

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  
2020 年半年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

### 3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	周建军	工作原因	王烈

- 4 本半年度报告未经审计。

- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
无

## 二 公司基本情况

### 2.1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	毕胜	白帮武
电话	025-83566267	025-83566283
办公地址	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
电子信箱	fhzy@ppm.cn	fhzy@ppm.cn

### 2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	8,383,519,582.81	8,703,195,012.07	-3.67
归属于上市公司股东的净资产	6,013,348,629.01	5,736,466,335.29	4.83
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-144,741,741.94	-958,482,904.90	
营业收入	150,778,918.83	842,374,843.76	-82.10
归属于上市公司股东的净利润	-5,300,943.59	29,915,125.87	-117.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,709,935.41	28,520,283.45	-130.54
加权平均净资产收益率(%)	-0.09	0.61	减少0.70个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0057	0.0320	-117.81
稀释每股收益(元/股)	-0.0057	0.0320	-117.81

### 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)	31,557					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0					
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	52.12	487,883,543	0	无	
王帮利	境内自然人	1.19	11,135,100	0	无	
建信基金-工商银行-上海国鑫投资发展有限公司	其他	0.69	6,459,948	0	无	
池正海	境内自然人	0.67	6,261,600	0	无	
李光琴	境内自然人	0.64	5,989,600	0	无	
阮彩友	境内自然人	0.55	5,118,708	0	无	
冯建霖	境内自然人	0.50	4,667,599	0	无	
周雅园	境内自然人	0.47	4,369,298	0	无	
阮友林	境内自然人	0.46	4,351,801	0	无	
张惠	境内自然人	0.43	3,990,457	0	无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	无					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

## 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

单位:亿元 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(%)
江苏凤凰置业投资股份有限公司2016年公司债券(第一期)	16 凤凰 01	135346	2016年3月29日	2021年3月29日	6.125	4.59

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	24.19	30.16
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.79	2.3

关于逾期债项的说明

适用 不适用

## 三 经营情况讨论与分析

### 3.1 经营情况的讨论与分析

(一) 公司开发项目进展情况

2020年,公司在建项目3个约86.4万平方米。

1、泰兴凤凰文化广场项目:总占地177亩,总建筑面积约46.6万平方米,产品类别为商业、普通住宅。项目用地由如泰运河北侧大三角、小三角和南侧三地块组成。目前北地块于2017年已全部交付。南地块的1号楼、2号楼已完成竣工交付,3号楼正在进行外幕墙施工。

2、宜兴凤凰怡然居项目:总占地283亩,总建筑面积约17.2万平方米,产品类别为花园洋房、别墅,项目配套有活动中心、康复医养中心,该项目为公司进军养老产业的试点项目。目前该项目1、2组团花园洋房已交付;3、4组团别墅可销售面积约3.3万平方米,目前正在加紧施工,4组团已全部封顶,3组团正在进行土石方和基础施工。

3、镇江凤凰和颐居项目:总占地133亩,总建筑面积约22.6万平方米,宗地东邻东城绿洲翰林苑,南至纬八路,紧邻镇江第一中学,西至谷阳路,北至桓王亭路。规划用途为居住,容积率1.8,可建地上计容建筑面积15.984万平方米,地下约6.45万平方米。规划有19东花园洋房、1栋小高层、6栋高层住宅及6栋相关配套用房。地块方正,区位优势。该项目已于2019年12月19日取得施工许可证开工建设,正在进行地库施工,预计2021年三季度开始销售,2022年二季度局部竣工交付。

(二) 健康养老产业的转型发展

报告期内，公司在坚持房地产开发主业经营的同时，积极探索战略转型，进军健康养老产业，在江苏宜兴打造健康养老地产项目——凤凰怡然居。该项目以配套养老服务为核心，着力打造产品优良、配套完善、服务贴心、管理精良的高端养老养生项目，是公司践行转型布局的试点项目。公司通过集中力量打造精品养老社区，逐步完善养生养老产业各个环节。在养老地产中，公司通过与专业养老运营团队的合作，聘请专业企业对公司养老地产项目进行规划、智能化系统设计、适老化设计等多项咨询策划，并将社会资源、政策资源进行充分整合，努力形成“机构→社区→家庭”三位一体、医养融合的康复养老管理模式，从而实现医疗保健、养老养生、旅游度假多个领域协同发展。

(三) 继续保持规范治理的良好态势

公司董事会、监事会、股东大会规范运作，报告期内公司共召开 5 次董事会、3 次监事会、1 次股东大会；公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有完整的业务及自主经营能力；信息披露亦真实、准确、及时、完整。

**3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

适用 不适用

根据财会〔2017〕22号的相关规定，本公司2020年1月1日起执行《企业会计准则第14号——收入》。采用变更后会计政策编制的2020年6月30日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目的增减情况如下：

会计政策变更对2020年6月30日资产负债表各项目的影响：

受影响的报表项目名称	受影响的金额	
	合并	母公司
预收款项	-172,151,311.89	
合同负债	152,606,351.05	
其他流动负债	12,165,647.12	
其他非流动负债	7,379,313.72	

**3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。**

适用 不适用

\_\_\_\_\_