

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

2016 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	7
四、	附录.....	12

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 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

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	10,195,525,599.72	7,731,539,028.28	31.87%
归属于上市公司股东的净资产	3,466,440,452.06	1,974,640,905.95	75.55%
	年初至报告期末 (1-9月)	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	-181,920,500.23	-148,868,589.34	-22.20%
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	1,072,566,168.56	308,253,875.34	247.95%
归属于上市公司股东的净利润	11,805,007.88	-91,747,625.84	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经	11,928,504.86	-121,554,301.62	不适用

经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率(%)	0.36	-4.45	不适用
基本每股收益(元/股)	0.0129	-0.1239	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.0129	-0.1239	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	368,356.13	368,356.13	
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			
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
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	90,208.27	-435,522.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-		
	-		
	-		
所得税影响额	-183,945.64	-56,325.63	
少数股东权益影响额(税后)	45.38	-5.10	
合计	274,664.14	-123,496.98	

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)	36,414
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
建信基金—工商银行—陕西省国际信托—陕国投·财富尊享5号定向投资集合资金信托	26,979,328	2.88	26,979,328	未知		其他
博时资本—招商银行—华润信托—华润信托·瑞华定增对冲基金2号集合资金信托计划	20,671,834	2.21	20,671,834	未知		其他
诺安基金—兴业证券—南京双安资产管理有限公司	19,379,845	2.07	19,379,845	未知		其他
全国社保基金一一零组合	12,919,896	1.38	12,919,896	未知		其他
兴业银行股份有限公司—兴全全球视野股票型证券投资基金	10,335,900	1.10	10,335,900	未知		其他
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	7,751,943	0.83	7,751,943	未知		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	6,459,948	未知		其他
中国工商银行股份有限公司—招商安盈保本混合型证券投资基金	5,167,958	0.55	5,167,958	未知		其他
中国工商银行—华安中小盘成长混合型证券投资基金	5,000,000	0.53		未知		其他
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		股份种类及数量			

	通股的数量	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—华安中小盘成长混合型证券投资基金	5,000,000	人民币普通股	5,000,000
阙琼英	3,342,286	人民币普通股	3,342,286
赖鸿就	3,250,000	人民币普通股	3,250,000
王帮利	3,230,500	人民币普通股	3,230,500
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
孙建民	2,809,292	人民币普通股	2,809,292
中国建设银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫多因子精选策略混合型证券投资基金	2,519,277	人民币普通股	2,519,277
郑静波	2,500,283	人民币普通股	2,500,283
孙利民	2,266,700	人民币普通股	2,266,700
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

项目	期末余额	年初余额	变动额	变动幅度(%)	变动原因及分析
货币资金	3,026,441,059.32	703,051,648.35	2,323,389,410.97	330.47%	发行债券、股票
预付款项	22,318,780.89	14,754,087.02	7,564,693.87	51.27%	预付工程款
预收账款	964,667,474.00	449,358,242.34	515,309,231.66	114.68%	收取预售商品房款
应交税费	-53,283,434.99	-2,279,175.81	-51,004,259.18	-2237.84%	因预收帐款预交了增值税、营业税等
应付利息	49,102,191.80	12,886,643.84	36,215,547.96	281.03%	计提的债券利息
应付职工薪酬	325,534.67	114,533.82	211,000.85	184.23%	计提工会经费

2016年第三季度报告

一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	773,450,000.00	-733,450,000.00	-94.83%	偿还借款
应付债券	2,727,620,547.91	744,456,164.36	1,983,164,383.55	266.39%	本年发行债券“16凤凰债01”
资本公积	1,479,614,431.16	195,079,848.93	1,284,534,582.23	658.47%	增发股份股本溢价
项目	年初至报告期末金额(1-9月)	上年年初至报告期末金额(1-9月)	变动额	变动幅度(%)	变动原因及分析
营业收入	1,072,566,168.56	308,253,875.34	764,312,293.22	247.95%	本年度盐城项目交付,苏州项目、南京凤凰山庄项目的存量房销售良好,结转收入和成本
营业成本	827,191,462.88	189,008,688.88	638,182,774.00	337.65%	
营业税金及附加	64,469,394.27	21,249,438.23	43,219,956.04	203.39%	
销售费用	24,282,563.46	17,235,800.44	7,046,763.02	40.88%	收入增加相应销售费用增加
财务费用	134,635,972.03	204,402,539.95	-69,766,567.92	-34.13%	今年公司通过非公开发行股票、非公开发行公司债等方式募集资金成本较低的其他融资,替换了成本较高的其他融资
资产减值损失	2,601,948.79	768,654.51	1,833,294.28	238.51%	本期其他应收款账龄增加计提的坏账准备
营业外收入	560,326.45	240,816.70	319,509.75	132.68%	主要是本期处置固定资产(车辆)利得
所得税费用	11,055,198.22	-28,855,047.14	39,910,245.36	不适用	主要是本期凤凰山庄、苏州项目应纳税所得增加
少数股东损益	471,584.46	-195,571.55	667,156.01	不适用	南京龙凤投资置业有限公司按年付息本期未提借款利息
销售商品、提供劳务收到的现金	1,622,469,617.26	505,597,466.00	1,116,872,151.26	220.90%	本期收入增加
收到的其他与经营活动有关的现金	62,433,015.92	113,564,556.93	-51,131,541.01	-45.02%	本期收到的代建工程款小于上年同期
购买商品、接受劳务支付的现金	960,580,961.57	623,202,906.78	337,378,054.79	54.14%	本期在建项目支付的工程款较上年同期增加较大
支付的各项税费	158,955,333.40	82,339,869.95	76,615,463.45	93.05%	本期销售较上年同期增加较大导致税费增加
支付的其他与经营活动有关的现金	730,521,635.95	45,445,759.24	685,075,876.71	1507.46%	本期归还借款

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额	411,618.29		411,618.29	不适用	本期处置固定资产
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	49,779.50	8,452,079.89	-8,402,300.39	-99.41%	上年同期购建固定资产、无形资产金额大于本期
吸收投资所收到的现金	1,512,860,059.44		1,512,860,059.44	不适用	本期发行股票
取得借款收到的现金	145,800,000.00	615,000,000.00	-469,200,000.00	-76.29%	本期贷款减少
发行债券收到的现金	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	不适用	本期发行债券
偿还债务所支付的现金	1,003,721,429.00	417,200,000.00	586,521,429.00	140.59%	本期到期偿付借款金额较大
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	127,156,138.42	324,556,018.90	-197,399,880.48	-60.82%	本期公司通过非公开发行股票、非公开发行公司债等方式募集资金成本较低的融资

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

2016年10月17日公司全资孙公司无锡宜康置业有限公司（以下简称“无锡宜康”）与太平水印（上海）养老企业管理有限公司签订《凤凰宜康养老养生社区咨询顾问合同》。无锡宜康项目作为公司第一个养老地产项目，对于公司战略转型意义重大，与太平水印（上海）养老企业管理有限公司的首次合作，引入中国太平的养老保险运营、养老产业投资的丰富经验和美国水印公司先进的养老社区开发和管理经验，符合公司整体发展战略，在养老产业领域实现强强联合，对公司长远发展有积极的影响。

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	凤凰集团	注 1	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	凤凰集团	注 2	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	其他	凤凰集团	注 3	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是		
	其他	凤凰集团	注 4	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是		
	其他	凤凰集团	注 5	承诺时间 2008 年, 无履行期限	否	是		
与首次公开发行相关的承诺								
与再融资相关的承诺	其他	凤凰集团	注 6	承诺期限自发行结束之日起 36 个月	是	是		
与股权激励相关的承诺								
其他承诺	其他	凤凰集团	注 7	承诺时间 2015 年 7 月 10 日, 未来 6 个月	是	是		

注 1: 凤凰集团在与上市公司关联关系存续期间, 不进行与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同的业务, 不开展与上市公司及其全资子公司有利益冲突的经营活动; 保证将采取合法及有效的措施, 确保凤凰集团的其它下属公司、企业和单位不从事与上市公司及其全资子公司相同或相似的业务。

注 2: 在本次重大资产重组完成后, 凤凰集团将尽可能减少与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易, 对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易, 凤凰集团将依据有关法律、法规、规范性文件及上市公司章程的规定履行合法程序并订立相关协议或合同, 及时进行信息披露, 规范相关交易, 保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

注 3: 本次重大资产重组完成后, 作为上市公司控股股东的凤凰集团应督促上市公司严格遵守中国证监会、银监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发【2005】120号)以及中国证监会、国务院国资委《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发【2003】56号)的相关规定, 杜绝占用上市公司资金以及上市公司违规对外提供担保情况的发生。

注 4: 凤凰集团亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五独立”, 确保上市公司人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。为维护重组完成后的上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立, 凤凰集团承诺如下:

(一) 凤凰集团与上市公司关联关系存续期间, 不进行与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同的业务, 不开展与上市公司及其全资子公司有利益冲突的经营活动; 保证将采取合法及有效的措施, 确保凤凰集团的其它下属公司、企业和单位不从事与上市公司及其全资子公司相同或相似的业务。(二) 在完成本次国有股收购、资产重组和非公开发行后, 凤凰集团将尽可能减少和规范与上市公司及其全资子公司凤凰置业之间的关联交易; 对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易, 凤凰集团将一律遵循等价、有偿、公平交易的原则, 并依据有关规范性文件及上市公司章程履行合法程序并订立相关协议或合同, 及时进行信息披露, 规范相关交易, 保证不通过关联交易损害上市公司及流通股股东的合法权益。

注 5: 为了提升凤凰置业的竞争力和可持续发展能力, 减少与凤凰集团的关联交易, 凤凰集团做出了如下承诺: 1、截至 2009 年 5 月底, 凤凰集团对凤凰置业提供的一年期借款余额为 6.76 亿元。借款期限届满后, 如凤凰置业确需继续借用, 凤凰集团同意其展期至相关借款对应项目开发完成为止; 2、在凤凰置业借款对应项目开发完成前, 凤凰集团同意凤凰置业可根据项目运作情况灵活选择还款时间、金额等方式; 3、自上述借款起始日起一年内为借款免息期。免息期届满后, 凤凰置业如确需继续使用借款, 凤凰集团将参照银行同期贷款利率向凤凰置业收取借款利息。同时, 凤凰集团还承诺: 今后凤凰置业增加新的土地储备需要凤凰集团资金支持时, 在依法履行相关程序后, 凤凰集团可通过认购股份或提供不高于银行同期贷款利率的借款等方式继续向凤凰置业提供全方位支持。


注 6: 公司向包括控股股东凤凰集团在内的不超过 10 名特定对象非公开发行 A 股股票。本次非公开发行股票数量不超过 19,400 万股(含 19,400 万股), 其中控股股东凤凰集团以 2 亿元现金认购本次非公开发行的部分股票。凤凰集团承诺自本次发行结束之日起三十六个月内不转让其本次认购的股票。由于公司在 2015 年 7 月 24 日实施利润分红, 发行底价调至 7.74 元/股, 发行数量调整为不超过 19,573.64 万股。2015 年 12 月底至 2016 年 1 月初, 凤凰股份实施了非公开发行股票, 发行价 7.74 元/股。凤凰集团以 199,999,997.82 元现金认购了 25,839,793 股。

注 7: 2015 年 7 月 10 日, 凤凰集团承诺在未来 6 个月内不减持所持有的公司股票, 并拟在未来 12 个月内根据市场情况, 由凤凰集团及有关下属子公司投入不超过 2 亿元资金通过二级市场增持公司股票。2015 年 7 月 16 日, 凤凰集团通过二级市场增持公司股票 650.01 万股, 凤凰集团全资子公司江苏凤凰资产管理有限责任公司于当日通过二级市场增持公司股票 145 万股。

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

因本年度盐城公司等项目竣工交付及公司存量房去化较好，公司盈利状况好转，预计2016年度有望实现扭亏为盈，具体数据以2016年年度报告为准。敬请投资者注意投资风险。

公司名称	江苏凤凰置业投资股份有限公司
法定代表人	
日期	2016年10月26日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2016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	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	3,026,441,059.32	703,051,648.35
结算备付金		
拆出资金		
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		13,943,970.00
预付款项	22,318,780.89	14,754,087.02
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	17,905,167.71	19,690,417.76
买入返售金融资产		

存货	6,299,616,840.31	6,151,141,865.46
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	9,366,281,848.23	6,902,581,988.59
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	477,992,298.81	477,992,298.81
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	13,029,894.67	13,363,064.68
固定资产	13,592,043.53	14,900,426.73
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,925,284.78	7,533,826.99
开发支出		
商誉	226,837,988.14	227,026,731.00
长期待摊费用	473,945.27	679,229.07
递延所得税资产	90,392,296.29	87,461,462.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	829,243,751.49	828,957,039.69
资产总计	10,195,525,599.72	7,731,539,028.28
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	448,816,393.46	458,502,883.87
预收款项	964,667,474.00	449,358,242.34
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	325,534.67	114,533.82
应交税费	-53,283,434.99	-2,279,175.81
应付利息	49,102,191.80	12,886,643.84

2016 年第三季度报告

应付股利		
其他应付款	1,657,297,438.71	2,297,755,219.58
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	773,450,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,106,925,597.65	3,989,788,347.64
非流动负债：		
长期借款	672,528,571.00	797,000,000.00
应付债券	2,727,620,547.91	744,456,164.36
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	110,197,204.80	114,311,968.49
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,510,346,323.71	1,655,768,132.85
负债合计	6,617,271,921.36	5,645,556,480.49
所有者权益		
股本	936,060,590.00	740,600,634.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,479,614,431.16	195,079,848.93
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	138,731,452.92	138,731,452.92
一般风险准备		
未分配利润	912,033,977.98	900,228,970.10
归属于母公司所有者权益合计	3,466,440,452.06	1,974,640,905.95
少数股东权益	111,813,226.30	111,341,641.84
所有者权益合计	3,578,253,678.36	2,085,982,547.79
负债和所有者权益总计	10,195,525,599.72	7,731,539,028.28

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

2016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	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	955,638,626.88	12,778,163.16
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		
预付款项		
应收利息		15,994,822.77
应收股利		
其他应收款	1,125,991.00	
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	956,764,617.88	28,772,985.93
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	2,580,678,747.96	350,000,000.00
长期股权投资	2,561,150,614.66	2,301,150,614.66
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
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	5,141,829,362.62	2,651,150,614.66
资产总计	6,098,593,980.50	2,679,923,600.59

流动负债：		
短期借款		
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	56,534.51	0.00
应交税费	23,918.21	925,335.58
应付利息	49,102,191.80	12,886,643.84
应付股利		0.00
其他应付款	170,846.97	101,697.19
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	49,353,491.49	13,913,676.61
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	2,727,620,547.91	744,456,164.36
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
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	2,727,620,547.91	744,456,164.36
负债合计	2,776,974,039.40	758,369,840.97
所有者权益：		
股本	936,060,590.00	740,600,634.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,435,787,029.48	1,151,252,447.25
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	54,107,679.02	54,107,679.02
未分配利润	-104,335,357.40	-24,407,000.65

2016年第三季度报告

所有者权益合计	3,321,619,941.10	1,921,553,759.62
负债和所有者权益总计	6,098,593,980.50	2,679,923,600.59

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

2016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	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告 期期末金额 (1-9 月)
一、营业总收入	270,842,415.45	150,267,985.00	1,072,566,168.56	308,253,875.34
其中：营业收入	270,842,415.45	150,267,985.00	1,072,566,168.56	308,253,875.34
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	285,720,566.36	191,548,867.57	1,079,198,313.35	458,794,035.67
其中：营业成本	208,798,270.80	99,111,607.45	827,191,462.88	189,008,688.88
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				
营业税金及附加	12,032,984.54	11,819,875.25	64,469,394.27	21,249,438.23
销售费用	12,271,956.32	6,177,290.97	24,282,563.46	17,235,800.44
管理费用	8,041,100.78	8,287,109.18	26,016,971.92	26,128,913.66
财务费用	44,941,514.68	67,441,244.80	134,635,972.03	204,402,539.95
资产减值损失	-365,260.76	-1,288,260.08	2,601,948.79	768,654.51
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）				
投资收益（损失以“—”号	30,031,101.60	30,031,101.60	30,031,101.60	30,031,101.60

填列)				
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)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	15,152,950.69	-11,249,780.97	23,398,956.81	-120,509,058.73
加：营业外收入	498,356.13	0.00	560,326.45	240,816.70
其中：非流动资产处置利得	368,356.13		368,356.13	
减：营业外支出	39,791.73	489,878.61	627,492.70	530,002.50
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	15,611,515.09	-11,739,659.58	23,331,790.56	-120,798,244.53
减：所得税费用	9,744,661.86	-8,613,191.18	11,055,198.22	-28,855,047.14
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	5,866,853.23	-3,126,468.40	12,276,592.34	-91,943,197.39
归属于母公司所有者的净利润	5,886,907.21	-2,781,510.90	11,805,007.88	-91,747,625.84
少数股东损益	-20,053.98	-344,957.50	471,584.46	-195,571.55
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
(一)以后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净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二)以后将重分类进损益的其				

他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 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	5,866,853.23	-3,126,468.40	12,276,592.34	-91,943,197.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,886,907.21	-2,781,510.90	11,805,007.88	-91,747,625.84
归属于少数股东的综合收益总额	-20,053.98	-344,957.50	471,584.46	-195,571.55
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.0063	-0.0038	0.0129	-0.1239
（二）稀释每股收益(元/股)	0.0063	-0.0038	0.0129	-0.1239

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：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____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

2016 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	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加			0.01	
销售费用	318.00	0.00	318.00	6,000.00
管理费用	1,693,849.50	2,057,444.50	6,137,164.96	5,063,351.88
财务费用	28,911,082.08	10,992,318.09	73,779,373.13	32,243,946.13
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-30,605,249.58	-13,049,762.59	-79,916,856.10	-37,313,298.01
加：营业外收入				
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	11,500.65		11,500.65	
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-30,616,750.23	-13,049,762.59	-79,928,356.75	-37,313,298.01
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-30,616,750.23	-13,049,762.59	-79,928,356.75	-37,313,298.01
五、其他综合收益的税后净额		0.00		
（一）以后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净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享				

有的份额				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额	-30,616,750.23	-13,049,762.59	-79,928,356.75	-37,313,298.01
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

2016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	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期末 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	1,622,469,617.26	505,597,466.00
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		

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	62,433,015.92	113,564,556.93
经营活动现金流入小计	1,684,902,633.18	619,162,022.93
购买商品、接受劳务支付的现金	960,580,961.57	623,202,906.78
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		
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	16,765,202.49	17,042,076.30
支付的各项税费	158,955,333.40	82,339,869.95
支付其他与经营活动有关的现金	730,521,635.95	45,445,759.24
经营活动现金流出小计	1,866,823,133.41	768,030,612.27
经营活动产生的现金流量净额	-181,920,500.23	-148,868,589.34
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	30,031,101.60	30,031,101.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	411,618.29	
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	30,442,719.89	30,031,101.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,779.50	8,452,079.89
投资支付的现金		
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		46,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	49,779.50	54,452,079.89
投资活动产生的现金流量净额	30,392,940.39	-24,420,978.29
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,512,860,059.44	
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	145,800,000.00	615,000,000.00

发行债券收到的现金	2,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,658,660,059.44	615,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,003,721,429.00	417,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	127,156,138.42	324,556,018.90
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	52,865,521.21	
筹资活动现金流出小计	1,183,743,088.63	741,756,018.90
筹资活动产生的现金流量净额	2,474,916,970.81	-126,756,018.90
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	2,323,389,410.97	-300,045,586.53
加：期初现金及现金等价物余额	651,451,376.60	1,376,551,870.46
六、期末现金及现金等价物余额	2,974,840,787.57	1,076,506,283.93

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

2016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	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 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	1,733,307,298.09	186,374,614.42
经营活动现金流入小计	1,733,307,298.09	186,374,614.42
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	3,274,593.73	4,025,270.03
支付的各项税费	1,965,507.14	982,310.32
支付其他与经营活动有关的现金	3,943,921,731.69	1,072,855.11
经营活动现金流出小计	3,949,161,832.56	6,080,435.46
经营活动产生的现金流量净额	-2,215,854,534.47	180,294,178.96
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		90,000,000.00
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		90,000,000.00
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	260,000,000.00	680,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	260,000,000.00	680,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-260,000,000.00	-590,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,512,860,059.44	
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,512,860,059.44	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	42,375,000.00	116,435,063.40
支付其他与筹资活动有关的现金	51,770,061.25	
筹资活动现金流出小计	94,145,061.25	116,435,063.40
筹资活动产生的现金流量净额	3,418,714,998.19	-116,435,063.40
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	942,860,463.72	-526,140,884.44
加：期初现金及现金等价物余额	12,778,163.16	660,199,662.73
六、期末现金及现金等价物余额	955,638,626.88	134,058,778.29

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 审计报告

□适用 √不适用