

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

### 2025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、 本公司董事会及董事、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

2026年4月9日经公司第九届董事会第十三次会议审议，本年度公司拟不进行利润分配及公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

## 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

2025年是中国房地产行业深度调整、筑底趋稳的关键一年。行业延续“总量收缩、结构分

化、政策托底、模式转型”主线，核心指标同比下行，市场正从高速扩张转向高质量发展新阶段。

#### 政策端

2025 年全国房地产政策以“稳市场、去库存、优供给、促转型”为总基调，全年地方出台调控政策 455 条，中央与地方协同发力，从需求端、供给端、金融端、保障端及长效机制五大维度全面托底，推动行业筑底趋稳。中央在政府工作报告中明确提出“稳住楼市、持续用力推动房地产市场止跌回稳”；“十五五”规划建议将“推动房地产高质量发展”纳入五年规划，明确建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，建立房屋全生命周期安全管理制度。

#### 供需两端

供给端坚持以需定供，调减住宅用地供应，严控新增商品住房规模，稳步推进现房销售试点，优化预售资金监管，切实降低购房风险。中央赋予地方更大自主权，支持收购存量商品房转化为保障房、人才房、安置房，鼓励商办用房改造为租赁住房，盘活存量闲置资产。同时延续保交楼专项借款政策，压实地方与房企主体责任，保障项目竣工交付。需求端持续优化调控，限购限贷全面松绑，多地将商业贷款首付比例降至 15%，全面落实“认房不认贷”。房贷利率维持历史低位，首套房贷利率下限降至 3.4%，二套降至 3.9%，一线城市核心区域低至 3.0%；同步延续存量房贷利率下调政策，切实减轻居民月供压力。此外，公积金政策密集优化，财税补贴、置换激励等多项举措协同发力，有效激活合理住房消费。

#### 金融端

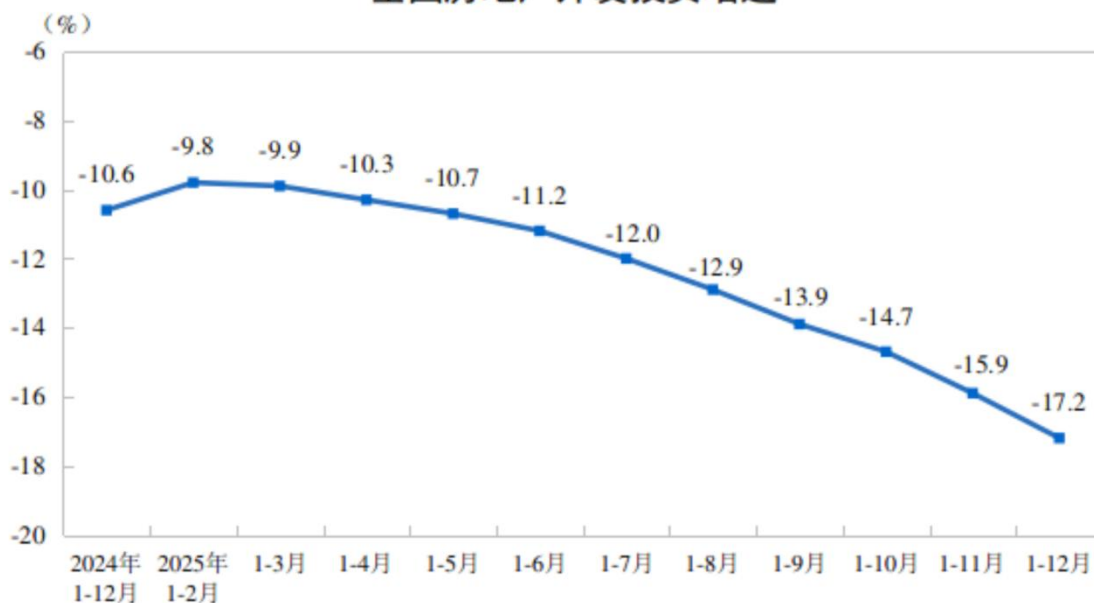
央行持续优化保障性住房再贷款等工具，通过下调利率、拓宽支持范围，助力地方收购存量房源用于保障房建设。抵押补充贷款定向支持保障房、城中村改造及“平急两用”项目建设。房企融资环境持续改善，境内信用债发行有序放开，重点支持优质民营房企合理融资需求，推动行业风险出清与兼并重组。

#### 住房保障与长效机制

大力发展公租房、保障性租赁住房，加快推进城中村改造与城市更新。“好房子”建设标准加快落地，围绕安全、绿色、智慧、适老化等要求，引导房企提升住宅品质。持续激活存量房市场，简化交易流程、降低交易税费，推动“二手房+新房”市场良性循环，加快构建租购并举的住房新制度。

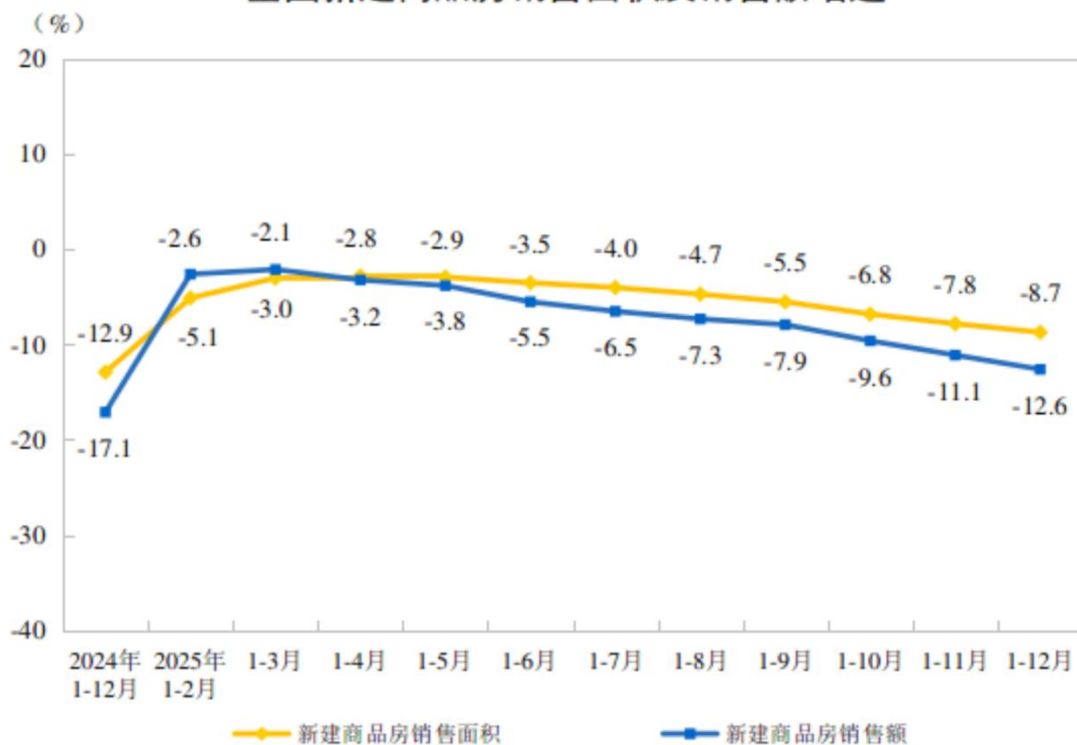
国家统计局数据显示：2025 年，全国房地产开发投资 82,788 亿元，同比下降 17.2%；其中住宅投资 63,514 亿元，同比下降 16.3%。新建商品房销售面积 88,101 万平方米，同比下降 8.7%。

### 全国房地产开发投资增速



新建商品房销售额83,937亿元,同比下降12.6%;住宅销售面积/销售额分别下降9.2%、13.0%。房屋新开工面积58,770万平方米,下降20.4%;房屋施工面积659,890万平方米,下降10.0%;竣工面积60,348万平方米,下降18.1%。年末商品房待售面积76,632万平方米,同比增长1.6%,库存增速大幅放缓。

### 全国新建商品房销售面积及销售额增速



#### (一) 主要业务

公司的主营业务系房地产开发,业务范围辐射江苏省和安徽省,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

公司的主要经营模式为自主开发销售，聚焦刚需型和改善型需求，公司坚持以核心城市及重点城市群为主进行布局，开发项目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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	6,647,529,576.78	7,423,567,140.26	-10.45	7,900,859,028.13
归属于上市公司股东的净资产	4,553,602,961.71	5,037,671,768.20	-9.61	5,133,200,242.77
营业收入	523,402,046.21	845,406,254.98	-38.09	646,586,503.55
利润总额	-386,228,948.36	-153,583,315.32	不适用	32,522,436.84
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	523,299,054.00	845,403,221.96	-38.10	646,583,423.55
归属于上市公司股东的净利润	-387,276,629.95	-178,784,850.64	不适用	7,671,512.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-386,460,344.23	-178,916,237.99	不适用	-11,167,225.72
经营活动产生的现金流量净额	208,995,138.34	144,614,966.58	44.52	56,955,520.84
加权平均净资产收益率(%)	-8.08	-3.52	减少4.56个百分点	0.15
基本每股收益(元/股)	-0.4137	-0.1910	不适用	0.0082
稀释每股收益(元/股)	-0.4137	-0.1910	不适用	0.0082

## 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	162,718,509.49	128,370,192.20	131,397,833.78	100,915,510.74
归属于上市公司股东的净利润	1,385,990.13	9,649,370.39	-2,064,815.27	-396,247,175.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,325,555.72	9,655,207.42	-2,451,943.48	-394,989,163.89
经营活动产生的现金流量净额	16,067,020.34	46,598,131.39	43,185,347.17	103,144,639.44

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

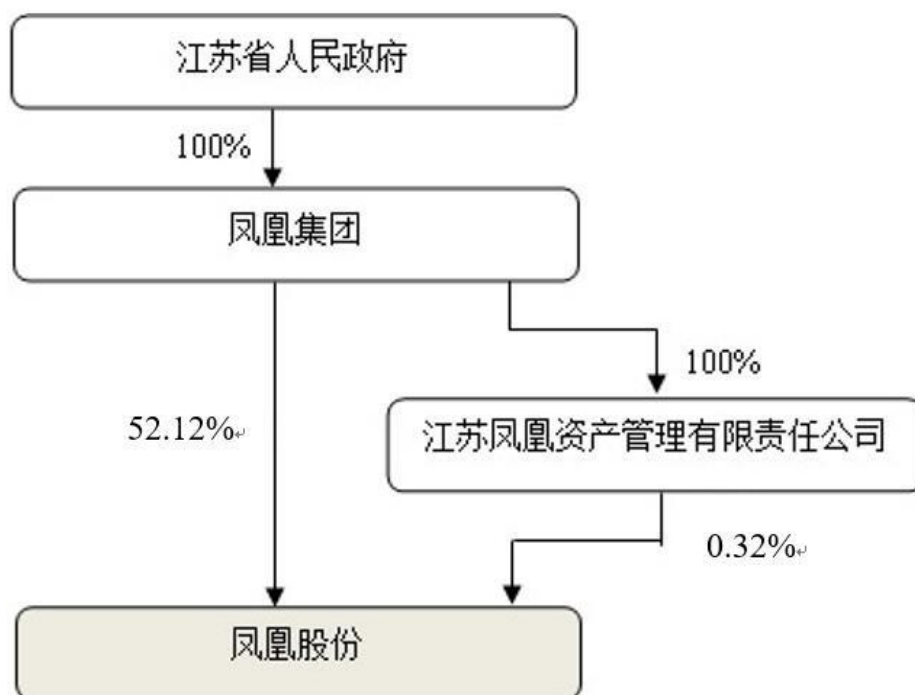
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					22,547		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					19972		
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 (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
王帮利	659,600	15,225,021	1.63	0	无		境内自然人
阮彩友	-70,000	13,013,173	1.39	0	无		境内自然人
周雅美	755,000	10,555,972	1.13	0	无		境内自然人
林丽萍		7,943,500	0.85	0	无		境内自然人

林璐		7,777,700	0.83	0	无	境内自然人
阮友林	18,000	6,423,101	0.69	0	无	境内自然人
中信证券资产管理(香港)有限公司-客户资金		6,370,932	0.68	0	无	其他
孙继影	-1,064,500	5,878,800	0.63	0	无	境内自然人
张广君	230,000	5,830,000	0.62	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					

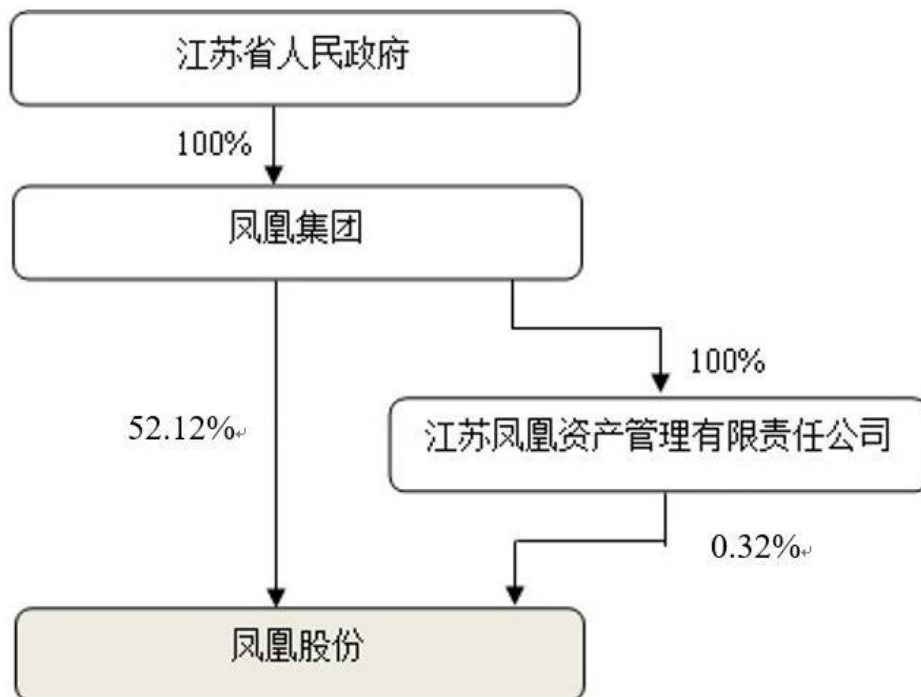
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 523,402,046.21 元，归属于上市公司股东的净利润-387,276,629.95 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