

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,投资者应当到中国证监会指定网站或中国证监会指定信息披露网站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 经董事会审议批准,公司拟以2020年度末总股本336,060,590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

股票代码	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

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“C70房地产业”,相关数据按照《上海证券交易所上市公司分行业经营业绩信息披露指引第一号——房地产业》进行行业信息披露。

2 经营模式

公司的主要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,坚持以中产消费群体为主的开发策略,涵盖文化MALL综合体,坚持以核心城市及重点城市为开发的主战场,公开开发业务重点聚焦于江苏省和安徽省。围绕主营业务,公司积极探索实现多领域的协同发展,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,为抵抗新冠肺炎疫情冲击,政策方面中央财政、货币政策不发力,叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策,市场持续回暖。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,行业金融监管持续加强,“三道红线”试点实施,同时多个房企、地价不超的城市先后升级调控政策,房企市场预期转弱。市场方面,重点城市商品住宅市场中规模已超千亿的城市地价、地价不断新建住宅价格稳中有升,长三角和珠三角区域量价上行特征突出。土地方面,300城土地供应规模同比小幅增长,一线城市土地供应及成交占比继续增加,带动地价企稳回升。企业方面,代表房企加大营销回款力度,销售业绩持续提升。

4 行业主要统计指标

国家统计局数据显示:2020年,房地产开发企业土地购置面积2563.3629万平方米,比上年下降1.1%,土地成交价款17268.832亿元,比上年增长17.4%。全年房地产开发投资14144.33亿元,比上年增长7.0%,其中住宅投资10444.46亿元,增长7.0%;办公楼投资2649.4亿元,增长4.8%;商业营业用房投资1307.6亿元,下降1.1%。全年商品房销售面积49850万平方米,比上年末增加29万平方米。其中,商品住宅销售面积22270万平方米,减少94万平方米。

5 全国房地产开发施工面积和竣工面积

2020年,房地产开发施工面积和竣工面积分别比上年增长3.7%,其中住宅面积分别568.69万平方米,比上年增长4.4%;房屋新开工面积2244.33万平方米,比上年下降1.2%,其中住宅面积1643.29万平方米,比上年增长0.9%;房屋竣工面积1218.17万平方米,比上年减少0.4%,其中住宅面积899.01万平方米,比上年减少3.1%;商品房销售面积174966万平方米,比上年增长2.6%,其中住宅面积154878万平方米,比上年增长3.2%。(数据来源:国家统计局)

6 2020年,虽受新冠疫情影响,但房地产行业保持稳定的态势,投资回暖,商品房销售面积小幅增长,于5月份实现415亿,中央政治局工作会议提出,要因城制宜、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“房住不炒”的基本原则,大力发展租赁市场,“三道红线”政策下房企财务杠杆将呈主旋律。

7 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近一年的主要会计数据和财务指标

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2019年
总资产	8,725,324,251.56	8,703,196,012.07	0.26	10,150,113,749.23
归属于上市公司股东的净资产	894,108,011.60	1,301,088,174.21	-31.31	1,046,968,366.65

3.2 报告期分季度的主要会计数据

	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	49,543,738.57	101,239,189.40	123,582,006.60	619,277,062.22
归属于上市公司股东的净利润	-36,325,003.17	30,024,009.58	66,632,919.22	-3,817,197.69

3.3 主要会计数据和财务指标

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2019年
营业收入	894,108,011.60	1,301,088,174.21	-31.31	1,046,968,366.65

3.4 普通投资者参与股东大会的情况

4.1 普通投资者参与股东大会的情况

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东持股情况

4.5 公司债券发行及付息情况

4.6 公司债券发行及付息情况

4.7 公司债券发行及付息情况

4.8 公司债券发行及付息情况

4.9 公司债券发行及付息情况

4.10 公司债券发行及付息情况

4.11 公司债券发行及付息情况

4.12 公司债券发行及付息情况

4.13 公司债券发行及付息情况

4.14 公司债券发行及付息情况

4.15 公司债券发行及付息情况

4.16 公司债券发行及付息情况

4.17 公司债券发行及付息情况

4.18 公司债券发行及付息情况

4.19 公司债券发行及付息情况

4.20 公司债券发行及付息情况

4.21 公司债券发行及付息情况

4.22 公司债券发行及付息情况

4.23 公司债券发行及付息情况

4.24 公司债券发行及付息情况

4.25 公司债券发行及付息情况

4.26 公司债券发行及付息情况

4.27 公司债券发行及付息情况

4.28 公司债券发行及付息情况

4.29 公司债券发行及付息情况

4.30 公司债券发行及付息情况

4.31 公司债券发行及付息情况

4.32 公司债券发行及付息情况

4.33 公司债券发行及付息情况

4.34 公司债券发行及付息情况

4.35 公司债券发行及付息情况

4.36 公司债券发行及付息情况

4.37 公司债券发行及付息情况

4.38 公司债券发行及付息情况

4.39 公司债券发行及付息情况

4.40 公司债券发行及付息情况

4.41 公司债券发行及付息情况

4.42 公司债券发行及付息情况

4.43 公司债券发行及付息情况

4.44 公司债券发行及付息情况

4.45 公司债券发行及付息情况

4.46 公司债券发行及付息情况

4.47 公司债券发行及付息情况

4.48 公司债券发行及付息情况

4.49 公司债券发行及付息情况

4.50 公司债券发行及付息情况

4.51 公司债券发行及付息情况

4.52 公司债券发行及付息情况

4.53 公司债券发行及付息情况

4.54 公司债券发行及付息情况

4.55 公司债券发行及付息情况

4.56 公司债券发行及付息情况

公司代码:600716

简称:凤凰股份

# 江苏凤凰置业投资股份有限公司

## 2020 年度报告摘要

2 执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2020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。

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号也明确了仅仅受同一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。

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10日起施行,允许企业自2020年6月1日起按照该规定行日之前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。

本公司对于不属于该规定适用范围内的租金减让全部按照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营业收入人民币430,511.31元。

5 公司对于重大会计估计变更及会计政策变更的分析说明

报告期内,公司无会计估计变更及会计政策变更。

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

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
江苏凤凰置业投资有限公司
凤凰置业(南京)有限公司
凤凰置业(徐州)有限公司
凤凰置业(淮安)有限公司
凤凰置业(盐城)有限公司
凤凰置业(扬州)有限公司
凤凰置业(南通)有限公司
凤凰置业(苏州)有限公司
凤凰置业(无锡)有限公司
凤凰置业(常州)有限公司
凤凰置业(镇江)有限公司
凤凰置业(泰州)有限公司
凤凰置业(宿迁)有限公司
凤凰置业(连云港)有限公司
凤凰置业(淮安)置业有限公司
凤凰置业(盐城)置业有限公司
凤凰置业(扬州)置业有限公司
凤凰置业(南通)置业有限公司
凤凰置业(苏州)置业有限公司
凤凰置业(无锡)置业有限公司
凤凰置业(常州)置业有限公司
凤凰置业(镇江)置业有限公司
凤凰置业(泰州)置业有限公司
凤凰置业(宿迁)置业有限公司
凤凰置业(连云港)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”。

证券代码:600716 证券简称:凤凰股份 编号:临2021-003

## 江苏凤凰置业投资股份有限公司

### 第八届董事会第七次会议决议公告

本公司及董事会全体成员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”)第八届董事会第七次会议于2021年3月22日召开,会议于2021年3月25日在江苏凤凰置业投资股份有限公司六楼会议室以现场方式召开。本次会议应到董事7人,实到董事7人,会议由董事长汪维宏先生主持,公司全体监事和高管旁听会议,会议符合《公司法》及《公司章程》的规定。

一、审议通过以下议案:

1、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度财务报告审计机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

2、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制审计机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

3、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

4、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

5、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

6、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

7、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

8、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

9、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

10、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

11、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

12、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

13、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

14、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

15、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

16、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

17、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

18、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

19、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

20、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

21、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

22、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

23、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

24、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

25、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

26、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

27、审议通过《关于聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2021年度内部控制评价机构的议案》

表决结果:7票同意,0票反对,0票弃权。

060,590股,以此计算合计拟派发现金红利28,081,817.70元(含税)。本年度公司现金分红占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为48.83%。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日之间,因可转债转股、回购股份、股权激励授予股份回购注销、重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的,公司将维持分配比例不变,相应调整利润分配总额。如后续股本发生变化,将另行公告具体调整情况。

本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

二、公司履行的决策程序

(一)董事会会议的召开、审议和表决情况

2020年3月25日,公司第八届董事会第七次会议审议通过了《公司2020年度利润分配预案》。全体董事均同意该议案。

(二)独立董事意见

独立董事认为:该预案结合了公司财务状况、经营发展规划、盈利状况等因素,同时考虑了投资者的合理诉求。该利润分配方案不会影响公司正常经营和长期发展,符合有关法律法规及《公司章程》关于利润分配的相关规定,不存在损害中小股东合法权益的情形。该议案的审议、决策程序合法,我们同意公司2020年度利润分配预案,并同意提交公司2020年度股东大会审议。

公司2020年度利润分配预案符合相关法律法规及《公司章程》的规定,严格执行了现金分红决策程序。公司《2020年度利润分配预案》综合考虑了内外部经营、公司经营现状、未来发展规划、未来资金需求以及董事的意见和股东的期望。因此监事会同意本次利润分配预案。

三、相关风险提示

本次利润分配预案综合考虑了公司未来发展的资金需求和计划,不会对公司的每股收益、经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。

本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

江苏凤凰置业投资股份有限公司董事会  
2021年3月26日

证券代码:600716 证券简称:凤凰股份 公告编号:2021-006

## 江苏凤凰置业投资股份有限公司

### 关于续聘会计师事务所的公告

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、拟聘任会计师事务所名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“立信”)

立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“立信”)由我国会计泰斗潘序伦博士于1927年在上海创立,1986年复社,2010年成为全国首家完成改制特殊普通合伙制会计师事务所,注册地址为上海市静安区大沽路288号,立信为国际会计师事务所100的成员所,长期从事审计业务,业务能力强,审计业务实施前具有证券、期货业务许可证,具有日报审计资格,并已向美国公众公司会计监督委员会(PCAOB)注册登记。

截至2020年末,立信拥有从业人员232名,注册会计师223名,从业人员总数9114名,立信的注册会计师和从业人员均持证从事证券服务业务。

立信2020年业务收入(未经审计)381.4亿元,其中审计业务收入30.40亿元,证券业务收入12.46亿元。

立信2020年度立信为76家公司提供年报审计服务,其中上市公司审计客户12家。

2、投资者保护能力

截至2020年末,立信已提取职业风险基金1.29亿元,购买职业责任保险1.08亿元,相关职业保险能够覆盖因过失行为导致的民事赔偿责任。

3、诚信记录

立信近三年未因执业行为受到刑事处罚,行政处罚4次,监督管理措施206次,自律监管措施和无纪律处分3次,涉及从业人员62名。

(二)项目组成员信息

1、基本信息

项目	姓名	注册会计师执业年限	开始在上市公司审计年限	开始在本所执业年限	开始为本公司提供审计服务年限
项目合伙人	施海敏	1066-07-04	1999年	2012-01-01	20