

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 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以 2020 年年末总股本 936,060,590 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.30 元（含税），派发现金股利总额为 28,081,817.70 元，剩余未分配利润结转下一年度。本年度公司不进行公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

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

2 报告期公司主要业务简介

1 主要业务

公司的主营业务系房地产开发，业务范围辐射于江苏省和安徽省，公司房地产开发以住宅、

商业为主。根据《上市公司行业分类指引》(2012年修订),公司的主营业务为房地产开发与经营,属于“K70房地产业”,相关披露按照《上海证券交易所上市公司分行业经营性信息披露指引第一号——房地产》进行行业经营性信息披露。

2 经营模式

公司的主营业务为房地产开发与销售,自主开发销售是公司的主要经营模式,公司聚焦刚需和改善型需求,坚持以中小户型普通住宅为主的产品策略,涵盖文化MALL综合体,坚持以核心城市及重点城市群为主的布局战略,公司开发的业务范围主要集中于江苏省和安徽省。围绕主营业务,公司积极实现多领域的协调发展,在养老产业方面,尝试打造精品养老社区,为公司产业转型的方向和模式奠定了一定的基础。

3 行业情况

2020年上半年,为抵抗新冠疫情的冲击,政策方面中央财政、货币政策齐发力,叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策,市场平稳恢复。进入下半年,房地产调控政策有所转向,中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段,行业金融监管持续强化,“三道红线”试点实施,同时多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策,力促市场理性回归。市场方面,重点城市商品住宅市场规模已基本恢复,百城新建住宅价格稳中有升,长三角和珠三角地区量价上行特征突出。土地方面,300城宅地供需规模同比小幅增长,一线城市推地量及优质地块推出量增加,带动楼面价结构性上涨。企业方面,代表房企加大营销加速回款,销售业绩持续提升。

据国家统计局数据显示:2020年,房地产开发企业土地购置面积25536.28万平方米,比上年下降1.1%,土地成交价款17268.83亿元,比上年增长17.4%。全年房地产开发投资141443亿元,比上年增长7.0%。其中住宅投资104446亿元,增长7.6%;办公楼投资6494亿元,增长5.4%;商业营业用房投资13076亿元,下降1.1%。年末商品房待售面积49850万平方米,比上年末增加29万平方米。其中,商品住宅待售面积22379万平方米,减少94万平方米。

全国房地产开发施工面积926759万平方米,比上年增长3.7%,其中住宅面积655558万平方米,比上年增长4.4%;房屋新开工面积224433万平方米,比上年下降1.2%,其中住宅面积164329万平方米,比上年减少1.9%;房屋竣工面积91218万平方米,比上年减少4.9%,其中住宅面积65910万平方米,比上年减少3.1%;商品房销售面积176086万平方米,比上年增长2.6%,其中住宅面积154878万平方,比上年增长3.2%。(数据来源:国家统计局)

2020年,虽受新冠疫情的影响,但房地产行业基本保持着稳定的态势,投资回暖,商品房销售面积小幅增长,千亿房企增加至41家。中央经济工作会议提出,要因地制宜、多策并举,促进

房地产市场平稳健康发展。展望 2021 年，国家将坚持“住房不炒”的原则，大力发展租房租赁市场，“三道红线”政策下房企财务降杠杆将是主旋律。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	8,725,324,251.56	8,703,195,012.07	0.25	10,150,113,749.23
营业收入	894,108,011.60	1,301,698,174.21	-31.31	1,046,968,366.65
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	894,108,011.60	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	57,514,777.94	84,875,886.00	-32.24	564,175,319.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,178,160.38	43,943,703.09	-111.78	-27,053,235.58
归属于上市公司股东的净资产	5,728,355,253.11	5,736,466,335.29	-0.14	4,772,607,824.25
经营活动产生的现金流量净额	915,997,128.89	-246,608,046.87	不适用	42,546,449.26
基本每股收益 (元/股)	0.0614	0.0907	-32.30	0.6027
稀释每股收益 (元/股)	0.0614	0.0907	-32.30	0.6027
加权平均净资产收益率(%)	1.00	1.61	减少0.61个百分点	14.05

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	49,543,738.37	101,235,180.46	123,592,030.55	619,737,062.22
归属于上市公司股东的净利润	-35,325,003.17	30,024,059.58	66,632,919.22	-3,817,197.69

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,812,746.89	-2,897,188.52	15,638,971.32	-12,107,196.29
经营活动产生的现金流量净额	-175,534,233.73	30,792,491.79	49,510,446.65	1,011,228,424.18

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

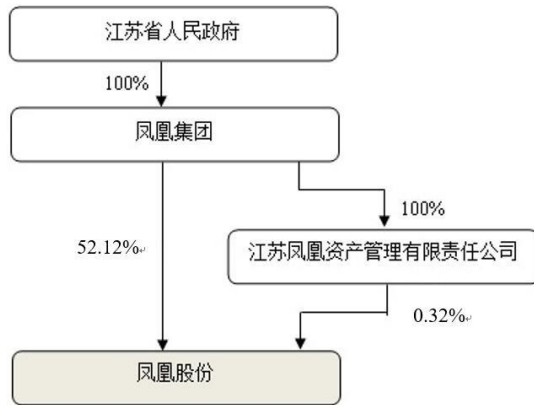
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					27,344		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					26,736		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	0	487,883,543	52.12	0	无		国有法人
王帮利	3,872,700	11,968,200	1.28	0	无		境内自然人
冯建霖	9,364,832	9,364,832	1.00	0	无		境内自然人
建信基金—工商银行—上海国鑫投资发展有限公司	0	6,459,948	0.69	0	无		其他
池正海	569,200	6,261,600	0.67	0	无		境内自然人
李光琴	2,619,600	5,989,600	0.64	0	无		境内自然人
阮彩友	4,788,165	5,859,373	0.63	0	无		境内自然人
林佳仪	4,991,900	4,991,900	0.53	0	无		境内自然人
陈恒	4,542,692	4,542,692	0.49	0	无		境内自然人
周雅园	4,484,000	4,484,000	0.48	0	无		境内自然人
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						

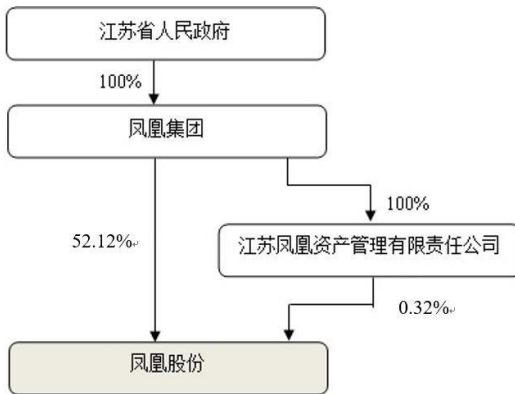
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司债券基本情况

单位: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	还本付息方式	交易场所
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	2016 年 3 月 29 日	2021 年 3 月 29 日	6.125	4.59	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于 2020 年 3 月 29 日支付了自 2019 年 3 月 29 日至 2020 年 3 月 28 日期间的利息，每 1 手“16

凤凰 01”（面值人民币 1,000 元）派发利息为人民币 45.90 元（含税）。

公司将于 2021 年 3 月 29 日支付自 2020 年 3 月 29 日至 2021 年 3 月 28 日期间的最后一个年度利息和债券本金。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

上海新世纪资信评级投资服务有限公司于 2020 年 6 月 2 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。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	30.42	30.16	0.86
EBITDA 全部债务比	0.20	0.22	-9.09
利息保障倍数	3.77	2.45	53.88

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 894,108,011.60 元，归属于母公司股东的净利润为 57,514,777.94 元。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

4.1 重要的会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日合并报表余额的影响金额
(1) 将与销售商品及提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	按财政部规定执行	预收款项	-190,486,273.14
		合同负债	173,157,966.81
		其他流动负债	14,410,294.33
		其他非流动负债	2,918,012.00

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日合并报表余额的影响金额
预收款项	-649,905,233.53
合同负债	594,098,751.33
其他流动负债	52,406,280.20
其他非流动负债	3,400,202.00

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业或企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本

公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号), 自 2020 年 6 月 19 日起施行, 允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定, 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 8,430,511.31 元。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

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

适用 不适用

截至 2020 年 12 月 31 日止, 本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称
江苏凤凰置业有限公司
盐城凤凰地产有限公司
苏州凤凰置业有限公司
南京凤凰置业有限公司
江苏凤凰地产有限公司
南京龙凤投资置业有限公司
南京凤凰地产有限公司
南通凤凰置业有限公司
合肥凤凰文化地产有限公司
镇江凤凰文化地产有限公司
泰兴市凤凰地产有限公司
无锡宜康置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。