证券代码：600716　　股票简称：凤凰股份　　编号：临 2015—51

江苏凤凰置业投资股份有限公司

公司债发行预案公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别与连带责任。

一、关于公司符合发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《非公开发行公司债券备案管理办法》、《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》等有关法律、法规及规范性文件的有关规定，经核查公司相关情况，董事会认为公司符合非公开发行公司债券的有关规定，具备面向合格投资者非公开发行公司债券的条件和资格。

二、本次发行概况

（一）本次债券发行的票面金额、发行规模

本次债券票面金额为人民币100元。本次债券发行规模不超过20亿元人民币（含20亿元），采取一次发行的发行方式，具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

（二）本次债券发行价格或其确定方式/债券利率或其确定方式

本次债券按面值发行。本次债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择上调票面利率，存续期后2年票面年利率为本期债券存续期前3年票面年利率加公司提升的基点，在存续期后2年固定不变。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（三）本次债券期限、还本付息方式及其他具体安排

本次发行的公司债券为固定利率债券，期限不超过5年（含5年），附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（四）发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排

本次发行采取向合格投资者非公开发行公司债券的方式，选择恰当时机一次向合格投资者发行公司债券，具体发行方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据市场情况和公司资金需求情况确定。本次债券的发行对象为不超过200人的合格投资者，投资者以现金认购。本次发行公司债券不向公司股东优先配售。

（五）担保情况

本次债券发行是否采用担保及具体担保方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

（六）上调票面利率选择权

本公司有权决定在存续期限的第3年末上调本次债券后2年的票面利率。本公司将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调票面利率以及上调幅度的公告。若本公司未行使利率上调权，未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（七）投资者回售选择权

本公司发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日将其持有的本次债券全部或部分按面值回售给本公司。第3个计息年度付息日即为回售支付日，本公司将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的决定。

（八）公司的资信情况、偿债保障措施

公司最近三年资信状况良好。在偿债保障措施方面，本次公司债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，同意公司至少采取如下措施，并提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士办理与下述措施相关的一切事宜：

1、不向股东分配利润；

2、暂缓对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4、主要责任人不得调离。

（九）本次的承销方式、上市安排、决议有效期

本次债券由主承销商采取余额包销的方式承销。本次公司债券将在《公司债券发行与交易管理

办法》中规定的挂牌转让场所申请挂牌转让，具体挂牌场所提请股东大会授权董事会或董事会授权人士确定。本次公司债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起24个月。

三、发行的人简要财务会计信息

（一）公司最近三年及一期合并范围变化情况

1、2015年1-9月合并报表范围较2014年末的变化情况

2015年收购少数股东权益，取得无锡宜康公司30%的股权。收购完成后江苏凤凰置业持有无锡宜康100%股权。

2、2014年合并报表范围较2013年末的变化情况

公司名称	与母公司关系	原因	变化情况
泰兴市凤凰地产有限公司	全资子公司	新设	增加
无锡宜康置业有限公司	控股子公司	非同一控制下企业合并	增加

3、2013年合并报表范围较2012年末的变化情况

公司名称	与母公司关系	原因	变化情况
镇江凤凰地产有限公司	全资子公司	新设	增加

（二）发行人最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

表 1 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：人民币元

项目	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产：				
货币资金	1,099,870,833.60	1,387,910,458.86	1,303,970,041.78	1,218,375,050.52
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款			28,765,891.00	1,161,000.00
预付款项	37,386,549.83	22,558,461.24	372,500,942.95	181,886,303.67
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	15,203,667.11	19,532,054.68	2,572,629.53	896,289.49
买入返售金融资产				
存货	6,425,533,938.55	6,182,691,351.70	5,247,110,516.40	4,567,510,051.37
一年内到期的非流动资产				

其他流动资产				
流动资产合计	7,577,994,989.09	7,612,692,326.48	6,954,920,021.66	5,969,828,695.05
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产	477,992,298.81	477,992,298.81	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	13,474,121.35	13,807,291.36	14,251,518.04	14,695,744.72
固定资产	17,495,283.41	11,951,878.65	13,536,136.26	15,612,934.78
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	4,879,815.55	4,999,657.93	5,151,415.01	5,297,096.53
开发支出				
商誉	227,084,712.61	227,298,016.91	228,741,074.29	231,414,348.26
长期待摊费用	763,042.24	237,985.23		
递延所得税资产	126,075,376.57	94,397,573.54	125,954,042.16	102,429,542.44
其他非流动资产				
非流动资产合计	867,764,650.54	830,684,702.43	865,626,484.57	847,441,965.54
资 产 总 计	8,445,759,639.63	8,443,377,028.91	7,820,546,506.23	6,817,270,660.59
流动负债：				
短期借款			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		1,444,588.40	12,700,000.00	
应付账款	507,557,349.85	701,383,982.59	380,230,057.55	429,555,746.53
预收款项	266,131,166.00	68,787,575.34	498,174,107.00	253,533,792.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	338,507.58	114,533.82	115,248.52	115,533.82
应交税费	-11,339,129.96	43,348,900.68	95,287,771.35	53,294,354.13
应付利息	2,205,821.92	12,886,643.84		
应付股利				
其他应付款	2,555,743,149.15	2,353,389,050.45	2,343,256,334.17	2,522,536,515.95
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	1,199,700,000.00	1,110,000,000.00	500,000,000.00	1,011,710,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	4,520,336,864.54	4,291,355,275.12	4,123,763,518.59	4,270,745,942.43
非流动负债：				
长期借款	1,004,000,000.00	895,900,000.00	1,430,000,000.00	500,000,000.00
应付债券	744,078,082.17	742,956,164.38		
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	105,421,122.23	105,438,757.93	107,396,094.76	111,022,075.02
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,853,499,204.40	1,744,294,922.31	1,537,396,094.76	611,022,075.02
负债合计	6,373,836,068.94	6,035,650,197.43	5,661,159,613.35	4,881,768,017.45
股东权益：				
实收资本（股本）	740,600,634.00	740,600,634.00	740,600,634.00	740,600,634.00
资本公积	195,079,698.93	190,221,208.49	190,221,208.49	190,221,208.49
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	133,070,790.98	133,070,790.98	106,718,926.98	63,350,519.62
一般风险准备				
未分配利润	888,924,982.17	1,054,732,671.41	1,003,789,961.46	819,549,346.47
外币报表折算差额				
归属于母公司股东权益合计	1,957,676,106.08	2,118,625,304.88	2,041,330,730.93	1,813,721,708.58
少数股东权益	114,247,464.61	289,101,526.60	118,056,161.95	121,780,934.56
所有者权益合计	2,071,923,570.69	2,407,726,831.48	2,159,386,892.88	1,935,502,643.14
负债及股东权益总计	8,445,759,639.63	8,443,377,028.91	7,820,546,506.23	6,817,270,660.59

表 2 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：人民币元

项目	2015.1-9	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
一、营业总收入	308,253,875.34	1,829,380,092.66	1,616,151,968.00	1,744,749,077.99
其中：营业收入	308,253,875.34	1,829,380,092.66	1,616,151,968.00	1,744,749,077.99
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	458,794,035.67	1,620,661,965.98	1,320,265,402.84	1,349,394,921.45
其中：营业成本	189,008,688.88	1,064,570,169.64	930,034,525.34	952,350,191.09
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	21,249,438.23	253,484,544.26	242,831,176.37	245,896,216.18
销售费用	17,235,800.44	37,110,129.04	39,553,833.55	39,960,341.19
管理费用	26,128,913.66	36,178,299.12	31,882,203.19	39,799,074.87
财务费用	204,402,539.95	203,870,489.27	75,794,864.57	71,206,998.18
资产减值损失	768,654.51	25,448,334.65	168,799.82	182,099.94
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	30,031,101.60	10,010,367.20	10,010,367.20	-15,889.04
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）	-120,509,058.73	218,728,493.88	305,896,932.36	395,338,267.50
加：营业外收入	240,816.70	11,732,953.17	1,322,260.19	6,201,401.41
其中：非流动资产处置利得		17,921.41	78,260.19	
减：营业外支出	530,002.50	4,001,039.69	861,357.36	226,871,539.85
其中：非流动资产处置损失		231.90	-	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-120,798,244.53	226,460,407.36	306,357,835.19	174,668,129.06
减：所得税费用	-28,855,047.14	78,803,990.40	82,473,585.45	102,761,874.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-91,943,197.39	147,656,416.96	223,884,249.74	71,906,254.70
其中：被合并方在合并前实现的净利润				
归属于母公司所有者的净利润	-91,747,625.84	151,354,637.35	227,609,022.35	75,780,230.99
少数股东损益	-195,571.55	-3,698,220.39	-3,724,772.61	-3,873,976.29
六、每股收益				
（一）基本每股收益		0.2044	0.3073	0.1023
（二）稀释每股收益		0.2044	0.3073	0.1023
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-91,943,197.39	147,656,416.96	223,884,249.74	71,906,254.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	-91,747,625.84	151,354,637.35	227,609,022.35	75,780,230.99

归属于少数股东的综合收益总额	-195,571.55	-3,698,220.39	-3,724,772.61	-3,873,976.29

表 3 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：人民币元

项目	2015.1-9	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
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	505,597,466.00	1,425,261,420.00	1,837,045,103.00	1,475,311,686.62
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				
收到的其他与经营活动有关的现金	113,564,556.93	106,496,047.25	96,293,914.50	134,740,311.25
经营活动现金流入小计	619,162,022.93	1,531,757,467.25	1,933,339,017.50	1,610,051,997.87
购买商品、接受劳务支付的现金	623,202,906.78	687,397,028.62	1,657,834,001.95	1,194,425,959.80
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	17,042,076.30	23,494,281.49	20,175,623.18	15,809,455.25
支付的各项税费	82,339,869.95	428,833,053.86	343,223,323.65	330,577,427.18
支付的其他与经营活动有关的现金	45,445,759.24	66,122,143.24	329,051,854.91	60,005,190.50
经营活动现金流出小计	768,030,612.27	1,205,846,507.21	2,350,284,803.69	1,600,818,032.73
经营活动产生的现金流量净额	-148,868,589.34	325,910,960.04	-416,945,786.19	9,233,965.14
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	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现金净额		39,130.10	80,000.00	1,467.38
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	30,031,101.60	10,049,497.30	10,090,367.20	1,467.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	8,452,079.89	994,291.59	693,325.08	2,502,751.34
投资支付的现金				436,492,600.00
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	46,000,000.00	396,200,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	54,452,079.89	397,194,291.59	693,325.08	438,995,351.34
投资活动产生的现金流量净额	-24,420,978.29	-387,144,794.29	9,397,042.12	-438,993,883.96
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金				33,492,344.01
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到现金				
取得借款收到的现金	615,000,000.00	896,000,000.00	1,734,000,000.00	864,000,000.00
发行债券收到的现金		750,000,000.00		
收到的其他与筹资活动有关的现金				600,000,000.00
筹资活动现金流入小计	615,000,000.00	1,646,000,000.00	1,734,000,000.00	1,497,492,344.01
偿还债务所支付的现金	417,200,000.00	1,114,100,000.00	1,021,710,000.00	1,083,290,000.00

分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	324,556,018.90	370,344,337.07	232,046,264.67	230,567,115.66
其中：子公司支付给少数股东的股利				0.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		7,500,000.00	400,000.00	27,360,000.00
筹资活动现金流出小计	741,756,018.90	1,491,944,337.07	1,254,156,264.67	1,341,217,115.66
筹资活动产生的现金流量净额	-126,756,018.90	154,055,662.93	479,843,735.33	156,275,228.35
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-300,045,586.53	92,821,828.68	72,294,991.26	-273,484,690.47
加：期初现金及现金等价物余额	1,376,551,870.46	1,283,730,041.78	1,211,435,050.52	1,484,919,740.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,076,506,283.93	1,376,551,870.46	1,283,730,041.78	1,211,435,050.52

表 4 发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：人民币元

资产	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产：				
货币资金	134,058,778.29	660,199,662.73	398,219,266.77	15,074,934.32
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项				
应收利息		17,518,013.34		
应收股利		90,000,000.00		
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	134,058,778.29	767,717,676.07	398,219,266.77	15,074,934.32
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	230,000,000.00	398,200,000.00		
长期股权投资	2,301,150,614.66	1,621,150,614.66	1,621,150,614.66	1,281,150,614.66
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	2,531,150,614.66	2,019,350,614.66	1,621,150,614.66	1,281,150,614.66
资产总计	2,665,209,392.95	2,787,068,290.73	2,019,369,881.43	1,296,225,548.98
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	66,900.09			
应交税费	24,688.33	1,079,058.49	46,899.34	50,791.86
应付利息	2,205,821.92	12,886,643.84		
应付股利				
其他应付款	104,302.02	43,464.19	1,542,879.99	1,265,312.80
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	2,401,712.36	14,009,166.52	1,589,779.33	1,316,104.66
非流动负债：				
长期借款				
应付债券	744,078,082.17	742,956,164.38		
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	744,078,082.17	742,956,164.38	0.00	
负债合计	746,479,794.53	756,965,330.90	1,589,779.33	1,316,104.66
股东权益：				
实收资本（股本）	740,600,634.00	740,600,634.00	740,600,634.00	740,600,634.00
资本公积	1,151,252,447.25	1,151,252,447.25	1,151,252,447.25	1,151,252,447.25

减：库存股				
专项储备				
盈余公积	54,107,679.02	54,107,679.02	45,469,386.91	36,529,649.81
一般风险准备				
未分配利润	-27,231,161.85	84,142,199.56	80,457,633.94	-633,473,286.74
股东权益合计	1,918,729,598.42	2,030,102,959.83	2,017,780,102.10	1,294,909,444.32
负债及股东权益总计	2,665,209,392.95	2,787,068,290.73	2,019,369,881.43	1,296,225,548.98

表 5 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：人民币元

项目	2015.1-9	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加		981,008.75		
销售费用	6,000.00			
管理费用	5,063,351.88	7,859,802.18	7,159,649.24	6,322,770.74
财务费用	32,243,946.13	-5,231,852.76	-37,886.34	-100,639.24
资产减值损失				
加：公允价值变动净收益（损失以“—”号填列）				
投资收益（损失以“—”号填列）		90,000,000.00	730,000,000.00	
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）	-37,313,298.01	86,391,041.83	722,878,237.10	-6,222,131.50
加：营业外收入				
减：营业外支出		8,120.70	7,579.32	
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损以“—”号填列）	-37,313,298.01	86,382,921.13	722,870,657.78	-6,222,131.50
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-37,313,298.01	86,382,921.13	722,870,657.78	-6,222,131.50
五、每股收益				

（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	-37,313,298.01	86,382,921.13	722,870,657.78	-6,222,131.50

表 6 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	2015.1-9	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
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				
收到的其他与经营活动有关的现金	186,374,614.42	1,154,142.33	307,874.21	114,554.74
经营活动现金流入小计	186,374,614.42	1,154,142.33	307,874.21	114,554.74
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	4,025,270.03	6,755,465.31	5,898,929.94	4,876,886.47
支付的各项税费	982,310.32	8,150.70		
支付的其他与经营活动有关的现金	1,072,855.11	2,650,066.96	1,264,611.82	1,446,920.05
经营活动现金流出小计	6,080,435.46	9,413,682.97	7,163,541.76	6,323,806.52
经营活动产生的现金流量净额	180,294,178.96	-8,259,540.64	-6,855,667.55	-6,209,251.78
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		730,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额				
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		730,000,000.00	

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金				
投资支付的现金			340,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	680,000,000.00			
支付其他与投资活动有关的现金		398,200,000.00		
投资活动现金流出小计	680,000,000.00	398,200,000.00	340,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-590,000,000.00	-398,200,000.00	390,000,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到的其他与筹资活动有关的现金		750,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	0.00	750,000,000.00		
偿还债务所支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	116,435,063.40	74,060,063.40		
支付的其他与筹资活动有关的现金		7,500,000.00		
筹资活动现金流出小计	116,435,063.40	81,560,063.40		
筹资活动产生的现金流量净额	-116,435,063.40	668,439,936.60		
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-526,140,884.44	261,980,395.96	383,144,332.45	-6,209,251.78
加：期初现金及现金等价物余额	660,199,662.73	398,219,266.77	15,074,934.32	21,284,114.10
六、期末现金及现金等价物余额	134,058,778.29	660,199,662.73	398,219,266.77	15,074,862.32

（三）公司最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2015 年 9 月 30 日/2015 年 1-9 月	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	2013 年 12 月 31 日/2013 年度	2012 年 12 月 31 日/2012 年度

流动比率	1.68	1.77	1.69	1.40
速动比率	0.25	0.33	0.41	0.33
资产负债率（母公司报表）	28.01	27.16	0.08	0.10
资产负债率（合并报表）	75.47	71.48	72.39	71.61
应收账款周转率（次/年）	--	127.19	108.01	1,367.89
存货周转率（次/年）	0.03	0.19	0.19	0.22

（四）公司管理层简明财务分析

1、资产结构分析

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	109,987.08	13.02	138,791.05	16.44	130,397.00	16.67	121,837.51	17.87
应收账款	-	-	-		2,876.59	0.37	116.10	0.02
预付账款	3,738.65	0.44	2,255.85	0.27	37,250.09	4.76	18,188.63	2.67
其他应收款	1,520.37	0.18	1,953.21	0.23	257.26	0.03	89.63	0.01
存货	642,553.39	76.08	618,269.14	73.23	524,711.05	67.09	456,751.01	67
其他流动资产								
流动资产合计	757,799.50	89.73	761,269.23	90.16	695,492.00	88.93	596,982.87	87.57
可供出售金融资产	47,799.23	5.66	47,799.23	5.66	47,799.23	6.11	47,799.23	7.01
投资性房地产	1,347.41	0.16	1,380.73	0.16	1,425.15	0.18	1,469.57	0.22
固定资产	1,749.53	0.21	1,195.19	0.14	1,353.61	0.17	1,561.29	0.23
无形资产	487.98	0.06	499.97	0.06	515.14	0.07	529.71	0.08
商誉	22,708.47	2.69	22,729.80	2.69	22,874.11	2.92	23,141.43	3.39
长期待摊费用	76.30	0.01	23.80	0.00	-		-	
递延所得税资产	12,607.54	1.49	9,439.76	1.12	12,595.40	1.61	10,242.95	1.50
非流动资产合计	86,776.47	10.27	83,068.47	9.84	86,562.65	11.07	84,744.20	12.43

资产总计	844,575.96	100.00	844,337.7	100.00	782,054.65	100.00	681,727.07	100.00

公司主营业务为房地产开发，因此公司的资产结构以货币资金和存货等流动资产为主。截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月30日，上述资产占总资产的比重分别为87.57%、88.93%、90.16%和89.10%。公司的非流动资产以可供出售金融资产和商誉为主，截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月30日，上述非流动资产占总资产的比重分别为10.40%、9.03%、8.35%和8.35%。

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日，公司的总资产分别为 681,727.07 万元、782,054.65 万元、844,337.7 万元和 844,575.96 万元。2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日分别较各期期初增加 100,327.58 万元、62,283.05 万元及 238.26 万元，保持了稳定增长的趋势。

2、负债结构分析

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
短期借款	-		-		29,400.00	5.19	0.00	
应付票据	-		144.46	0.02	1,270.00	0.22	0.00	
应付账款	50,755.73	7.96	70,138.40	11.62	38,023.01	6.72	42,955.57	8.80
预收款项	26,613.12	4.18	6,878.76	1.14	49,817.41	8.80	25,353.38	5.19
应付职工薪酬	33.85	0.01	11.45	0.00	11.52	0.00	11.55	0.00
应交税费	-1,133.91	-0.18	4,334.89	0.72	9,528.78	1.68	5,329.44	1.09
应付利息	220.58	0.03	1,288.66	0.21	-		-	
其他应付款	255,574.31	40.10	235,338.91	38.99	234,325.63	41.39	252,253.65	51.67
一年内到期的非流动负债	119,970.00	18.82	111,000.00	18.39	50,000.00	8.83	101,171.00	20.72
流动负债合计	452,033.69	70.92	429,135.53	71.10	412,376.35	72.84	427,074.59	87.48
长期借款	100,400.00	15.75	89,590.00	14.84	143,000.00	25.26	50,000.00	10.24
应付债券	74,407.81	11.67	74,295.62	12.31	-		-	
递延所得税负债	10,542.11	1.65	10,543.88	1.75	10,739.61	1.90	11,102.21	2.27
非流动负债合计	185,349.92	29.08	174,429.49	28.90	153,739.61	27.16	61,102.21	12.52
负债合计	637,383.61	100.00	603,565.02	100.00	566,115.96	100.00	488,176.80	100.00

公司的负债结构以流动负债为主，截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月30日，流动负债占负债总额的比例分别为87.48%、72.84%、71.10%和70.92%。流动负债中以应付账款、预

收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主，截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月30日，上述负债占负债总额的比重分别为86.38%、65.74%、70.14%和71.06%。

随着公司经营业务扩大，最近三年及一期期末公司的总负债规模也随着总资产的增加有所增长，截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月30日公司负债总额分别为488,176.80万元、566,115.96万元、603,565.02万元及637,383.61万元。

3、现金流量分析

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-14,886.86	32,591.10	-41,694.58	923.40
投资活动产生的现金流量净额	-2,442.10	-38,714.48	939.70	-43,899.39
筹资活动产生的现金流量额	-12,675.60	15,405.57	47,984.37	15,627.52
现金及现金等价物净增加额	-30,004.56	9,282.18	7,229.50	-27,348.47

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为923.40万元、-41,694.58万元、32,591.10万元和-14,886.86万元。2013年度公司经营活动现金流量净额较2012年度减少42,617.98万元，主要是支付土地款、赛特诉讼款项增加；2014年度公司经营活动现金流量净额较2013年度增加74,285.68万元，主要是支付土地、在建工程款项减少。2015年1-9月经营活动产生的现金流量净额为-14,886.86万元，较2014年度大幅下降，主要系本年1-9月收到房屋销售款较上年同期减少所致。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-43,899.39万元、939.70万元、-38,714.48万元和-2,442.10万元。2013年度公司投资活动现金流量净额较2012年度增加44,839.09万元，主要系2012年购买的南京证券股权产生的现金流量。2014年度公司投资活动现金流量净额较2013年度减少39,654.18万元，主要系购买无锡宜康公司股权,致使投资活动支付的现金增加。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为15,627.52万元、47,984.37万元、15,405.57万元和-12,675.60元。2013年度筹资活动现金流量净额较2013年度增加32,356.85万元，主要因公司生产经营需要，对外借款增加；2014年度筹资活动现金流量净额较2013年度减少32,578.8万元，主要系偿还借款、支付利息金额大于2013年，2014年首次向股东分红。2015年1-9月，公司筹资活动产生的现金流量净额较2014年大幅下降，主要系上年同期公司债融资75,000万元所致。

4、偿债能力分析

项目	2015年9月末	2014年度	2013年度	2011年度
流动比率	1.68	1.77	1.69	1.40
速动比率	0.25	0.33	0.41	0.33
资产负债率（%）	75.47	71.48	72.39	71.61

截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日、2015年9月30日，公司流动比率分别为1.40、1.69、1.77和1.67，速动比率分别为0.33、0.41、0.33和0.25。总体来看，公司资产流动性较好，流动资产对流动负债的覆盖程度较高，短期偿债能力较强。近几年因公司业务规摸扩张，负债比例偏高，使公司的负债率相对较高，但对公司的整体偿债能力影响不大。

5、盈利能力分析

单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	30,825.39	182,938.01	161,615.20	174,474.91
利润总额	-12,079.82	22,646.04	30,635.78	17,466.81
净利润	-9,194.32	14,765.64	22,388.42	7,190.63
归属于母公司所有者的净利润	-9,174.76	15,135.46	22,760.90	7,578.02

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司营业收入分别为174,474.91万元、161,615.20万元、182,938.01万元和30,825.39万元。其中，2015年1-9月公司营业收入同期减少的主要原因系上年同期苏州项目集中交付所致。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司利润总额分别为17,466.81万元、30,635.78万元、22,646.04万元和-12,079.82万元。其中，2014年利润总额较2013年下降的主要原因为公司多个楼盘完工，利息支出纳入财务费用核算，导致利润下降幅度较大。2015年1-9月利润总额较2014年下降较多的原因是：1、上年同期苏州项目集中交付；2、上年多个楼盘完工交付，相关楼盘利息支出本年计入财务费用。

6、未来业务目标及盈利能力的可持续性

公司房地产开发业务具有较强的盈利能力。公司未来将通过加强项目管理，提高项目周转速度等措施，确保公司业务稳步发展和盈利能力进一步提高。

四、本次债券发行的募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司债务，调整公司债务结构；并拟用剩余部分资金补充公司营运资金。本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平

通过本次公司债券发行，公司将募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务，剩余部分用于补充公司营运资金，从而使得公司的流动负债大幅降低，债务结构得到改善，短期偿债压力降低，有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平。

（二）有利于锁定公司财务成本，避免利率波动的风险

公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定较低债券利率，有利于公司锁定融资成本，避免贷款利率波动带来的风险。

五、其他重要事项

公司下属子公司镇江凤凰文化地产有限公司（以下简称“镇江凤凰”）向江苏银行股份有限公司镇江京口支行借款人民币390,000,000元。江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“凤凰传媒”）与镇江凤凰以共同拥有的镇国有（2014）第5526号《国有土地使用权证》项下土地使用权对上述借款提供最高额抵押担保。公司为本次抵押担保向凤凰传媒提供反担保，担保范围为凤凰传媒所拥有的镇国有（2014）第5526号《国有土地使用权证》项下土地使用权的全部权利。

公司下属子公司合肥凤凰文化地产有限公司（以下简称“合肥凤凰”）向中国工商银行股份有限公司宿州路支行借款人民币400,000,000元。凤凰传媒与合肥凤凰以共同拥有的合国用（2014）第092号《国有土地使用权证》项下土地使用权对上述借款提供抵押担保。公司为本次抵押担保向凤凰传媒提供反担保，担保范围为凤凰传媒所拥有的合国用（2014）第092号《国有土地使用权证》项下土地使用权的全部权利。

除上述反担保外，公司其余担保均为对下属子公司担保，累计担保金额88,900万元，无逾期担保及涉诉担保，无重大未决诉讼或仲裁事项。

特此公告。

江苏凤凰置业投资股份有限公司董事会

2015 年 11 月 10 日