

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 2021 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	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	7,890,322,022.86	8,725,324,251.56	-9.57
归属于上市公司股东的净资产	5,472,499,826.15	5,728,355,253.11	-4.47
	年初至报告期末	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	-144,593,737.52	-175,534,233.73	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	314,852,218.03	49,543,738.37	535.50
归属于上市公司股东的净利润	22,545,211.29	-35,325,003.17	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	49,561,078.38	-5,812,746.89	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.40	-0.61	不适用
基本每股收益(元/股)	0.0241	-0.0377	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.0241	-0.0377	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	1,861.35	
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		
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	-36,166,724.14	持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益、处置交易性金融资产取得的投资收益
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	164,506.26	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	8,984,489.44	
合计	-27,015,867.09	

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

单位：股

股东总数（户）	26,736					
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	487,883,543	52.12		无		国有法人
冯建霖	13,712,832	1.46		无		境内自然人
王帮利	12,117,300	1.29		无		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		无		其他
池正海	6,261,600	0.67		无		境内自然人
阮彩友	6,065,573	0.65		无		境内自然人
李光琴	5,989,600	0.64		无		境内自然人
林桂仪	4,991,900	0.53		无		境内自然人
阮友林	4,599,601	0.49		无		境内自然人
陈恒	4,591,592	0.49		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	487,883,543	人民币普通股	487,883,543			

冯建霖	13,712,832	人民币普通股	13,712,832
王帮利	12,117,300	人民币普通股	12,117,300
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
池正海	6,261,600	人民币普通股	6,261,600
阮彩友	6,065,573	人民币普通股	6,065,573
李光琴	5,989,600	人民币普通股	5,989,600
林桂仪	4,991,900	人民币普通股	4,991,900
阮友林	4,599,601	人民币普通股	4,599,601
陈恒	4,991,900	人民币普通股	4,991,900
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

	2021年3月31日	2020年12月31日	比上年同期增减(%)	原因
其他应收款	4,686,869.27	9,569,573.86	-51.02	主要是本期收回保证金
预付款项	1,924,740.37	25,093,149.34	-92.33	预付款项与应付账款并户调整
长期应收款	272,580,506.90	0.00	100	将承租利安人寿的写字楼转租赁给第三方,确认应向第三方收取的长期租赁款
预收款项	5,770,836.77	10,001,189.17	-42.3	主要是本期结转收入所致
合同负债	396,033,573.93	594,098,751.33	-33.34	主要是本期结转收入所致
应付职工薪酬	2,042,336.04	6,968,663.47	-70.69	主要是本期支付去年计提的工资

2021年第一季度报告

一年内到期的非流动负债	125,000,000.00	667,245,955.92	-81.27	主要是本期偿还公司债本息所致
其他流动负债	34,752,352.48	52,406,280.20	-33.69	主要是部分合同负债本期结转收入,待转销项税额转销所致
长期借款	275,000,000.00	166,665,000.00	65.00	本期镇江项目贷款提款
租赁负债	274,263,476.12	0.00	100.00	根据与利安人寿签订的9年承租协议确认租赁负债
	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	314,852,218.03	49,543,738.37	535.50	主要是本期泰兴项目商业结转收入金额较大
营业成本	241,557,341.02	32,419,897.44	645.09	主要是本期泰兴项目商业结转收入金额较大,营业成本相应增加
税金及附加	9,162,075.77	3,241,979.39	184.98	主要是本期泰兴项目商业结转收入金额较大,土地增值税等税费增加较大
销售费用	1,924,062.90	1,107,477.97	73.73	主要是本期代理费、职工薪酬较上年同期增加
管理费用	6,262,851.29	3,434,137.70	82.37	主要是本期职工薪酬较上年同期增加
财务费用	4,183,231.80	10,407,167.43	-59.80	主要是上年同期归还借款,导致本期利息支出减少
信用减值损失	1,434,949.08	-4,126,975.84	134.77	主要是去年同期按会计政策计提坏账准备,本期收回部分应收款项坏账准备转回
资产处置收益	0	11,459.61	-100	本期无资产处置收益
营业外收入	205,000.00	0.02	100	主要是本期确认违约金收入
所得税费用	-5,614,028.59	1,268,532.78	-542.56	主要是本期ETF基金公允价下降,转回递延所得税负债,所得税费用较上年同期减少
净利润	22,868,553.31	-35,300,553.27	164.78	主要是本期泰兴项目商业结转收入金额较大,致使本期毛利较上年同期大幅增加,盈利能力较上年同期大幅增加
归属于母公司股东的净利润	22,545,211.29	-35,325,003.17	163.82	主要是本期泰兴项目商业结转收入金额较大,致使本期毛利较上年同期大幅增加,盈利能力较上年同期大幅增加

基本每股收益(元/股)	0.0241	-0.0377	163.93	主要是本期泰兴项目商业结转收入金额较大,致使本期毛利较上年同期大幅增加,盈利能力较上年同期大幅增加
-------------	--------	---------	--------	---

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)南京证券股票减持事项

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”)原持有南京证券股份有限公司(以下简称“南京证券”)无限售条件流通股240,248,813股(其中,200,207,344股为南京证券首次公开发行股票并上市前已发行的股份,于2019年6月13日起上市流通;40,041,469股为南京证券2018年度资本公积转增股份,于2019年7月31日起上市流通),占南京证券总股本比例7.28%,系南京证券第三大股东。

2020年1月10日,公司召开的第七届董事会第二十五次会议同时审议通过了《关于拟以集中竞价方式减持南京证券股票的议案》(议案的具体内容详见公司临2020-003号公告):因经营计划需要,公司拟于2020年2月10日至2020年8月8日以集中竞价方式减持南京证券股票,减持数量不超过32,988,100股(不超过南京证券总股本的1%)。截至2020年4月27日,公司已通过集中竞价方式减持28,726,113股公司股份,本次减持计划减持股份数量已过半,剩余持股数量为178,534,600股,占南京证券总股本的5.41%。截止2020年7月8日,此次减持计划完成,公司累计减持32,988,013股,剩余174,272,700股,占南京证券总股本的5.28%。由于南京证券于2020年11月6日完成非公开发行A股股票的股份登记工作,江苏凤凰置业有限公司的持股比例由5.28%被动稀释至4.73%。截至报告期内,公司对南京证券未进行减持。

(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,公司披露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,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。

2019年9月19日，公司收到上海证券交易所的问询函，要求公司进一步披露凤凰集团拟将江苏银行注入事宜是否构成控股股东承诺事项；明确说明凤凰集团重新评估江苏银行股权注入事宜，是否构成承诺变更；凤凰集团后续对相关承诺有无具体安排，或可行替代方案。

2019年10月17日，公司回复上海证券交易所问询函，虽然江苏银行股权注入事项系凤凰集团对公司未来计划，发展战略的前瞻性陈述，但从充分保护中小投资者利益的角度出发，经公司与凤凰集团沟通，凤凰集团后续将参照《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定，积极寻找可行替代方案，并履行相关程序。

2020年4月，公司就江苏银行股权注入替代性方案的进展情况请示凤凰集团，凤凰集团回复公司“根据目前你司的财务现状和金融监管政策，我集团将所持江苏银行股权注入你司存在障碍。从充分保护中小投资者利益的角度出发，我集团参照了《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定，积极寻找可行替代方案。我集团仔细梳理了现有资产，就一些资产的注入与你司进行了磋商，并就拟订的方案与相关主管部门进行了事前沟通。因你司为房地产企业，方案是否可行存在不确定性，同时疫情对工作的推进也造成了影响。我集团将继续与主管部门沟通，并及时向你司反馈信息。如果前述方案最终无法获得相关主管部门的认可，我集团将继续寻找其他可行替代方案。我集团作为你司控股股东，将继续履行控股股东应尽的义务，支持你司发展相关业务，提高上市公司质量。”

2021年3月，公司就江苏银行股权注入替代性方案的进展情况请示凤凰集团，凤凰集团回复公司：我集团仔细梳理了现有资产，就一些资产的注入与你司进行了磋商，并就拟订的方案与相关主管部门进行了事前沟通。因你司为房地产企业，方案是否可行存在不确定性，同时疫情对工作的推进也造成了影响。我集团将继续与主管部门沟通，并及时向你司反馈信息。我集团现已将资产寻找范围从集团体系内扩大至体系外，相关替代方案的可行性论证正在进行中。我集团作为你司控股股东，将继续履行控股股东应尽的义务，支持你司发展相关业务，提高上市公司质量。

（三）重大诉讼事项

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（以下简称“四方协议”）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。截至2019年3月25日，公司下属孙公司收到铁管巷地块全部土地补偿款，共计23.22亿元，凤凰置业根据“四方协议”内容向上海泰龙发出告知函，告知政府回收铁管巷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。但告知函发出后，上海泰龙未履行协议约定，凤凰置业于2019年7月11日将上海泰龙作为被告诉至南京市中级人民法院请求确认凤凰置业为南京龙凤的唯一股东，确认被告上海泰龙所持有的南京龙凤22.69%股权归凤凰置业所有，并判令被告上海泰龙协助凤凰置业办理股权变更登记手续（详见公司临2019-023号公告）；后又于2019年7月17日追加南京龙凤为共同被告（详见公司临2019-024号公告）；凤凰置业于2019年12月27日收到南京市中级人民法院签发的（2019）苏01民初1979号《民事判决书》：确认上海泰龙持有的南京龙凤22.69%股权归凤凰置业所有；南京龙凤于本判决生效之日起三十日内，办理上海泰龙持有的南京龙凤22.69%股权变更登记至凤凰置业，上海泰龙予以协助（详见公司临2019-046号公告）；凤凰置业于2020年3月3日收到南京市中级人民法院送达的一审被告上海泰龙方提交的《民事上诉状》，上诉人（一审被告“上海泰龙”方不服南京市中级人民法院（2019）苏01民初1979号《民事判决书》，其向江苏省高级人民法院

提起上诉，请求撤销江苏省南京市中级人民法院（2019）苏01民初1979号民事判决（详见公司临2020-006号公告）。2020年10月28日，江苏省高级人民法院开庭审理了此案。

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（详见公司临2019-026号公告）。上海泰龙因南京龙凤收到铁管巷土地收回补偿款存在可供分配的盈余利润为由，以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，请求分配盈余利润及利息，南京市中级人民法院已依法受理，因公司诉上海泰龙要求确认上海泰龙持有的南京龙凤股权归属凤凰置业一案与此案有法律上的牵连，故法院决定中止审理。2021年4月19日，公司收到法院传票，定于5月8日开庭审理此案，公司将根据案件的后续进展及时披露相关信息。

2021年4月1日，公司全资子公司凤凰置业收到江苏省高级人民法院《民事判决书》【（2020）苏民终365号】，判决如下：驳回上诉，维持原判。二审案件受理费496800元，由上海泰龙房地产发展有限公司承担。本判决为终审判决。

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

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	2021年4月29日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2021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	2021年3月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,991,248,107.92	2,583,809,831.46
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	216,507,035.93	259,044,174.40

衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	26,839,113.75	26,916,225.75
应收款项融资		
预付款项	1,924,740.37	25,093,149.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,686,869.27	9,569,573.86
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产		
存货	3,066,372,148.32	3,151,215,610.45
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	127,381,063.40	119,216,504.87
流动资产合计	5,434,959,078.96	6,174,865,070.13
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	272,580,506.90	-
长期股权投资		
其他权益工具投资	1,768,624,876.81	2,139,825,727.81
其他非流动金融资产		
投资性房地产	365,488,267.13	364,061,284.43
固定资产	19,714,269.53	20,151,430.55
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,968,565.84	-
无形资产	3,949,390.84	3,989,966.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	261,991.34	193,527.11
递延所得税资产	22,775,075.51	22,237,244.76
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,455,362,943.90	2,550,459,181.43
资产总计	7,890,322,022.86	8,725,324,251.56
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		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	198,104,504.89	278,962,568.58
预收款项	5,770,836.77	10,001,189.17
合同负债	396,033,573.93	594,098,751.33
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	2,042,336.04	6,968,663.47
应交税费	117,260,909.88	116,454,791.95
其他应付款	279,295,429.63	288,712,731.11
其中：应付利息		
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	125,000,000.00	667,245,955.92
其他流动负债	34,752,352.48	52,406,280.20
流动负债合计	1,158,259,943.62	2,014,850,931.73
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	275,000,000.00	166,665,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	274,263,476.12	
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	367,440,052.73	469,690,625.10
其他非流动负债	173,142.60	3,400,202.00
非流动负债合计	916,876,671.45	639,755,827.10
负债合计	2,075,136,615.07	2,654,606,758.83
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	1,065,948,961.49	1,344,349,599.74
专项储备		
盈余公积	209,208,478.58	209,208,478.58
一般风险准备		
未分配利润	1,781,667,364.92	1,759,122,153.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,472,499,826.15	5,728,355,253.11
少数股东权益	342,685,581.64	342,362,239.62
所有者权益（或股东权益）合计	5,815,185,407.79	6,070,717,492.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,890,322,022.86	8,725,324,251.56

公司负责人：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

2021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	2021年3月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	237,845,981.67	431,855,742.61
交易性金融资产		
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	210,046,487.52	210,048,314.68
其中：应收利息	0.00	
应收股利	210,000,000.00	210,000,000.00
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	4,530.03	148,232.05
流动资产合计	447,906,999.22	642,062,289.34

非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	660,000,000.00	1,450,000,000.00
长期股权投资	2,761,150,614.66	2,761,150,614.66
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	118,638.09	144,752.48
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	3,421,269,252.75	4,211,295,367.14
资产总计	3,869,176,251.97	4,853,357,656.48
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	834,886.64	3,579,742.20
应交税费	-7,643.63	96,394.20
其他应付款	240,119.04	67,082.58
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	0.00	633,620,678.14
其他流动负债		
流动负债合计	1,067,362.05	637,363,897.12
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	350,000,000.00	690,000,000.00
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	350,000,000.00	690,000,000.00
负债合计	351,067,362.05	1,327,363,897.12
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	94,133,658.62	94,133,658.62
未分配利润	52,127,611.82	60,012,481.26
所有者权益（或股东权益）合计	3,518,108,889.92	3,525,993,759.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,869,176,251.97	4,853,357,656.48

公司负责人：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

2021 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	2021 年第一季度	2020 年第一季度
一、营业总收入	314,852,218.03	49,543,738.37
其中：营业收入	314,852,218.03	49,543,738.37
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	263,089,562.78	50,583,659.93
其中：营业成本	241,557,341.02	32,419,897.44
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	9,162,075.77	3,214,979.39
销售费用	1,924,062.90	1,107,477.97
管理费用	6,262,851.29	3,434,137.70
研发费用		
财务费用	4,183,231.80	10,407,167.43
其中：利息费用	6,993,071.86	12,816,712.31
利息收入	6,224,508.90	2,430,118.40
加：其他收益	60,792.68	19,299.96
投资收益（损失以“-”号填列）	79,510.45	644,645.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	0.00
以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）	-36,246,234.59	-29,511,407.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,434,949.08	-4,126,975.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	11,459.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,091,672.87	-34,002,899.42
加：营业外收入	205,000.00	0.02
减：营业外支出	42,148.15	29,121.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,254,524.72	-34,032,020.49
减：所得税费用	-5,614,028.59	1,268,532.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,868,553.31	-35,300,553.27
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22,868,553.31	-35,300,553.27
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）	22,545,211.29	-35,325,003.17
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	323,342.02	24,449.90

列)		
六、其他综合收益的税后净额	-278,400,638.25	118,016,196.87
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-278,400,638.25	118,016,196.87
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-278,400,638.25	118,016,196.87
（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	-278,400,638.25	118,016,196.87
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.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）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他		
（二）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	-255,532,084.94	82,715,643.60
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-255,855,426.96	82,691,193.70
（二）归属于少数股东的综合收益总额	323,342.02	24,449.90
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.0241	-0.0377
（二）稀释每股收益(元/股)	0.0241	-0.0377

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。

公司负责人：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

2021 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	2021 年第一季度	2020 年第一季度
一、营业收入	0.00	0
减：营业成本		
税金及附加	40.50	0
销售费用	0.00	0

管理费用	2,040,512.46	764,719.76
研发费用		
财务费用	5,897,832.73	5,819,041.25
其中：利息费用	6,993,071.86	7,234,212.31
利息收入	1,126,285.36	1,417,995.20
加：其他收益	53,313.23	11633.23
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0
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）	203.02	0
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,884,869.44	-6,572,127.78
加：营业外收入	0.00	0
减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,884,869.44	-6,572,127.78
减：所得税费用	0.00	0
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,884,869.44	-6,572,127.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,884,869.44	-6,572,127.78
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		

5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-7,884,869.44	-6,572,127.78
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：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

2021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	2021年第一季度	2020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	124,875,614.86	41,412,881.81
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	-	0
收到其他与经营活动有关的现金	8,685,155.50	12,032,399.31
经营活动现金流入小计	133,560,770.36	53,445,281.12
购买商品、接受劳务支付的现金	225,467,350.67	190,672,278.64
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	9,159,442.31	8,758,008.84
支付的各项税费	32,097,870.60	25,429,823.92
支付其他与经营活动有关的现金	11,429,844.30	4,119,403.45
经营活动现金流出小计	278,154,507.88	228,979,514.85
经营活动产生的现金流量净额	-144,593,737.52	-175,534,233.73
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	6,481,274.60	518,383,708.59
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		27,119.23
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	6,481,274.60	518,410,827.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51,495.78	0.00
投资支付的现金	-	110,486.70
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	110,860.27	798,408.59
投资活动现金流出小计	162,356.05	908,895.29
投资活动产生的现金流量净额	6,318,918.55	517,501,932.53
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	200,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	200,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	612,500,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,072,083.35	33,762,708.33
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	9,714,821.22	500,000,000.00
筹资活动现金流出小计	654,286,904.57	533,762,708.33
筹资活动产生的现金流量净额	-454,286,904.57	-533,762,708.33
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	-592,561,723.54	-191,795,009.53
加：期初现金及现金等价物余额	2,572,011,668.69	1,401,708,454.49
六、期末现金及现金等价物余额	1,979,449,945.15	1,209,913,444.96

公司负责人：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

2021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	2021年第一季度	2020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	1,182,797.39	1,429,628.43
经营活动现金流入小计	1,182,797.39	1,429,628.43
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	3,291,819.33	2,190,022.69
支付的各项税费	134,639.58	136,562.60
支付其他与经营活动有关的现金	1,152,349.42	66,167.32
经营活动现金流出小计	4,578,808.33	2,392,752.61
经营活动产生的现金流量净额	-3,396,010.94	-963,124.18
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		
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		
投资活动产生的现金流量净额		
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	790,000,000.00	60,000,000.00
筹资活动现金流入小计	790,000,000.00	60,000,000.00
偿还债务支付的现金	612,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的	28,113,750.00	28,113,750.00

现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	340,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	980,613,750.00	28,113,750.00
筹资活动产生的现金流量净额	-190,613,750.00	31,886,250.00
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	-194,009,760.94	30,923,125.82
加：期初现金及现金等价物余额	431,855,742.61	465,977,634.23
六、期末现金及现金等价物余额	237,845,981.67	496,900,760.05

公司负责人：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 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

4.3 2021 年起首次执行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