

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
2022 年年度报告摘要

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.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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2023年3月29日经公司第八届董事会第二十四次会议审议，本年度公司拟不进行利润分配及公积金转增股本。

第二节 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

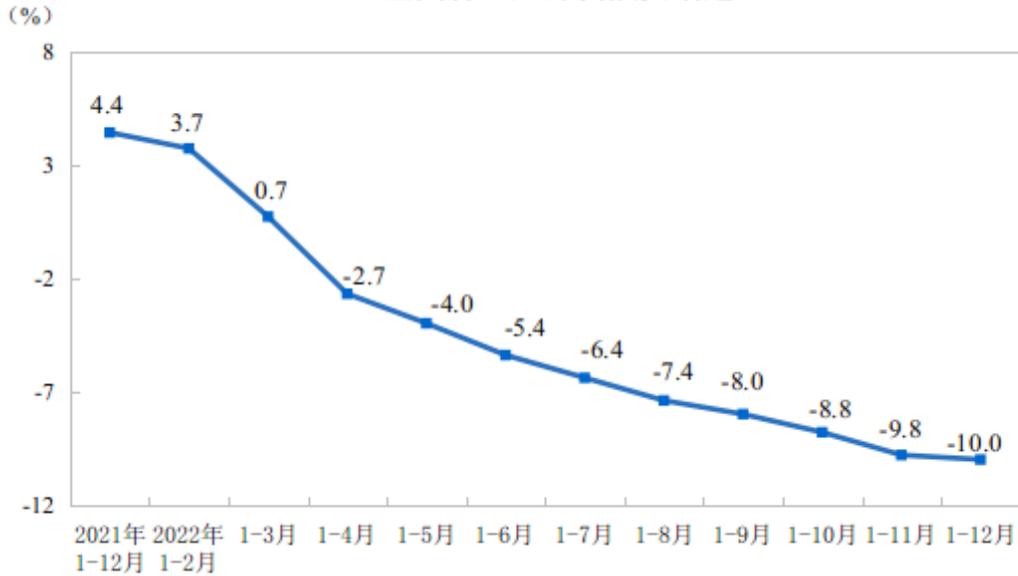
2 报告期公司主要业务简介

据国家统计局数据显示：

一、房地产开发投资完成情况

2022年，全国房地产开发投资132895亿元，比上年下降10.0%；其中，住宅投资100646亿元，下降9.5%。

全国房地产开发投资增速

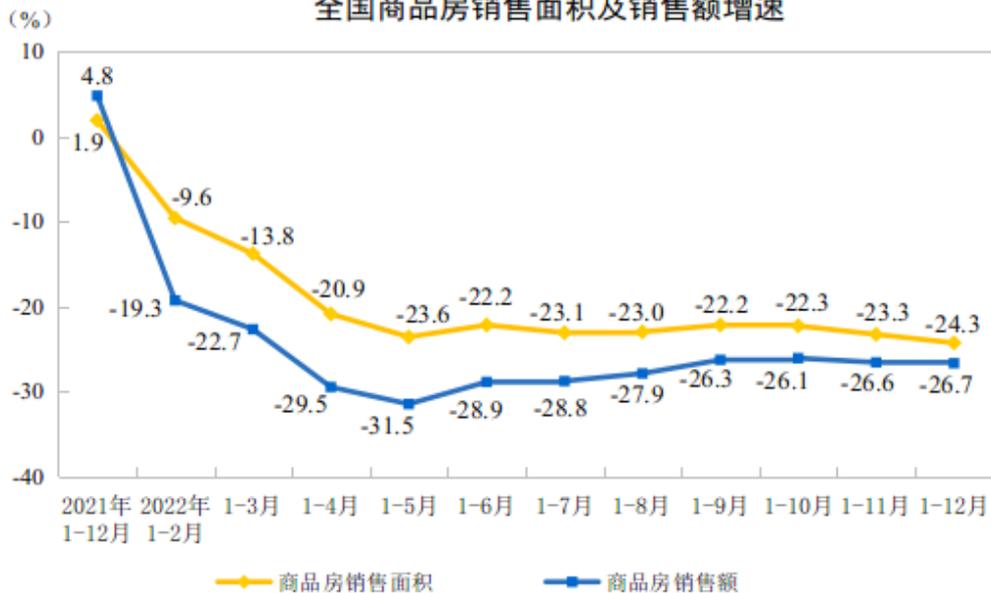


2022年，房地产开发企业房屋施工面积904999万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积639696万平方米，下降7.3%。房屋新开工面积120587平方米，下降39.4%。其中，住宅新开工面积88135平方米，下降39.8%。房屋竣工面积86222平方米，下降15.0%。其中，住宅竣工面积62539平方米，下降14.3%。

二、商品房销售和待售情况

2022年，商品房销售面积135837万平方米，比上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额133308亿元，下降26.7%，其中，住宅销售额下降14.3%。

全国商品房销售面积及销售额增速

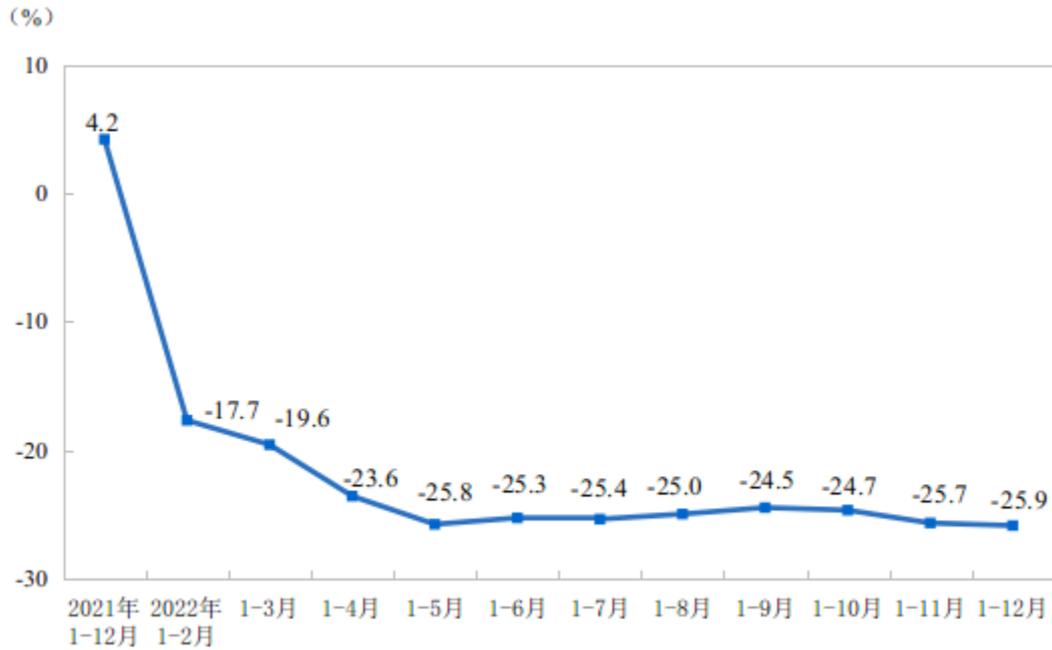


2022 年末，商品房待售面积 56366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

三、房地产开发企业到位资金情况

2022 年，房地产开发企业到位资金 148979 亿元，比上年下降 25.9%。其中，国内贷款 17388 亿元，下降 25.4%；利用外资 78 亿元，下降 27.4%；自筹资金 54940 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 49289 亿元，下降 33.3%；个人按揭贷款 23815 亿元，下降 26.5%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



依据国家统计局的官方数据来看，2022 年房地产行业整体都有下降趋势。销售金额和面积上，出现较大幅度的下跌，主要是受大环境经济下行的影响，购房需求下降、延后现象严重；房价在城市中也表现出了明显的分化，一二线城市房价相对坚挺，三四线城市价格下行压力更大，整个行业经历着历史以来较长、幅度也较大的调整周期。开发投资建设及开竣工面积均呈下降趋势，出现这一现象的主要原因是 2022 年受停贷烂尾风波的冲击，房地产行业信用风险持续发酵，土拍市场依旧呈现不积极的态势，开工面积及投资总额大幅度缩水。

(一) 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“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。

经营模式

公司的主营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，坚持以中小户型普通住宅为主的产品策略，涵盖文化 MALL 综合体，坚持以核心城市及重点城市群为主的布局战略，公司开发的业务范围主要集中于江苏省和安徽省。围绕主营业务，公司积极实现多领域的协调发展，在养老产业方面，因地制宜，积极研究养老社区的建设与运营，为公司产业转型的方向进行探索。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	8,138,867,729.71	7,865,394,160.71	3.48	8,725,324,251.56
归属于上市公司股东 的净资产	5,118,993,503.96	5,769,144,988.94	-11.27	5,728,355,253.11
营业收入	607,557,578.00	441,032,200.29	37.76	894,108,011.60
扣除与主营业务无 关的业务收入和不 具备商业实质的收 入后的营业收入	607,550,843.00	441,008,909.29	37.76	894,108,011.60
归属于上市公司股 东的净利润	-391,356,525.48	35,295,334.96	-1,208.81	57,514,777.94
归属于上市公司股 东的扣除非经常性 损益的净利润	-349,731,665.96	29,237,645.96	-1,296.17	-5,178,160.38
经营活动产生的现 金流量净额	-2,538,149,578.8 3	-127,182,248.91	不适用	915,997,128.89
加权平均净资产收 益率(%)	-7.19	0.61	减少7.8个 百分点	1
基本每股收益(元/ 股)	-0.4181	0.0377	-1,209.02	0.0614
稀释每股收益(元/ 股)	-0.4181	0.0377	-1,209.02	0.0614

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	485,669,516.82	9,227,200.01	70,500,903.97	42,159,957.2

归属于上市公司股东的净利润	66,387,877.68	12,186,377.13	-40,838,171.18	-429,092,609.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	97,972,629.39	-19,591,158.22	10,699,579.98	-438,812,717.11
经营活动产生的现金流量净额	-162,997,753.35	-6,453,522.24	-1,113,071,396.89	-1,255,626,906.35

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

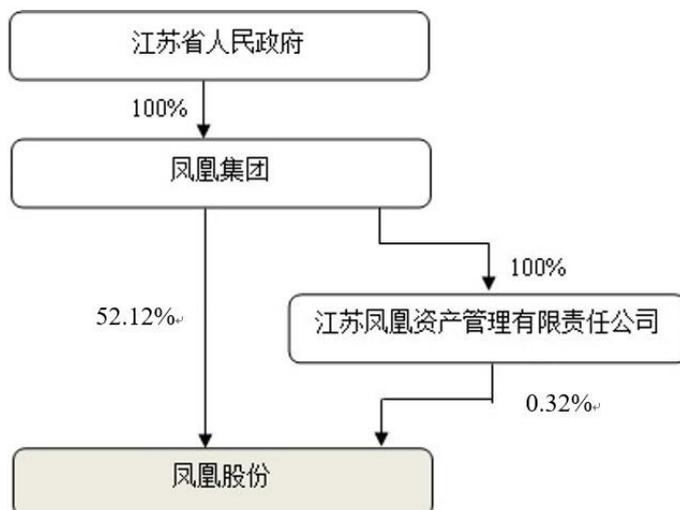
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					30,467		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					28,267		
截至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、标记或冻结情况		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	0	无		国有法人
冯建霖	-359,177	14,625,801	1.56	0	无		境内自然人
王帮利	1,244,200	14,086,721	1.50	0	无		境内自然人
阮彩友	1,887,000	8,162,573	0.87	0	无		境内自然人
林子鑫	-1,010,732	6,441,368	0.69	0	无		境内自然人
俞红霞	-558,500	5,644,000	0.60	0	无		境内自然人
张广君	1,700,000	5,450,000	0.58	0	无		境内自然人
阮友林	210,000	4,914,701	0.53	0	无		境内自然人
周雅美	1,441,600	4,847,372	0.52	0	无		境内自然人
周雅园	-203,499	4,120,301	0.44	0	无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		无					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无					

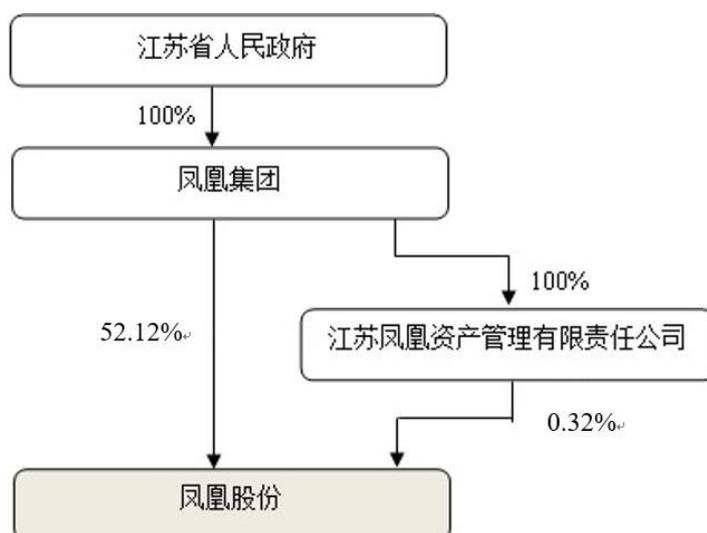
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对

公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 607,557,578.00 元，归属于母公司股东的净利润为 -391,356,525.48 元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用