

**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非公开发行 2017 年度持续督导
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，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，于 2017 年 12 月 21 日至 12 月 22 日对凤凰股份进行了现场检查，现将本次检查的情况报告如下：

一、现场检查基本情况

本次对于凤凰股份现场检查的内容主要包括：公司治理和内部控制情况、信息披露情况、公司的独立性以及与控股股东、实际控制人及其他关联方资金往来情况、募集资金使用情况、关联交易情况、对外担保情况、重大对外投资情况和经营状况等。

二、现场检查事项逐项发表的意见

（一）公司治理和内部控制情况

项目组查阅了凤凰股份的公司章程、股东大会、董事会和监事会的议事规则以及其他的内部控制制度；查看了股东大会、董事会和监事会的会议通知、决议和记录，核对公司相关公告；查阅了公司内部审计部门的工作记录；与有关高级管理人员和部门负责人进行了访谈。

经现场核查，保荐机构认为：公司建立了较为完善的公司治理制度，相关制度基本得到有效执行，公司的董事、监事和高级管理人员能够按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》的要求履行职责。公司内控环境良好，风险控制有效。

（二）信息披露情况

项目组查阅了公司公告以及相关的信息披露支持性文件。



经现场核查，保荐机构认为：凤凰股份已披露的公告与实际情况一致，信息披露不存在应予披露而未披露的重大事项，符合公司信息披露管理制度和上海证券交易所的相关规定。

（三）独立性以及与控股股东、实际控制人及其他关联方资金往来情况

项目组查阅了相关制度性文件、相关会议记录及公告，查阅了公司及各子公司与关联方往来的账务情况，并与财务人员进行沟通。

经现场核查，保荐机构认为：发行人资产完整，人员、机构、业务、财务保持独立，不存在关联方违规占有发行人资金的情形。

（四）公司募集资金使用情况

项目组查阅了募集资金专户存储三方监管协议、查阅银行对账单、募集资金使用台账、抽查大额募集资金支付凭证和募集资金采购合同；走访募集资金存放银行；核查与募集资金使用相关的会议记录及公告。

募集资金到账后，凤凰股份以资金拆借的方式将募集资金划转到各项目公司（募集资金项目实施主体）的募集资金专户，用于实施项目。项目公司需要就该等资金拆借支付利息。由于募集资金投资预算中包含了除募股融资以外的借款所应支付的利息费用，因此，相关人员理解上出现了混淆，认为募集资金拆借所产生的项目公司的利息费用也应从募集资金账户支出。项目公司以募集资金向凤凰股份母公司支付了募集资金拆借所产生的利息：合肥凤凰文化地产有限公司于2016年12月29日向凤凰股份划入资金2,661.06万元；镇江凤凰文化地产有限公司于2016年12月29日向凤凰股份划入资金1,099.33万元、2017年3月27日划入16.02万元。项目组2017年7月对公司进行募集资金半年度现场检查时发现上述情况后及时向公司作了通报，公司亦及时予以纠正，分别于2017年7月20日和7月17日将误划出的利息费用以及孳息以自有资金归还至了募集资金专户，并在2017年半年度定期报告中进行了情况说明。本次现场检查中，再次提醒公司年末支付该等相关利息时，须以自有资金支付。

经现场核查，保荐机构认为：发行人募集资金均存放于募集资金专户，并已分别与保荐机构以及专户银行签署了募集资金三方监管协议。发行人募集资金不存在被控股股东和实际控制人占用、不存在违规委托理财等情形，也不存在未经履行审议程序主观故意地或擅自变更募集资金用途的情形。除上述事项外，公司募集资金的使用与管理合法、合规，不存在重大的违反《上海证券交易所上市公

司募集资金管理办法》的情形。

（五）关联交易、对外担保、重大对外投资情况

项目组查阅了公司相关制度、董事会、股东大会决议和信息披露文件，查阅了公司及各子公司的企业信用报告、对外担保合同、关联交易协议、对外投资协议等，与相关人员进行了访谈。

经现场核查，保荐机构认为：凤凰股份已对关联交易、对外担保和对外投资的决策权限和决策机制进行了规范；关联交易、对外担保和对外投资不存在重大的违法违规和损害中小股东利益的情况。

（六）经营情况

项目组查阅了相关行业信息、公司的经营业绩情况，与公司高管进行沟通，了解近期行业及市场变化情况。

经现场核查，保荐机构认为：公司已披露的定期报告显示，公司 2017 年 1-9 月业绩亏损，这与公司产品结构和销售情况的实际相符合，2017 年以来，公司为了尽快去库存回笼资金，部分楼盘折价销售，而同时部分新开盘的项目又受政府控价等因素影响，开盘价格较低，毛利率较预期低，影响了公司总体收益的实现。

（七）保荐机构认为应予现场核查的其他事项

无。

三、提请上市公司注意的事项及建议

无。

四、是否存在《保荐办法》及本所相关规则规定应向中国证监会和本所报告的事项

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

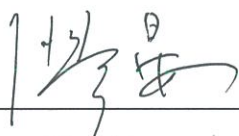
保荐机构经现场检查后认为：公司治理规范，建立了较为完善的内控制度；

信息披露执行情况良好；资产完整，业务、财务、机构、人员保持完全的独立性，不存在关联方违规占用发行人资源的情形；募集资金按规定进行专户存储，不存在未经履行审议程序主观故意地擅自变更募集资金用途的情形，虽然操作上曾存在失误，但发现后及时更正并披露，未对募集资金使用造成重大不利影响，不存在重大违反募集资金使用规定的情形；对外担保、关联交易和对外投资不存在重大违法违规情况；公司的经营模式、产品或服务的品种结构并未发生重大变化，公司治理及经营管理状况正常。

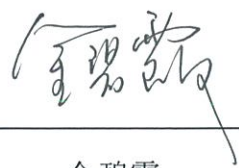
（以下无正文）

(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
投资股份有限公司非公开发行 2017 年度持续督导现场检查报告》之签署页)

保荐代表人（签名）：



廖 晏



金碧霞

保荐机构：申万宏源证券承销保荐有限责任公司



2017 年 12 月 27 日

