

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  
2019 年半年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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

### 2.1 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
电话	025-83566267	025-83566283
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
电子信箱	fhzy@ppm.cn	fhzy@ppm.cn

### 2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	7,722,941,694.38	10,150,113,749.23	-23.91

归属于上市公司股东的净资产	4,984,211,114.80	4,772,607,824.25	4.43
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增 减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-958,482,904.90	16,548,384.25	-5,892.00
营业收入	842,374,843.76	736,426,073.87	14.39
归属于上市公司股东的净利润	29,915,125.87	-12,222,478.92	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,520,283.45	-11,424,121.17	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.61	-0.38	不适用
基本每股收益(元/股)	0.0320	-0.0131	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.0320	-0.0131	不适用

### 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		38,482				
截止报告期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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	国有法人	52.12	487,883,543	25,839,793	无	
王帮利	境内自然人	1.01	9,486,200	0	无	
建信基金-工商银行-上海国鑫投资发展有限公司	其他	0.69	6,459,948	0	无	
任钊辉	境内自然人	0.40	3,743,494	0	无	
李强	境内自然人	0.36	3,386,144	0	无	
赖鸿就	境内自然人	0.35	3,250,000	0	无	
陈勇	境内自然人	0.34	3,200,000	0	无	
尉灵骏	境内自然人	0.34	3,167,300	0	无	
江苏凤凰资产管理有限责任公司	国有法人	0.32	2,988,000	0	无	
俞红霞	境内自然人	0.29	2,673,100	0	无	
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	

## 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

## 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

单位:亿元 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(%)
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	7.5	5.65
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	6.125	4.59

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	31.04	49.63
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.30	0.78

关于逾期债项的说明

适用 不适用

## 三 经营情况讨论与分析

### 3.1 经营情况的讨论与分析

本报告期公司营业收入较去年同期有小幅上升，报告期内公司营业收入为 84,237.48 万元，

较去年同期上升 14.39%；归属于母公司股东的净利润为 2,991.51 万元，较去年同期增加 4,213.76 万元。本期净利润的小幅增加是由于本报告期内宜兴与镇江两个项目集中交付且项目毛利好于去年同期交付的楼盘；与此同时，本期部分 16 凤凰 01 债回售兑付，有息负债减少，利息费用相应减少，故本报告期净利润有小幅增加。

面对市场变化，公司下半年将积极研究房地产市场，加大存货去化的力度。目前公司的去库存重点仍是办公楼的销售，公司将继续延用“以租带售，租售结合”的方式去库存，从而为销售提供有力支撑；同时，根据公司的战略部署对部分成熟项目进行认真盘点，通过多种方式有效盘活资产。为加速实现公司转型，优化公司财务结构，确保公司健康、稳定发展，公司在宜兴开发的首个养老地产项目“怡然居”销售顺利，符合预期，2019 年上半年“怡然居”项目又新增开工面积 53385.64 平方米，下半年公司将继续积极推进健康养老地产项目，实施公司战略转型计划，为公司的持续发展服务。土地储备方面，2018 年 6 月，公司拍得镇江市京口区土地一宗，面积 88824 平方米，合 133.24 亩，以为公司持续发展奠定基础；此外公司相关部门也在努力争取新的土地储备，公司将基于对宏观经济和市场状况持续监测分析，把握投资机会，利用多种手段、通过广泛参与获取新的土地储备。

### 3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用  不适用

#### 重要会计政策变更

(1) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，将原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则的相关规定，重新分类为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，财务报表列报项目为“其他权益工具投资”。

(2) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 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
资产负债表中“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	按财政部规定执行	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”本期金额 0 元，上期金额 0 元；“应付账款”本期金额 248,617,471.73 元，上期金额 458,236,539.71 元。

### 3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用  不适用