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

【2019】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2019年年末总股本 936,060,690股为基数,向全体股东每10股派发现金股利1.00元(含税),派发现金股利总额为 93,606,059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	邹鹏	白雁武
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	025-83566253
电子信箱	fhcy@ppm.cn	baiiaw@ppm.cn

2 报告期公司主要业务简介

(一)主要业务

公司以房地产开发为主营业务,以金融股权投资、房屋租赁等为支持,积极完善产品体系与城市布局,努力提高公司的市场影响力和品牌美誉度。公司项目所在地主要集中在江苏省和安徽省。公司房地产开发主要以住宅、商办为主。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,经营模式以自主开发销售为主,主要分为住宅和商业地产开发两大板块,产品涵盖了文化MALL综合体、刚需住宅、改善型住房、养生型住宅等多种类型。公司在坚持房地产开发为主业的前提下,实现多领域的协调发展,同时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,积极探索公司产业转型的方向和模式。

行业情况

房地产行业具有周期性、地域性、资金密集性、人才密集性和资源整合性等特点,房地产市场调控政策、土地政策、融资政策等,对房地产业具有重要影响。2019年房地产调控持续进行,在稳的主基调下,2019年调控政策思路坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的原则性,同时也采取“一城一策”的灵活性,既遏制投机炒房需求,同时也支持和保障合理的居住需求,保持市场总体稳定。2019年7月30日,中共中央政治局召开会议提出,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实房地产长效管理机制,为广大人民群众提供更多优质住房”,对于引导市场预期具有重要影响作用。2019年限价、限购、限贷政策基本没有松动,房企融资渠道依然收紧。下半年,市场预期有所变化,土地市场有所降温,购房者观望增多。不过从全年看,2019年我国房地产依然保持平稳,有利于稳就业、稳投资,为经济平稳增长发挥了“稳定器”的作用。

国家统计局的数据显示:2019年,房地产开发企业土地购置面积25822万平方米,比上年下降11.4%;土地成交价款14709亿元,下降8.7%,上年为增长18%;全年房地产开发投资132194亿元,比上年增长9.9%,比上年同期提高0.4个百分点。其中,住宅投资97071亿元,增长13.9%,比上年提高0.5个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.4%;全年房屋新开工面积22715万平方米,增长5.5%,比上年同期7个百分点。其中,住宅面积167463万平方米,增长2.2%,年内整体走势呈现平稳小幅增长;商品房销售面积171558万平方米,比上年下降0.1%。其中,住宅销售面积下降1.5%,办公楼销售面积下降14.7%,商业营业用房销售面积下降15%;全年商品房销售额15975亿元,增长6.5%,比上年回落5.7个百分点。其中,住宅销售额增长10.3%,办公楼销售额下降15.1%,商业营业用房销售额增长16.5%;2019年末,商品房待售面积49821万平方米,比上年末减少2693万平方米。其中,住宅待售面积6117万平方米,比上年末减少1192万平方米,办公楼待售面积980万平方米,商业营业用房待售面积1089万平方米;2019年,房地产开发企业到位资金176800亿元,比上年增长7.6%,比上年加快1.2个百分点。其中,国内贷款25209亿元,增长5.1%;利用外资176亿元,增长62%;自有资金8118亿元,增长4.2%;定金及预收款16389亿元,增长10.7%;个人按揭贷款27281亿元,增长15.1%。

2019年房地产市场总体表现好于预期,但房企的优胜劣汰加剧,中小房企面临较大的生存压力。中指研究院发布的2019年房地产销售排行榜显示,2019年权益销售额过百亿的房企共有147家,权益销售额共19.5万亿,市场份额达到95%,其他房企集中度的提高,预期房地产行业的竞争将更加激烈,追求高质量发展的房企,需要不断提升企业的核心竞争力和品牌影响力,努力形成可以复制的业务模式和可持续的盈利模式。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	8,703,196,012.07	10,150,113,749.23	-14.26	8,248,379,000.26
营业收入	1,301,698,174.21	1,046,968,366.65	24.33	1,343,112,300.87
归属于上市公司股东的净利润	84,875,886.00	564,175,319.97	-84.96	-154,013,716.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	43,943,703.09	-27,063,235.58		-159,582,962.10
归属于上市公司股东的净资产	5,736,466,335.29	4,772,607,824.25	20.20	3,269,449,034.68
经营活动产生的现金流量净额	-246,608,046.87	42,546,449.26	-679.62	209,056,343.64
基本每股收益(元/股)	0.0907	0.6027	-84.95	-0.1645
稀释每股收益(元/股)	0.0907	0.6027	-84.95	-0.1645
加权平均净资产收益率(%)	1.61	14.06	减少12.44个百分点	-4.54

3.2 按月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	544,387,180.06	297,987,663.70	147,596,648.66	311,726,681.79
归属于上市公司股东的净利润	26,676,756.13	3,238,370.74	9,324,300.31	45,636,459.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	26,032,948.96	2,487,334.49	16,107,271.18	-683,815.54
经营活动产生的现金流量净额	-507,523,256.09	-850,969,649.81	113,984,481.40	597,890,376.63

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

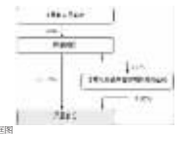
截止报告期末普通股股东总数(户)	38,642
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	32,878
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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		无		国有法人
王辉利	1,632,447	8,086,500	0.86		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	6,469,948	0.69		无		其他
施正荣	5,692,400	5,692,400	0.61		无		境内自然人
李光琴	3,370,000	3,370,000	0.36		无		境内自然人
薛凤骏	3,271,000	3,271,000	0.35		无		境内自然人
韩晓统	0	3,250,000	0.35		无		境内自然人
陈勇	1,466,200	3,200,000	0.34		无		境内自然人
江苏凤凰资产管理有限责任公司	0	2,988,000	0.32		无		国有法人
俞红霞	2,673,100	2,673,100	0.29		无		境内自然人

上述股东关联关系或一致行动的说明
上述股东中,江苏凤凰出版传媒集团有限公司与江苏凤凰资产管理有限责任公司为一致行动人,江苏凤凰出版传媒集团有限公司与江苏凤凰资产管理有限责任公司与其余股东不存在关联关系或一致行动关系。其余股东之间未知是否存在关联关系或一致行动关系。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明
无

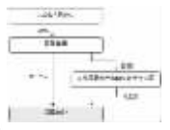
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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2014年公司债	14凤凰债	122323	2014年9月12日	2019年9月12日	0	5.65	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
江苏凤凰置业投资股份有限公司债券(第一期)	16凤凰01	136346	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

14凤凰债

公司于2019年9月12日支付了自2018年9月12日至2019年9月11日期间的利息,每1手“14凤凰债”(面值人民币1,000元)派发利息为人民币56.50元(含税)。

公司于2019年9月12日兑付了“14凤凰债”的本金7.5亿元,“14凤凰债”剩余债券余额为0元。

16凤凰01

公司于2019年3月29日支付了自2018年3月29日至2019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2019年3月29日对经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司有效登记回售的“16凤凰01”持有人实施回售,回售数量为1,387,500手,回售金额为1,387,500,000.00元。“16凤凰01”剩余债券余额为6,125亿元。

公司于2019年3月29日支付了自2018年3月29日至2019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)。

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2019年4月28日出具“14凤凰债”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很强,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。

上海新世纪资信评级投资服务有限公司于2019年4月28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很强,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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	30.16	49.63	-39.23
EBITDA全部债务比	0.22	0.46	-52.17
利息保障倍数	2.45	8.60	-71.51

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1,301,698,174.21元,归属于母公司股东的净利润为84,875,886.00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

重要会计政策变更

(1)执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日 发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会(2019)16号),对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1)资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示;“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示;比较数据相应调整。	按财政部规定执行	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”,“应付票据”上年年末金额0.00元,“应付账款”上年年末金额458,236,538.71元。	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”,“应付票据”上年年末金额0.00元,“应付账款”上年年末金额0.00元。

(2)执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会(2017)7号、8号、9号、10号)

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。修订后的准则规定,对于首次执行日尚未终止确认的金融工具,之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的,应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的,无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会(2019)6号和财会(2019)16号的规定调整后的上年年末余额为基础,执行上述新金融工具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	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1)将交易性金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、应收款项融资、应收票据及应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款、其他非流动金融资产、其他应收款、其他非流动金融资产、其他应收款、其他非流动金融资产、其他