

第一节 重要提示

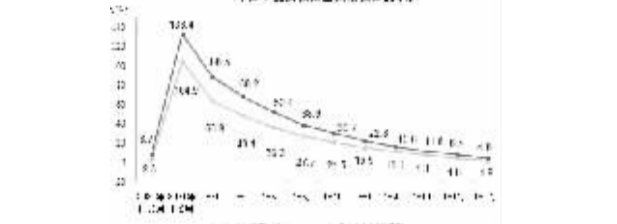
- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席了董事会会议。
- 4 立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 除特别说明外,本报告中所指的数据均为未经审计的合并财务报表数据。
- 6 本年度公司不进行利润分配及公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

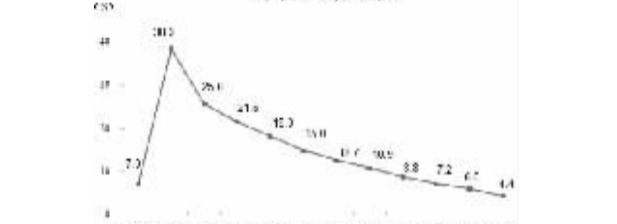
股票简称	股票代码	公司简称	注册地址	办公地址	实际控制人
江苏凤凰置业	600716	凤凰股份	江苏省南京市	江苏省南京市	凤凰集团
联系人(姓名/职务)	李强/董事长	李强/董事长	南京市鼓楼区	南京市鼓楼区	凤凰集团
联系电话	025-83330007	025-83330007	南京市鼓楼区	南京市鼓楼区	凤凰集团
电子邮箱	ir@jffz.com.cn	ir@jffz.com.cn	南京市鼓楼区	南京市鼓楼区	凤凰集团

2. 报告期内公司主要业务简介
报告期内,房地产行业面临前所未有的挑战。较之以往,一系列调控都更为精准,有效的政策调控,强大的金融管控,市场监控升级,使房地产市场全面降温,主要表现在一级市场上二手房市场,主要由于房企资金紧张,拿地积极性不高,另一方面则是年初的首批集中供地土拍高潮,造成成交均价较高,造成“地地”年初相持,二级市场销售方面持续降温,成交下跌,拉动房价下行幅度,未来在“房住不炒”的大原则之下,“稳地价、稳房价、稳预期”的政策主基调也不会改变。

根据国家统计局数据,2021年,房地产开发企业土地购置面积21500万平方米,比上年下降15.5%;土地成交价款17766亿元,增长2.8%。2021年,商品房销售面积179433万平方米,比上年增长1.2%;其中,住宅销售面积14.6%,两年平均增长2.3%。其中,住宅销售面积比上年增长1.1%,办公楼销售面积增长1.2%,前三季度商业用房销售下降2.6%。商品房销售额18130亿元,增长4.8%;其中,住宅销售额比上年增长6.3%,办公楼销售额下降6.3%,商业用房销售额下降1.4%。



2021年,房地产开发企业房屋施工面积76387万平方米,比上年增长6.2%。其中,住宅施工面积69031万平方米,增长6.3%。房屋新开工面积13888万平方米,下降11.4%。其中,住宅新开工面积14637万平方米,增长10.9%。房屋竣工面积101412万平方米,增长11.2%。其中,住宅竣工面积20017万平方米,增长10.8%。



2021年,全国房地产开发投资147022亿元,比上年增长4.4%;2019年增长11.7%,两年平均增长6.7%。其中,住宅投资111737亿元,比上年增长6.4%。

2021年末,商品房待售面积1023万平方米,比11月末增加888万平方米。其中,住宅待售面积增加400万平方米,办公楼待售面积增加34万平方米,商业用房待售面积增加46万平方米。(数据来源:国家统计局)

(一)主要业务
公司的主要业务系房地产开发,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《上市公司分类目录》(2012修订)中“房地产业”分类,公司主营业务为房地产开发经营,属“房地产业”,相关披露按照《上海证券交易所上市公司行业经营性信息披露指引第一号——房地产业》进行经营性信息披露。

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,公司聚焦刚需型改善需求,坚持以中小户型产品为主的产品策略,精准定位MALL综合体、轻资产城市及重点城市群为主的布局策略,公司开发的业务重点主要集中在江苏省和安徽省,围绕主营业务,公司积极探索多领域的协同发展,在业务合作方面,尝试与品牌养老社区、江苏和安徽的养老方向模式建立了一定的基础。

3. 公司主要会计数据和财务指标
3.1 2021年的主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

	2021年	2020年	较上年增减	2021年年初至本报告期末	2020年年初至本报告期末
营业收入	7,396,394,190.71	6,726,388,281.68	-0.58%	6,933,196,032.03	6,300,196,032.03
归属于上市公司股东的净利润	4,801,123,088.94	5,726,388,281.68	0.01%	5,726,388,281.68	5,726,388,281.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,801,123,088.94	5,726,388,281.68	-0.60%	5,726,388,281.68	5,726,388,281.68
归属于上市公司股东的净资产	30,236,343.04	30,474,777.04	-0.80%	45,875,260.00	45,875,260.00
归属于上市公司股东的总资产	30,236,343.04	30,474,777.04	-0.80%	45,875,260.00	45,875,260.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,027,123,088.94	915,197,123.09	-113.33%	-1,266,810,000.00	-1,266,810,000.00
投资支付的现金	683	0	100.00%	683	0
筹资收到的现金	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00%	10,000,000.00	10,000,000.00
筹资支付的现金	10,000,000.00	10,000,000.00	-0.00%	10,000,000.00	10,000,000.00

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	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,874,593,231.03	1,874,593,231.03	1,874,593,231.03	1,874,593,231.03
归属于上市公司股东的净利润	1,212,745,172.62	1,212,745,172.62	1,212,745,172.62	1,212,745,172.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,212,745,172.62	1,212,745,172.62	1,212,745,172.62	1,212,745,172.62
归属于上市公司股东的净资产	11,461,171.71	11,461,171.71	11,461,171.71	11,461,171.71
归属于上市公司股东的总资产	11,461,171.71	11,461,171.71	11,461,171.71	11,461,171.71

季度数据与经审计定期报告数据差异说明
□适用 √不适用

4. 股份变动及股东情况
4.1 股本变动及股东情况
截至2021年12月31日,公司股本总额为100,000,000股,其中:人民币普通股100,000,000股,优先股0股。

股东名称	持股数量	持股比例	限售数量	限售比例
江苏凤凰置业投资有限公司	100,000,000	100.00%	0	0.00%
江苏凤凰置业投资有限公司	100,000,000	100.00%	0	0.00%
江苏凤凰置业投资有限公司	100,000,000	100.00%	0	0.00%
江苏凤凰置业投资有限公司	100,000,000	100.00%	0	0.00%
江苏凤凰置业投资有限公司	100,000,000	100.00%	0	0.00%

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 报告期末公司普通股股东总数及前10名普通股股东持股情况
□适用 √不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况
单位:元 币种:人民币

债券名称	发行总额	发行日期	到期日	债券余额
江苏凤凰置业投资有限公司2021年公开发行公司债券	100,000,000	2021年12月31日	2021年12月31日	0

报告期内信用评级机构对公司或债券发行的信用评级结果调整情况
□适用 √不适用

5.2 公司最近一年的主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

	2021年	2020年	较上年增减
营业收入	7,396,394,190.71	6,726,388,281.68	-0.58%
归属于上市公司股东的净利润	4,801,123,088.94	5,726,388,281.68	-0.60%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,801,123,088.94	5,726,388,281.68	-0.60%
归属于上市公司股东的净资产	30,236,343.04	30,474,777.04	-0.80%
归属于上市公司股东的总资产	30,236,343.04	30,474,777.04	-0.80%

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.com.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 公司全体董事出席了董事会会议。

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 除特别说明外,本报告中所指的数据均为未经审计的合并财务报表数据。

6 本年度公司不进行利润分配及公积金转增股本。

公司代码:600716

公司简称:凤凰股份

2021年度财务报告摘要

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为27,014.37万元。

截至2021年12月31日,募集资金专户余额为2