

## 江苏凤凰置业投资股份有限公司

### 关于控股孙公司土地收回事项的进展公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容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。

江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“公司”）控股孙公司南京龙凤投资置业有限公司（以下简称“南京龙凤”）名下位于南京市核心商业区新街口的铁管巷 A、C 地块被政府收回（详见公司公告临 2017—040“凤凰股份关于控股孙公司土地收回事项的公告”）。现将该等地块的收回进展情况公告如下：

#### 一、土地收回进展情况

南京龙凤已将铁管巷 A、C 地块的土地使用权证书交回南京市国土资源局注销。公司从南京市国土资源局网站于 2017 年 12 月 15 日发布的《南京市国有建设用地使用权公开出让公告》（2017 年宁网挂第 13 号，以下称“土地出让公告”）获悉，南京市国土资源局对 NO.2017G84 地块（以下简称“地块”）的国有建设用地使用权进行公开出让，地块范围内原土地使用权同时收回。该地块包含公司原所属的铁管巷 A、C 地块。根据土地出让公告，NO.2017G84 地块的挂牌截止时间为 2018 年 1 月 17 日 9:00；地块的基本情况及其出让条件如下：

- 地块编号：NO.2017G84
- 地块位置/名称：秦淮区东铁管巷地块
- 四至：东至中山南路，南至石鼓路，西至王府大街，北至汉中路。
- 总用地面积（m<sup>2</sup>）：32312.35
- 出让面积（m<sup>2</sup>）：地上 25381.83，地下 6661.23
- 出让年限：40 年
- 规划用地性质：Bb 商办混合用地
- 容积率：综合容积率 9.25
- 加价幅度：1000 万元

- 挂牌出让起始价（万元）:475000
- 最高限价（万元） :/

根据土地出让公告，竞买 NO.2017G84 地块的备注如下：

（1）竞买人或其直接、间接的控股股东须为世界 500 强企业，以 2017 年《财富》杂志公布的企业名单为准。

（2）该项目不接受联合竞买。

（3）A 地块可建设不大于 A 地块总建筑面积 20% 的酒店式公寓（可分割销售、分割转让），剩余建筑面积不得销售、不得转让，且须建设不小于 30000 平方米的集中商业。

（4）A、B 地块可销售、转让的建筑面积总和不大于全部出让地块地上总建筑面积的 30%，除 A 地块内的酒店式公寓外，剩余可销售、转让的建筑面积须设置在 B 地块内，且须整体转让、整体销售，同时须征得秦淮区政府同意。

（5）A 地块北侧规划道路以及代征绿地的地下空间一并出让，可与 A 地块整体开发建设商业、停车、通道功能，所建房产须由竞得人自持，不得销售、不得转让。

（6）项目建成后，竞得人须无偿提供 800 平方米办公用房给秦淮区政府使用，设立国际旅游咨询服务中心，产权归竞得人；在便于消防机动位置，设置不小于 300 平方米消防执勤点，无偿提供给消防部门使用，产权归竞得人。

（7）除酒店式公寓外，A、B 地块商业办公混合建筑的容积率在总量平衡的前提下可在两地块间局部转移，具体容积率转移方案应另行报市政府批准。

（8）宗地范围内各出让地块之间的绿地公园及所有市政道路须按地块规划设计要点由竞得人建设，建成后无偿移交秦淮区政府或相关政府主管部门，须与主体项目同步竣工、验收。投资金额须经第三方审计机构审计确认，超过 2300 万元人民币部分由竞得人自行承担，不足 2300 万元人民币部分，竞得人须将差额部分交给秦淮区政府用于基础设施建设。

（9）地块要求装配式建筑面积比例 100%，建筑单体预制装配率 $\geq$ 20%，酒店式公寓 100% 成品房交付。

（10）竞得人须在签订《土地出让合同》前与秦淮区政府签订《开发建设协议》。

## 二、土地收回补偿方案

铁管巷 A、C 地块的原基本情况如下：

土地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	地理位置	土地用途
18,108.10	114,291.60	南京市秦淮区铁管巷 A 地块	城镇混合住宅用地
		南京市秦淮区铁管巷 C 地块	住宅、办公、商业、 酒店式公寓、其它

公司于 2017 年 10 月 19 日召开的第七届董事会第六次会议、于 2017 年 11 月 14 日召开的 2017 年第一次临时股东大会均审议通过了铁管巷 A、C 地块的收回补偿方案，具体为：补偿价格按照铁管巷 A、C 地块原出让建筑容量（约 11.43 万平方米）测算，补偿标准为土地收回后重新出让时同用途的楼面成交价（楼面成交价=成交总价/总计容面积）乘以铁管巷 A、C 地块原出让建筑容量。铁管巷 A、C 地块的具体补偿金额待土地重新上市交易成功后才能确定。南京市秦淮区人民政府将在收到重新挂牌出让的土地出让金后，按上述补偿方案将补偿金支付给南京龙凤。

## 三、本次土地收回事项对公司的影响

1、本次土地收回事项对公司的正常生产经营活动影响较小。

2、本次土地的收回补偿事项对公司 2017 年第四季度当期业绩不会产生影响。南京市秦淮区人民政府将在收到重新挂牌出让的土地出让金后，将补偿金支付给南京龙凤。根据土地出让公告，地块的挂牌截止时间为 2018 年 1 月 17 日 9:00。土地出让金将在土地出让成交后由竞得人缴纳。因此，铁管巷 A、C 地块的土地补偿金对公司 2017 年第四季度的业绩不会产生影响，是否对 2018 年第一季度的业绩产生影响，存在不确定性。

3、由于地块重新出让价格需待土地出让后才能确定，土地补偿价格暂时无法确定，目前无法判断上述收回事项对公司整体经营业绩的影响。公司将密切关注土地收回的进展情况，及时履行相关信息披露义务。

4、由于公司不符合 NO.2017G84 地块竞买人的条件要求，故公司不参加地块的竞买。

#### 四、重要风险提示

本次土地收回涉及到的土地补偿款数额和收款时间还存在不确定性。铁管巷 A、C 地块与周边地块整体打包，重新挂牌上市出让，挂牌出让成交价存在不确定性。同时，南京商业地产土地市场情况一般，本次土地收回涉及到的土地能否顺利被摘牌也存在不确定性。

特此公告。

江苏凤凰置业投资股份有限公司董事会

2017 年 12 月 16 日