

江苏凤凰置业投资股份有限公司
募集资金年度存放与使用情况鉴证报告
信会师报字[2018]第 ZH10093 号

立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所 专项审计报告

报 告 文 号：信会师报字[2018]第ZH10093号

客 户 名 称：

报 备 时 间：2018-03-26 10:15:51



0252018030011723382
报告文号：信会师报字[2018]第ZH10093号

江苏凤凰置业投资股份有限公司 专项审计报告

事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
事务所电话：025-85653817
传 真：025-83309819
通 讯 地 址：南京市江东中路359号国睿大厦2号楼15-17层
电 子 邮 件：fengshujuan@bdo.js.cn
事务所网址：www.bdo.js.cn

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

募集资金年度存放与使用情况鉴证报告

信会师报字[2018]第ZH10093号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“凤凰股份”或“公司”）2017年度《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》执行了合理保证的鉴证业务。

一、董事会的责任

江苏凤凰置业投资股份有限公司董事会的责任是按照《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》（证监会公告[2012]44号）、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013修订）》（上证公字[2013]13号）及相关格式指引等规定编制募集资金存放和实际使用情况专项报告。这种责任包括设计、执行和维护与募集资金存放与实际使用情况专项报告编制相关的内部控制，确保编制的募集资金存放和实际使用情况专项报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并向注册会计师提供真实、准确、完整的相关资料。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》发表鉴证结论。

三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否在所有重大方面按照《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》（证监会公告[2012]44号）及《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013修订）》（上证公字[2013]13号）及相关格式指引的规定编制，是否不存在重大错报获取合理保证。

在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。

我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

四、鉴证结论

我们认为，江苏凤凰置业投资股份有限公司2017年度《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》在所有重大方面符合《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》（证监会公告[2012]44号）、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013修订）》（上证公字[2013]13号）及相关格式指引的规定，并在所有重大方面如实反映了江苏凤凰置业投资股份有限公司募集资金2017年度实际存放与使用情况。

五、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供江苏凤凰置业投资股份有限公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为江苏凤凰置业投资股份有限公司年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。



中国·上海

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年三月二十七日

江苏凤凰置业投资股份有限公司 关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告

根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 修订）》（上证公字[2013]13 号）及相关格式指引的规定，本公司将 2017 年度募集资金存放与实际使用情况专项说明如下：

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2410 号文件核准，并经上海证券交易所同意，公司以非公开发行股票的方式向特定投资者发行人民币普通股（A 股）股票 195,459,956 股，发行价格 7.74 元/股。

截至 2016 年 1 月 12 日止，公司实际已向 7 名特定投资者非公开发行人民币普通股（A 股）195,459,956 股，募集资金总额人民币 1,512,860,059.44 元，扣除承销费、保荐费等发行费用人民币 32,865,521.21 元，募集资金净额为人民币 1,479,994,538.23 元。已由申万宏源承销保荐公司于 2016 年 01 月 12 日存入公司开立在北京银行玄武支行银行账号为 20000024800700001950600 的人民币账户。上述募集资金到位情况已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具信会师报字（2016）第 510002 号《验资报告》。

经公司第六届董事会第十次会议、2015 年第一次临时股东大会审议通过，公司本次非公开发行股票的募集资金总额扣除发行相关费用后的投向为：

序号	项目名称	项目所需资金总额(万元)	募集资金投资额(万元)
1	合肥凤凰文化广场项目	114,827.80	83,000.00
2	镇江凤凰文化广场项目	77,615.09	43,000.00
3	盐城凤凰地产项目	107,529.08	22,000.00
合计		299,971.97	148,000.00



截至 2017 年 12 月 31 日，本公司募集资金使用及结存情况如下：

项目	金额（人民币万元）
募集资金总额	151,286.01
减：发行费用	3,286.55
募集资金净额	147,999.46
减：募集资金支出	36,855.12
减：以募集资金置换预先投入自筹资金的金额	57,931.58
减：手续费支出	1.02
加：结构性存款及理财收益	2,249.58
加：利息收入	249.03
募集资金余额	55,710.35
其中：结构性存款余额	30,000.00

二、募集资金管理情况

（一）募集资金管理制度制定情况

根据《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规的规定和要求，公司制订了《募集资金使用管理办法》，对公司募集资金的存放和使用情况等方面作出了明确的规定，并已经公司董事会和股东大会审议通过。公司严格按照《募集资金管理办法》的规定存放、使用和管理募集资金。

（二）募集资金管理情况

按照公司募集资金管理办法的规定，公司对募集资金进行专项账户存储。经公司董事会批准，公司与北京银行股份有限公司南京玄武支行（以下简称“开户银行”）开立银行账户作为本次非公开发行股票募集资金的专用账户（以下简称“募集资金专户”）。2016 年 1 月 27 日，公司与开户银行、申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“保荐机构”）签署了《募集资金专户存储三方监管协议》（以下简称“《三方监管协议》”）。《三方监管协议》与上海证券交易所制定的《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》不存在重大差异。

开立专用账户的具体情况如下：

募集资金专户 开户行	项目名称	截至 2016 年 1 月 22 日账户余额（元）	对应募集资金投资项目
北京银行股份	20000031134100008972288	830,000,000.00	合肥凤凰文化广场项目
有限公司南京	20000031135900008974394	430,000,000.00	镇江凤凰文化广场项目
玄武支行	20000031134200008972135	219,994,538.23	盐城凤凰地产项目

三、 本年度募集资金的实际使用情况

(一) 募集资金投资项目（以下简称“募投项目”）的资金使用情况

募集资金使用情况对照表详见本报告附表 1。

(二) 募投项目先期投入及置换情况

截至 2016 年 1 月 22 日，为了确保本次非公开发行股票的募集资金拟投资项目的顺利实施，公司先期以自筹资金方式，预先投入三个募集资金投资项目，实际投入金额合计人民币 629,189,788.84 元。2016 年 1 月 27 日，公司召开第六届董事会第二十一次会议、第六届监事会第十一次会议，审议通过《关于以部分募投资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司以本次非公开发行股票部分募集资金置换预先投入的自筹资金合计 579,315,790.27 元。截至 2016 年 1 月 27 日，公司已完成上述以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的工作，置换金额共计人民币 579,315,790.27 元。具体情况如下：

募集资金投资项目名称	承诺募集资金投资金额（元）	截止 2016 年 1 月 22 日自筹资金预先投入金额（元）	置换金额（元）
合肥凤凰文化广场项目	830,000,000.00	194,482,687.14	194,482,687.14
镇江凤凰文化广场项目	430,000,000.00	164,838,564.90	164,838,564.90
盐城凤凰地产项目	220,000,000.00	269,868,536.80	219,994,538.23
合计	1,480,000,000.00	629,189,788.84	579,315,790.27

(三) 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

公司在报告期内未发生用闲置募集资金暂时补充流动资金情况。

(四) 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

2016 年 6 月 6 日，公司第六届董事会第二十六次会议、监事会第十四次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意在不影响募集资金项目建设和募集资金使用的情况下，对最高额度不超过 8 亿元的暂时闲置募集资金进行现金管理。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司使用暂时闲置募集资金购买结构性存款及理财产品情况如下表所示：

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额（元）	委托理财起始日期	委托理财终止日期	实际收回本金金额（元）	实际获得收益（元）
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	560,000,000	2016.06.06	2016.09.06	560,000,000	4,121,600.00
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	190,000,000	2016.06.06	2016.09.06	190,000,000	1,398,400.00
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	500,000,000	2016.09.19	2016.12.20	500,000,000	3,680,000.00
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	190,000,000	2016.09.19	2016.12.20	190,000,000	1,398,400.00
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	350,000,000	2016.12.27	2017.03.29	350,000,000	2,311,342.47
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	140,000,000	2016.12.27	2017.03.29	140,000,000	924,536.99
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	350,000,000	2017.04.10	2017.06.21	350,000,000	2,347,397.26
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	110,000,000	2017.04.10	2017.06.21	110,000,000	737,753.42
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	380,000,000	2017.06.26	2017.09.20	380,000,000	2,999,397.26
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	100,000,000	2017.06.26	2017.09.20	100,000,000	789,315.07
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	300,000,000	2017.10.18	2017.12.15	300,000,000	1,787,671.23
北京银行股份有限公司南京分行	保本型	300,000,000	2017.12.21	2018.3.21	未到期	未到期

(五) 用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况

公司不存在超募资金情况，不存在用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款的情形。

(六) 超募资金用于在建项目及新项目（包括收购资产等）的情况

公司不存在超募资金情况，公司不存在使用超募资金用于在建项目及新项目（包括收购资产等）的情况。

(七) 节余募集资金使用情况

公司不存在将募投项目节余资金用于其他募投项目或非募投项目的情况。

(八) 募集资金使用的其他情况

无。

四、 变更募投项目的资金使用情况

公司不存在变更募投项目的情况。

五、 募集资金使用及披露中存在的问题

募集资金到账后，凤凰股份以资金拆借的方式将募集资金划转到各项目公司（募集资金项目实施主体）的募集资金专户，用于实施项目。项目公司需要就该等资金拆借支付利息。由于募集资金投资预算中包含了除募股融资以外的借款所应支付的利息费用，因此，相关人员理解上出现了混淆，认为募集资金拆借所产生的项目公司的利息费用也应从募集资金账户支出。项目公司以募集资金向凤凰股份母公司支付了募集资金拆借所产生的利息：合肥凤凰文化地产有限公司于2016年12月29日向凤凰股份划入资金2,661.06万元；镇江凤凰文化地产有限公司于2016年12月29日向凤凰股份划入资金1,099.33万元、2017年3月27日划入16.02万元。公司已发现上述募集资金支出的问题，并及时予以纠正，于2017年7月将误划出的利息费用以及孳息以自有资金归还至了募集资金专户。

除上述事项以外，截至2017年12月31日，公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律法规的规定使用募集资金，公司募集资金的使用与管理合法、合规，严格履行了信息披露义务，公司及时、真实、准确、完整披露了募集资金使用的情况，不存

在募集资金管理和使用违规的情况。

六、 保荐人对公司年度募集资金存放与使用情况所出具专项核查报告的结论性意见

公司的保荐机构申万宏源证券承销保荐有限责任公司通过取得银行对账单、募集资金使用台账，抽查大额募集资金支付凭证和募集资金采购合同，查阅与募集资金使用相关的会议记录及公告，实地查看等方式，对凤凰股份募集资金存放和使用情况进行了核查。

经核查，保荐机构认为：凤凰股份 2017 年度募集资金存放与使用情况符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等文件的规定，对募集资金进行了专户存储和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和重大损害股东利益的情况。

七、 专项报告的批准报出

本专项报告业经公司董事会于 2018 年 3 月 27 日批准报出。

附表：1、募集资金使用情况对照表



附表 1:

募集资金使用情况对照表

编制单位: 江苏凤凰置业投资股份有限公司

2017 年度

单位: 人民币元

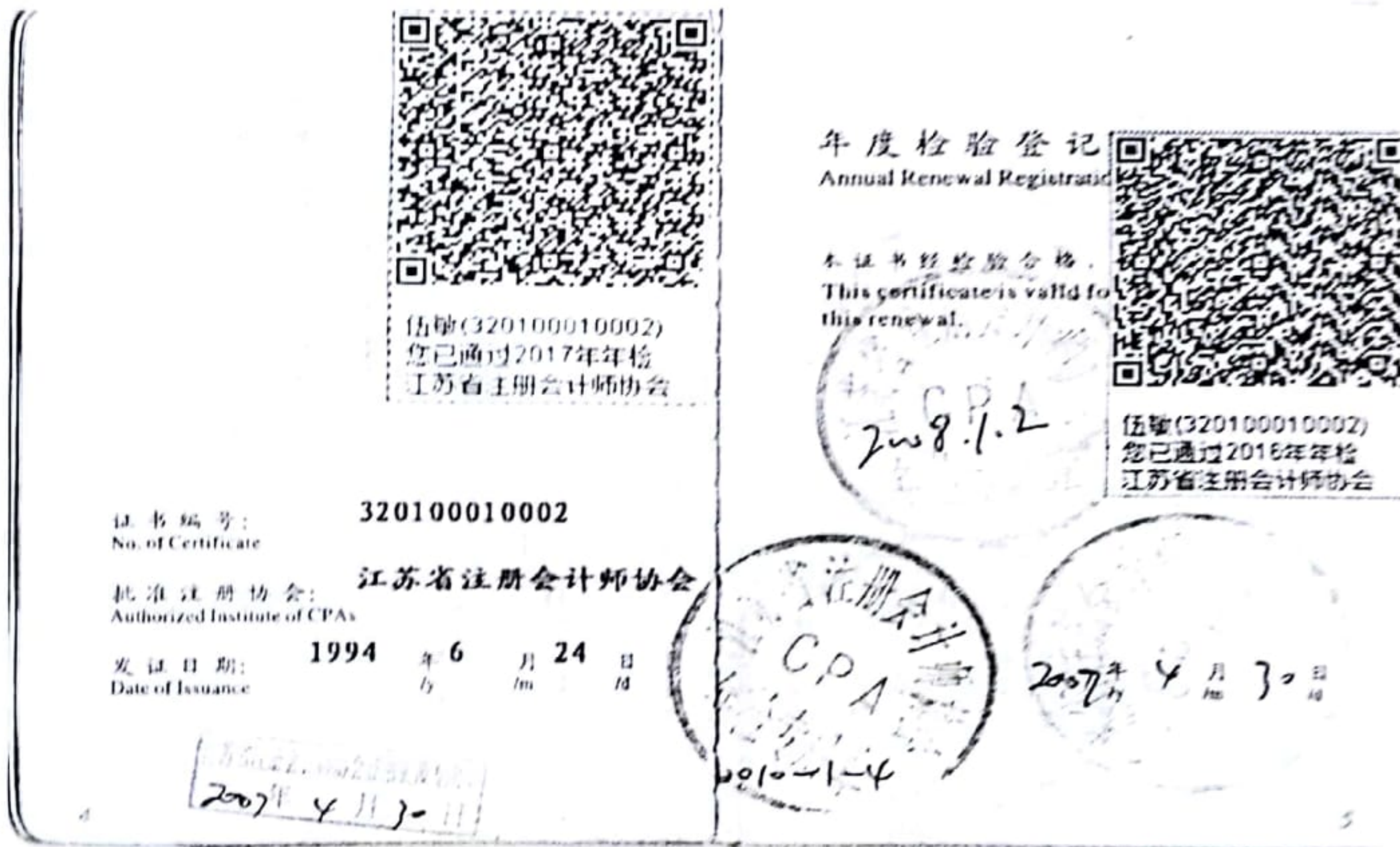
募集资金总额				1,512,860,059.44		本年度投入募集资金总额				159,206,557.95		
变更用途的募集资金总额				-		已累计投入募集资金总额				947,867,040.42		
变更用途的募集资金总额比例				-								
承诺投资项目	已变更项目, 含部分变更 (如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度 (%) (4)=(2)/(1)	项目竣工时间	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
合肥凤凰文化广场项目		830,000,000.00	830,000,000.00	830,000,000.00	90,662,452.90	411,418,868.15	-418,581,131.85	49.57% [注 2]	2016 年 12 月, 2018 年 12 月 [注 2]	7,607,804.33	项目未全部竣工且交付, 尚未完全实现效益	否
镇江凤凰文化广场项目		430,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00	68,544,105.05	316,453,634.04	-113,546,365.96	73.59% [注 3]	2017 年 12 月, 2018 年 6 月 [注 3]	1,422,153.25	项目未全部竣工且交付, 尚未完全实现效益	否
盐城凤凰地产项目		220,000,000.00	219,994,538.23	219,994,538.23	--	219,994,538.23	--	100.00%	2016 年 3 月, 2017 年 12 月, 2018 年 6 月 [注 4]	-384,673.52	项目未全部竣工且交付, 尚未完全实现效益	否
合计		1,480,000,000.00	1,479,994,538.23	1,479,994,538.23	159,206,557.95	947,867,040.42	-532,127,497.81			8,645,284.06		
未达到计划进度原因 (分具体募投项目)				详见 [注 2] [注 3]								
项目可行性发生重大变化的情况说明				无								
募集资金投资项目先期投入及置换情况				详见本报告三 (二)								
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况				无								
对闲置募集资金进行现金管理, 投资相关产品情况				详见本报告三 (四)								
用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况				无								
募集资金结余的金额及形成原因				本公司募投资金尚在投入使用中, 不存在募集资金结余的情况								
募集资金其他使用情况				无								

注 1：“截至期末承诺投入金额”以最近一次已披露募集资金投资计划为依据确定。

注 2：“合肥凤凰文化广场项目”原计划于 2017 年 12 月竣工，2016 年 12 月该项目住宅部分已竣工。截止 2017 年 12 月，项目一、二期已竣工完成，第三期写字楼部分因装修方案确定延缓，装修单位进场施工延期，导致写字楼部分尚处于装修阶段，预计于 2018 年 12 月竣工。

注 3：“镇江凤凰文化广场项目”原计划于 2017 年 12 月竣工，住宅及部分商业已于 2017 年 12 月竣工。由于文化 MALL 部分功能变更，导致部分商业竣工延期。延期的部分商业正在办理验收手续，预计于 2018 年 6 月竣工。

注 4：“盐城凤凰地产项目”原计划于 2016 年 12 月竣工，其中的住宅部分已于 2016 年 3 月竣工状态，4#写字楼已于 2017 年 12 月竣工，剩余办公楼及商业工程建设部分已基本结束，目前在办理工程扫尾及竣工验收手续，预计于 2018 年 6 月竣工。





葛晨煜
 Full name: 葛晨煜
 Sex: 女
 Date of birth: 1973-02-21
 Working unit: 南京立信永华会计师事务所
 Membership No: 32010010012
 Issuance date: 2017-05-30



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格
 This certificate is valid
 this renewal.

葛晨煜(320100010012)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

证书编号: 320100010012
 No. of Certificate

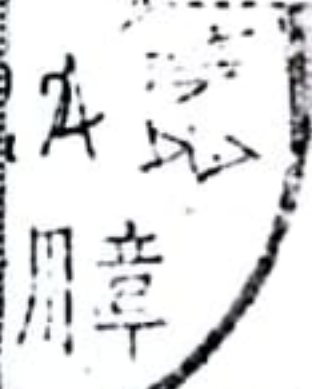
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 12 月 25 日
 Date of Issuance

2017年4月30日



葛晨煜(320100010012)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

南京立信永华
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年12月29日

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

立信江苏分所
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年12月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

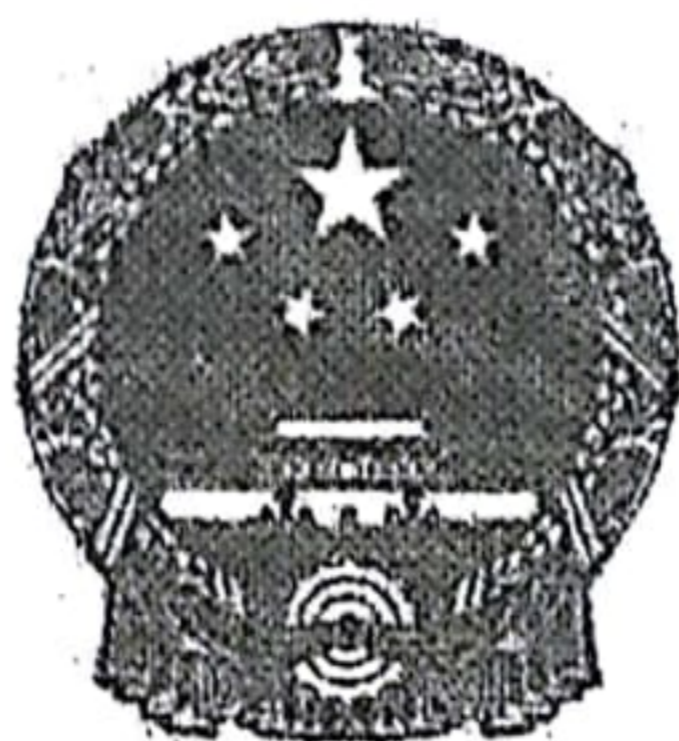
葛晨煜
 CPA

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

葛晨煜
 CPA

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U
证照编号 01000000201708310087

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区西藏中路240号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2017年08月31日