

**申万宏源证券承销保荐有限责任公司关于
江苏凤凰置业投资股份有限公司 2017 年度业绩亏损
专项现场检查报告**

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“保荐机构”）作为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”）非公开发行人民币普通股（A 股）的保荐机构。凤凰股份 2017 年度经营业绩亏损，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“《保荐办法》”）、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》、《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）》等有关规定，保荐机构于 2018 年 3 月 28 日对凤凰股份进行了专项现场检查，现将本次检查的情况报告如下：

一、现场检查基本情况

针对凤凰股份 2017 年度业绩亏损的情况，保荐机构现场检查人员取得并查阅了凤凰股份 2017 年度报告及相关财务资料，访谈凤凰股份高级管理人员，对其 2017 年度业绩亏损的原因进行了解、分析。

二、现场检查事项

（一）凤凰股份 2017 年度业绩变动情况

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	变动比例
营业收入	134,311.23	181,847.94	-26.14%
营业成本	119,126.72	130,306.84	-8.58%
销售费用	3,496.00	4,266.52	-18.06%
管理费用	4,020.45	3,305.95	21.61%
财务费用	15,459.20	17,859.85	-13.44%
营业利润	-11,122.71	12,590.84	-188.34%
利润总额	-11,982.88	12,520.26	-195.71%
净利润	-15,675.16	5,012.34	-412.73%

（二）凤凰股份 2017 年度业绩亏损的原因

2017 年，受国家政策调控影响，房地产市场进入“5 限时代”，即“限购、限贷、限价、限售、限商”。面临土地拍卖制度变革、房地产税立法、房地产企

业融资渠道管控等诸多不利影响因素，房地产市场政策维持高压态势。

2017年度公司主营业务收入情况如下：

项目	2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比
和润苑（镇江凤凰项目）	26,039.32	19.63%	-	-
和泰花苑（泰兴凤凰项目）	52,650.57	39.69%	-	-
盐城凤凰项目	12,643.02	9.53%	40,431.19	22.40%
合肥凤凰项目	10,672.39	8.05%	48,197.37	26.70%
南通凤凰项目	21,313.32	16.07%	9,452.27	5.24%
其他项目	9,329.56	7.03%	82,433.47	45.67%
合计	132,648.19	100.00%	180,514.30	100.00%

注：其他项目中，2016年苏州凤凰项目、凤凰山庄项目销售占比较高，合计占营业收入35.42%。

公司开发项目的住宅产品去化良好，盐城、合肥、南通和苏州等项目的住宅多在2016年及之前实现了收入，2017年可供销售的住宅有所减少，尚余待售办公楼去化较慢；2017年主要是镇江和泰兴两个项目实现7.87亿元收入，收入贡献接近60%，总体收入规模有所下降。

2017年度主要项目毛利情况如下：

单位：万元

2017年项目	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率	前一年度毛利
和润苑（镇江凤凰项目）	26,039.32	23,393.71	2,645.62	10.16%	/
和泰花苑（泰兴凤凰项目）	52,650.57	56,060.85	-3,410.28	-6.48%	/
盐城凤凰项目	12,643.02	10,719.99	1,923.03	15.21%	8.54%
合肥凤凰项目	10,672.39	6,414.04	4,258.35	39.90%	39.91%
南通凤凰项目	21,313.32	20,522.26	791.06	3.71%	9.29%

主要项目中，镇江、合肥项目受政府控价因素影响，开盘价格不及预期，毛利空间受限；泰兴项目成本较高，售价未能覆盖成本，项目毛利亏损，该项目体量较大，对业绩产生了较大的负面影响。2017年综合销售毛利率为10.39%，较上年的销售毛利率27.84%有大幅下降。

2017年度项目销售情况如下：

序号	地区	项目名称	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	南京	凤凰山庄	住宅	1,826.16	1,403.93
2	南通	南通凤凰国际书城	办公	34,877.41	2,868.78
3	南通	南通凤凰国际书城	住宅	19,685.83	19,275.05
4	苏州	苏州凤凰文化广场	办公	57,533.22	2,173.76

序号	地区	项目名称	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
5	镇江	镇江凤凰文化广场	住宅	34,776.05	21,318.52
6	泰兴	泰兴和泰	商业	2,167.05	1,167.64
7	泰兴	泰兴和泰	住宅	81,462.58	73,031.51
8	盐城	盐城凤凰文化广场	商业	45,009.64	-
9	盐城	盐城凤凰文化广场	办公	68,887.78	12,466.36

近年来，公司开发的楼盘中，住宅的去化情况较好，但是办公楼的销售还是相对较慢，因此资金回笼受较大影响，这也对业绩产生负面影响。

综上所述，2017 年度，公司楼盘销售收入下降，而且，受政府控价因素影响，部分楼盘售价不及预期，以及部分三四线城市的项目毛利空间有限甚至亏损，导致 2017 年度的销售毛利率大幅下降。此外，公司在售楼盘中办公类产品销售去化较慢，资金回笼受较大影响，这也对业绩产生负面影响。

三、提请上市公司注意的事项及建议

对于公司业绩亏损的情况，公司应当做好相关信息披露工作，及时、充分地揭示相关风险，并提出切实可行的经营计划、管理措施，切实保护投资者利益。

四、是否存在《保荐办法》及上海证券交易所相关规则规定应向中国证监会和上海证券交易所报告的事项

无。

五、上市公司及其他中介机构的配合情况

在本次现场核查工作中，凤凰股份积极提供所需文件资料，安排项目组与凤凰股份高管的访谈以及实地调研，为保荐机构现场核查工作提供便利。

六、现场核查结论

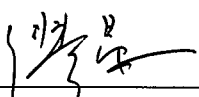
保荐机构经现场检查后认为：

2017 年度公司业绩亏损的原因主要是，受房地产市场调控的影响，公司部分楼盘售价不及预期，以及部分三四线城市的项目毛利空间有限甚至亏损，导致 2017 年度的销售毛利率大幅下降，同时受累于办公类产品去化较慢的影响，公司整体盈利能力下降明显，并出现亏损。公司已在 2017 年年度报告中披露了经营情况和财务状况，并披露了 2018 年的经营计划以及可能面对的经营风险。

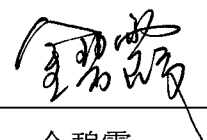
(以下无正文)

(此页无正文, 为《申万宏源证券承销保荐有限责任公司关于江苏凤凰置业
投资股份有限公司 2017 年度业绩亏损专项现场检查报告》之签署页)

保荐代表人签名:



缪晏



金碧霞

保荐机构: 申万宏源证券承销保荐有限责任公司

