

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
2018 年年度报告摘要

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 2018 年年末总股本 936,060,590 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	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

（一）主要业务

公司是一家专注于房地产开发及销售的上市公司，拥有国家一级房地产开发资质。公司业务范围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，经营模式以自主开发销售为主，公司的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。公司商业地产开发业务主要经营商业写字楼的开发及运营管理，其房地产产品以出售为主，辅以外租租赁。公司的住宅和商业地产开发的业务范围主要集中于江苏省和安徽省。公司的凤凰“和”系列的住宅、办公产品已经形成了优秀的市场品牌和较好声誉，公司亦在国内房地产市场具有较高知名度。

在此基础上，公司将进一步抓住养老产业发展机遇，集中力量打造精品养老社区，力争在业界树立良好的品牌和标杆，逐步完善养生养老产业各个环节，实现医疗保健、养老养生多个领域协同发展，从而建立新的利润增长点和先发竞争优势，并努力成为业内领先企业。

（三）行业情况说明

1、全国土地购置面积增幅有所回落

2018 年，房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米，比上年增长 14.2%，比上年回落 1.6 个百分点；土地成交价款 16102 亿元，增长 18.0%，比上年回落 31.4 个百分点。（数据来源：国家统计局）

2、房地产投资与新开工增幅同步回升

（1）全国房地产开发投资增幅有所回升

2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，比上年提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。（数据来源：国家统计局）

（2）新开工面积增幅有所回升

2018 年，全国房屋新开工面积 209342 万平方米，增长 17.2%，比上年提高 10.2 个百分点。其中，住宅新开工面积 153353 万平方米，增长 19.7%，年内整体走势实现平稳较快增长。（数据来源：国家统计局）

3、商品房销量增幅与价格增幅均有所回落

（1）商品房销售量增幅回落

2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。（数据来源：国家统计局）

（2）商品房成交均价增幅回落

商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。主要原因是坚持在调控中因城施策、分类指导，2018 年房地产市场运行以“稳”为主。（数据来源：国家统计局）

（3）住宅库存有所回落，办公库存有所回升

2018 年末，商品房待售面积 52414 万平方米，比上年末减少 6510 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末减少 393 万平方米，办公楼待售面积增加 93 万平方米，商业营业用房待售面积减少 166 万平方米。从需求端看，2018 年商品房销售额增长 12.2%，年底商品房待售面积比 2017 年明显下降，去库存成效显著。（数据来源：国家统计局）

（4）房地产到位资金增幅回落，自筹资金占比上升

2018 年，房地产开发企业到位资金 165963 亿元，比上年增长 6.4%，比上年回落 1.8 个百分点。其中，国内贷款 24005 亿元，下降 4.9%；利用外资 108 亿元，下降 35.8%；自筹资金 55831 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 55418 亿元，增长 13.8%；个人按揭贷款 23706 亿元，下降 0.8%，房地产降杠杆效果显现，也反映出房企资金压力不断上升。（数据来源：国家统计局）

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	10,150,113,749.23	8,248,379,000.36	23.06	9,802,834,893.76
营业收入	1,046,968,366.65	1,343,112,300.87	-22.05	1,818,479,449.05
归属于上市公司股东的净利润	564,175,319.97	-154,013,716.62	不适用	52,433,366.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-27,053,235.58	-159,582,952.10	不适用	52,459,350.18
归属于上市公司股东的净资产	4,772,607,824.25	3,259,449,034.68	46.42	3,507,068,810.40
经营活动产生	42,546,449.26	209,056,343.64	-79.65	712,818,525.49

的现金流量净额				
基本每股收益 (元/股)	0.6027	-0.1645	不适用	0.0570
稀释每股收益 (元/股)	0.6027	-0.1645	不适用	0.0570
加权平均净资产收益率(%)	14.05	-4.54	不适用	1.56

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	333,504,442.45	402,921,631.42	206,203,927.89	104,338,364.89
归属于上市公司股东的净利润	-46,351,780.54	34,129,301.62	-20,423,061.74	596,820,860.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-46,380,864.18	34,956,743.01	-19,140,738.76	3,511,624.35
经营活动产生的现金流量净额	-130,398,720.35	146,947,104.60	-89,687,937.38	115,686,002.39

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

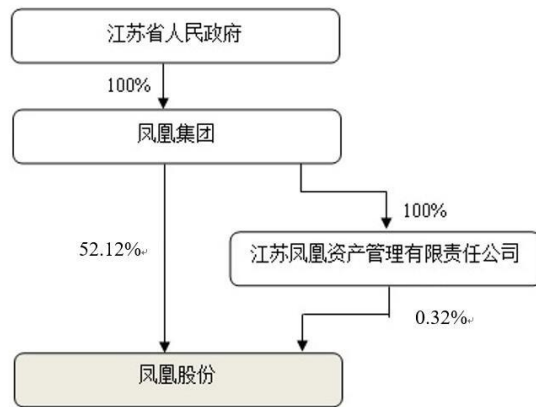
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					36,324		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					35,797		
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	25,839,793	无		国有 法人
卢建华	7,557,103	7,557,103	0.81		无		境内

							自然人
王帮利	1,558,400	6,463,053	0.69		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	6,459,948	0.69		无		其他
袁东红	2,130,000	6,030,000	0.64		无		境内自然人
卢建荣	4,719,297	4,719,297	0.50		无		境内自然人
李强	1,785,368	3,865,829	0.41		无		境内自然人
赖鸿就	0	3,250,000	0.35		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
金新华	2,512,575	2,512,575	0.27		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							

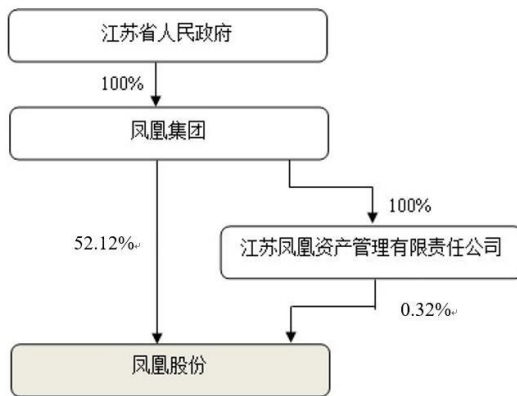
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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: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年公司债券	14 凤凰债	122323	2014 年 9 月 12 日	2019 年 9 月 12 日	750,000,000.00	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2016年公司债券(第一期)	16 凤凰 01	135346	2016 年 3 月 29 日	2021 年 3 月 29 日	2,000,000,000.00	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

公司于 2018 年 3 月 29 日支付了自 2017 年 3 月 29 日至 2018 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 45.9 元(含税)。详见查询索引:file:///C:/Users/sheshuangyan/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/SP0Z7C6T/600716_20180321_1.pdf

公司于 2018 年 9 月 12 日支付了自 2017 年 9 月 12 日至 2018 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 56.5 元(含税)。详见查询索引:file:///C:/Users/sheshuangyan/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/009UMDS8/600716_20180905_1.pdf

“16 凤凰 01”到期日:若投资者行使回售选择权,则到期日为 2019 年 3 月 29 日,否则到期日为 2021 年 3 月 29 日。“16 凤凰 01”以非公开发行方式面向合格投资者发行。“16 凤凰 01”于 2019 年 3 月 1 日至 2019 年 3 月 11 日登记回售,回售有效期登记数量为 138.75 万手,回售金额为 13.875 亿元,公司将于 2019 年 3 月 29 日对本次有效登记回售的“16 凤凰 01”持有人实施回售。截至本年度报告出具之日,“16 凤凰 01”剩余债券余额为 20 亿元,回售实施完毕后,剩余债券余额预计为 6.125 亿元。

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已于 2018 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极强，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已于 2018 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极强，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将于本年度报告出具日起 2 个月内出具“14 凤凰债”和“16 凤凰 01”的跟踪评级报告，跟踪评级报告将在上交所网站面向公众投资者披露，请投资者予以关注。

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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	49.63	59.20	-16.16
EBITDA 全部债务比	0.46	0.02	1,834.48
利息保障倍数	8.60	0.32	2,629.29

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 1,046,968,366.65 元，归属于母公司的净利润为 564,175,319.97 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

1、重要会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 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
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	按财政部规定执行	“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额为 458,236,539.71 元，上期金额为 955,263,689.11 元；调增“其他应付款”本期金额 82,921,643.90 元，上期金额 82,921,643.88 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	按财政部规定执行	财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目，本期财务费用项下新增列示“其中：利息费用”金额 143,407,694.36 元，“利息收入”金额 22,420,414.16 元；上期财务费用项下新增列示“其中：利息费用”金额 177,690,935.82 元，“利息收入”金额 25,130,141.05 元。

2、重要会计估计变更

本报告期公司未发生会计估计变更事项。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

截至 2018 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
江苏凤凰置业有限公司
盐城凤凰地产有限公司
苏州凤凰置业有限公司
南京凤凰置业有限公司
江苏凤凰地产有限公司
南京龙凤投资置业有限公司
南京凤凰地产有限公司
南通凤凰置业有限公司
合肥凤凰文化地产有限公司
镇江凤凰文化地产有限公司
泰兴市凤凰地产有限公司
无锡宜康置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。