

江苏凤凰置业投资股份有限公司

2014 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.....	9

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当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 公司负责人陈海燕、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）周益勤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	8,235,539,493.76	7,820,546,506.23	5.31
归属于上市公司股东的净资产	2,013,627,991.69	2,041,330,730.93	-1.36
	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	112,677,727.34	-586,549,660.79	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	618,143,713.65	234,256,058.00	163.88
归属于上市公司股东的净利润	46,357,324.16	-35,992,798.20	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利	48,825,829.28	-36,964,630.04	不适用

润			
加权平均净资产收益率 (%)	4.51%	-2.00%	不适用
基本每股收益 (元/股)	0.0626	-0.0486	不适用
稀释每股收益 (元/股)	0.0626	-0.0486	不适用

扣除非经常性损益项目和金额

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	6,254.53	6,254.53	
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	-94,719.01	-3,175,769.96	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
所得税影响额	22,184.31	701,283.06	

少数股东权益影响额 (税后)	-	-272.75	
合计	-66,280.17	-2,468,505.12	

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）				29, 536			
前十名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	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	0	455, 543, 650	61. 51	0	无		国有法人
前海人寿 保险股份 有限公司 —自有资 金华泰组 合	1, 175, 920	35, 240, 899	4. 76	0	未知		其他
重庆国际 信托有限 公司	-382, 800	7, 470, 000	1. 01	0	未知		其他
中国银行 —工银瑞 信核心价 值股票型 证券投资 基金	4, 799, 900	4, 799, 900	0. 65	0	未知		其他
全国社保 基金六零 三组合	3, 999, 970	3, 999, 970	0. 54	0	未知		其他
贝银飞	-219, 600	3, 493, 000	0. 47	0	未知		境内自然 人
屠金樑	0	3, 093, 393	0. 42	0	未知		境内自然 人
李泳兴	290, 000	2, 800, 000	0. 38	0	未知		境内自然 人
张娟	2, 499, 708	2, 499, 708	0. 34	0	未知		境内自然 人

贝秋荣	140,000	2,390,000	0.32	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		455,543,650	人民币普通股	455,543,650			
前海人寿保险股份有限公司－自有资金华泰组合		35,240,899	人民币普通股	35,240,899			
重庆国际信托有限公司		7,470,000	人民币普通股	7,470,000			
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金		4,799,900	人民币普通股	4,799,900			
全国社保基金六零三组合		3,999,970	人民币普通股	3,999,970			
贝银飞		3,493,000	人民币普通股	3,493,000			
屠金樑		3,093,393	人民币普通股	3,093,393			
李泳兴		2,800,000	人民币普通股	2,800,000			
张娟		2,499,708	人民币普通股	2,499,708			
贝秋荣		2,390,000	人民币普通股	2,390,000			
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为本公司控股股东，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							

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

营业收入比上年同期增长163.88%，原因是苏州凤凰楼盘集中交付，收入集中确认。

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

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

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

3.5 执行新会计准则对合并财务报表的影响

3.5.1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	2012年1月因第三方增资，持股比例由50%降低至2.35%	21,983.17	-1,477,715.64	1,499,698.81	21,983.17
合计	-	21,983.17	-1,477,715.64	1,499,698.81	21,983.17

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

公司名称	江苏凤凰置业投资股份有限公司
法定代表人	陈海燕
日期	2014-10-30

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2014 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	1,332,159,722.03	1,303,970,041.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	0.00	28,765,891.00
预付款项	42,712,676.80	372,500,942.95
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	12,276,987.37	2,572,629.53
买入返售金融资产		
存货	5,891,384,981.00	5,247,110,516.40
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,278,534,367.20	6,954,920,021.66
非流动资产:		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	1,499,698.81	1,499,698.81
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	578,492,600.00	476,492,600.00
投资性房地产	13,918,348.03	14,251,518.04
固定资产	12,477,363.38	13,536,136.26

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	5,045,318.20	5,151,415.01
开发支出		
商誉	228,174,974.59	228,741,074.29
长期待摊费用	264,981.51	0.00
递延所得税资产	117,131,842.04	125,954,042.16
其他非流动资产		
非流动资产合计	957,005,126.56	865,626,484.57
资产总计	8,235,539,493.76	7,820,546,506.23
流动负债：		
短期借款	0.00	294,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	700,000.00	12,700,000.00
应付账款	368,626,267.80	380,230,057.55
预收款项	812,107,738.35	498,174,107.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	376,007.29	115,248.52
应交税费	-74,104,630.96	95,287,771.35
应付利息	2,205,821.92	0.00
应付股利		
其他应付款	2,325,408,012.19	2,343,256,334.17
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		
一年内到期的非流动负债	420,000,000.00	500,000,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	3,855,319,216.59	4,123,763,518.59
非流动负债：		
长期借款	1,399,900,000.00	1,430,000,000.00
应付债券	742,578,082.19	0.00
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	106,628,247.41	107,396,094.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,249,106,329.60	1,537,396,094.76
负债合计	6,104,425,546.19	5,661,159,613.35
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	740,600,634.00	740,600,634.00
资本公积	190,221,208.49	190,221,208.49
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	106,724,422.77	106,724,422.77
一般风险准备		
未分配利润	976,081,726.43	1,003,784,465.67
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,013,627,991.69	2,041,330,730.93
少数股东权益	117,485,955.88	118,056,161.95
所有者权益合计	2,131,113,947.57	2,159,386,892.88
负债和所有者权益总计	8,235,539,493.76	7,820,546,506.23

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：周益勤

母公司资产负债表

2014 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	761,128,602.73	398,219,266.77
交易性金融资产		

应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款		
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	761,128,602.73	398,219,266.77
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	300,000,000.00	0.00
长期股权投资	1,621,150,614.66	1,621,150,614.66
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	1,921,150,614.66	1,621,150,614.66
资产总计	2,682,279,217.39	2,019,369,881.43
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		

预收款项		
应付职工薪酬	94,788.61	0.00
应交税费	577,976.30	46,899.34
应付利息	2,205,821.92	0.00
应付股利		
其他应付款	1,153,628.76	1,542,879.99
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	4,032,215.59	1,589,779.33
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	742,578,082.19	0.00
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	742,578,082.19	0.00
负债合计	746,610,297.78	1,589,779.33
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	740,600,634.00	740,600,634.00
资本公积	1,151,252,447.25	1,151,252,447.25
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	45,469,386.91	45,469,386.91
一般风险准备		
未分配利润	-1,653,548.55	80,457,633.94
所有者权益（或股东权益）合计	1,935,668,919.61	2,017,780,102.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,682,279,217.39	2,019,369,881.43

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：周益勤

合并利润表

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	98,566,090.99	38,225,509.00	618,143,713.65	234,256,058.00
其中：营业收入	98,566,090.99	38,225,509.00	618,143,713.65	234,256,058.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及 佣金收入				
二、营业总成本	106,461,044.10	88,709,866.49	557,222,876.66	290,597,884.72
其中：营业成本	63,755,529.37	60,187,027.86	393,280,317.09	194,058,013.13
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	6,209,835.98	2,741,046.68	48,606,738.00	20,531,686.35
销售费用	9,255,815.20	6,927,752.98	23,169,097.31	22,461,856.24
管理费用	11,240,170.81	9,386,054.18	26,916,521.51	24,396,012.73
财务费用	26,274,617.48	9,582,967.91	64,401,614.29	29,373,474.59
资产减值 损失	-10,274,924.74	-114,983.12	848,588.46	-223,158.32
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）			10,010,367.20	10,010,367.20
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）	-7,894,953.11	-50,484,357.49	70,931,204.19	-46,331,459.52
加：营业外收入	6,486.43	44,000.00	186,486.43	1,322,446.60
减：营业外支出	95,223.66	0.00	3,356,274.61	20,004.25
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-7,983,690.34	-50,440,357.49	67,761,416.01	-45,029,017.17
减：所得税费用	1,287,218.78	-3,443,032.74	21,974,297.92	-8,177,077.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-9,270,909.12	-46,997,324.75	45,787,118.09	-36,851,940.05
归属于母公司所有者的净利润	-9,090,317.24	-46,788,409.87	46,357,324.16	-35,992,798.20
少数股东损益	-180,591.88	-208,914.88	-570,206.07	-859,141.85
六、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	-0.0123	-0.0632	0.0626	-0.0486
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.0123	-0.0632	0.0626	-0.0486
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-9,270,909.13	-46,997,324.75	45,787,118.08	-36,851,940.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,090,317.24	-46,788,409.87	46,357,324.16	-35,992,798.20
归属于少数股东的综合收益总额	0.00	-208,914.88	-389,614.19	-859,141.85

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。

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：周益勤

母公司利润表

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				
销售费用				
管理费用	3,765,928.66	3,408,584.24	6,305,411.35	5,201,244.24
财务费用	2,190,025.92	-26,334.59	1,745,707.74	-29,894.00
资产减值损失	-800.00	0.00		
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)	-5,955,154.58	-3,382,249.65	-8,051,119.09	-5,171,350.24
加：营业外收入				
减：营业外支出				
其中：非流动资产 处置损失				
三、利润总额(亏损总额以 “－”号填列)	-5,955,154.58	-3,382,249.65	-8,051,119.09	-5,171,350.24
减：所得税费用				
四、净利润(净亏损以“－” 号填列)	-5,955,154.58	-3,382,249.65	-8,051,119.09	-5,171,350.24
五、每股收益：				
(一)基本每股收益 (元/股)				
(二)稀释每股收益 (元/股)				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	-5,955,154.58	-3,382,249.65	-8,051,119.09	-5,171,350.24

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：周益勤

合并现金流量表

2014 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	957,263,236.00	1,153,912,200.00
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		
处置交易性金融资产净增加额		
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	18,231,784.86	90,469,926.67
经营活动现金流入小计	975,495,020.86	1,244,382,126.67
购买商品、接受劳务支付的现金	551,585,716.52	1,270,551,942.25
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	18,143,521.91	15,437,267.09
支付的各项税费	239,091,216.08	245,777,332.40
支付其他与经营活动有关	53,996,839.01	299,165,245.72

的现金		
经营活动现金流出小计	862,817,293.52	1,830,931,787.46
经营活动产生的现金流量净额	112,677,727.34	-586,549,660.79
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	10,010,367.20	10,010,367.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,000.00	0.00
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	10,030,367.20	10,010,367.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	981,815.09	656,125.08
投资支付的现金	102,000,000.00	0.00
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	102,981,815.09	656,125.08
投资活动产生的现金流量净额	-92,951,447.89	9,354,242.12
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	700,000,000.00	734,000,000.00
发行债券收到的现金	750,000,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,450,000,000.00	734,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,104,100,000.00	695,210,000.00
分配股利、利润或偿付利息	318,280,599.20	161,407,575.34

支付的现金		
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	7,500,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	1,429,880,599.20	856,617,575.34
筹资活动产生的现金流量净额	20,119,400.80	-122,617,575.34
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	39,845,680.25	-699,812,994.01
加：期初现金及现金等价物余额	1,283,730,041.78	1,211,435,050.52
六、期末现金及现金等价物余额	1,323,575,722.03	511,622,056.51

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：周益勤

母公司现金流量表

2014 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	621,361.06	30,769.50
经营活动现金流入小计	621,361.06	30,769.50
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	5,011,013.48	4,069,819.30
支付的各项税费	30.00	0.00
支付其他与经营活动有关的现金	301,140,918.22	499,806.96
经营活动现金流出小计	306,151,961.70	4,569,626.26

经营活动产生的现金流量净额	-305,530,600.64	-4,538,856.76
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		
发行债券收到的现金	750,000,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	750,000,000.00	0.00
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	74,060,063.40	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	7,500,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	81,560,063.40	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	668,439,936.60	0.00

流量净额		
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	362,909,335.96	-4,538,856.76
加：期初现金及现金等价物余额	398,219,266.77	15,074,934.32
六、期末现金及现金等价物余额	761,128,602.73	10,536,077.56

法定代表人：陈海燕 主管会计工作负责人：颜树云 会计机构负责人：周益勤

4.2 审计报告

若季度报告经过注册会计师审计，则附录应披露审计报告正文。

☐适用 ☒不适用