

前次募集资金使用情况鉴证报告

信会师报字[2015]第560001号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“贵公司”）董事会编制的截至2013年12月31日止的《关于前次募集资金使用情况的报告》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供贵公司申请发行证券之目的使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为贵公司申请发行证券的必备文件，随同其他申报文件一起上报。

二、董事会的责任

贵公司董事会的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500号）编制截至2013年12月31日止的《关于前次募集资金使用情况的报告》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对贵公司董事会编制的上述报告独立地提出鉴证结论。

四、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。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

五、鉴证结论

我们认为，贵公司董事会编制的截至2013年12月31日止的《关于前次募集资金使用情况的报告》符合中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500号）的规定，在所有重大方面如实反映了贵公司截至2013年12月31日止的前次募集资金使用情况。

立信会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·上海

二〇一五年一月九日

江苏凤凰置业投资股份有限公司

关于前次募集资金使用情况的报告

根据中国证券监督管理委员会《上市公司证券发行管理办法》及《关于前次募集资金使用情况报告的规定》(证监发行字[2007]500号)的规定,江苏凤凰置业投资股份有限公司(以下简称“本公司”或“凤凰股份”)编制了截至2013年12月31日止前次募集资金使用情况的报告。

一、 前次募集资金基本情况

根据公司 2008 年第二次临时股东大会会议决议、中国证券监督管理委员会《关于核准秦皇岛耀华玻璃股份有限公司重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2009]1030 号)及《关于核准江苏凤凰出版传媒集团有限公司公告秦皇岛耀华玻璃股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监许可[2009]1031 号),秦皇岛耀华玻璃股份有限公司(以下简称“耀华玻璃”)以所拥有的全部资产与负债(作为置出资产)与江苏凤凰出版传媒集团有限公司(以下简称“凤凰集团”)所持江苏凤凰置业有限公司(以下简称“凤凰置业”)100%股权(作为置入资产)的等值部分进行置换,置入资产超过置出资产价值的差额部分,由耀华玻璃向凤凰集团非公开发行股票购买,凤凰置业 100%股权进入本公司,置入资产与置出资产的价值以截至 2008 年 9 月 30 日止的评估值为准。在重大资产置换暨非公开发行股票进行的同时,中国耀华玻璃集团公司(以下简称“耀华集团”)将所持有的耀华玻璃全部股份(264,648,560 股,占耀华玻璃总股本的 47.49%)转让给凤凰集团,根据北京百慧勤投资管理有限公司出具的《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司价值咨询报告》,以 2008 年 9 月 30 日为基准日,耀华玻璃股份的合理估值约为 1.45 元/股。凤凰集团以其通过资产置换取得的耀华玻璃净资产加上 3,000 万元的现金作为对价购买上述股权。

根据北京京都资产评估有限公司出具的《秦皇岛耀华玻璃股份有限公司资产置换项目资产评估报告书》(京都评报字(2008)第 125 号),截至评估基准日

2008 年 9 月 30 日止，耀华玻璃经评估净资产价值为 353,548,202.89 元，在上述评估值的基础上，本次置出资产的价格确定为 353,548,202.89 元。根据北京国友大正资产评估有限公司（以下简称“国友大正”）出具的《凤凰出版传媒集团有限公司拟以江苏凤凰置业有限公司股权置入 ST 耀华项目资产评估报告书》（国友大正评报字[2008]第 188 号），截至评估基准日 2008 年 9 月 30 日止，凤凰置业经评估净资产价值为 1,281,150,614.66 元。在上述评估值的基础上，本次置入资产经协商后的价格确定为 1,281,150,614.66 元。

本公司新增股份的价格依据重组定价基准日前 20 个交易日股票交易均价确定为 5.06 元/股；置入资产与置出资产的差额部分为 927,602,411.77 元，换算成本公司需向凤凰集团定向增发的股份为 183,320,634 股，该部分股份由凤凰集团全部享有。

此次非公开发行股份仅涉及购买标的资产，未涉及募集资金的实际流入，不存在资金到账时间及资金在专项账户的存放情况。

本公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过变更公司名称、经营范围及住所等事项。公司于 2010 年 1 月 26 日在江苏省工商行政管理局办理完毕公司名称、经营范围及住所地等工商注册信息变更登记手续。公司名称由“秦皇岛耀华玻璃股份有限公司”变更为“江苏凤凰置业投资股份有限公司”；公司注册资本由人民币 55728 万元人民币变更为：74060.0634 万元人民币；公司经营范围由“主营：玻璃、工业技术玻璃及其制品、不饱和聚脂及玻璃钢制品的生产、销售；开展国内、国外合资经营、合作经营、补偿贸易等业务；本企业自产产品和技术的出口业务和本企业所需的原辅材料、机械设备、零配件及相关技术的进口业务。兼营：玻璃机械制造、加工、修理、技术咨询、技术服务。”变更为“许可经营项目：无。一般经营项目：房地产投资，实业投资，房屋租赁，物业管理。”；公司住所由“河北省秦皇岛市海港区西港路”变更为“南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼”。

二、前次募集资金使用情况

（一）前次募集资金使用情况

前次募集资金的使用均为本公司以新发行的股份为对价直接购买标的资产的情形，不涉及现金融资。截止 2013 年 12 月 31 日前次募集资金实际使用情况详见附件 1 “前次募集资金使用情况对照表”。

2009 年 12 月 28 日，京都天华会计师事务所有限公司就本次非定向发行股份购买资产相关事项出具了京都天华验字(2009)第 116 号《验资报告》，审验确认截至 2009 年 12 月 28 日止，已收到凤凰集团认缴股款人民币玖亿贰仟柒佰陆拾万零贰仟肆佰壹拾壹元柒角柒分（人民币 927,602,411.77 元），其中：股本 183,320,634 元，资本公积 744,281,777.77 元。江苏凤凰出版传媒集团有限公司以股权出资。

2009 年 12 月 28 日，江苏省工商行政管理局（以下简称“江苏省工商局”）出具《江苏省工商行政管理局公司准予变更登记通知书》（公司变更[2009]第 12280004 号），江苏省工商局已对凤凰置业的股东进行了变更登记并向其换发了新的《企业法人营业执照》，凤凰置业的股东已由凤凰集团变更为耀华玻璃。

2009 年 12 月 31 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《过户登记确认书》，确认耀华集团所持有的本公司 263,775,360 股限售流通股和 873,200 股无限售流通股已过户到凤凰集团名下。

2010 年 1 月 4 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，确认本公司向凤凰集团非公开发行的 183,320,634 股股票已完成证券变更登记手续。本次重大资产重组完成后公司总股份数变更为 740,600,634 股，其中凤凰集团持有 447,969,194 股，持股比例为 60.49%。

（二）前次募集资金实际投资项目变更

截至 2013 年 12 月 31 日，前次募集资金实际投资项目未发生变更。

（三）前次募集资金投资项目对外转让或置换

截至 2013 年 12 月 31 日，前次募集资金投资项目未发生对外转让或置换。

（四）临时闲置募集资金及未使用完毕募集资金投资项目情况

前次募集资金的使用均为本公司以新发行的股份为对价直接购买标的资产的情形，不涉及现金融资。无临时闲置募集资金及未使用完毕募集资金投资项目情况。

（五）前次募集资金投资项目实现效益情况

前次募集资金投资项目实现效益情况对照情况，见附件 2 “前次募集资金投资项目实现收益对照表”。

对前次募集资金投资项目实现收益情况对照表说明如下：

- 1、实现效益的计算口径、计算方法与承诺效益的计算口径、计算方法一致。
- 2、本公司前次募集资金投资项目不存在无法单独核算效益的情况。
- 3、本公司不存在前次募集资金投资项目累计实现收益低于承诺 20%(含 20%)以上的情况。

（六）前次募集资金购买资产的运行情况

1、资产权属变更情况

（1）资产置入情况

2009 年 12 月 28 日，江苏省工商行政管理局（以下简称“江苏省工商局”）出具《江苏省工商行政管理局公司准予变更登记通知书》（公司变更[2009]第 12280004 号），江苏省工商局已对凤凰置业的股东进行了变更登记并向其换发了新的《企业法人营业执照》，凤凰置业的股东已由凤凰集团变更为耀华玻璃。

（2）资产置出情况

2009 年 12 月 28 日，耀华玻璃、耀华集团与凤凰集团签署了《资产、负债和人员移交协议》，各方同意在中喜会计师事务所有限责任公司出具的耀华玻璃截至交割审计基准日 2009 年 9 月 30 日的全部资产和负债的专项审计报告（中喜审字（2009）第 01438 号）基础上，根据资产和负债的实际变化，进行置出资产的交割。自交割日 2009 年 12 月 28 日起，向耀华集团置出的全部资产和负债有关的全部权利和义务均由耀华集团享有和承担。

2、置入资产账面价值变化情况

单位：人民币万元

项目	2008年9月30日	2013年12月31日
总资产	344,436.73	782,054.65
总负债	216,321.67	566,115.96
归属于母公司股东权益	128,115.06	204,133.07

此次非公开发行股份仅用于购买置入资产。截至重组基准日 2008 年 9 月 30 日经审计的置入资产归属于母公司所有者权益为 128,115.06 万元；2013 年 12 月 31 日经审计的置入资产归属于母公司所有者权益为 204,133.07 万元，较重组基准日增加 76,018.01 万元，增幅 59.34%。以上增长主要系标的资产经营活动实现净利润所致。

3、标的资产生产经营和效益贡献情况

前次发行股份购买资产的实施，将凤凰集团的房地产业务注入公司，原玻璃业务置出公司，使得本公司经营的业务从玻璃制造完全转变为房地产开发，本公司实现的效益均为置入资产所贡献，经营情况从亏损转为持续盈利。公司的房地产业务借助于以往多年来文化地产的开发经验、依托凤凰集团的资源优势，在注入上市公司后实现了较好的发展和盈利。

本公司最近六年的营业收入和利润情况为：

单位：人民币万元

项目	2013年度	2012年度	2011年度	2010年度	2009年度	2008年度
营业收入	161,615.20	174,474.91	171,119.33	110,999.47	113,409.88	31,256.49
营业成本	93,003.45	95,235.02	105,931.05	74,335.47	58,835.02	22,651.12
归属于母公司所有者的净利润	22,760.90	7,580.22	23,437.29	18,595.46	29,379.81	10,373.39

注：以上数据为本公司合并财务报表数据，2008 年度已经中喜会计师事务所有限责任公司审计并出具了中喜审字（2009）第 01308 号《审计报告》，2009 年度、2010 年度已经京都天华会计师事务所有限公司审计并出具了京都天华审字（2010）第 0783 号《审计报告》、京都天华审字（2011）第 0686 号《审计报告》，2011 年度至 2013 年度已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字（2012）第 510061 号《审计报告》、信会

师报字（2013）第 510100 号《审计报告》、信会师报字（2014）第 510072 号《审计报告》。

4、前次非公开发行股份购买资产的盈利预测实现情况

北京京都会计师事务所有限责任公司对置入资产 2008 年 10-12 月、2009 年的盈利预测出具了盈利预测审核报告（北京京都专字(2008)第 1411 号）及备考合并盈利预测审核报告(北京京都专字(2008)第 1412 号)，置入资产 2008 年度和 2009 年度预计实现归属于母公司所有者的净利润分别为 37,224,873.88 元、293,545,660.22 元。

置入资产 2008 年度和 2009 年度盈利预测完成情况如下：

单位：人民币万元

项目	2008 年度	2009 年度
备考口径标的资产盈利预测归属于母公司所有者的净利润	3,722.49	29,354.57
标的资产实际完成归属于母公司所有者的净利润	10,373.39	29,379.81
预测完成率(%)	278.67%	100.09%

注：置入资产 2008 年度归属于母公司所有者的净利润实现数已经中喜会计师事务所有限责任公司审计并出具了中喜审字（2009）第 01308 号《审计报告》，2009 年度归属于母公司所有者的净利润实现数已经京都天华会计师事务所有限公司审计并出具了京都天华审字（2010）第 0783 号《审计报告》。

（七）承诺事项的履行情况

前次非公开发行股份购买资产所涉及到的承诺及履行情况如下：

1、关于置入资产中土地可能发生的减值情形给予补偿的承诺

由于本次置入上市公司资产中有部分尚未完工的项目用地，为保护上市公司全体股东权益，凤凰集团对置入上市公司的土地资产可能发生的减值情形作出承诺：

（1）履行合法程序，促使重组后的上市公司聘请独立的有证券资质的资产评估机构，分别以 2009 年 12 月 31 日为评估基准日，对置入上市公司且 2009

年 12 月 31 日前尚未完工的项目用地进行评估；以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，对置入上市公司且 2010 年 12 月 31 日前尚未完工的项目用地进行评估；以 2011 年 12 月 31 日为评估基准日，对置入上市公司且 2011 年 12 月 31 日前尚未完工的项目用地进行评估。

（2）如果上述项目用地的评估值低于本次交易时置入上市公司的评估值，凤凰集团承诺，在前述土地评估报告出具后的 30 个工作日内，以现金一次性向上市公司补足差额。

履行情况：本公司聘请北京国友大正资产评估有限公司，分别以 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日为评估基准日，对置入上市公司截至评估基准日尚未完工的项目用地进行评估并出具了《资产评估报告》（国友大正评报字（2010）第 43 号、国友大正评报字（2011）第 54A 号、国友大正评报字（2012）第 074A 号），置入上市公司的项目用地不存在发生减值的情形。

2、关于凤凰置业现有借款的使用和偿还的后续安排

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。

履行情况：截至 2009 年 12 月 31 日，上述借款的一年免息期已满。

截至 2013 年 12 月 31 日，凤凰集团对本公司提供的后续借款情况如下：

截至日期	借款余额（万元）	利率
2009 年 12 月 31 日	25,460.00	5.3100%
2010 年 12 月 31 日	96,660.00	5.3100%
2011 年 12 月 31 日	96,660.00	5.810%-6.941%
2012 年 12 月 31 日	156,660.00	6.600%-7.216%
2013 年 12 月 31 日	156,660.00	6.600%

截至 2013 年 12 月 31 日，未发现凤凰集团存在违反上述承诺的情形。

3、关于向上市公司持续注入南京证券股权的承诺

前次以资产认购股份时凤凰集团向凤凰置业注入了南京证券 5,000 万元股权，同时，凤凰集团另外还直接持有南京证券 4,000 万元股权、潜在持有南京证券 10,800 万元股权。为保证拟注入资产的完整性，凤凰集团承诺：在凤凰集团协议受让南京证券的 10,800 万元股权获得证券监管部门的批准、且凤凰置业“借壳上市”完成后，将直接持有和潜在持有的共计 14,800 万元南京证券股权，在履行监管部门的审批程序后全部转让予凤凰置业。股权转让价格的确定，将参照注入的南京证券 5,000 万元股权所采用的评估程序和评估方法。

履行情况：经公司 2011 年度股东大会审议通过，凤凰置业向凤凰集团购买其持有的南京证券 14,800 万元股权，转让价格为每股 2.95 元人民币。在受让南京证券 14,800 万元股权后，凤凰置业持有南京证券 19,800 万元股权，占南京证券注册资本的 10.54%。2012 年 9 月，南京证券整体变更为股份公司，公司持有南京证券股数为 200,207,344 股，持股比例为 10.54%。

截至 2013 年 12 月 31 日，凤凰集团已完成该项承诺。

4、关于对凤凰云海项目处置的承诺

2008 年 3 月由凤凰集团无偿划转给凤凰置业的凤凰云海项目（板仓街）土地用途为仓储，该宗土地拟于 2009 年底前由仓储用途变更为商业用途，但在相关招拍挂程序完成前，凤凰置业取得该地块土地使用权具有一定的不确定性。凤

鳳集团承诺，如截至 2009 年 12 月 31 日前未能改变土地用途，且凤凰置业亦未能以高于该土地注入上市公司时的评估值的价格进行变现，将于 2010 年 6 月 30 日前，按注入时的评估值以现金回购。

履行情况：2009 年 12 月 15 日，凤凰置业与凤凰集团下属江苏省出版印刷物资公司签订了《土地使用权转让合同》，约定将凤凰云海仓储地块予以转让，转让价格以评估值为依据确定为 6,500 万元（重组注入时评估值为 2,578.08 万元）。凤凰集团及时履行了重组时的承诺，保护了上市公司全体股东的利益。

5、股份锁定的承诺

凤凰集团承诺以资产认购的股份自登记之日起三十六个月内不转让。

履行情况：凤凰集团严格履行上述承诺。2013 年 1 月 11 日，凤凰集团持有的上述股份解除限售。

6、凤凰集团承诺：如税务机关认定凤凰山庄地块的收储款不能作为该项目的土地出让金的抵减额，并产生相应的纳税义务，凤凰集团将以等额现金给与上市公司补偿。

履行情况：2012 年，税务机关认定凤凰山庄地块的收储款不能作为该项目的土地出让金的抵减款，并产生了相应的纳税义务，凤凰集团以等额现金给与上市公司补偿 33,492,344.01 元，及时履行了承诺。

7、避免同业竞争承诺

凤凰集团承诺：凤凰集团在与上市公司关联关系存续期间，不从事与上市公司及其全资子公司凤凰置业相同或相似的业务，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。

履行情况：截至 2013 年 12 月 31 日，未发现凤凰集团存在违反上述承诺的情形。

8、规范关联交易承诺

凤凰集团承诺：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。

履行情况：截至 2013 年 12 月 31 日，未发现凤凰集团存在违反上述承诺的情形。

9、对上市公司独立性的承诺

凤凰集团承诺以资产认购上市公司发行的股份后，保持上市公司人员、资产、财务、机构和业务的独立。

履行情况：截至 2013 年 12 月 31 日，未发现凤凰集团存在违反上述承诺的情形。

10、凤凰集团承诺以资产认购上市公司发行的股份后，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。

履行情况：截至 2013 年 12 月 31 日，未发现凤凰集团及本公司存在违反上述承诺的情形。

三、前次募集资金实际使用情况与其他信息披露文件中披露的有关内容比较

前次募集资金使用情况与其他信息披露文件中披露的有关内容一致。

四、报告的批准报出

本报告业经公司董事会于 2015 年 1 月 9 日批准报出。

附件 1：前次募集资金使用情况对照表

附件 2：前次募集资金投资实现效益情况对照表

江苏凤凰置业投资股份有限公司董事会

2015 年 1 月 9 日

附件1

前次募集资金使用情况对照表

截至2013年12月31日止

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：人民币元

募集资金总额：						927,602,411.77				
变更用途的募集资金总额：						0.00				
变更用途的募集资金总额比例：						0.00				
已累计使用募集资金总额：						927,602,411.77				
其中：2009年度使用募集资金总额：						927,602,411.77				
2010年度-2013年度使用募集资金总额：						0.00				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额：				
						927,602,411.77				
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
1	购买凤凰置业	购买凤凰置业	927,602,411.77	927,602,411.77	927,602,411.77	927,602,411.77	927,602,411.77	927,602,411.77	0.00	2009年12月28日

附件2:

前次募集资金投资实现效益情况对照表

编制单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

单位：人民币万元

实际投资项目		截止日投资	承诺效益		最近六年实际效益						截止日累计 实现效益	是否达到预计 效益
序号	项目名称	项目累计产 能利用率	2008年度	2009年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度		
1	购买凤凰 置业	——	3,722.49	29,354.57	10,373.39	29,379.81	18,595.46	23,437.29	7,580.22	22,760.90	112,127.07	是