

江苏凤凰置业投资股份有限公司

专项审计说明

信会师报字[2017]第 ZH10093 号

委托单位：江苏凤凰置业投资股份有限公司

受托单位：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告编号：信会师报字[2017]第 ZH10093 号

报告日期：2017 年 3 月 27 日

关联方资金往来 审 核 报 告

(2016年1月1日至2016年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司 关联方资金往来审核报告	1-2
二、	附件	
	上市公司2016年度非经营性资金占用 及其他关联资金往来情况汇总表	1-2

关于对江苏凤凰置业投资股份有限公司 控股股东及其他关联方占用资金情况 的专项审计说明

信会师报字[2017]第 ZH10093 号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

我们审计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”）2016 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。该汇总表已由贵公司管理层按照监管机构的有关规定编制以满足监管要求。

一、管理层对汇总表的责任

管理层负责按照中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）及其他相关规定编制汇总表以满足监管要求，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使汇总表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对汇总表发表专项审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关汇总表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的汇总表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与汇总表编制相关的内部控制，审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性以设计恰当的审计程序。和作出会计估计的合理性，以及评价汇总表的总体列报。



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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表专项审计意见提供了基础。

三、专项审计意见

我们认为，贵公司 2016 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表的财务信息在所有重大方面按照监管机构的相关规定编制以满足监管要求。

四、编制基础和本专项审计说明使用者、使用目的的限制

我们提醒汇总表使用者关注，汇总表是江苏凤凰置业投资股份有限公司为满足中国证券监督管理委员会等监管机构的要求而编制的。因此，汇总表可能不适用于其他用途。本专项审计说明仅供江苏凤凰置业投资股份有限公司 2016 年年度报告披露之目的，不得用作任何其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国·上海

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年三月二十七日

附件一

江苏凤凰置业投资有限公司2016年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表



编制单位：江苏凤凰置业投资有限公司	关联方与上市公司 的关系	上市公司核算的会计科目	2016年年初占用资金 余额	2016年度占用资金 发生额（不含利息）	2016年度占用资金 的利息（如有）	2016年度偿还资金 发生额	2016年期末占用资 金余额	占用形成原因	占用款项 占期末余额
非经营性资金占用及其他关联资金往来									
现大股东及其附属企业									
小计									
前大股东及其附属企业									
小计									
总计									
其他关联资金往来	资金往来方名称	上市公司核算的会计科目	2016年年初往来资金 余额	2016年度往来资金 发生额（不含利息）	2016年度往来资金 的利息（如有）	2016年度偿还资金 发生额	2016年期末往来资 金余额	往来形成原因	往来款项
大股东及其附属企业									
	江苏凤凰置业有限公司	长期应收款/应收利息	171,041,031.11	1,250,000,000.00	23,417,216.67	824,458,247.78	620,000,000.00	经营性往来	
	江苏凤凰文化地产有限公司	长期应收款/应收利息	284,055.56	430,000,000.00	11,153,507.30	176,095,928.08	285,321,636.80	经营性往来	
	江苏凤凰地产有限公司	长期应收款/应收利息	193,700,902.77	0.00	3,675,638.90	197,384,541.67	0.00	经营性往来	
	南通凤凰置业有限公司	长期应收款/应收利息	980,833.33	260,000,000.00	7,591,350.00	8,572,183.33	260,000,000.00	经营性往来	
	无锡凤凰置业有限公司	长期应收款/应收利息	0.00	120,000,000.00	2,266,633.33	2,266,633.33	120,000,000.00	经营性往来	
	南京凤凰置业有限公司	长期应收款/应收利息	0.00	420,000,000.00	0.00	420,000,000.00	0.00	经营性往来	
	常州凤凰置业有限公司	长期应收款/应收利息	0.00	395,000,000.00	12,512,291.67	162,512,291.67	245,000,000.00	经营性往来	
	合肥凤凰文化地产有限公司	长期应收款/应收利息	0.00	830,000,000.00	26,610,627.94	221,093,315.08	635,517,312.86	经营性往来	
	南京凤凰投资管理有限公司	长期应收款/应收利息	0.00	365,500,000.00	10,464,856.67	10,464,856.67	365,500,000.00	经营性往来	
	盐城凤凰地产有限公司	长期应收款/应收利息	0.00	569,994,538.23	2,855,236.11	442,948,774.34	130,000,000.00	经营性往来	
关联自然人									
其他关联方及其附属企业									
总计			365,994,822.77	4,640,494,538.23	100,547,358.59	2,465,697,769.93	2,641,338,949.68		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

报表第1页



会计师事务所负责人（会计主管人员）：



文件 骑缝章

江苏

编制单位：江苏凤凰置业集团有限公司									
非经营性资金占用	关联方资金占用	上市公司核算的会计科目	2016年年初占用资金余额	2016年度占用累计发生金额（不含利息）	2016年度占用资金的利息（如有）	2016年度偿还累计发生金额	2016年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业									
小计									
前大股东及其附属企业									
小计									
总计									
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2016年年初往来资金余额	2016年度往来累计发生金额（不含利息）	2016年度往来资金的利息（如有）	2016年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业									
	江苏凤凰地产有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/其他应收款	9,123,333.33	0.00	0.00	9,123,333.33		经营性往来
	泰兴中凤凰地产有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/其他应收款	154,814,128.54	70,000,000.00	3,107,264.30	227,921,300.84		经营性往来
	南京龙熙投资置业有限公司	本公司的控股子公司	长期应收款/其他应收款	214,317,335.59	12,700,000.00	2,797,378.25	229,814,711.84		经营性往来
	苏州凤凰置业有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/其他应收款	1,151,375.00	0.00	0.00	1,151,375.00		经营性往来
	南通凤凰置业有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/其他应收款	232,320,000.00	0.00	7,645,000.00	239,965,000.00		经营性往来
	盐城凤凰置业有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/其他应收款	737,333.33	0.00	0.00	737,333.33		经营性往来
	镇江凤凰文化地产有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/其他应收款	5,891,842.29	0.00	0.00	5,891,842.29		经营性往来
	无锡宜惠置业有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/其他应收款	11,711,443.01	20,000,000.00	177,771.21	31,989,214.22		经营性往来
	合肥凤凰文化地产有限公司	本公司的全资子公司	长期应收款/其他应收款	866,666.67	0.00	0.00	866,666.67		经营性往来
关联自然人									
其他关联方及其附属企业									
总计				630,953,455.76	102,700,000.00	13,727,411.76	747,380,867.52		

主管会计工作负责人:

法定代表人:

会计机构负责人(会计主管人员):

报表 第2页

云顏印

買主

(一) 初之聖德太子



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

林 名 潘旭敏
Sex 男
Date of Birth 1963-04-04
Working unit 南京永年会计师事务所
Identity card No. 320102630404081



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018.1.2

注册号(320100010019)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320100010019
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: 1996 年 4 月 4 日
Date of Issuance

CPA

立信会计师事务所
立信
会计师事务所
立信

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

南京立信永华

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011 年 12 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所

转入协会盖章
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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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



中国注册会计师协会

姓名 葛晨旭
Sex 女
Date of birth 1973-02-11
Working unit 南京永华会计师事务所
身份证号码 320705730211002
Identity card No.

葛晨旭

女

1973-02-11

南京永华会计师事务所

320705730211002

Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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 CPA 1997

发证日期: 12月25日
Date of Issuance

2007年4月30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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

南京永华会计师事务所
Nanjing Yonghua CPA Firm

2011年12月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

南京永华会计师事务所
Nanjing Yonghua CPA Firm

2011年12月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

南京永华会计师事务所
Nanjing Yonghua CPA Firm

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

南京永华会计师事务所
Nanjing Yonghua CPA Firm

2011年12月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

南京永华会计师事务所
Nanjing Yonghua CPA Firm

2011年12月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

南京永华会计师事务所
Nanjing Yonghua CPA Firm

2011年12月29日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011 年 1 月 1 日

合伙期限 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 1 月 1 日

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

2016 年 05 月 19 日



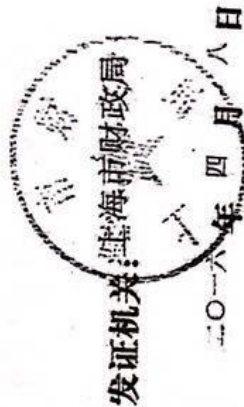
企业信用信息公示系统网址: <https://www.gs.gov.cn/notice>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO 017359

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼



批准设立文号: 沪财会(2010)82号

批准设立日期: 2010年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)



证书序号: 000373

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙)
执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34

发证时间: 二〇一七年七月十九日

证书有效期至: 二〇一七年七月十九日