

股票代码：600716

股票简称：凤凰股份

债券代码：

债券简称：

## 江苏凤凰置业投资股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2024-001

<b>投资者关系活动类别</b>	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
<b>参与单位名称及人员姓名</b>	线上参与凤凰股份2023年度业绩说明会的投资者
<b>时间</b>	2024年04月18日（星期四）下午15:00-16:00
<b>地点</b>	“约调研”微信小程序
<b>上市公司接待人员姓名</b>	董事长：王译萱先生 董事、总经理：张淼磊先生 独立董事：刘静女士 独立董事：尹东明先生 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 （如有特殊情况，参会人员将可能进行调整）
<b>投资者关系活动主要内容介绍</b>	1、问：南京凤凰紫金和旭府目前销售了多少套？ 答：投资者您好！紫金和旭府项目首次开盘时间为2023年11月份，在市场行情较为低迷的情形下较好地完成了销售任务，12月份又进行了二次加推，截止2023年年底，紫金和旭府项目累计签约面积约0.43万方，签约金额约2.3亿。项目具体情况请关注2023年年度报告中的相关内容。感谢您的关注！ 2、问：贵公司宜兴项目销售情况？ 答：投资者您好！2023年，宜兴凤凰怡然居项目累计签约面积约0.16万方，累计签约金额约0.55亿。目前

仅余少量多层洋房和双拼别墅在售。项目具体情况请关注 2023 年年度报告中的相关内容。感谢您的关注！

3、问：现在股价已经低于净资产了，为何不考虑大股东增持，为何不做市值管理？

答：投资者您好！公司大股东暂无增持计划，如有，会及时公告。公司在市值管理上持谨慎态度，更重视长期发展战略和核心竞争力的提升，公司也一直通过加强业务拓展、提高盈利能力等努力提升公司价值。

4、问：公司作为地产公司，为什么会只有如此低的资产负债率？请问其中的原因是什么？

答：投资者您好！公司坚持审慎的投资策略，不盲目扩张，保持稳健经营。目前公司在建项目仅镇江和南京项目，尚无新增土地储备，资产负债率与同行业相比处于较低水平。感谢您的关注！

5、问：公司目前 ETF 已经减持完毕，只剩下南京证券，公司后期对该金融产品作何打算？减持所得现金又有什么计划安排？

答：投资者您好！公司会根据市场行情，考虑择机减持。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。感谢您的关注！

6、问：贵公司镇江和颐居项目销售情况？

答：投资者您好！镇江和颐居项目 2022 年 12 月 9 日首次开盘销售，连续加推六次。2023 年度镇江和颐居项目累计签约面积约 2.7 万方，签约金额约 3.2 亿。项目具体情况请关注 2023 年年度报告中的相关内容。感谢您的关注！

7、问：公司今年扭亏为盈了，为何不进行适当的现金分红来给投资者们的一定的汇报和对公司的信心呢？

答：投资者您好！公司过往一直在条件合适的情形下

进行现金分红。目前公司在建项目所需资金较大加之本年度实现的可分配利润（按母公司报表口径）为负值，参照《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》等相关规定，综合考虑公司2023年度拟不进行现金分红。未来，公司将严格按照《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》和《公司章程》的相关规定，积极履行公司的利润分配制度，综合考量公司可持续发展规划、盈利情况、经营规划和资金安排基础上，重视以现金分红形式对投资者进行回报，争取给全体股东带来更多的回报。感谢您的关注！

8、问：公司近期要进行国企改革吗？

答：投资者您好！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！

9、问：公司最近银行理财产品购买情况能否简单介绍一下？

答：投资者您好！公司最近没有购买银行理财产品。感谢您的关注！

10、问：董秘好，请问公司营收、净利润、毛利率等关键财务指标表现如何？与去年同期相比有何变化？

答：投资者您好！以上财务指标请关注公司2023年年度报告中的相关内容。感谢您的关注！

11、问：请问贵公司紫金和旭府项目目前销售情况如何？

答：投资者您好！紫金和旭府项目首次开盘时间为2023年11月份，在市场行情较为低迷的情形下较好地完成了销售任务，12月份又进行了二次加推，截止2023年年底，紫金和旭府项目累计签约面积约0.43万方，签约金额约2.3亿。项目具体情况请关注2023年

年度报告中的相关内容。感谢您的关注！

12、问：集团公司5年来一直寻找替代资产注入，5年没找到，是没能力作为还是不作为？二市上市公司这几年转型成功案例有。

答：投资者您好！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。感谢您的关注！

13、问：持有南京证券可有减持计划？南京证券在当前市场环境下并不是一个好的标的。

答：投资者您好！截止目前，公司持有南京证券174,272,700份，占南京证券股份总数的4.73%。根据市场行情，公司会考虑择机减持，以补充流动资金支持主业发展。感谢您的关注！

14、问：请问合肥凤凰文化广场开业了吗？

答：投资者您好！合肥凤凰文化广场为我司代建项目。感谢您的关注！

15、问：贵公司2024年有拿地计划吗？

答：投资者您好！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，本年度的投资计划中暂无拿地计划。感谢您的关注！

16、问：公司还持有南京证券多少股，考虑变现去支持主业吗？

答：投资者您好！截止目前，公司持有南京证券174,272,700份，占南京证券股份总数的4.73%。根据市场行情，公司会考虑择机减持，以补充流动资金。未来将视房地产市场情况考虑资金的合理使用。感谢

您的关注！

17、问：凤凰和颐高层楼栋计划什么时候开盘销售

答：投资者您好！镇江和颐居高层楼栋预计本年下半年进行开盘销售。感谢您的关注！

18、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：投资者您好！公司目前库存产品主要是办公、商业、车位，分散在镇江、宜兴、泰兴、盐城、南通、合肥。2023年，各项目累计实现销售面积39,836.38平方米，累计实现签约销售额66,934.07万元。2024年及未来，公司将根据项目所处地区的市场情况、产品情况，因地制宜，因城施策，采取多种措施积极推动去库存工作，力争在营销上有所突破。项目库存具体情况可查阅2023年年度报告中的相关内容。感谢您的关注！

19、问：盐城凤凰近5万平方的商业是公司做为投资性房地产进行自持吗

答：投资者您好！盐城凤凰商业目前处于出租状态。感谢您的关注！

20、问：寻找江苏银行替代方案已经5年多了，是不作为还是没有能力作为？替代方案有无期限，如果有期限，是不是就是忽悠式承诺？

答：投资者您好！公司持续关注该事项的推进工作。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。感谢您的关注！

21、问：公司还有考虑要转型吗，还是坚持要做房地产

答：投资者您好！公司正加强对未来发展的前瞻性研究，确保公司发展稳健、可持续。感谢您的关注！

22、问：贵司股价现在这么低，大股东考虑回购吗？

答：投资者您好！公司大股东暂无回购计划，如有会及时公布。感谢您的关注！

23、问：王总好，公司股价已经来到历史低位，请问公司有没有回购计划？

答：投资者您好！公司如有回购计划会及时公布。感谢您的关注！

24、问：公司目前在建在售的面积分别是多少，2024是否有拿地计划？

答：投资者您好！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，本年度的投资计划中暂无拿地计划。公司在建在售项目请关注2023年年度报告中的相关内容。感谢您的关注！

25、问：资产注入上一直寻找，是否有时间点，不是一万年吧？

答：投资者您好！公司持续关注该事项的推进工作。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。感谢您的关注！

26、问：公司目前现金流约为多少？对现金是否有所安排，支付给凤凰财务公司是按什么标准？

答：投资者您好！该数据已披露在2023年年度报告中，关于与凤凰财务公司的相关金融服务内容请关注相关公告。感谢您的关注！

附件清单（如有）	
日期	2024年04月18日