

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年第一季度报告

目录

一、	重要提示	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	11

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人周斌、主管会计工作负责人颜树云及会计机构负责人(会计主管人员)陈超保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 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	8,869,661,008.39	10,150,113,749.23	-12.62
归属于上市公司股东的净资产	5,706,223,847.70	4,772,607,824.25	19.56
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期 增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-507,523,255.09	-130,398,720.35	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期 增减(%)
营业收入	544,387,180.06	333,504,442.45	63.23
归属于上市公司股东的净利润	26,676,755.13	-46,351,780.54	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	26,032,948.96	-46,380,864.18	不适用
加权平均净资产收	0.5092	-1.4323	不适用

益率 (%)			
基本每股收益 (元/股)	0.0285	-0.0495	不适用
稀释每股收益 (元/股)	0.0285	-0.0495	不适用

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	544,273.97	理财收益
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、		

交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	337,467.59	主要是违约金收入
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）		
所得税影响额	-237,935.39	
合计	643,806.17	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		33,827				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	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	487,883,543	52.12	25,839,793	无		国有法人
中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金	19,503,999	2.08	0	无		其他

建信基金—工商银行—上海国鑫投资发展有限公司	6,459,948	0.69	0	无	其他
唐仲品	5,782,500	0.62	0	无	境内自然人
王帮利	5,625,000	0.60	0	无	境内自然人
李强	5,305,271	0.57	0	无	境内自然人
郜楠	3,959,100	0.42	0	无	境内自然人
郜长林	3,773,000	0.40	0	无	境内自然人
黄慧敏	3,634,800	0.39	0	无	境内自然人
田培	3,442,900	0.37	0	无	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量			
		种类	数量		
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	462,043,750	人民币普通股	462,043,750		
中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金	19,503,999	人民币普通股	19,503,999		
建信基金—工商银行—上海国鑫投资发展有限公司	6,459,948	人民币普通股	6,459,948		
唐仲品	5,782,500	人民币普通股	5,782,500		
王帮利	5,625,000	人民币普通股	5,625,000		
李强	5,305,271	人民币普通股	5,305,271		
郜楠	3,959,100	人民币普通股	3,959,100		
郜长林	3,773,000	人民币普通股	3,773,000		
黄慧敏	3,634,800	人民币普通股	3,634,800		
田培	3,442,900	人民币普通股	3,442,900		
上述股东关联关系或一致行动的说明	江苏凤凰出版传媒集团有限公司与上述其余股东间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	不适用				

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)	原因
营业收入	544,387,180.06	333,504,442.45	63.23	主要是宜兴项目本期交付确认收入所致
营业成本	453,393,264.99	311,873,390.33	45.38	主要是宜兴项目本期交付确认收入结转对应成本所致
管理费用	3,812,716.37	7,259,032.09	-47.48	主要是本期工资、办公费、租赁费、水电费较上年同期下降所致
资产减值损失	-982,632.33	6,133,338.36	-116.02	去年同期其他应收款因账龄增加计提了较多的坏账准备，本期收回部分其他应收款而转回坏账准备，所以资产减值损失较去年同期大幅下降
营业外收入	330,151.43	158,023.15	108.93	本期违约金收入较上年同期增加
营业外支出	-7,316.16	99,433.72	-107.36	主要是本期转回去年计提的逾期交房违约金，营业外支出较上年同期下降
所得税费用	12,677,490.28	3,357,351.70	277.60	本期盈利较上年增加，所以所得税费用较上年同期增加
净利润	26,910,379.52	-46,349,568.76	不适用	本期镇江项目交付部分的售价较上年同期提高，宜兴项目交付确

				认收入，盈利较上年同期大幅增加
归属于母公司股东的净利润	26,676,755.13	-46,351,780.54	不适用	同上
其他权益工具投资公允价值变动	906,939,268.32	0.00	不适用	南京证券股权公允价值上升所致
基本每股收益	0.0285	-0.0495	不适用	本期镇江项目交付部分的售价较上年同期提高，宜兴项目交付确认收入，盈利较上年大幅增加
稀释每股收益	0.0285	-0.0495	不适用	同上
销售商品、提供劳务收到的现金	194,519,360.43	357,172,997.02	-45.54	泰兴北地块住宅进入尾盘销售阶段，商业、办公去化慢，资金回笼较上年同期有较大幅度下降
购买商品、接受劳务支付的现金	236,431,647.10	345,343,715.21	-31.54	到付款节点应付工程款较上年同期有较大幅度减少
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,161,000,000.00	0.00	不适用	收到铁管巷地块土地收回补偿款
偿还债务支付的现金	1,387,500,000.00	0.00	不适用	部分16凤凰01债回售兑付
投资支付的现金	74,000,000.00	0	不适用	本年支付宜兴项目剩余股权款

支付的各项税费	449,180,159.01	134,463,622.37	234.05	主要是铁管巷地块土地收回补偿缴纳的企业所得税所致
	2019年3月31日	2018年12月31日	比上年同期增减(%)	原因
应付债券	610,060,068.50	1,991,046,575.34	-69.36	部分16凤凰01债回售兑付
递延所得税负债	621,168,696.77	318,855,607.33	94.81	南京证券股权公允价变动所致
其他综合收益	1,855,922,737.92	948,983,469.60	95.57	同上
应交税费	-52,119,095.63	368,951,746.66	-114.13	主要是缴纳期初应交企业所得税所致

3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

一、铁管巷土地收回事项

公司控股孙公司南京龙凤投资置业有限公司（以下简称“南京龙凤”）名下位于南京市核心商业区新街口的铁管巷 A、C 地块因政府规划调整被南京市国土资源局收回（详见公司公告临 2017—040“凤凰股份关于控股孙公司土地收回事项的公告”、临 2017—047“凤凰股份关于控股孙公司土地收回事项的进展公告”、临 2018—002“凤凰股份关于控股孙公司土地收回事项的进展公告”、临 2018—017“凤凰股份关于控股孙公司土地收回事项的进展公告”、临 2018—018“凤凰股份关于控股孙公司土地收回事项的进展公告的补充公告”、临 2018—038“凤凰股份关于收到土地使用权收回补偿款事项的公告”及临 2019—004“凤凰股份关于收到土地使用权收回补偿款事项的公告”）。铁管巷 A、C 地块与其他地块一道由南京市国土资源局组成 NO.2017G84 地块，于 2017 年 12 月 15 日挂牌出让，出让用地面积地上为 25,381.83 平方米，地下 6,661.23 平方米。上述地块以总价 47.7 亿元成交，南京市秦淮区人民政府将在收到重新挂牌出让的土地出让金后，按经公司股东大会审议通过的补偿方案将补偿款支付给南京龙凤。补偿方案为：补偿价格按照铁管巷 A、C 地块原出让建筑容量（约 11.43 万平方米）测算，补偿标准为土地收回后重新出让时同用途的楼面成交价（楼面成交价=成交总价/总计容面积）乘以铁管巷 A、C 地块原出让建筑容量。

根据与南京市秦淮区人民政府签订的《收回补偿协议》，公司应取得的土地收回补偿款总金额为 23.22 亿元，公司于 2018 年 11 月 4 日和 2019 年 3 月 25 日分别收到 50%土地收回补偿款 11.61 亿元，共收回土地补偿款 23.22 亿元。

公司下属全资子公司江苏凤凰置业有限公司（以下称“凤凰置业”）是南京龙凤的控股股东，股权占比 77.31%；另一股东为上海泰龙房地产发展有限公司（以下称“上海泰龙”）股权占比 22.69%。根据 2010 年 10 月凤凰置业与上海泰龙、南京龙凤、重庆国际信托有限公司签订的协议约定，如果政府收回铁管巷 A、C 地块，则上海泰龙在南京龙凤的所有权益即告丧失，南京龙凤所有损益皆有凤凰置业独家承担和享有。目前政府收回铁管巷 A、C 地块的事项进展顺利，土地补偿款已全部到账。2019 年 3 月公司已经向上海泰龙发出告知函，告知政府收回铁管巷 A、C 地块的进展情况，并敦促其履行协议约定，将其持有的 22.69%股权变更至凤凰置业名下。告知函发出后，截止报告日上海泰龙没有做出回应，公司将继续督促其履行协议约定，并保留采取进一步措施的权利。该事项的解决具有不确定性，公司将根据事项的进展及时披露相关信息。

二、江苏银行股权注入事项

在公司 2014 年 3 月 22 日发布的《凤凰股份 2013 年年度报告》中，公司表示根据凤凰集团董事会的决定，凤凰集团拟将其直接持有的江苏银行股份有限公司 8.9 亿股股份注入凤凰股份。凤凰集团将在满足国家相关法规政策的前提下，根据市场情况选择适当时机和注入方式，具体方案报相关部门批准后确定。

根据《江苏银行股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》（申报稿），凤凰集团作为持有江苏银行 8.9 亿股股份的第二大股东，承诺自江苏银行股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的江苏银行股份，也不由江苏银行回购其持有的股份。2016 年 8 月 2 日，江苏银行在上海证券交易所正式挂牌，代码 600919。根据承诺，至股票上市之日起 36 个月内凤凰集团持有的江苏银行 8.9 亿股股票将处于锁定状态。由于凤凰集团在 2018 年 8 月 24 日至 2019 年 3 月 14 日之间增持了江苏银行股票，按照相关法律规定自 2019 年 3 月 15 日起，6 个月内凤凰集团不得减持江苏银行股票，所以凤凰集团持有的首发上市的 8.9 亿股江苏银行股票在 2019 年 8 月 3 日解锁后也不得卖出，其解锁日期实际上已自动顺延至 2019 年 9 月 14 日，如果后续凤凰集团继续增持江苏银行股票，则前述解锁日期还将往后顺延。

2019 年 3 月 19 日，公司向凤凰集团询问江苏银行股权注入的安排是否发生变化。2019 年 3 月 22 日，凤凰集团函复公司：将江苏银行股权注入凤凰股份是当时集团基于凤凰股份发展战略考虑的一种安排，由于江苏银行在上市过程中及上市后的股份锁定期间要求，股权注入方案一直无法操作。按目前市场股票价格计算，集团所持江苏银行股权市值已达 60 多亿元，按照目前的政策环境和凤凰股份的财务状况，如果在锁定期间届满后，通过凤凰股份购买或向集团定向增发的方式注入江苏银行股权都会面临着很大障碍。将集团持有的江苏银行股权注入凤凰股份，是否符合银保监会对商业银行股东的相关规定，是否具有可行性，是否有利于保护凤凰股份中小股东的利益，需要重新进行评估。

公司将与凤凰集团抓紧磋商，探讨江苏银行股权注入的可行性，并在符合相关银行监管和证券监管法律、法规、政策以及有利于保护凤凰股份中小股东利益的前提下，作出具有可操作的安排。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

√适用 □不适用

由于镇江项目与宜兴项目集中交付，16凤凰债提前兑付降低财务费用，预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为正数。

公司名称	江苏凤凰置业投资股份有限公司
法定代表人	周斌
日期	2019年4月29日

四、 附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年3月31日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,966,320,686.08	2,805,263,726.36
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	2,472,820.46	3,029,965.89
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	16,544,458.37	1,186,082,300.02
其中：应收利息		
应收股利		

买入返售金融资产		
存货	2,971,834,349.48	3,361,497,780.44
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	12,910,901.53	83,663,275.98
流动资产合计	4,970,083,215.92	7,439,537,048.69
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		1,743,303,591.61
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	2,952,555,949.37	0.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	881,489,843.71	890,351,096.31
固定资产	23,187,074.09	23,652,361.53
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,870,144.48	5,074,553.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	601,105.64	674,374.70
递延所得税资产	36,873,675.18	47,520,722.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,899,577,792.47	2,710,576,700.54
资产总计	8,869,661,008.39	10,150,113,749.23
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	274,116,102.69	458,236,539.71
预收款项	284,481,617.48	663,431,286.92
卖出回购金融资产款		

吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	309,380.95	9,516,145.56
应交税费	-52,119,095.63	368,951,746.66
其他应付款	335,519,672.45	478,170,793.38
其中：应付利息	23,682,441.84	82,921,643.90
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	749,330,136.93	748,960,273.92
其他流动负债		
流动负债合计	1,591,637,814.87	2,727,266,786.15
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	610,060,068.50	1,991,046,575.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	621,168,696.77	318,855,607.33
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,231,228,765.27	2,309,902,182.67
负债合计	2,822,866,580.14	5,037,168,968.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16
减：库存股		
其他综合收益	1,855,922,737.92	948,983,469.60
盈余公积	142,075,439.74	142,075,439.74
一般风险准备		
未分配利润	1,292,550,648.88	1,265,873,893.75
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	5,706,223,847.70	4,772,607,824.25

少数股东权益	340,570,580.55	340,336,956.16
所有者权益（或股东权益）合计	6,046,794,428.25	5,112,944,780.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,869,661,008.39	10,150,113,749.23

法定代表人：周斌 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司资产负债表

2019年3月31日

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	72,409,757.97	631,345,274.12
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	10,000.00	10,000.00
其他应收款	388,245,980.03	389,400,980.03
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	290,000,000.00	290,000,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	460,665,738.00	1,020,756,254.15
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	2,717,875,720.10	2,802,875,720.10
长期股权投资	2,561,150,614.66	2,561,150,614.66
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		

投资性房地产		
固定资产	356,067.48	388,165.98
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,279,382,402.24	5,364,414,500.74
资产总计	5,740,048,140.24	6,385,170,754.89
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	90,882.86	4,111,320.83
应交税费	521,242.10	3,268,639.40
其他应付款	23,937,068.43	83,102,870.46
其中：应付利息	23,682,441.84	82,921,643.90
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	749,330,136.93	748,960,273.92
其他流动负债		
流动负债合计	773,879,330.32	839,443,104.61
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	610,060,068.50	1,991,046,575.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	840,000,000.00	0.00
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	0.00	

其他非流动负债		
非流动负债合计	1,450,060,068.50	1,991,046,575.34
负债合计	2,223,939,398.82	2,830,489,679.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,435,787,029.48	2,435,787,029.48
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	78,281,178.36	78,281,178.36
未分配利润	65,979,943.58	104,552,277.10
所有者权益（或股东权益）合计	3,516,108,741.42	3,554,681,074.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,740,048,140.24	6,385,170,754.89

法定代表人：周斌 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

合并利润表

2019年1—3月

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	544,387,180.06	333,504,442.45
其中：营业收入	544,387,180.06	333,504,442.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	505,685,201.82	376,555,248.94
其中：营业成本	453,393,264.99	311,873,390.33
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	12,522,776.19	15,873,855.88
销售费用	5,217,601.06	5,873,498.98
管理费用	3,812,716.37	7,259,032.09
研发费用		

财务费用	31,721,475.54	29,542,133.30
其中：利息费用	39,444,154.11	35,796,160.97
利息收入	7,833,751.80	6,309,702.96
资产减值损失	-982,632.33	6,133,338.36
信用减值损失		
加：其他收益	4,150.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	544,273.97	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	39,250,402.21	-43,050,806.49
加：营业外收入	330,151.43	158,023.15
减：营业外支出	-7,316.16	99,433.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,587,869.80	-42,992,217.06
减：所得税费用	12,677,490.28	3,357,351.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	26,910,379.52	-46,349,568.76
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26,910,379.52	-46,349,568.76
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	26,676,755.13	-46,351,780.54
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	233,624.39	2,211.78
六、其他综合收益的税后净额	906,939,268.32	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	906,939,268.32	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	906,939,268.32	
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	906,939,268.32	

4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	933,849,647.84	-46,349,568.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	933,616,023.45	-46,351,780.54
归属于少数股东的综合收益总额	233,624.39	2,211.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.0285	-0.0495
（二）稀释每股收益(元/股)	0.0285	-0.0495

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

法定代表人：周斌 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司利润表

2019年1—3月

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入	0.00	
减：营业成本		
税金及附加	-962.30	101.1
销售费用	0.00	
管理费用	909,505.02	3,172,519.00
研发费用		

财务费用	37,667,940.80	32,961,289.12
其中：利息费用	39,444,154.11	34,440,410.96
利息收入	1,852,815.61	1,485,185.56
资产减值损失	0.00	
信用减值损失		
加：其他收益	4,150.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-38,572,333.52	-36,133,909.22
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-38,572,333.52	-36,133,909.22
减：所得税费用	0.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-38,572,333.52	-36,133,909.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-38,572,333.52	-36,133,909.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	-38,572,333.52	
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：周斌 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

合并现金流量表

2019年1—3月

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	194,519,360.43	357,172,997.02
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	14,033,853.64	23,614,530.24
经营活动现金流入小计	208,553,214.07	380,787,527.26
购买商品、接受劳务支付的现金	236,431,647.10	345,343,715.21
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		

拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	11,227,497.16	8,933,834.64
支付的各项税费	449,180,159.01	134,463,622.37
支付其他与经营活动有关的现金	19,237,165.89	22,445,075.39
经营活动现金流出小计	716,076,469.16	511,186,247.61
经营活动产生的现金流量净额	-507,523,255.09	-130,398,720.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	60,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	544,273.97	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,161,000,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,221,544,273.97	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	1,287,657.21
投资支付的现金	74,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	74,000,000.00	1,287,657.21
投资活动产生的现金流量净额	1,147,544,273.97	-1,287,657.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	1,387,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	91,800,000.00	93,448,166.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		

支付其他与筹资活动有关的现金		200,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,479,300,000.00	293,448,166.67
筹资活动产生的现金流量净额	-1,479,300,000.00	-293,448,166.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-839,278,981.12	-425,134,544.23
加：期初现金及现金等价物余额	2,778,638,765.71	1,973,111,079.88
六、期末现金及现金等价物余额	1,939,359,784.59	1,547,976,535.65

法定代表人：周斌 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

母公司现金流量表

2019年1—3月

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,043,135,976.98	1,652,022.30
经营活动现金流入小计	1,043,135,976.98	1,652,022.30
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,083,405.42	2,151,415.04
支付的各项税费	3,287,977.99	3,875,364.69
支付其他与经营活动有关的现金	400,109.72	225,814,810.73
经营活动现金流出小计	7,771,493.13	231,841,590.46
经营活动产生的现金流量净额	1,035,364,483.85	-230,189,568.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		157,780.00

投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		157,780.00
投资活动产生的现金流量净额		-157,780.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	1,387,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	91,800,000.00	91,800,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	115,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,594,300,000.00	91,800,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,594,300,000.00	-91,800,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-558,935,516.15	-322,147,348.16
加：期初现金及现金等价物余额	631,345,274.12	549,284,115.18
六、期末现金及现金等价物余额	72,409,757.97	227,136,767.02

法定代表人：周斌 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：陈超

4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,805,263,726.36	2,805,263,726.36	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期			

损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项	3,029,965.89	3,029,965.89	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,186,082,300.02	1,186,082,300.02	
其中：应收利息	-	-	
应收股利	-	-	
买入返售金融资产			
存货	3,361,497,780.44	3,361,497,780.44	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	83,663,275.98	83,663,275.98	
流动资产合计	7,439,537,048.69	7,439,537,048.69	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	1,743,303,591.61		-1,743,303,591.61
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资		1,743,303,591.61	1,743,303,591.61
其他非流动金融资产			
投资性房地产	890,351,096.31	890,351,096.31	
固定资产	23,652,361.53	23,652,361.53	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5,074,553.91	5,074,553.91	

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	674,374.70	674,374.70	
递延所得税资产	47,520,722.48	47,520,722.48	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,710,576,700.54	2,710,576,700.54	
资产总计	10,150,113,749.23	10,150,113,749.23	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	458,236,539.71	458,236,539.71	
预收款项	663,431,286.92	663,431,286.92	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	9,516,145.56	9,516,145.56	
应交税费	368,951,746.66	368,951,746.66	
其他应付款	478,170,793.38	478,170,793.38	
其中：应付利息	82,921,643.90	82,921,643.90	
应付股利	-	-	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	748,960,273.92	748,960,273.92	
其他流动负债			
流动负债合计	2,727,266,786.15	2,727,266,786.15	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			

应付债券	1,991,046,575.34	1,991,046,575.34	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	318,855,607.33	318,855,607.33	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,309,902,182.67	2,309,902,182.67	
负债合计	5,037,168,968.82	5,037,168,968.82	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	936,060,590.00	936,060,590.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16	
减：库存股			
其他综合收益	948,983,469.60	948,983,469.60	
盈余公积	142,075,439.74	142,075,439.74	
一般风险准备			
未分配利润	1,265,873,893.75	1,265,873,893.75	
归属于母公司所有者权益合计	4,772,607,824.25	4,772,607,824.25	
少数股东权益	340,336,956.16	340,336,956.16	
所有者权益（或股东权益）合计	5,112,944,780.41	5,112,944,780.41	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,150,113,749.23	10,150,113,749.23	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	631,345,274.12	631,345,274.12	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变			

动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	389,400,980.03	389,400,980.03	
其中：应收利息	0.00	0.00	
应收股利	290,000,000.00	290,000,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	1,020,756,254.15	1,020,756,254.15	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	2,802,875,720.10	2,802,875,720.10	
长期股权投资	2,561,150,614.66	2,561,150,614.66	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	388,165.98	388,165.98	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,364,414,500.74	5,364,414,500.74	
资产总计	6,385,170,754.89	6,385,170,754.89	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	4,111,320.83	4,111,320.83	
应交税费	3,268,639.40	3,268,639.40	
其他应付款	83,102,870.46	83,102,870.46	
其中：应付利息	82,921,643.90	82,921,643.90	
应付股利	0.00	0.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	748,960,273.92	748,960,273.92	
其他流动负债			
流动负债合计	839,443,104.61	839,443,104.61	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	1,991,046,575.34	1,991,046,575.34	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	0.00	0.00	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,991,046,575.34	1,991,046,575.34	
负债合计	2,830,489,679.95	2,830,489,679.95	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	936,060,590.00	936,060,590.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,435,787,029.48	2,435,787,029.48	
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	78,281,178.36	78,281,178.36	
未分配利润	104,552,277.10	104,552,277.10	
所有者权益（或股东权益）合计	3,554,681,074.94	3,554,681,074.94	
负债和所有者权益	6,385,170,754.89	6,385,170,754.89	

(或股东权益) 总计			
------------	--	--	--

各项目调整情况的说明:

适用 不适用

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用