。

## (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

## 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		
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）		
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		
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	-525,730.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	127,620.01	
少数股东权益影响额	-50.48	
合计	-398,161.12	

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	0.18	0.0066	0.0066
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.20	0.0070	0.0070

**3、境内外会计准则下会计数据差异**

□适用 √不适用

**4、其他**

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	(一) 载有法定代表人签名公司盖章的本次半年报文本
	(二) 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。
	(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:



董事会批准报送日期：2016 年 8 月 24 日

### 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