

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
2023 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.cn 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
2024年3月28日经公司第九届董事会第二次会议审议，本年度公司拟不进行利润分配及公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

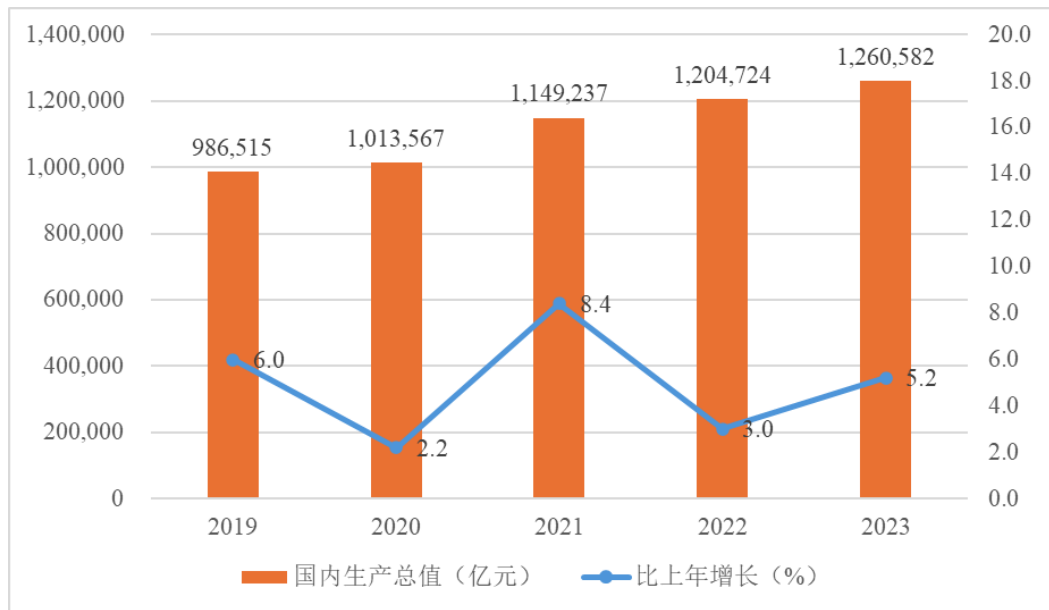
公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	凤凰股份	600716	ST凤凰

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

2023年，全球经济整体增长乏力，国际环境复杂严峻；中央坚持稳中求进工作总基调，宏观政策协同发力，据国家统计局数据，2023年全年国内生产总值同比增长5.2%，我国经济运行逐步企稳向好，高质量发展扎实推进。

图 3-1 2019-2023 年国内生产总值及其增长速度图



数据来源：据国家统计局数据整理

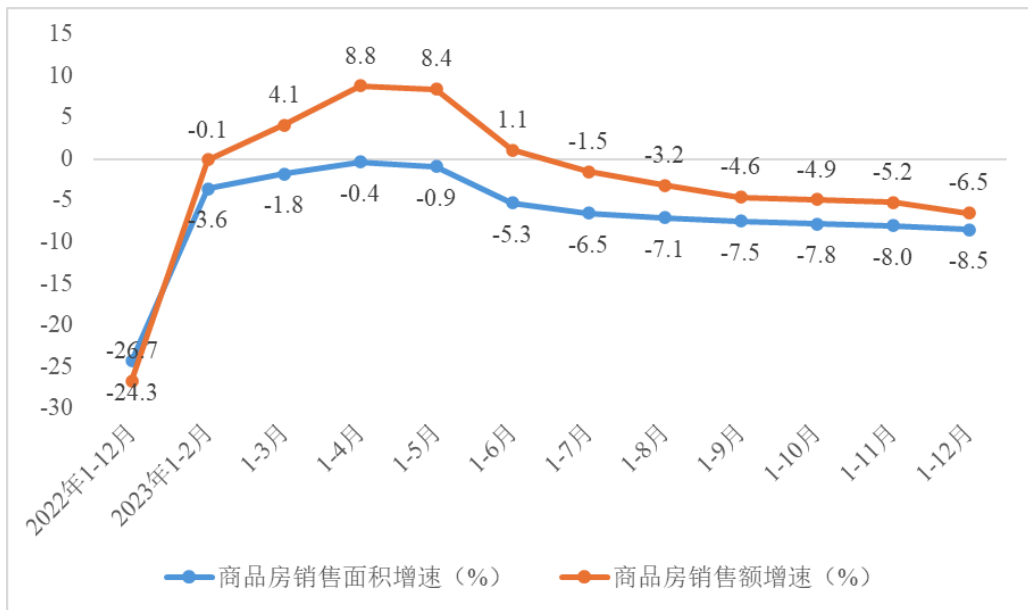
2023年国内房地产市场整体仍处于深度调整阶段，行业整体下滑趋势明显，居民观望心态显著，企业投资信心有待改善。

从房地产政策来看，中央政策托举并用，地方政策持续落地。2023年7月中共中央政治局会议定调“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策”，标志着中央层面房地产政策由“托而不举”逐渐转向“托举并用”。央行延期“金融16条”、证监会放宽房地产上市融资限制、金融监管机构出台“三个不低于”金融政策、多部门出台“房企白名单”等金融纾困政策意在缓解房企供给端资金压力。此外政策着力点逐渐由供给端拓展到需求端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。各地方政府“因城施策”，推出“认房不认贷”“认贷不认房”“调降首付比例”“调降首套房、二套房利率下限”“延期置换退税”“存量房贷降息”等信贷政策，聚焦缓解居民按揭压力，利好居民购房需求释放。

从房地产消费来看，行业下行压力持续，市场分化显著增强。2023年房地产消费市场整体仍处于下行趋势。国家统计局数据显示，2023年，全国商品房销售面积111,735万平方米，比上一年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116,622亿元，下降6.5%，其中住宅销售

额下降 6.0%。

图 3-2 全国商品房销售面积及销售额增速图



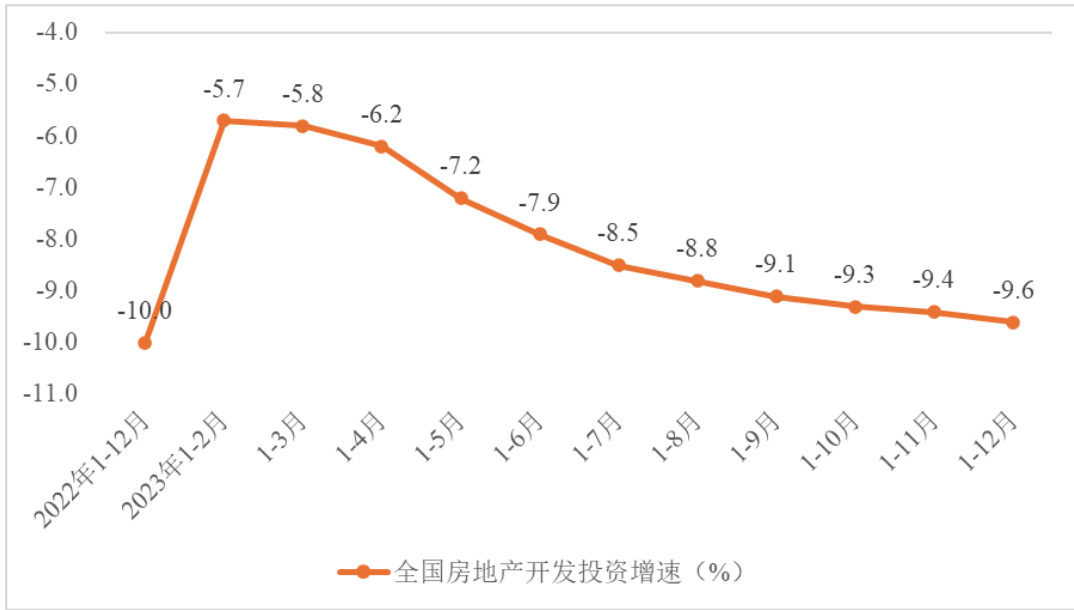
数据来源：据国家统计局数据整理

2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。2023 年上半年，在积压需求释放以及政策效果显现等影响下，全国热点城市出现“小阳春”现象，随后房地产成交情况再度转弱。房地产消费市场分化格局日益显著增强，高能级城市房地产消费市场受到地方政府解除限购与信贷宽松政策刺激，有效释放居民刚需与改善型住房需求，展现企稳态势；低能级城市房地产消费市场，受到存量商品房与降价二手房过量供应影响，呈现供过于求局面，市场观望情绪明显，居民购房意愿亟须改善。

从房地产投资来看，土拍市场持续遇冷，房企开发明显收缩。从土拍市场整体来看，2023 年，受预供地制度、行业信心仍在低位等因素影响，全国土地市场持续遇冷。全国 300 城土地市场成交建筑面积 12.2 亿平方米，较 2022 年同期下降 21%。

从房企投资视角来看，据国家统计局数据，2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%（按可比口径计算）。

图 3-3 全国房地产开发投资增速图

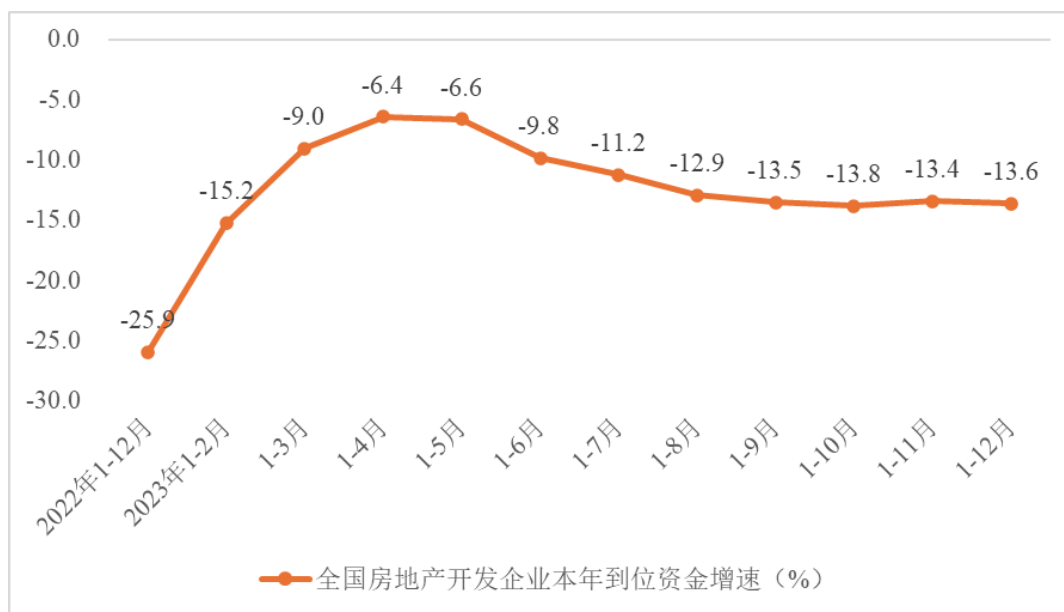


数据来源：据国家统计局数据整理

其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。房企对于新增投资保持谨慎态度，房企大规模扩张成为历史，高能级城市的核心优质地块成为房企争夺的焦点。追求优质土储，实现高质量发展成为房企发展新常态。

从房地产融资来看，融资规模仍处低位，到位资金持续下滑。国家统计局数据显示，2023 年，房地产开发企业到位资金 127,459 亿元，比上年下降 13.6%。

图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速图



数据来源：据国家统计局数据整理

其中，国内贷款 15,595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41,989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43,202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21,489 亿元，下降 9.1%。虽然自 2023 年下半年开始，房地产行业托底政策不断出台，但融资开闸仍仅限于优质房企及白名单房企，房地产行业融资仍处于低位运行。房企融资难的问题待后续融资开闸政策落地后或将得以缓解。

（一）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。

（二）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，公司聚焦刚需型和改善型需求，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，因地制宜，积极研究养老社区的建设与运营，为公司产业转型的方向进行探索。

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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	7,900,859,028.13	8,138,867,729.71	-2.92	7,865,394,160.71
归属于上市公司股东的净资产	5,133,200,242.77	5,118,993,503.96	0.28	5,769,144,988.94
营业收入	646,586,503.55	607,557,578.00	6.42	441,032,200.29
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	646,583,423.55	607,550,843.00	6.42	441,008,909.29
归属于上市公司股东的净利润	7,671,512.55	-391,356,525.48	不适用	35,295,334.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,167,225.72	-349,731,665.96	不适用	29,237,645.96
经营活动产生的现金流量净额	56,955,520.84	-2,538,149,578.83	不适用	-127,182,248.91
加权平均净资产收益率(%)	0.15	-7.19	增加7.34个百分点	0.61
基本每股收益(元/股)	0.0082	-0.4181	不适用	0.0377
稀释每股收益(元/股)	0.0082	-0.4181	不适用	0.0377

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	215,754,310.29	23,113,126.48	40,969,713.81	366,749,352.97
归属于上市公司	40,675,130.70	-7,887,745.98	13,352,786.19	-38,468,658.36

股东的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	35,151,315.38	-3,885,274.56	-3,981,320.13	-38,451,946.41
经营活动产生的现金流量净额	-124,068,684.87	39,828,968.83	-24,362,326.24	165,557,563.12

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

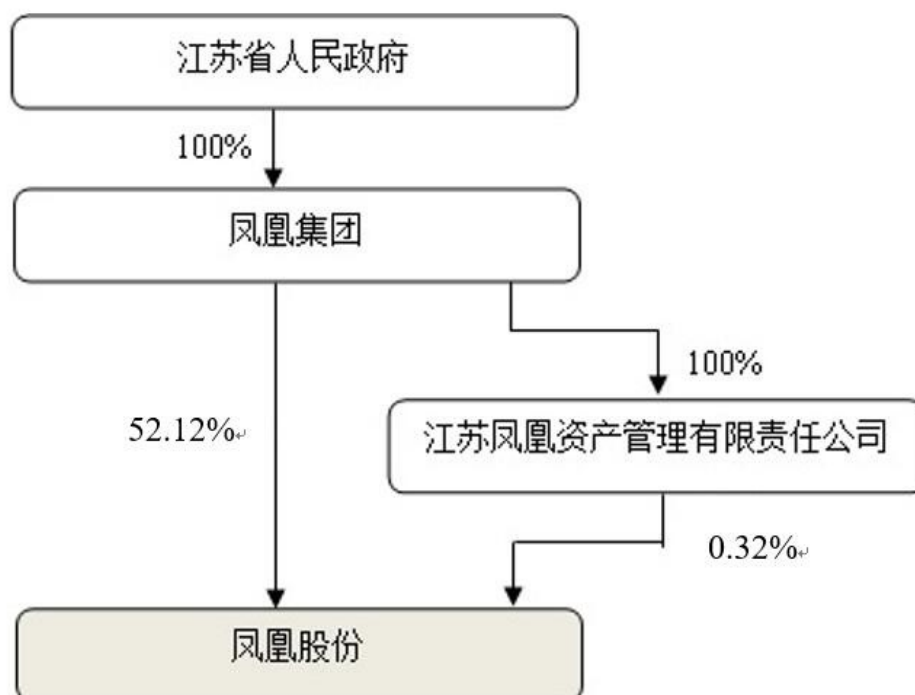
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					28,556		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					29,063		
截至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 限条 件的 股份 数量	质押、标记或冻 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	-2,937,800	11,148,921	1.19	0	无		境内自然人
周雅美	2,738,500	7,585,872	0.81	0	无		境内自然人
中信证券股份有限公司	6,646,024	6,646,024	0.71	0	无		其他
阮彩友	-1,660,400	6,502,173	0.69	0	无		境内自然人
张广君	-100,000	5,350,000	0.57	0	无		境外自然人
阮友林	230,000	5,144,701	0.55	0	无		境内

							自然人
光大证券股份有限公司	4,716,471	4,716,471	0.50	0	无		其他
俞红霞	-1,193,500	4,450,500	0.48	0	无		境内自然人
周雅园	21,999	4,142,300	0.44	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						

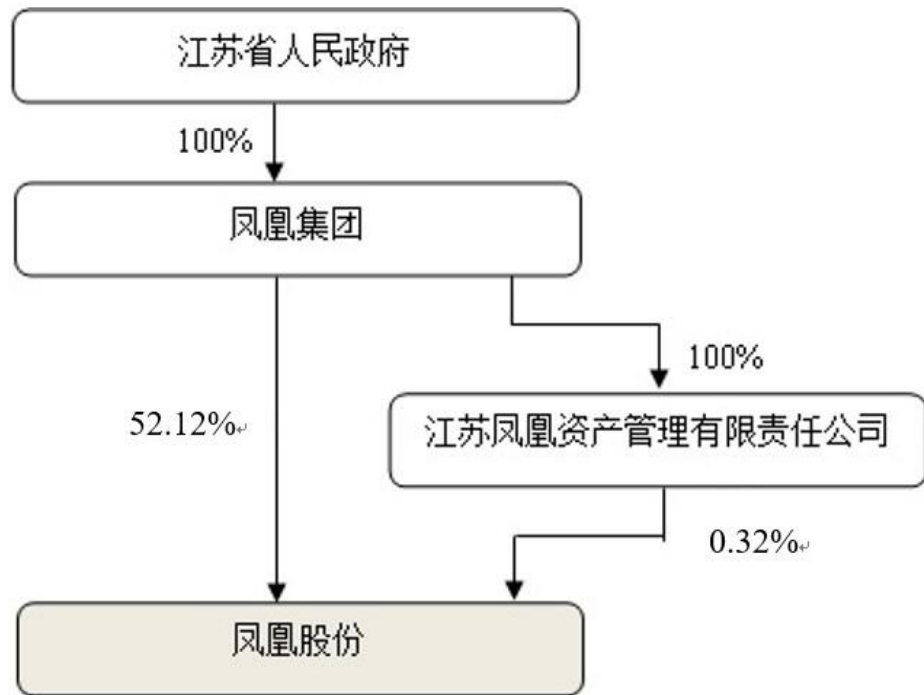
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 646,586,503.55 元，归属于上市公司股东的净利润为 7,671,512.55 元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用