

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**  
**2024 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.com.cn](http://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、公司全体董事出席董事会会议。
- 4、天衡会计师事务所（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  
2025年3月27日经公司第九届董事会第六次会议审议，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    |

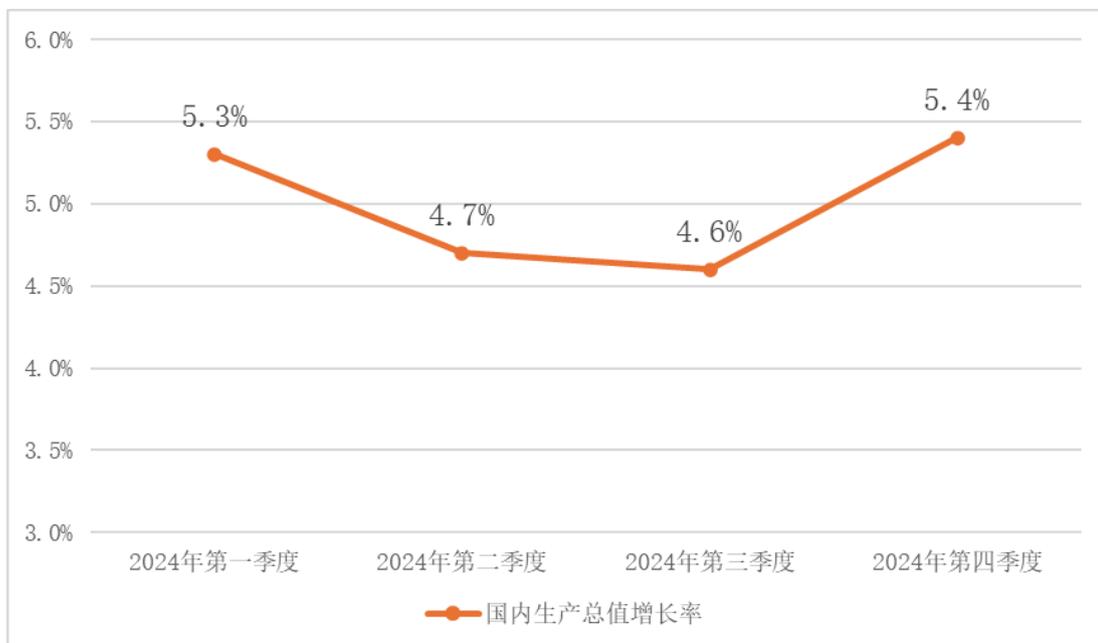
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书              | 证券事务代表             |
|----------|--------------------|--------------------|
| 姓名       | 毕胜                 | 白帮武                |
| 联系地址     | 南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼 | 南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼 |
| 电话       | 025-83566267       | 025-83566283       |
| 传真       | 025-83566267       | 025-83566299       |
| 电子信箱     | fhzy@ppm.cn        | Baibw@ppm.cn       |

### 2、报告期公司主要业务简介

2024年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，中国经济总体保持稳中有进。据国家统计局初步核算，2024年实现国内生产总值1,349,084亿元，按不变价格计算，比上年增长

长 5.0%。分季度来看，中国经济一季度实现良好开局，但二三季度下行压力增大。七月下旬党的二十届三中全会部署总体工作方向，九月底中央政治局会议后一揽子政策密集出台，促进四季度经济回稳向好。

图 3-1 2024 年季度国内生产总值增长走势图



数据来源：据国家统计局数据整理

**从房地产政策来看**，2024 年度，中央重要会议重点研判房地产市场最新形势变化，密集出台房地产解除限制与货币宽松政策，对于楼市企稳效果显著。四月中央政治局会议明确关注房地产供求关系的新变化；党的二十届三中全会明确，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。七月中央政治局会议提出，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作。九月中央政治局会议明确，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。十二月中央政治局会议更是首次提出“稳住楼市”。

**从供给端来看**，政策落脚点主要在于持续落实融资协调机制和房企白名单制度，扎实推进保交房工作，同时推动房地产市场结构性调整，开展存量商品房的收储工作。**从需求端来看**，有关政策重点围绕“四个取消、四个降低”开展，通过放宽居民购房限制，减少存量房贷压力，降低新增贷款利率等措施，充分激发居民购房热情，引导房地产市场需求与供给相匹配，促进房地产市场止跌回稳。

表 3-1 “四个取消、四个降低、两个增加”政策要点

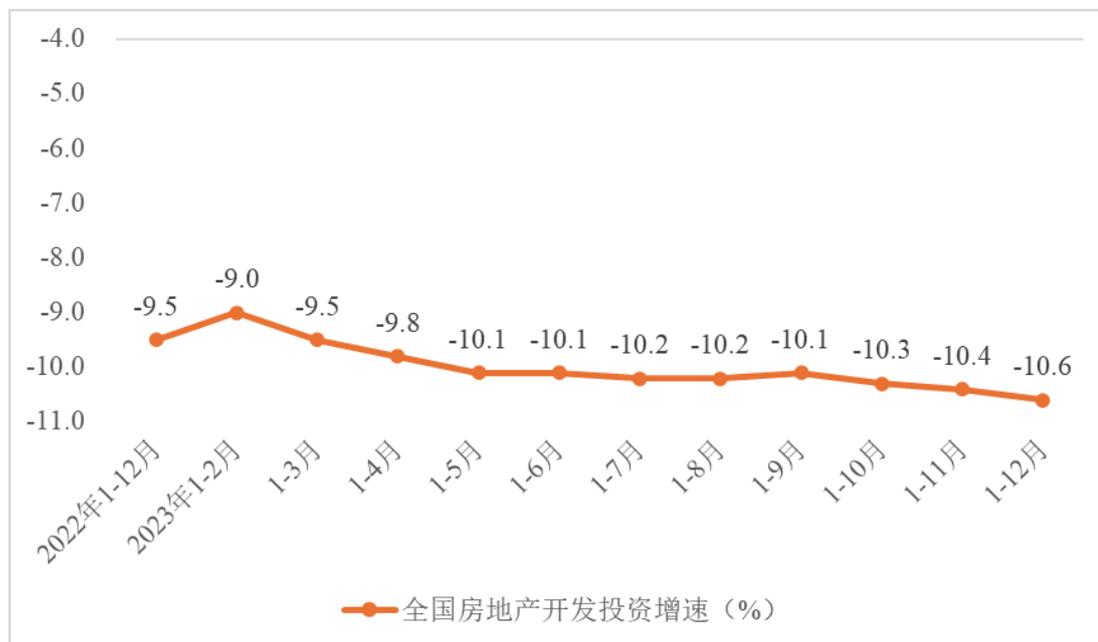
| 政策分类 | 具体措施 |
|------|------|
|------|------|

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| “四个取消”：因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施 | 取消限购                              |
|                             | 取消限售                              |
|                             | 取消限价                              |
|                             | 取消普通住宅和非普通住宅标准                    |
| “四个降低”：降低信贷压力               | 降低住房公积金贷款利率 0.25 个百分点             |
|                             | 降低住房贷款的首付比例，统一一套、二套房贷最低首付比例到 15%  |
|                             | 降低存量贷款利率                          |
|                             | 降低“卖旧买新”换购住房的税费负担                 |
| “两个增加”                      | 通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村改造和危旧房改造 |
|                             | 2024 年年底将“白名单”项目的信贷规模增至 4 万亿元     |

数据来源：根据 2024 年 10 月 17 日国新办发布会内容整理

从房地产投资来看，房企开发投资增速持续触底，房企投资意愿下降意在主动减少供给以促进行业供需再平衡。从长远来看，房地产供给规模持续降低符合中央对于房地产严控增量、优化存量、提高质量的相关要求，也有利于房地产行业加速转型，走向品质化、定制化的房地产新发展模式。

图 3-2 全国房地产开发投资增速图



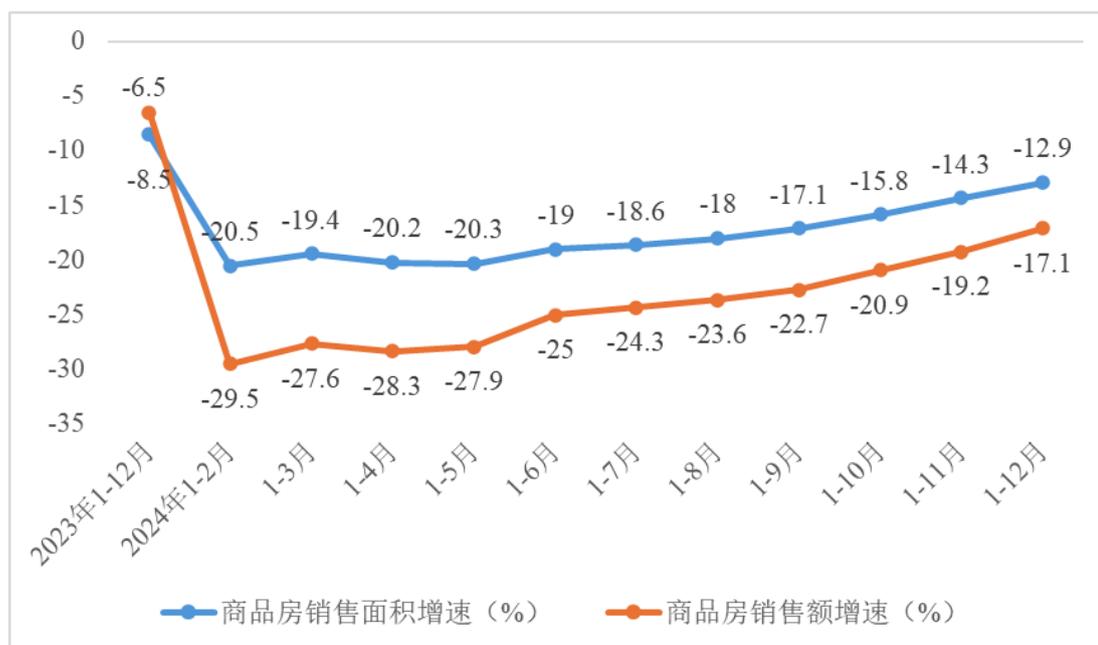
数据来源：据国家统计局数据整理

国家统计局数据显示，2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%（按可比口径计算）。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。

其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。

从房地产成交来看，2024 年，全国房地产消费市场持续深度调整。随着“四个取消、四个降低”等放宽居民购房限制，减少居民房贷压力的政策持续落地，全国商品房销售降幅持续收窄，高能级城市房地产成交率先升温，宽松政策对于房地产销售的修复效果显现。

图 3-3 全国商品房销售面积及销售额增速图

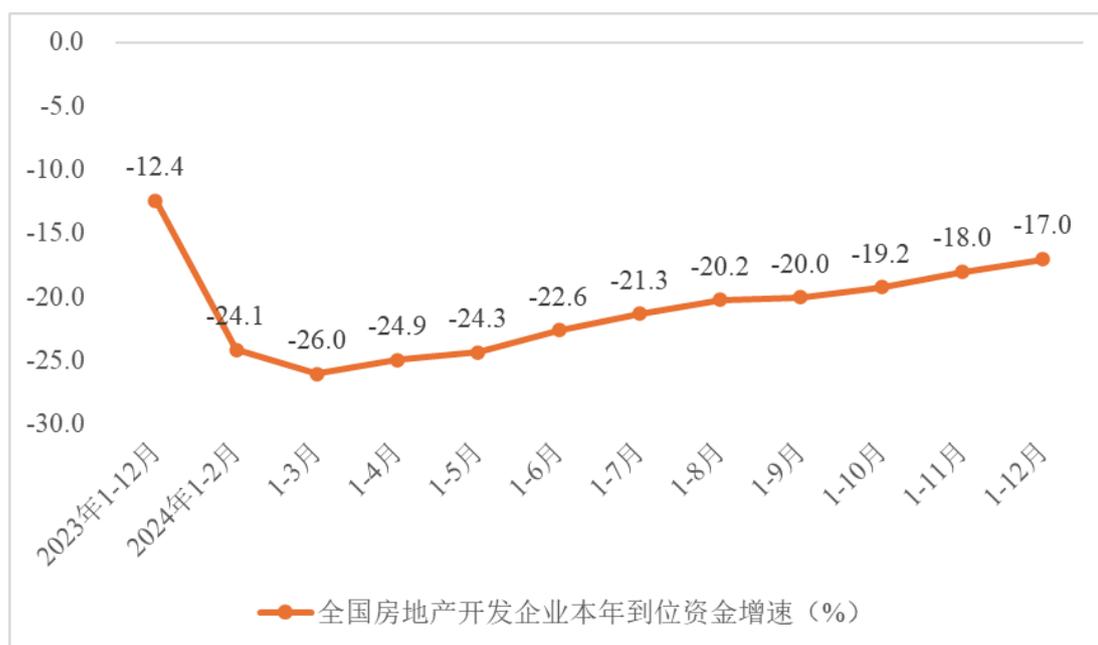


数据来源：据国家统计局数据整理

国家统计局数据显示，2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。

从房地产融资来看，随着城市房地产融资协调机制和房企白名单制度的持续落地，保交楼工作取得积极进展，房地产开发到位资金降幅持续收窄，在建房地产项目的融资需求得到充分保障。但受房地产投资收缩影响，房企新增项目的融资意愿尚未得到显著改善。

图 3-4 全国房地产开发企业本年到位资金增速图



数据来源：据国家统计局数据整理

国家统计局数据显示，2024 年，房地产开发企业到位资金 107,661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，国内贷款 15,217 亿元，下降 6.1%；利用外资 32 亿元，下降 26.7%；自筹资金 37,746 亿元，下降 11.6%；定金及预收款 33,571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15,661 亿元，下降 27.9%。

#### （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》，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《上市公司行业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，自主开发销售是公司的主要经营模式，公司聚焦刚需和改善型需求，坚持以住宅产品开发为主的产品策略，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。公司亦在尝试探索新老业务协同发展，积极开展合同能源费用管理业务试点，期望新业务能够为公司开辟新的增长空间。

### 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

|  | 2024年 | 2023年 | 本年比上年 | 2022年 |
|--|-------|-------|-------|-------|
|  |       |       |       |       |

|                                 |                  |                  | 增减(%)      |                   |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------|-------------------|
| 总资产                             | 7,423,567,140.26 | 7,900,859,028.13 | -6.04      | 8,138,867,729.71  |
| 归属于上市公司股东的净资产                   | 5,037,671,768.20 | 5,133,200,242.77 | -1.86      | 5,118,993,503.96  |
| 营业收入                            | 845,406,254.98   | 646,586,503.55   | 30.75      | 607,557,578.00    |
| 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 | 845,403,221.96   | 646,583,423.55   | 30.75      | 607,550,843.00    |
| 归属于上市公司股东的净利润                   | -178,784,850.64  | 7,671,512.55     | -2,430.50  | -391,356,525.48   |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润          | -178,916,237.99  | -11,167,225.72   | 不适用        | -349,731,665.96   |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | 144,614,966.58   | 56,955,520.84    | 153.91     | -2,538,149,578.83 |
| 加权平均净资产收益率(%)                   | -3.52            | 0.15             | 减少3.67个百分点 | -7.19             |
| 基本每股收益(元/股)                     | -0.1910          | 0.0082           | -2,429.27  | -0.4181           |
| 稀释每股收益(元/股)                     | -0.1910          | 0.0082           | -2,429.27  | -0.4181           |

### 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<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 44,346,863.98    | 52,431,560.35    | 39,304,799.47    | 709,323,031.18     |
| 归属于上市公司股东的净利润           | -14,418,252.15   | 1,936,230.52     | -16,149,831.08   | -150,152,997.93    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -14,423,252.15   | 1,935,678.53     | -16,151,221.34   | -150,277,443.03    |
| 经营活动产生的现金流量净额           | 9,462,108.77     | 81,550,657.30    | -56,466,556.41   | 110,068,756.92     |

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

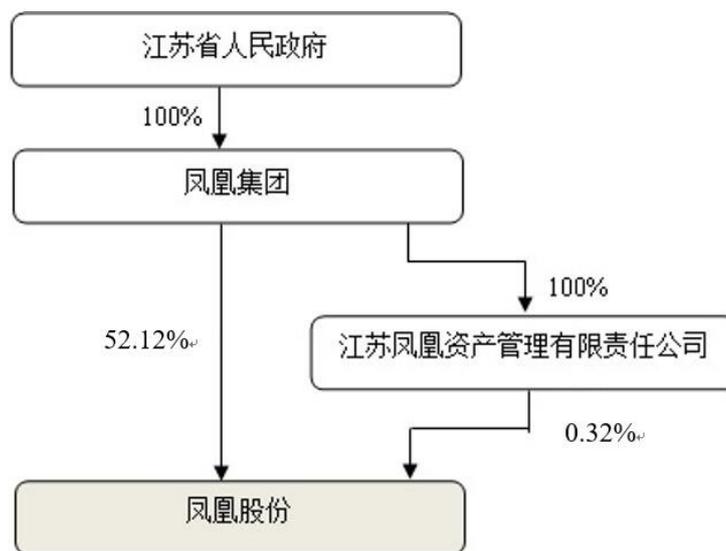
## 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

| 截至报告期末普通股股东总数（户）             |            |             |           |                          | 29,641         |    |          |
|------------------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|----------------|----|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）      |            |             |           |                          | 27,864         |    |          |
| 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              |    |          |
| 前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）       |            |             |           |                          |                |    |          |
| 股东名称<br>（全称）                 | 报告期内<br>增减 | 期末持股数<br>量  | 比例<br>（%） | 持有有<br>限售条<br>件的股<br>份数量 | 质押、标记或冻<br>结情况 |    | 股东<br>性质 |
|                              |            |             |           |                          | 股份<br>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     |
| 王帮利                          | 3,416,500  | 14,565,421  | 1.56      | 0                        | 无              |    | 境内自然人    |
| 阮彩友                          | 6,581,000  | 13,083,173  | 1.40      | 0                        | 无              |    | 境内自然人    |
| 周雅美                          | 2,215,100  | 9,800,972   | 1.05      | 0                        | 无              |    | 境内自然人    |
| 孙继影                          | 6,943,300  | 6,943,300   | 0.74      | 0                        | 无              |    | 境内自然人    |
| 阮友林                          | 1,260,400  | 6,405,101   | 0.68      | 0                        | 无              |    | 境内自然人    |
| 华夏基金管理有限公司—社保基金四二二组合         | 5,899,196  | 5,899,196   | 0.63      | 0                        | 无              |    | 其他       |
| 张广君                          | 250,000    | 5,600,000   | 0.60      | 0                        | 无              |    | 境内自然人    |
| 孙美娇                          | 5,131,400  | 5,131,400   | 0.55      | 0                        | 无              |    | 境内自然人    |
| 俞红霞                          | -402,890   | 4,047,610   | 0.43      | 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           |           |                          |                |    |          |

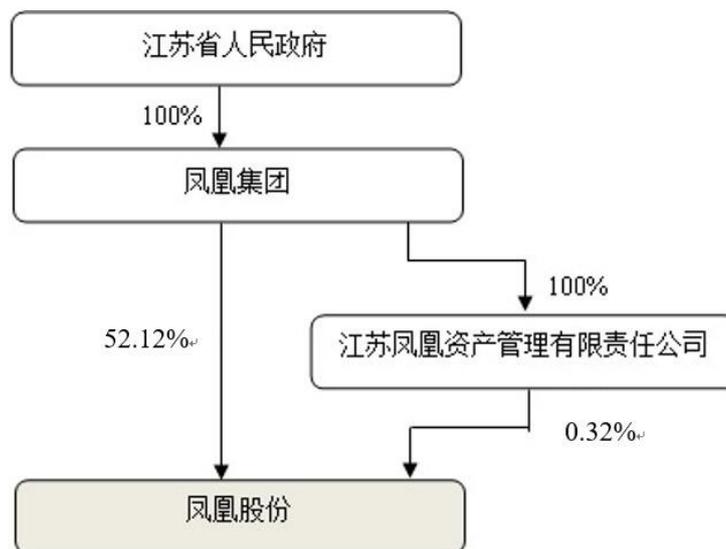
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 845,406,254.98 元，

归属于上市公司股东的净利润为-178,784,850.64 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