# 江苏凤凰置业投资股份有限公司

## 【2012】年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

| 股票简称 | 凤凰股份 | 股票代码 | 600716 |
|---|---|---|---|
| 股票上市交易所 | 上海证券交易所 | | |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 |
|---|---|
| 姓名 | 毕胜 |
| 电话 | 025-83566267 |
| 传真 | 025-83566299 |
| 电子信箱 | fhzy@ppm.cn |

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

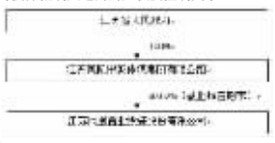
| | 2012年(末) | 2011年(末) 调整后 | 2011年(末) 调整前 | 本年(末)比上年(末)增减(%) | 2010(末) |
|---|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 6,817,248,677.42 | 6,228,168,691.80 | 6,135,382,691.80 | 9.46 | 5,479,147,157.25 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,813,699,725.41 | 1,731,868,644.89 | 1,639,082,644.89 | 4.73 | 1,497,495,711.08 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 9,233,965.14 | 215,679,687.74 | 215,679,687.74 | -95.72 | -319,696,064.53 |
| 营业收入 | 1,744,749,077.99 | 1,711,193,281.01 | 1,711,193,281.01 | 1.96 | 1,109,994,661.50 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 75,780,230.99 | 234,372,933.81 | 234,372,933.81 | -67.67 | 185,954,649.94 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 294,162,747.42 | 257,048,048.37 | 257,048,048.37 | 14.44 | 181,781,292.58 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 4.28 | 14.52 | 15.40 | 减少10.24个百分点 | 13.24 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.1023 | 0.3165 | 0.3165 | -67.68 | 0.25 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.1023 | 0.3165 | 0.3165 | -67.68 | 0.25 |

2.2 前10名股东持股情况表

单位：股

| 报告期股东总数 | | 36,652 | 年度报告披露日前第5个交易日末股东总数 | | 34,391 |
|---|---|---|---|---|---|
| 前10名股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股总数 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 江苏凤凰出版传媒集团有限公司 | 国有法人 | 60.62 | 448,946,194 | 447,969,194 | 无 |
| 长江证券股份有限公司 | 其他 | 0.85 | 6,299,733 | | 未知 |
| 中国工商银行-诺安股票证券投资基金 | 其他 | 0.68 | 5,000,000 | | 未知 |
| 中信信托有限责任公司-支支打08信托产品 | 其他 | 0.50 | 3,729,794 | | 未知 |
| 中国平安人寿保险股份有限公司-分红-银保分红 | 其他 | 0.48 | 3,560,220 | | 未知 |
| 张工 | 境内自然人 | 0.25 | 1,837,740 | | 未知 |
| 李少霞 | 境内自然人 | 0.23 | 1,700,000 | | 未知 |
| 赵万六 | 境内自然人 | 0.22 | 1,657,200 | | 未知 |
| 鲁功亮 | 境内自然人 | 0.22 | 1,650,000 | | 未知 |
| 江苏凤凰资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 0.21 | 1,538,000 | | 无 |
| 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。 | | | | |

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

报告期内根据公司年初制定的经营目标，在公司董事会和管理层的领导下，面对复杂多变的市场环境，公司上下一心，众志成城，通过不懈的努力取得了较好的经营成果。报告期内，公司营业收入和归属于母公司股东的净利润分别达到174474.9万元和29416.27万元（如非后），比上年度分别增加1.96%和14.44%，公司确认主营业务收入的房地产项目主要是凤凰和美和凤凰和熙B区16#商业及写字楼；公司2012年加权平均净资产收益率为16.62%（如非后）。截止2012年末，公司的资产负债率为71.61%，流动比率为139.78%，资产负债结构良好。公司资产中主要项目为货币资金、存货和长期股权投资，分别占总资产的17.87%%、67%和7%，上述合计占资产总额的91.87%，公司资产质量良好，变现能力强，偿债风险较低，公司的资产负债结构体现行业特点，既能够满足公司经营发展的要求，又体现公司稳健经营的风格。不考虑非经常性损益的因素，公司利润保持14%以上增幅，体现了公司文化地产的竞争优势和良好的成长性。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 1,744,749,077.99 | 1,711,193,281.01 | 1.96 |
| 营业成本 | 952,350,191.09 | 1,059,310,524.82 | -10.10 |
| 销售费用 | 39,960,341.19 | 30,274,554.97 | 31.99 |
| 管理费用 | 39,799,074.87 | 24,552,789.94 | 62.10 |
| 财务费用 | 71,206,998.18 | 61,210,721.92 | 16.33 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 9,233,965.14 | 215,679,687.74 | -95.72 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -438,993,883.96 | 5,663,968.20 | -7,850.64 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 156,275,228.35 | 460,638,503.62 | -66.07 |

2、收入

（1）驱动业务收入变化的因素分析

公司业务收入主要来自热销的凤凰和美项目住宅和凤凰和熙项目B区16#商业及写字楼，业务收入较2011年度略有增长。

（2）主要销售客户的情况

本年度单个销售客户的最大销售金额不足主营业务收入的1%，故未予列示销售收入前五名客户的情况。

3、成本

（1）成本分析表

单位：元

| 分行业情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
| 房地产 | 房地产开发 | 951,906,689.29 | 99.95 | 1,058,792,490.10 | 99.95 | 0 |
| 分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
| 凤凰和鸣 | | 275,521.24 | 0.03 | 193,507.17 | 0.02 | 42.38 |
| 凤凰和熙A区 | | 4,584,045.45 | 0.48 | 12,333,304.93 | 1.16 | -62.83 |
| 凤凰和熙B区16# | | 51,298,019.58 | 5.39 | 300,438,567.37 | 28.36 | -82.93 |
| 凤凰和美 | | 895,749,103.02 | 94.06 | 745,827,110.63 | 70.41 | 20.10 |

4、费用

| 费用 | 本年 | 上年 | 同比变动 |
|---|---|---|---|
| 销售费用 | 39,960,341.19 | 30,274,554.97 | 31.99% |
| 管理费用 | 39,799,074.87 | 24,552,789.94 | 62.10% |
| 财务费用 | 71,206,998.18 | 61,210,721.92 | 16.33% |

1、销售费用大幅变动，是由于公司2012年度加大了广告宣传力度。

2、管理费用大幅变动，是由于公司业务规模扩大，人员增加。

5、现金流

| | 本年 | 上年 | 同比变动 |
|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 9,233,965.14 | 215,679,687.74 | -95.72% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -438,993,883.96 | 5,663,968.20 | -7850.64% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 156,275,228.35 | 460,638,503.62 | -66.07% |

1、经营活动产生的现金流量净额变动原因：主要是本年土地储备增加支付的土地款较上年增加较大所致

2、投资活动产生的现金流量净额变动原因：主要是本年收购南京证券股份有限公司股权所致

3、筹资活动产生的现金流量净额变动原因：主要是本年归还借款较上年增加较大所致

6、其它

（1）发展战略和经营计划进展说明

凤凰股份是以房地产开发为主，参股金融为辅，兼具文化特色的专业房地产开发企业，立志成为"文化地产"细分市场的领导者。重组上市以来，公司立足江苏，放眼周边，面向全国，经营业绩逐年稳步上升，企业知名度和美誉度较上市前有了很大提高，为日后的跨越式发展打下坚实的基础。

"十二五"期间，国家将文化产业定义为支柱产业，文化地产的快速发展将会得到支持。以江苏省为例，根据《江苏省文化发展规划》的要求，江苏省要用较短的时间完成省内经济发达地区书城的开发建设，并在其后数年实现省辖市、县级以上书城的规模化和现代化，这就为文化地产的发展提供了广阔的空间。在开拓省内市场的同时，公司也抓紧跨省发展，2012年凤凰股份已走出江苏，进入合肥，迈出了跨省发展的第一步。

通过近几年的宏观调控，房地产企业单纯依靠房价上涨的盈利模式已经不可持续。未来企业想要生存、发展下去，就要通过产品创新、提升管理能力和整合资源能力等方面建立企业的核心竞争力和竞争优势。基于此，2012年，公司对原有的管控体系进行了大的调整。重新设置了部门架构，确立了以活动为导向的新的业务流程，并与之相配套地制订了新的管理规范和制度。

参股金融，是凤凰股份着力打造的又一项产业。凤凰股份目前是南京证券第二大股东。参股南京证券，是凤凰股份在金融投资领域迈出的重要一步，未来公司还将选择质地优良金融股权进行投资。

（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 | 1,735,656,422.00 | 951,906,689.29 | 45.16 | 1.79 | -10.10 | 增加7.25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 | 1,823,350.00 | 275,521.24 | 84.89 | 51.52 | 42.38 | 增加0.97个百分点 |
| 凤凰和熙A区 | 6,587,000.00 | 4,584,045.45 | 30.41 | -71.42 | -62.83 | 减少16.08个百分点 |
| 凤凰和熙B区16# | 101,305,168.00 | 51,298,019.58 | 49.36 | -81.21 | -82.93 | 增加5.09个百分点 |
| 凤凰和美 | 1,625,940,904.00 | 895,749,103.02 | 44.91 | 42.41 | 20.10 | 增加10.23个百分点 |

2、主营业务分地区情况

收入均在江苏省取得。

（三）资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位：元

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例(%) | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例(%) | 本期期末金额较上期期末变动比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 货币资金 | 1,218,375,050.52 | 17.87 | 1,487,919,740.99 | 23.89 | -18.12 |
| 应收账款 | 1,161,000.00 | 0.02 | 1,390,000.00 | 0.02 | -16.47 |
| 预付款项 | 181,886,303.67 | 2.67 | 138,774,159.29 | 2.23 | 31.07 |
| 存货 | 4,567,510,051.37 | 67.00 | 4,245,748,322.76 | 68.17 | 7.58 |
| 长期股权投资 | 477,970,315.64 | 7.01 | 41,493,604.68 | 0.67 | 1,051.91 |
| 投资性房地产 | 14,695,744.72 | 0.22 | 15,139,246.52 | 0.24 | -2.93 |
| 固定资产 | 15,612,934.78 | 0.23 | 15,675,372.10 | 0.25 | -0.40 |
| 应付账款 | 429,555,746.53 | 6.30 | 464,071,271.64 | 7.45 | -7.44 |
| 其他应付款 | 2,522,536,515.95 | 37.00 | 1,436,941,101.73 | 23.07 | 75.55 |
| 长期借款 | 500,000,000.00 | 7.33 | 426,000,000.00 | 6.84 | 17.37 |

预付款项：2012年预付镇江土地储备中心土地款

长期股权投资：2012年江苏凤凰置业对南京证券股份有限公司增资

其他应付款：本期江苏凤凰置业向集团借款增加

（四）核心竞争力分析

公司是国有控股上市公司，控股股东是凤凰出版传媒集团，实际控制人是江苏省人民政府，江苏省对文化产业的大力支持给公司的发展创造了很大的空间。公司的文化地产模式符合国家经济转型和文化产业发展方向，通过与凤凰传媒合作拿地能有效整合优势资源、降低拿地成本，增强公司的盈利能力。"文化MALL+住宅、商业、办公"的模式具有可复制性，使公司具备规模快速扩张的条件。参股金融，可以获得稳定的分红还能增加公司的融资渠道，保证资金链安全、有效控制融资成本、抵御经营风险。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。

（五）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

根据凤凰集团于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》。该承诺函的主要内容如下：1、除已向江苏凤凰置业有限公司（以下简称"凤凰置业"，系本公司的全资子公司）注入南京证券有限公司公司（以下简称"南京证券"）5,000万元股权之外，凤凰集团将依照法定程序，进一步将所持有的南京证券的股权（包括潜在持有的股权）全部向凤凰置业归集，最终形成凤凰集团实际控制的南京证券股权全部由凤凰置业持有。2、在凤凰集团协议受让南京证券的10,800万元股权获得证券监管部门的批准、且凤凰置业"借壳上市"完成后，将目前直接持有和潜在持有的共计14,800万元南京证券股权，在履行监管部门的审批程序后全部转让予凤凰置业。股权转让价格的确定，将参照本次注入南京证券5,000万元股权所采用的评估程序和评估方法。

经五届董事会第二十六次会议及2011年度股东大会审议通过，凤凰置业向凤凰集团购买其持有的南京证券14,800万元股权，转让价格为43,649.26 万元人民币，即每股2.95 元人民币。在凤凰置业受让南京证券14,800万元股权后，凤凰置业将持有南京证券19,800万元股权，占南京证券注册资本的10.537%，为南京证券的第二大股东。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》，公司最新持有南京证券股数为200207344股，持股比例为10.54%。

（1）持有非上市金融企业股权情况

| 所持对象名称 | 最初投资金额(元) | 持有数量(股) | 占该公司股权比例(%) | 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 | 200,207,344 | 10.54 | 476,492,600.00 | | | 长期股权投资 | |
| 合计 | 476,492,600 | 200,207,344 | / | 476,492,600.00 | | | / | / |

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

本年度公司无委托理财事项。

（2）委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

| 子公司全称 | 注册资本(万元) | 持股比例(%) | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 营业利润 | 净利润 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 江苏凤凰置业有限公司 | 80,600.00 | 100.00 | 4,169,150,440.89 | 1,515,235,882.59 | 113,378,758.00 | -30,855,924.87 | -19,815,558.09 |
| 苏州凤凰置业有限公司 | 24,000.00 | 100.00 | 1,074,501,155.33 | 222,242,894.16 | | -11,364,474.92 | -9,151,167.56 |
| 南京凤凰置业有限公司 | 5,000.00 | 100.00 | 986,236,133.56 | 403,162,192.67 | 1,625,940,904.00 | 500,643,744.24 | 152,425,248.89 |
| 江苏凤凰地产有限公司 | 20,000.00 | 100.00 | 737,423,057.40 | 194,014,006.17 | | -5,953,017.26 | -4,568,780.24 |
| 南通凤凰置业有限公司 | 27,000.00 | 100.00 | 483,241,890.27 | 266,796,012.68 | | -1,688,200.18 | -1,359,431.82 |
| 南京凤凰地产有限公司 | 20,000.00 | 100.00 | 532,453,764.51 | 170,966,596.95 | 318,749.99 | -10,677,195.59 | -1,190,888.12 |
| 南京龙凤投资置业有限公司 | 40,100.00 | 77.31 | 541,564,633.50 | 225,963,670.25 | 5,064,000.00 | -16,996,930.25 | -17,071,038.38 |
| 合肥凤凰文化地产有限公司 | 10,000.00 | 100.00 | 159,944,529.71 | 99,944,529.71 | | -73,331.58 | -55,470.29 |
| 盐城凤凰地产有限公司 | 2,000.00 | 100.00 | 253,723,514.54 | 6,328,715.54 | 46,666.00 | -18,189,945.62 | -13,671,284.46 |

5、非募集资金项目情况

公司第五届董事会第三十五次会议审议通过了《关于全资子公司江苏凤凰置业有限公司投资设立项目公司的议案》，设立合肥凤凰文化地产有限公司，注册资本一亿元人民币，截止报告期末，合肥凤凰文化地产有限公司总资产159944529.71元，净资产99944529.71元，目前公司项目仍处于建设期。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

根据申万研究2012房地产企业销售表单，行业集中度持续上升，2012年top5市场占有率从2011年的7.2%上升到8.8%。行业龙头公司凭借资金实力、品牌优势、卓越的管理能力等竞争优势，继续以超越行业平均增速的水平增长，龙头公司的市场占有率和规模优势有望持续向好。相比之下，中小公司则由于综合竞争实力较弱所面临的生存、发展压力更大。

2012年房地产市场由抑转扬，四季度市场数据明显好转。预计2013年房地产市场不会放松，若房价涨幅超出政府的容忍限度，可能招致更严厉的调控措施。整体上看，持续的调控通过打压投机投资性需求，扩大刚需产品的供给，更有利于行业健康、平稳发展。健康的市场环境也有利于有核心竞争力、持续竞争优势的企业在激烈的竞争中脱颖而出。

（二）公司发展战略

坚持"文化地产"发展方向不动摇，进一步提升公司综合竞争实力，合理安排住宅、商业、办公等不同类别产品的比例，增加优质土地资源储备，为公司长期发展做准备。创新"文化地产"业务模式，使文化与地产实现完美结合，突出产品的文化特质。适时投资优质金融股权项目，通过内外部资源整合，扩大公司在金融领域的影响力，拓宽公司的融资渠道。

（三）经营计划

公司计划实现销售收入22亿元以上，利润总额力争突破4.5亿元，销售收入和利润增长20%以上。多渠道融资，获得更多项目贷款，2013年争取继续保持500亩拿地计划。完成苏州凤凰国际书城、凤凰和睿、凤凰山庄及凤凰和熙部分竣工及交付工作。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司通过多元化融资渠道，满足公司项目开发及新项目投资需要；严格控制资金成本，提高资金使用效率，保证公司资金链安全。加强内部控制工作，将公司建成高效、高成长性的优质上市公司。

（五）可能面对的风险

1、政策风险

房地产行业的发展与国家政策密切相关，预计2013年国家的调控政策不会放松，若房价涨幅过高，或会导致新的调控政策出台，如房地产交易个人所得税、房产税、开发交易环节的税费、差别化信贷政策等。新的政策必然对购房者的心理产生重大影响，进而影响公司的日常经营活动。

2、行业竞争加剧的风险

近年房地产行业市场集中度呈明显上升趋势，行业领先企业凭借超群的综合实力发展速度远超行业平均水平。行业洗牌加速，中小开发商的生存空间被日益压缩。公司虽与全国性开发商相比尚存差距，但可借助"文化地产"的成熟经营模式，在区域市场深耕，逐步实现跨省发展、规模化扩张。

3、跨区经营风险

2012年公司走出江苏，进入合肥市场。省内的项目也多在南京市场之外，规避项目过于集中的风险。这就对公司的人力资源、管理制度、内控规范都提出了更高的要求。2012年，公司对原有的管控体系进行了大的调整。重新设置了部门架构，确立了以活动为导向的新的业务流程，并与之相配套地制订了新的管理规范和制度。

4、财务风险

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

四、 涉及财务报告的相关事项

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

1、会计差错更正的内容以及原因

2008年4月凤凰股份的子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称"江苏凤凰置业"）拥有的由凤凰出版传媒集团有限公司划拨的位于玄武区红山街道曹后村28号的小红山地块被政府收储，并取得收入110,000,000元。2008年8月，江苏凤凰置业通过公开竞拍，以成交总价320,000,000元取得该地块的土地使用权，后江苏凤凰置业将该地块交由项目公司江苏凤凰地产有限公司（以下简称"江苏凤凰地产"）开发。江苏凤凰置业将该地块的原入账价值17,214,000元加上代垫的土地出让金320,000,000元扣除收到的该地块收储款110,000,000元，作为代垫江苏凤凰地产的土地成本。

江苏苏瑞税务师事务所江苏瑞税审字（2009）2485号《关于江苏凤凰置业有限公司2008年至2009年取得玄武区红山街道曹后村地块使用权的出让金审核报告》认为：南京市土地储备中心对玄武区红山街道曹后村地块的收储，仅是同一地块变更用途并按照城市规划要求实施开发凤凰山庄项目的一个环节，在这一收储环节中的收储款，可作为该开发用地出让金的抵减项，不作为收入核算，不构成营业税的纳税义务，无须缴纳营业税，也不构成企业所得税征税依据，不需缴纳企业所得税。

2011年8月至2012年6月，南京市国家税务局第二稽查局对江苏凤凰置业有限公司2008年1月1日至2010年12月31日的纳税情况进行了检查，并出具了宁国税二处（2012）60号税务处理决定书，将收到的土地收储款110,000,000元扣除规费234,022.10元调增2009年度纳税所得额109,675,977.90元，补缴2009年企业所得税27,441,494.48元，并加收滞纳金6,050,849.53元。

凤凰出版传媒集团有限公司于2012年6月29日出具苏凤版业（2012）59号《关于同意履行小红山地块土地收储款涉税事项的批复》，同意承担企业所得税27,441,494.48元，滞纳金6,050,849.53元。

本期凤凰股份将此事项作为前期会计差错进行更正，该项调整增加合并报表存货92,786,000.00元，增加应交税费27,441,494.48元，减少其他应付款27,441,494.48元，增加资本公积27,441,494.48元，增加留存收益65,344,505.52元。

2、差错的影响及更正结果

| 项目 | 更正前金额 | 更正金额 | 更正后金额 |
|---|---|---|---|
| 2011年12月31日 | | | |
| 存货 | 4,152,962,322.76 | 92,786,000.00 | 4,245,748,322.76 |
| 应交税费 | 54,303,053.22 | 27,441,494.48 | 81,744,547.70 |
| 其他应付款 | 1,464,382,596.21 | -27,441,494.48 | 1,436,941,101.73 |
| 资本公积 | 156,728,864.48 | 27,441,494.48 | 184,170,358.96 |
| 盈余公积 | 56,816,069.07 | 6,534,450.55 | 63,350,519.62 |
| 未分配利润 | 684,937,077.34 | 58,810,054.97 | 743,747,132.31 |
| 2011年初未分配利润 | 456,034,520.48 | 58,810,054.97 | 514,844,575.45 |

注：上表中的58,810,054.97元是2008年调整事项对未分配利润的影响，由于滚动调整影响本期及期初的未分配利润。

3、董事会意见

公司本次对前期会计差错的更正并对前期财务报表相关数据进行追溯调整是合理的，更正、调整后的财务报告能够更加准确的反映公司的财务状况和经营成果，提高了公司财务信息质量，没有损害公司和全体股东的合法权益。

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

与上年相比本期新增2家合并单位，原因为：本期新设控股孙公司盐城凤凰地产有限公司和合肥凤凰文化地产有限公司。

证券代码：600716 证券简称：凤凰股份 编号：临2013-006

## 江苏凤凰置业投资股份有限公司第五届董事会第四十二次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称"公司"）第五届董事会第四十二次会议通知于2013年3月22日以电子邮件等方式发出，会议于2013年4月2日下午2:30在南京市中央路389号凤凰国际大厦6楼会议室以现场方式召开。本次会议应到董事7人，实到7人。会议由董事长陈海燕先生主持，公司监事和全体高管列席了会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议审议并通过了以下议案：

一、2012年度总经理工作报告

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

二、2012年度董事会工作报告

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

三、2012年年度报告及年度报告摘要

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

详见同日刊登于《中国证券报》和《上海证券报》的《江苏凤凰置业投资股份有限公司2012年年度报告摘要》和登载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《江苏凤凰置业投资股份有限公司2012年年度报告》。

四、2012年度财务决算报告

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

五、2013年度预算报告

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

六、关于公司2013年投资计划及融资额度的议案

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

根据公司2013年项目施工进度计划和项目储备计划，预计全年项目投资总额为39.02亿元。2013年公司资金需求约60亿元，除期初存量资金、销售回笼资金、存量借款外，公司还有约17.9亿元资金缺口，其中5.4亿元通过项目贷款筹措，12.5亿元通过其他融资渠道解决。

七、关于确定 2013年度及2014年上半年对下属子公司担保额度的议案

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

详见同日公告的《关于确定2013年度及2014年上半年对下属子公司担保额度的公告》。

八、关于公司及下属子公司在2013年度下半年、2014年上半年向本公司控股股东借款累计不超过30亿元的议案

关联董事陈海燕先生、曹光福先生、吴小平先生回避表决，出席会议有效表决权数为4票。

表决结果：4票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

详见同日公告的《关于2013年下半年、2014年上半年向控股股东借款的关联交易公告》。

九、2012年年度利润分配预案

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

根据公司重组报告书和相关法律规定上市公司的以前年度亏损在重组完成后将由上市公司承继。同时根据《中华人民共和国公司法》的相关规定，公司弥补亏损和提取公积金后有剩余税后利润的，方能向股东分配利润。

公司2012年度实现合并归属于上市公司股东的净利润75,780,230.99元，母公司2012年度产生净利润-6,222,131.5元。本年度母公司期初可供分配利润为-627,251,155.24元。截止本年度末，母公司可供股东分配利润-633,473,286.74元。

根据《公司章程》的规定，公司《母公司》2012年度不向股东分配利润，也不进行资本公积金转增股本。

董事会要求管理层统筹考虑，兼顾公司发展及证监会关于要求上市公司加大分红力度的总体要求，于2013年度开始逐步向上市公司分红，在弥补亏损后，凤凰股份将严格按照公司章程中利润分配相关条款对股东进行分红。

十、2012年度独立董事述职报告

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

详见同日登载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《江苏凤凰置业投资股份有限公司2012年度独立董事述职报告》。

十一、2012年度内部控制自我评估报告

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

详见同日登载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《江苏凤凰置业投资股份有限公司2012年度内部控制自我评估报告》。

十二、关于续聘会计师事务所的议案

鉴于立信会计师事务所（特殊普通合伙）在公司年度财务审计工作及内部控制审计工作中，能准确、及时地提供良好的服务，同意续聘其为公司2013年度的财务审计机构和内部控制审计机构。审计费用提请股东会授权管理层与会计师事务所协商确定。

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

十三、关于会计差错更正并对前期财务报表相关数据进行追溯调整的议案

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

详见同日公告的《江苏凤凰置业投资股份有限公司关于会计差错更正及对前期财务数据进行追溯调整的公告》

十四、关于公司董事会延期换届选举的议案

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

公司第五届董事会于2010年1月20日由公司2010年第一次临时股东大会选举产生，根据《中华人民共和国公司法》以及《公司章程》的有关规定，第五届董事会董事任期应于2013年1月19日届满。鉴于公司新一届董事会董事候选人提名工作仍在进行中，为此，公司董事会延期换届选举。公司董事会专门委员会和经营管理层任期亦相应顺延。

公司将尽快完成董事会换届选举工作。在换届选举完成之前，公司第五届董事会成员及高级管理人员仍将继续依照法律、法规和《公司章程》等有关规定，忠实、勤勉履行义务和职责。

十五、关于聘任证券事务代表的议案

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

董事会决定聘任高磊先生为公司证券事务代表。高磊先生简历附后。

十六、关于召开2012年年度股东大会的议案

表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权。

公司董事会定于2013年5月15日（星期三）上午9:30在南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼召开公司2012年年度股东大会。

详见同日刊登的《江苏凤凰置业投资股份有限公司关于召开2012年年度股东大会的通知》。

高磊先生简历：

高磊，男，1984年5月生，中共党员，硕士。2012年11月起任职于公司证券部，已取得上海证券交易所董事会秘书资格培训合格证明。曾任职于江苏弘业股份有限公司证券部，现任本公司证券事务代表。

**江苏凤凰置业投资股份有限公司董事会**

2013年4月8日

证券代码：600716 股票简称：凤凰股份 编号：临2013-007

## 江苏凤凰置业投资股份有限公司第五届监事会第十六次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称"公司"）第五届监事会第十六次会议通知于2013年3月22日发出，会议于2013年4月2日下午2:30在南京市中央路389号凤凰国际大厦6楼会议室以现场方式召开。本次会议应到监事3人，实到3人。会议由监事会主席汪维宏先生主持。会议符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议审议并通过了以下议案：

一、2012年度监事会工作报告

表决结果：3票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

二、2012年年度报告及摘要

监事会根据《中华人民共和国证券法》第六十八条的规定和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号 年度报告的内容与格式（2012年修订）》等有关要求，对董事会编制的公司2012年年度报告进行了认真审核，并提出如下审核意见：

1、公司2012年年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、《公司章程》和公司内部管理制度的各项规定；

2、公司2012年年度报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司当年度的经营管理和财务状况等事项；

3、监事会在出具本意见前，未发现参与2012年年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为；

表决结果：3票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

三、2012年度财务决算报告

表决结果：3票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

四、关于公司2013年投资计划及融资额度的议案

表决结果：3票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

五、关于公司及下属子公司在2013年度下半年、2014年上半年度向本公司控股股东借款累计不超过30亿元的议案

表决结果：3票同意，0票反对，0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

六、关于会计差错更正并对前期财务报表相关数据进行追溯调整的议案

表决结果：3票同意，0票反对，0票弃权。

监事会认为：本次会计差错更正及追溯调整处理，依据充分，符合法律、法规及财务管理制度规定，真实反映了公司的财务状况，监事会同意董事会关于该事项做出的会计差错更正及追溯调整意见。监事会将在以后的工作中，一如既往对公司生产经营过程中的重大事项予以密切关注，维护投资者的合法权益。

七、2012年度内部控制自我评估报告

表决结果：3票同意，0票反对，0票弃权。

公司监事会对董事会编制的公司 2012 年度内部控制自我评估报告进行了认真审核，认为：本公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况，对2012年度内部控制自我评估报告无异议。

该议案需提交公司股东大会审议。

八、关于公司监事会延期换届选举的议案

表决结果：3票同意，0票反对，0票弃权。

公司第五届监事会于2010年1月20日由公司2010年第一次临时股东大会选举产生，根据《中华人民共和国公司法》以及《公司章程》的有关规定，第五届监事会监事任期应于2013年1月19日届满。鉴于公司新一届监事会监事候选人提名工作仍在进行中，为此，公司监事会延期换届选举。

该议案需提交公司股东大会审议。

**江苏凤凰置业投资股份有限公司监事会**

2013年4月8日

证券代码：600716 证券简称：凤凰股份 编号：临2013-008

## 江苏凤凰置业投资股份有限公司关于2013年下半年、2014年上半年向控股股东借款的关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关联交易概述

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 2013年下半年、2014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借款利率，最高不超过同期银行基准利率上浮30%，实际借款利率以上述二种利率低者为准。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

凤凰集团为公司的控股股东，属于《上海证券交易所股票上市规则》第10.1.3条所规定的关联法人，本次交易构成了上市公司的关联交易。

二、关联方介绍

凤凰集团成立于2001 年10 月8 日，注册资本为150,000 万元人民币，经营范围为江苏省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁，省政府授权的其它业务。

三、关联交易标的的基本情况

公司及下属子公司拟在 2013年下半年、2014年上半年向凤凰集团借款累计不超过30亿元，借款利率不高于同期公司向银行借款利率。本次交易的借款利率优于行业平均借款利率水平，最高不超过同期银行基准利率上浮30%，实际借款利率以上述二种利率低者为准。

四、关联交易的目的以及对公司的影响

在当前国家对房地产行业实施调控的宏观环境下，房地产企业的融资渠道、融资规模都受到了很大的限制。本次关联交易一方面为满足公司业务开展对资金的需求，系正常经营所需，另一方面也体现了大股东严格履行支持公司文化地产发展的重组承诺。交易没有损害公司利益和中小股东的利益，不会影