股票代码：600716 股票简称：凤凰股份

**江苏凤凰置业投资股份有限公司投资者关系活动记录表**

|  |  |
| --- | --- |
| **投资者关系活动类别** | □特定对象调研 □分析师会议  □媒体采访 √业绩说明会  □新闻发布会 □路演活动  □现场参观  □其他 （请文字说明其他活动内容） |
| **参与单位名称及人员姓名** | 线上参与公司凤凰股份2021年度网上业绩说明会的投资者 |
| **时间** | 2022年05月20日（星期五）下午15:00-16:30 |
| **地点** | “约调研”微信小程序 |
| **上市公司接待人员姓名** | 董事长：林海涛先生 总经理、董事：王烈先生 副总经理、董事会秘书：毕胜先生 副总经理、财务总监：颜树云先生 独立董事：徐小琴女士 |
| **投资者关系活动主要内容介绍** | 1、问：业绩预告显示一季度同比增速50+，主要是由哪些原因促成的 答：公司宜兴项目4组团销售交付结转收入，导致一季度营收同比增幅较大。感谢您的关注！ 2、问：大股东凤凰传媒集团十年前承诺的注入江苏银行股份资产何时兑现？（所谓寻找替代性方案也快四年，至今遥遥无期，不见管理层有作任何这方面的努力，现在国家政策鼓励大股东注入优质资产到上市公司）请问林董事长资产注入具体存在哪些障碍？ 答：江苏银行股权注入涉及金融股权，控股股东之前寻找的替代性方案,因政策上存在障碍，未取得监管部门的认可，大股东正在积极地寻找其他类型的优质资产。感谢您的关注！ 3、问：关于江苏银行注入替代方案进展 答：公司一直很关注这件事情的推进。控股股东一直在寻找标的资产，并进行比选，以适合公司未来健康长远的发展。所以，该项工作需要审慎进行。公司会与控股股东保持密切沟通，并按照规定及时披露该事项的进展情况。谢谢您的关注！ 4、问：请问公司在养老方面有哪些布局？ 答：公司宜兴怡然居项目是公司作为养老项目的一个试点，项目配套有活动中心，康复医养中心，目前康复中心正在进行基础设施施工。谢谢您的关注！ 5、问：合肥，南通，盐城项目办公及车位销售情况 答：目前公司合肥项目有库存办公楼7.06万平方米；盐城项目有办公楼1.86万平方米，商业4.93万平方米；南通项目有办公楼2.6万平方米。受行业环境和疫情影响，加之上述项目所处非热点城市、中心城市，办公楼和商业的去化难度比较大，公司2022年将加大去库存力度，整合各类社会资源，力争有所突破。感谢您的关注！ 6、问：贵公司还持有多少南京证券？还准备减持吗？ 答：截至目前我司持有南京证券股票1.74亿股，股权占比为4.73%，在财务报表列项中为其他权益工具投资。我司会根据公司发展战略、资金需求及证券市场行情等综合考虑南京证券的减持问题。谢谢您的关注！ 7、问：想了解一下营业利润大幅度增加的原因 答：宜兴项目4组团销售交付结转收入，导致一季度的营收同比增幅较大。感谢您的关注！ 8、问：请问公司今年30亿的买地款？有没有定下具体准备购买的土地？是想买南京的土地吗？ 答：我们会根据房地产市场的情况认真研究、谨慎选择优质的土地项目。感谢您的关注！ 9、问：近期公司在证券市场价格大幅下跌30%，公司手里有18个亿，能不能回购？提振投资者信心 答：谢谢您的提议。公司暂时没有回购股票的计划。我们将不断提升公司价值，更好地回报股东。谢谢您的关注！ 10、问：公司目前库存情况怎么样了？现阶段和未来采用什么样的有效措施去加大去库存力度？ 答：公司目前库存产品主要是办公、商业、车位，占总库存约85%，分散在南通、盐城、泰兴、合肥、镇江，去化有一定困难。公司将根据行业常规，项目所处地区的市场情况、产品情况，因地制宜，因城施策，在合法合规的前提下，采取包括以租带售、全民经纪人等多种形式，有针对性地开展销售。谢谢您的关注！ 11、问：公司的股价持续下行很久了，领导觉得近期上行能持续多久？ 答：公司管理层对公司发展前景充满信心，但无法对二级市场的股价做出预测。感谢您的关注！ 12、问：现在小的房地产公司都谋求转型，贵司有没有转型的想法 答：公司作为一家中小型房企，目前房地产市场已不具备竞争优势。公司已将转型作为长远发展的战略考虑，并审慎寻求正确的产业方向及相应标的。谢谢您的关注！ 13、问：想了解一下泰兴项目无偿代建住宅补交税款和滞纳金问题，为什么现在才提出这一问题 答：公司近期收到国家税务总局泰兴市税务局《税务处理决定书》（泰兴税处[2022]02号）（以下简称“《税务处理决定书》”），本次税务处理决定中要求泰兴凤凰补缴契税及滞纳金事项，公司已邀请专业机构进一步分析论证，并将积极采取各项措施，依法维护公司和全体股东的合法利益，并及时履行信息披露义务。感谢您的关注！ 14、问：贵公司半年报显示，公司目前的产品结构较为单一，住宅库存较少，商业办公楼的体量较大。请问贵公司的商业办公楼以出售为主还是自持运营为主，如自持运营为主，是否考虑通过ABS或者REITS的形式来获取融资，降低公司负债率？ 答：感谢您的提议。公司办公楼、商业主要以出售为主，目前公司正加大力度去库存。感谢您的关注！ 15、问：2022年计划开盘销售的住宅项目有哪些？共计面积多少？ 答：公司目前未开盘的项目是镇江和颐居项目，公司将根据工程进度及市场情况安排相关工作。感谢您的关注！ 16、问：公司的长期发展战略是怎么样的？迟迟不拿地，会退出房地产市场吗？ 答：公司的长期发展战略是实现公司资产的保值增值，实现股东良好回报，是否退出房地产市场要视适当时机以及公司的实际状况而定，但转型涉及的面比较广，需要考量的问题较多，是公司的长期发展战略，不能一蹴而就。感谢您的关注！ 17、问：请问公司近期要进行国企改革吗？ 答：从中央到省国资委，对国有企业改革都有相关的文件要求，公司将在相关文件的指引下，研究具体的举措。感谢您的关注！ 18、问：疫情对公司的影响大吗？ 答：疫情对项目公司工程进度的影响是较大的，但公司在各级政府及大股东的领导支持下，科学防疫、精准施策，逐步复工复产，把疫情的影响降到最低。目前公司整体生产经营正在逐步恢复正常。谢谢您的关注！ 19、问：请问有关母公司传媒集团注入江苏银行权益的进一步进展如何，替代性方案有没有进一步进展？ 答：关于江苏银行替代方案的进展情况，公司在2021年年报“其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明”一栏中做了比较详细的披露，公司将就此与控股股东保持密切沟通，并按规定及时披露进展情况。感谢您的关注！ 20、问：减持南京证券所得现金公司有什么计划安排？ 答：公司减持南京证券所得资金，除做流动资金备用外，同时考虑作为未来发展的储备，短期内也可以考虑作为土地储备资金。谢谢您的关注！ 21、问：合肥凤凰文化广场项目，镇江凤凰文化广场项目，盐城凤凰文化广场项目。这三个房地产项目的完功率是多少？销售了多少？项目有无资金缺口？谢谢！ 答：您提到的上述三个项目截止2021年底都已经竣工交付，住宅都已售罄。目前处于销售状态的有：合肥办公楼7.06万平方米，盐城商业4.93万平方米，镇江商业0.48万平方米，上述三个项目均不存在资金缺口。感谢您的关注！ 22、问：公司目前是否有尚未开发的储备土地？有没有新增储备的计划？ 答：公司目前没有土地储备。针对目前房地产企业，尤其是中小房企面临的严峻形势，公司在新增土地储备方面比较谨慎，如公司在资金允许，经充分论证、确保能够盈利的情况下会考虑新增土地储备。谢谢您的关注！ 23、问：公司今年是否有信心在市场不好的情况下保持业绩提升？ 答：公司管理层对公司发展前景充满信心，管理层将勤勉尽责，努力提升公司业绩。感谢您的关注！ 24、问：请问江苏地区房地产松绑，对公司有啥影响？ 答：公司库存项目以及正在销售、待售项目主要在江苏地区，如果江苏地区房地产松绑，对公司的影响应该是正面的，至于影响的程度，除政策因素外，还和整体经济环境以及居民的购买能力、购买意愿有关。谢谢您的关注！ 25、问：公司净资产那么高了，公司是否考虑回购股票？ 答：公司暂时没有回购计划。谢谢您的提议！ 26、问：最近很多大型房企陷入困境，公司是否考虑在极低价格的情况下接收其他企业转让的土地，或者是未完工项目？以前融创收购万达的十三个项目？这比公司自己购买土地是不是更划算？ 答：谢谢您的提议，我们会认真研究，把握时机。感谢您的关注！ 27、问：公司高管有没有考虑购买凤凰股份，通过持股计划实现与公司利益一致？暂时对企业发展的信心，增强发展的动力？ 答：公司部分高级管理人员目前已持有公司股票。感谢您的关注！ 28、问：有个建议，能不拿地尽量持币等好项目，这是最好的经营方式。如果实在要拿地，考虑下接手恒大等危机企业的打折项目。 答：谢谢您的提议。这个问题我们会认真考虑研究。感谢您的关注！ 29、问： 镇江住宅项目，到底何时开始销售？贵司2020年年报披露2021年三季度开始销售，2022年二季度实现部分竣工交付；2021年年报披露2022年二季度开始销售，四季度实现局部交付。请问现在工程进度延期的原因是什么？项目是否继续亏损？ 答：镇江项目开发进展较为顺利，受疫情影响，整体工期有延后，公司计划将预售调整为准现房销售。谢谢您的关注！ 30、问：上市公司的管理层属于控股股东委派，在国企改革的背景下，公司是否会契约化管理，是否会管理层股权激励？ 答：公司目前着力落实上市公司法人治理结构，董事会、经营管理层成员皆依据《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定产生，控股股东亦按照法律法规的规定行使股东权利，承担股东义务。公司目前没有对经营管理层实行股权激励，但对经营管理层有工作目标考核。谢谢您的关注！ 31、问：公司最近银行理财产品购买情况能否简单介绍一下？ 答：公司最近暂时没有购买银行理财产品。感谢您的关注！ 32、问：请问公司目前的战略重点是专注主营还是转型？ 答：公司作为一家中小型房企，在目前的房地产市场已不具备竞争优势。公司已将转型作为长远发展的战略考虑，并审慎寻求正确的产业方向及相应标的。谢谢您的关注！ |
| **附件清单（如有）** |  |
| **日期** | 2022年05月20日 |