

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 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	7
四、	附录.....	10

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 公司负责人汪维宏、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 本公司第三季度报告未经审计。

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	6,969,553,436.56	10,150,113,749.23	-31.34
归属于上市公司股东的净资产	4,986,292,478.60	4,772,607,824.25	4.48
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-844,498,423.50	-73,139,553.13	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	989,971,489.42	942,630,001.76	5.02
归属于上市公司股东的净利润	39,239,426.18	-32,645,540.66	不适用
归属于上市公司股东的	44,627,554.63	-30,564,859.93	不适用

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	0.82	-0.89	不适用
基本每股收益 (元/股)	0.0419	-0.0349	不适用
稀释每股收益 (元/股)	0.0419	-0.0349	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 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	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	0	795,000.00	盐城项目省级节能减排专项引导资金
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	0	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	-10,303,899.01	-10,303,899.01	华夏证券 ETF 期末净值略有下降
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
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	362,971.09	906,820.35	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	3,157,957.05	2,669,676.24	
合计	-6,782,970.87	-5,388,128.45	

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）		35,698				
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	0	无		国有法人
王帮利	9,674,000	1.03	0	未知		境内自然人
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	未知		其他
任钊辉	3,743,494	0.40	0	未知		境内自然人
李光琴	3,370,400	0.36	0	未知		境内自然人
尉灵骏	3,271,000	0.35	0	未知		境内自然人
赖鸿就	3,250,000	0.35	0	未知		境内自然人
陈勇	3,200,000	0.34	0	未知		境内自然人
江苏凤凰资产管理有限责任公司	2,988,000	0.32	0	无		国有法人
金新华	2,700,281	0.29	0	未知		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	487,883,543	人民币普通股	487,883,543			
王帮利	9,674,000	人民币普通股	9,674,000			
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			
任钊辉	3,743,494	人民币普通股	3,743,494			
李光琴	3,370,400	人民币普通股	3,370,400			

尉灵骏	3,271,000	人民币普通股	3,271,000
赖鸿就	3,250,000	人民币普通股	3,250,000
陈勇	3,200,000	人民币普通股	3,200,000
江苏凤凰资产管理有限责任公司	2,988,000	人民币普通股	2,988,000
金新华	2,700,281	人民币普通股	2,700,281
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，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			

2.3 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

	2019年1-9月	2018年1-9月	比上年同期增减(%)	原因
税金及附加	31,139,622.70	17,347,171.81	79.51	主要是宜兴项目本期交付确认收入计提土地增值税所致
财务费用	49,404,323.82	91,005,330.15	-45.71	主要是本期偿还14凤凰债、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
投资收益	20,565,008.37	0.00	不适用	主要是本期收到南京证券股利，去年同期南京证券未分配股利
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-10,303,899.01	0.00	不适用	华夏证券ETF期末净值略有下降

2019 年第三季度报告

信用减值损失	3,444,709.07	0.00	不适用	首次执行新金融工具准则，计提的坏账准备在信用减值损失列报
资产减值损失	0.00	-4,793,936.06	不适用	首次执行新金融工具准则，计提的坏账准备在信用减值损失列报
营业外收入	940,123.67	375,535.27	150.34	本期租赁违约金收入较上年同期大幅增加
营业外支出	65,515.87	3,133,035.69	-97.91	主要是去年计提的逾期交房违约金及捐赠支出金额较大
基本每股收益(元/股)	0.04	-0.03	不适用	本期镇江项目售价较上年同期上升，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(元/股)	0.04	-0.03	不适用	本期镇江项目售价较上年同期上升，宜兴项目交付确认收入，盈利较上年大幅增加
销售商品、提供劳务收到的现金	542,528,022.70	1,092,919,120.12	-50.36	泰兴北地块住宅进入尾盘销售阶段、镇江住宅进入收取尾款阶段，商业、办公去化慢，资金回笼较上年同期有较大幅度下降
支付的各项税费	527,470,197.31	211,324,846.20	149.60	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9月30日	2018年9月30日	比上年同期增减(%)	原因
货币资金	757,992,069.24	2,805,263,726.36	-72.98	主要是本期偿还 14 凤凰债券本息和 16 凤凰 01 部分债券本息
交易性金融资产	289,228,048.99	0.00	不适用	华夏证券 ETF
其他应收款	20,086,721.40	1,186,082,300.02	-98.31	主要是收回铁管巷地块土地补偿款所致
其他流动资产	19,609,793.38	83,663,275.98	-76.56	主要是因公司债兑付后闲置资金减少，导致购买理财产品较上年同期减少所致
其他权益工具投资	1,736,271,866.62	0.00	不适用	执行新金融工具准则重分类
预收款项	166,432,404.00	663,431,286.92	-74.91	泰兴北地块住宅进入尾盘销售阶段、镇江住宅进入收取尾款阶段，商业、办公去化慢，现有产品基本上是现房销售，预售产品较上年同期有较大幅度下降

应交税费	-27,602,170.60	368,951,746.66	-107.48	主要是缴纳期初应交企业所得税所致
一年内到期的非流动负债	0.00	748,960,273.92	不适用	本期偿还 14 凤凰债
应付债券	610,674,246.59	1,991,046,575.34	-69.33	部分 16 凤凰 01 债回售兑付

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

一、2019 年半年度报告事后审核问询函事项

公司于 2019 年 9 月 19 日收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的《关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司 2019 年半年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2019】2776 号，以下简称“《问询函》”），具体内容详见公司于 2019 年 9 月 20 日在上海证券交易所网站披露的《关于收到上海证券交易所 2019 年半年度报告的事后审核问询函的公告》（临 2019-039）。

公司收到《问询函》后高度重视，积极组织相关人员就《问询函》涉及的问题进行了逐项分析核查并给予回复，回复具体内容详见公司于 2019 年 10 月 17 日在上海证券交易所网站披露的《关于上海证券交易所对公司 2019 年半年度报告的事后审核问询函回复的公告》（临 2019-043）。

二、已在临时公告披露且后续无进展的公司重大诉讼事项

重大诉讼事项基本概述	查询索引
因股东资格确认纠纷，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）于 2019 年 7 月 11 日将上海泰龙房地产发展有限公司（以下简称“上海泰龙”）作为被告，后又于 2019 年 7 月 17 日将南京龙凤投资置业有限公司（以下简称“南京龙凤”）追加为共同被告，向南京市中级人民法院提请诉讼。南京市中级人民法院已依法受理，案号为：（2019）苏 01 民初 1979 号，目前本案已于 2019 年 10 月 12 日一审开庭审理，暂无生效裁决作出。截止报告日，本案尚无进一步进展。	具体内容详见 2019 年 7 月 13 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《江苏凤凰置业投资股份有限公司全资子公司涉及诉讼的公告》（公告编号：2019-023）及 2019 年 7 月 19 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《江苏凤凰置业投资股份有限公司全资子公司涉及诉讼的进展公告》（公告编号：2019-024）
2019 年 8 月 8 日，公司、公司全资子公司凤凰置业及公司控股孙公司南京龙凤收到南京市中级人民法院发出的案号为（2019）苏 01 民初 1918 号案件传票。上海泰龙因公司盈余分配纠纷将公司、凤凰置业及南京龙凤作为共同被告向南京市中级人民法院提请诉讼，南京市中级人民法院已依法受理，目前本案暂未开庭。截止报告日，本案尚无进一步进展。	具体内容详见 2019 年 8 月 6 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《江苏凤凰置业投资股份有限公司关于公司及全资子公司、控股孙公司涉及诉讼的公告》（公告编号：2019-026）

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

预计公司本年度累计净利润为正，但与2018年比较会有较大幅度下降，主要是由于2018年一次性确认政府收回铁管巷土地补偿款的收益。

公司名称	江苏凤凰置业投资股份有限公司
法定代表人	汪维宏
日期	2019年10月29日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年9月30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9月30日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	757,992,069.24	2,805,263,726.36
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	289,228,048.99	
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	2,929,945.82	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	20,086,721.40	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	3,235,410,571.73	3,361,497,780.44
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	19,609,793.38	83,663,275.98
流动资产合计	4,325,257,150.56	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	1,736,271,866.62	-
其他非流动金融资产		
投资性房地产	847,891,381.43	890,351,096.31
固定资产	22,289,666.08	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	4,463,453.62	5,074,553.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	578,863.59	674,374.70
递延所得税资产	32,801,054.66	47,520,722.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,644,296,286.00	2,710,576,700.54
资产总计	6,969,553,436.56	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		
应付账款	242,527,644.74	458,236,539.71
预收款项	166,432,404.00	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	340,724.35	9,516,145.56
应交税费	-27,602,170.60	368,951,746.66
其他应付款	318,002,189.08	478,170,793.38
其中：应付利息	14,326,458.94	82,921,643.90
应付股利	-	-
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	-	748,960,273.92
其他流动负债		
流动负债合计	699,700,791.57	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	610,674,246.59	1,991,046,575.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	330,899,001.45	318,855,607.33
其他非流动负债		
非流动负债合计	941,573,248.04	2,309,902,182.67
负债合计	1,641,274,039.61	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	992,697,004.36	948,983,469.60
专项储备		
盈余公积	164,509,214.99	142,075,439.74
一般风险准备		
未分配利润	1,413,411,238.09	1,265,873,893.75
归属于母公司所有者权益（或股东	4,986,292,478.60	4,772,607,824.25

权益) 合计		
少数股东权益	341,986,918.35	340,336,956.16
所有者权益(或股东权益) 合计	5,328,279,396.95	5,112,944,780.41
负债和所有者权益(或股东权益) 总计	6,969,553,436.56	10,150,113,749.23

法定代表人：汪维宏

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9月30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9月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	22,434,075.70	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		
应收账款		
应收款项融资		
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		
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	410,690,055.73	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	1,757,714,285.00	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	294,927.56	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	4,319,159,827.22	5,364,414,500.74
资产总计	4,729,849,882.95	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		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	93,842.61	4,111,320.83
应交税费	-1,755.12	3,268,639.40
其他应付款	14,583,313.57	83,102,870.46
其中：应付利息	14,326,458.94	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	0.00	748,960,273.92
其他流动负债		
流动负债合计	14,675,401.06	839,443,104.61
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	610,674,246.59	1,991,046,575.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	720,000,000.00	0.00
长期应付职工薪酬		
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	1,330,674,246.59	1,991,046,575.34
负债合计	1,345,349,647.65	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		
专项储备		
盈余公积	78,281,178.36	78,281,178.36
未分配利润	-65,628,562.54	104,552,277.10
所有者权益（或股东权益）合计	3,384,500,235.30	3,554,681,074.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,729,849,882.95	6,385,170,754.89

法定代表人：汪维宏

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—9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年第三季度 度（7-9月）	2018年第三季度 （7-9月）	2019年前三季度 （1-9月）	2018年前三季度 （1-9月）
一、营业总收入	147,596,645.66	206,203,927.89	989,971,489.42	942,630,001.76
其中：营业收入	147,596,645.66	206,203,927.89	989,971,489.42	942,630,001.76
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	146,784,078.15	225,261,475.49	933,825,225.65	974,521,980.49
其中：营业成本	112,283,831.76	170,208,133.94	817,448,828.80	821,316,646.28
利息支出				

手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	10,035,863.82	5,919,143.97	31,139,622.70	17,347,171.81
销售费用	6,253,798.43	10,435,929.78	17,902,698.04	25,776,908.80
管理费用	7,337,666.72	6,737,541.57	17,929,752.29	19,075,923.45
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	10,872,917.42	31,960,726.23	49,404,323.82	91,005,330.15
其中：利息费用	16,049,767.17	35,953,552.18	73,747,212.37	106,617,663.26
利息收入	5,276,787.77	4,026,275.04	24,563,129.77	15,741,870.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）		2,404,514.78		-4,793,936.06
加：其他收益	204.65		799,354.65	
投资收益（损失以“-”号	20,020,734.40		20,565,008.37	

填列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
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）	-10,303,899.01		-10,303,899.01	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	974,826.04		3,444,709.07	
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,504,433.59	-16,653,032.82	70,651,436.85	-36,685,914.79

加：营业外收入	392,165.57	154,699.43	940,123.67	375,535.27
减：营业外支出	29,194.48	1,897,453.90	65,515.87	3,133,035.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,867,404.68	-18,395,787.29	71,526,044.65	-39,443,415.21
减：所得税费用	2,456,416.30	2,024,923.05	30,636,656.28	-6,803,649.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,410,988.38	-20,420,710.34	40,889,388.37	-32,639,765.42
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,410,988.38	-20,420,710.34	40,889,388.37	-32,639,765.42
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）	9,324,300.31	-20,423,061.74	39,239,426.18	-32,645,540.66
2. 少数股东	86,688.07	2,351.40	1,649,962.19	5,775.24

损益（净亏损以“-”号填列）				
六、其他综合收益的税后净额	-137,974,629.92	-259,769,028.84	43,713,534.76	1,012,048,782.96
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-137,974,629.92	-259,769,028.84	43,713,534.76	1,012,048,782.96
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-137,974,629.92		43,713,534.76	
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	-137,974,629.92		43,713,534.76	
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		-259,769,028.84		1,012,048,782.96

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		-259,769,028.84		1,012,048,782.96
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	-128,563,641.54	-280,189,739.18	84,602,923.13	979,409,017.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	-128,650,329.61	-280,192,090.58	82,952,960.94	979,403,242.30
归属于少数股东的综合收益总额	86,688.07	2,351.40	1,649,962.19	5,775.24
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.01		0.0419	-0.0349
（二）稀释每股收益(元/股)	0.01		0.0419	-0.0349

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：汪维宏 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—9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年第三季度 度(7-9月)	2018年第三季 度(7-9月)	2019年前三季 度(1-9月)	2018年前三季 度(1-9月)
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加	0.00	9.00	-602.30	350.1
销售费用			0.00	6,531.02

管理费用	2,043,845.41	1,911,330.18	5,102,437.65	5,510,330.70
研发费用				
财务费用	15,861,969.24	34,714,565.79	71,467,095.19	101,716,217.88
其中：利息 费用	16,049,767.17	35,205,753.43	73,747,212.37	104,469,246.58
利息 收入	269,977.92	493,406.39	2,434,729.79	2,761,171.36
加：其他收益	0.00		4,150.00	
投资收益 (损失以“-”号 填列)	0.00		0.00	
其中：对联 营企业和合营企业 的投资收益				
以摊 余成本计量的金融 资产终止确认收益				
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)				
信用减值损 失(损失以“-” 号填列)			0.00	
资产减值损 失(损失以“-” 号填列)			0.00	
资产处置收 益(损失以“-” 号填列)			0.00	
二、营业利润(亏 损以“-”号填列)	-17,905,814.65	-36,625,904.97	-76,564,780.54	-107,233,429.70
加：营业外收入	0.00		0.00	19,647.18
减：营业外支出	0.00		10,000.00	
三、利润总额(亏 损总额以“-”号 填列)	-17,905,814.65	-36,625,904.97	-76,574,780.54	-107,213,782.52
减：所得税费 用	0.00		0.00	
四、净利润(净亏 损以“-”号填列)	-17,905,814.65	-36,625,904.97	-76,574,780.54	-107,213,782.52

(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	-17,905,814.65	-36,625,904.97	-76,574,780.54	-107,213,782.52
(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	-17,905,814.65	-36,625,904.97	-76,574,780.54	-107,213,782.52
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：汪维宏

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—9 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 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 (1-9 月)
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	542,528,022.70	1,092,919,120.12
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	41,392,013.96	65,707,559.10
经营活动现金流入小计	583,920,036.66	1,158,626,679.22
购买商品、接受劳务支付的现金	829,474,274.78	972,411,700.05
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		

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		
支付给职工及为职工支付的现金	21,827,437.29	17,468,726.50
支付的各项税费	527,470,197.31	211,324,846.20
支付其他与经营活动有关的现金	49,646,550.78	30,560,959.60
经营活动现金流出小计	1,428,418,460.16	1,231,766,232.35
经营活动产生的现金流量净额	-844,498,423.50	-73,139,553.13
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	20,565,008.37	
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	13,531.88
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	1,241,565,008.37	13,531.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,232.92	1,683,745.80
投资支付的现金	78,000,000.00	-
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	78,028,232.92	1,683,745.80
投资活动产生的现金流量净额	1,163,536,775.45	-1,670,213.92
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		
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	2,137,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	227,781,059.10	135,823,166.67
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	2,365,281,059.10	335,823,166.67

筹资活动产生的现金流量净额	-2,365,281,059.10	-335,823,166.67
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	-2,046,242,707.15	-410,632,933.72
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	732,396,058.56	1,562,478,146.16

法定代表人：汪维宏 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—9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年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 金额(1-9月)
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	2,946,007,087.70	223,062,882.25
经营活动现金流入小计	2,946,007,087.70	223,062,882.25
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	7,006,809.09	4,640,758.18
支付的各项税费	3,996,581.40	4,265,129.97
支付其他与经营活动有关的现金	1,056,357,730.97	546,889,586.85
经营活动现金流出小计	1,067,361,121.46	555,795,475.00
经营活动产生的现金流量净额	1,878,645,966.24	-332,732,592.75
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	3,550.00	544,969.59
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	3,550.00	544,969.59
投资活动产生的现金流量净额	-3,550.00	-544,969.59
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		6,389,661.11
筹资活动现金流入小计	-	6,389,661.11
偿还债务支付的现金	2,137,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	227,781,059.10	134,175,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	122,272,555.56	
筹资活动现金流出小计	2,487,553,614.66	134,175,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-2,487,553,614.66	-127,785,338.89
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	-608,911,198.42	-461,062,901.23
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	22,434,075.70	88,221,213.95

法定代表人：汪维宏

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			
应收账款			
应收款项融资			

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	
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			
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			
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			
长期应付职工薪酬			
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	
专项储备			
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（或股东权益）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			

应收账款			
应收款项融资			
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			
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			

应付账款			
预收款项			
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	
长期应付职工薪酬			
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			
专项储备			
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（或股东权益）总计	6,385,170,754.89	6,385,170,754.89	

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