

中国国际金融有限公司
关于江苏凤凰出版传媒股份有限公司
变更募投项目的核查意见

作为江苏凤凰出版传媒股份有限公司（以下简称“凤凰传媒”或“公司”）2011年首次公开发行A股股票并在上海证券交易所上市的保荐机构，中国国际金融有限公司（以下简称“中金公司”）根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《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（2013年修订）》等有关规定，对凤凰传媒拟调整镇江凤凰书城募投项目建设方案事项进行了认真、审慎的核查，核查情况与发表意见如下：

一、变更募投项目概况

经中国证券监督管理委员会《关于核准江苏凤凰出版传媒股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2011]1802号）核准，公司于2011年11月首次公开发行人民币普通股（A股）50,900万股，每股发行价格为8.80元，募集资金总额为人民币4,479,200,000元，扣除各项发行费用160,749,296元后，募集资金净额为人民币4,318,450,704元。经立信会计师事务所有限公司验证，并根据其于2011年11月25日出具的信会师报字[2011]第13684号验资报告，上述募集资金已全部到位。公司按照《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》的规定，已将募集资金存放于募集资金专户集中管理。

现公司拟变更镇江凤凰书城项目，该项目原计划总投资21,746.00万元，其中使用自有资金7,100.00万元，其余14,646.00万元使用公司上市募集资金，截至2013年12月31日，已经投入募集资金229.47万元。

二、变更镇江凤凰书城项目的原因

凤凰传媒在《首次公开发行A股股票招股说明书》中披露的镇江凤凰书城项目基本情况如下：

镇江凤凰书城位于镇江市中山东路东端，临中山路和梦溪路交界口的转角

处，东至梦溪路、西至黄山北路长约2公里，属于镇江传统的商业街延伸段。本书城总建筑面积为28,900平方米，包括地上建筑6层和地下2层。其中，书店12,000平方米，文化娱乐服务及教育培训7,800平方米，配套服务4,100平方米，地下停车及设备间5,000平方米。

该项目取得土地使用权后，公司组建了镇江凤凰文化广场筹建项目部，积极审慎地推进了项目建设的各项前期工作，根据行业和市场发展情况，为进一步优化项目的体量、业态和效益，尚未实质性开展施工建设。2013年因当地相关部门对该项目所在地块的规划进行调整，将直接影响工程实施，经反复协商，公司仍无法在原地块继续进行该项目建设，因此公司决定变更原镇江凤凰书城项目，计划在镇江绿竹巷6号片区68亩土地新址上建设镇江凤凰文化广场。

三、调整后项目情况

1、项目概况和投资计划

新建项目定名为镇江凤凰文化广场。镇江凤凰文化广场是集文化、休闲、商务、餐饮、零售等诸多功能为一体的综合性服务场所，整个凤凰广场以文化教育功能为主体，同时辅以其他商业业态的多种功能，既提高了项目的整体价值和吸引力，又为消费者提供了充分的选择空间和完善的服务体验。

项目总投资47,027.20万元，其中建设投资45,947.20万元，流动资金1,080.00万元。项目总投资中14,416.50万元使用拟投入原镇江凤凰书城项目的首次公开发行募集资金，其余由公司自筹资金解决。本项目建设期拟定2年。

2、建设用地及主要建设内容

项目位于镇江市商业中心，东吴路以南、东至梦溪路，周边为各类商业建筑，地理位置较好，基础设施配套较为完善，可以满足该项目的建设要求。项目总用地面积14,285.70平方米。

项目总建筑面积为50,000平方米，其中地上四层建筑30,000平方米、地下二层建筑20,000平方米。地下一层、二层布置商业、停车位和设备用房；地上一层、二层布置餐饮，三层、四层布置书店、数码音像、教育培训和影院等。

3、项目经济效益

本项目总投资收益率为12.46%，税后内部收益率为8.02%，投资回收期为

10.41 年（含建设期，所得税后）。

4、项目可行性及进展情况

本项目将结合公司已有的品牌优势及管理经验，并借鉴传统Mall的经营模式，打破传统书店经营模式的制约，将文化产业经营与商业经营有机结合，营造文化氛围浓厚的“一站式”消费环境。

近年来，我国国民的生活方式日益变化，生活节奏不断加快，对于“一站式”文化消费的需求逐步增加。大型书城（文化Mall）集多种文化消费功能于一身，使得消费者在购书的同时可以开展社交商谈、文化休闲等多种活动，从而很好地满足了消费者“一站式”文化消费的需求。作为城市功能的一部分，大型文化Mall的建设与运营十分必要。

本项目坚持“以书为媒、筑巢引凤、多元拓展、效益优先”的经营策略和“文化核心、时尚阅读、品质追求、人文关怀”的经营理念，除经营传统书业外，还集数码文化用品销售、文化娱乐休闲、教育培训和服务配套等多种功能于一身，打造多元化消费链，构建书香文化与现代商业文明完美融合的业态模式和盈利模式，通过书业与各创新业态的相互促进，在提升传统书业盈利能力的同时，为公司创造新的盈利增长点。

公司与江苏凤凰置业有限公司通过联合竞拍的方式，已经取得了镇江绿竹巷6号片区68亩土地的使用权。目前由江苏凤凰置业有限公司牵头完成环评、地质灾害评估、项目申请报告等工作，已向镇江市发改委提交立项申请，待取得镇江市发改委核准后方可执行。

四、变更募集资金投资项目的合法性

凤凰传媒已于2014年4月16日召开董事会，审议通过了上述募投项目变更事宜，独立董事、监事会均对该事宜发表了同意意见。上述事宜尚待股东大会审议通过。

五、中金公司对公司变更募投项目的核查意见

经核查，中金公司认为：变更后募集资金仍投向公司主营业务，变更后投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，可以提高募集资金使用效益，符合全体股

东利益；本项目尚待取得发改部门审批通过；本项目正在履行相关的内部决策程序，变更程序符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等相关法规的规定。本保荐机构同意凤凰传媒“镇江凤凰书城项目”变更为“镇江凤凰文化广场项目”，该变更事项待股东大会通过之后方可实施。

(此页无正文，为《关于江苏凤凰出版传媒股份有限公司变更募投项目的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人: 孙雷
孙雷

吕洪斌
吕洪斌

