

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法律责任。

重要内容提示
 公司董事会及董事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、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。
 公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业总收入	115,709,549.18	162,718,509.49	-29.89
利润总额	-28,219,876.03	4,683,113.94	-702.59
归属于上市公司股东的净利润	-28,133,141.08	1,385,900.13	-2,128.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-28,593,145.01	1,325,565.72	-2,250.28
经营活动产生的现金流量净额	-54,697,711.34	16,067,020.34	-440.43
基本每股收益(元/股)	-0.0301	0.0015	-2,106.67
稀释每股收益(元/股)	-0.0301	0.0015	-2,106.67
加权平均净资产收益率(%)	-0.63	0.03	减少0.66个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减变动幅度(%)
总资产	6,314,189,979.57	6,647,529,576.78	-5.01
归属于上市公司股东的所有者权益	4,448,354,150.88	4,553,602,961.71	-2.31

(二)非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分		
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托理财取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
处置子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得价款时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因关联经营不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因收购、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金流量套期的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	370,005.24	无需支付的款项等
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减:所得税影响	1.31	
少数股东权益影响额(税后)		
合计	370,003.93	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

适用 不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
利润总额	-702.59	1.本期营业收入和营业毛利较上年同期大幅减少,同时叠加销售单价下跌,导致营业毛利大幅减少;2.本期营业费用和财务费用取得预期外增长,预计价格走低,叠加执行的优惠政策计提存货跌价准备,两者合计导致利润总额较上年同期大幅减少。
归属于上市公司股东的净利润	-2,128.82	变动原因同“利润总额”变动的主要原因。
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,250.28	变动原因同“利润总额”变动的主要原因。
经营活动产生的现金流量净额	-440.43	本期销售商品的金额较上年同期大幅减少,致使经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅减少。
基本每股收益(元/股)	-2,106.67	变动原因同“利润总额”变动的主要原因。
稀释每股收益(元/股)	-2,106.67	变动原因同“利润总额”变动的主要原因。
加权平均净资产收益率(%)	减少0.66个百分点	变动原因同“利润总额”变动的主要原因。

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	19,972	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)					
前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	股份状态	数量
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	国有法人	487,883,543	52.12	0	无		
王雁利	境内自然人	14,769,521	1.58	0	无		
阮彩友	境内自然人	12,613,173	1.35	0	无		
中信证券资产管理(香港)有限公司-客户资金	其他	11,596,532	1.24	0	无		
高盛公司有限责任公司	其他	9,357,985	1.00	0	无		
周雅美	境内自然人	8,975,372	0.96	0	无		
林丽萍	境内自然人	7,943,500	0.85	0	无		
林燕	境内自然人	7,777,700	0.83	0	无		
华泰金融控股(香港)有限公司-客户资金	其他	7,103,900	0.76	0	无		
阮友林	境内自然人	6,423,101	0.69	0	无		
前10名无限售条件流通股持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	487,883,543	人民币普通股	487,883,543				
王雁利	14,769,521	人民币普通股	14,769,521				
阮彩友	12,613,173	人民币普通股	12,613,173				
中信证券资产管理(香港)有限公司-客户资金	11,596,532	人民币普通股	11,596,532				
高盛公司有限责任公司	9,357,985	人民币普通股	9,357,985				
周雅美	8,975,372	人民币普通股	8,975,372				
林丽萍	7,943,500	人民币普通股	7,943,500				
林燕	7,777,700	人民币普通股	7,777,700				
华泰金融控股(香港)有限公司-客户资金	7,103,900	人民币普通股	7,103,900				
阮友林	6,423,101	人民币普通股	6,423,101				
上述股东关联关系或一致行动的说明	无						
前10名大股东及前10名无限售流通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	阮彩友持有公司股份12,613,172股,其中通过信用证券账户持有11,256,272股,通过融资融券账户持有1,356,900股;林燕持有公司股份7,943,500股,其中通过信用证券账户持有7,943,500股;林燕持有公司股份7,777,700股,其中通过信用证券账户持有7,777,700股。						

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

适用 不适用

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

适用 不适用

(二)财务报表

合并资产负债表	
2026年3月31日	
编制单位:江苏凤凰置业投资股份有限公司	

证券代码:600716 证券简称:凤凰股份

江苏凤凰置业投资股份有限公司

2026第一季度报告

单位:元币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2026年3月31日	2025年12月31日
流动资产:		
货币资金	397,448,084.04	571,579,626.28
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	4,341,919.44	2,467,306.65
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,544,728.29	434,133.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	14,009,289.77	47,377,331.76
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,280,795,991.06	3,389,523,724.55
其中:数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	22,328,194.81	23,141,315.76
其他流动资产	260,714,903.03	20,182,033.36
流动资产合计	3,991,771,068.38	4,190,776,470.13
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	66,965,078.38	74,262,136.85
长期股权投资		
其他权益工具投资	1,277,997,246.05	1,380,728,128.06
其他非流动金融资产		
投资性房地产	801,860,123.03	820,486,909.64
固定资产	125,064,616.75	126,863,915.94
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,677,729.35	1,874,690.44
无形资产	3,940,054.18	4,102,982.28
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		
长期待摊费用	153,419.81	177,817.13
递延所得税资产	13,731,489.61	13,746,289.29
其他非流动资产	31,189,156.03	31,189,156.03
非流动资产合计	2,322,418,911.19	2,463,764,106.65
资产总计	6,314,189,979.57	6,647,529,576.78
流动负债:		
短期借款		
应付票据		
应付账款	107,578,158.42	241,250,997.52
预收款项	8,322,904.57	7,827,162.44
合同负债	16,386,914.03	59,632,693.67
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
应付职工薪酬	3,931,526.75	15,410,694.06
应交税费	2,954,180.87	5,404,503.12
其他应付款	1,021,410,762.48	1,024,278,700.17
其中:应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	292,599,362.82	289,013,176.78
其他流动负债	1,451,328.54	5,386,034.33
流动负债合计	1,454,614,135.48	1,649,385,154.09
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	88,000,000.00	88,000,000.00
应付债券		
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	100,137,121.12	106,639,927.22
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	223,094,472.09	249,010,533.78
其他非流动负债		
非流动负债合计	411,231,603.21	446,541,460.98
负债合计	1,865,845,738.69	2,095,926,615.07
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	936,060,500.00	936,060,500.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16
减:库存股		
其他综合收益	697,910,738.43	775,026,408.18
专项储备		
盈余公积	306,560,214.58	306,560,214.58
一般风险准备		
未分配利润	1,029,218,170.71	1,056,361,377.79
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	4,448,354,150.88	4,553,602,961.71
少数股东权益		
所有者权益(或股东权益)总计	4,448,354,150.88	4,553,602,961.71
负债和所有者权益(或股东权益)总计	6,314,189,979.57	6,647,529,576.78

公司负责人:王泽萱主管会计工作负责人:王卿会计机构负责人:陈超

合并利润表
 2026年1—3月
 编制单位:江苏凤凰置业投资股份有限公司

项目	2026年第一季度	2025年第一季度
一、营业收入	115,709,549.18	162,718,509.49
其中:营业收入	115,709,549.18	162,718,509.49
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	133,724,384.64	157,924,971.25
其中:营业成本	111,996,979.89	137,411,347.22
利息支出		
手续费及佣金支出		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	5,709,903.25	7,383,931.47
研发费用		
财务费用	10,827,763.81	7,096,262.89
其中:利息费用	12,112,479.49	8,508,504.08
利息收入	1,287,697.68	1,416,563.97
其他收益	3,227.54	2,508.27
投资收益(损失以“-”号填列)	32,125.00	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益(损失以“-”号填列)		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-303,993.31	-170,107.77
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-10,306,489.04	
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-28,589,880.27	4,626,485.74
加:营业外收入	570,098.12	71,323.00
减:营业外支出	2,88	14,674.90
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-28,219,876.03	4,683,113.84
减:所得税费用	-86,733.96	3,289,132.71
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-28,133,141.08	1,385,900.13
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-28,133,141.08	1,385,900.13
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-28,133,141.08	1,385,900.13
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额	-77,115,669.75	-60,124,081.60
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-77,115,669.75	-60,124,081.60
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-77,115,669.75	-60,124,081.60
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动	-77,115,669.75	-60,124,081.60
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		
(2)其他综合收益公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备		
(6)外币财务报表折算差额		
(7)其他		
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-105,248,810.83	-58,738,091.27
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-105,248,810.83	-58,738,091.27
(二)归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	-0.0301	0.0015
(二)稀释每股收益(元/股)	-0.0301	0.0015