

证券简称：凤凰股份

证券代码：600716

债券简称：14 凤凰债

债券代码：122323

江苏凤凰置业投资股份有限公司



(住所：南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼)

2014 年公司债券 受托管理事务报告

(2018 年度)

债券受托管理人

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

二零一九年四月

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为江苏凤凰置业投资股份有限公司 2014 年公开发行的“14 凤凰债”债券受托管理人，代表本期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注“14 凤凰债”进展情况及对“14 凤凰债”持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《江苏凤凰置业投资股份有限公司公开发行 2014 年公司债券募集说明书》及《江苏凤凰置业投资股份有限公司 2014 年公司债券受托管理协议》，现就“14 凤凰债”2018 年受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（“申万宏源承销保荐”）编制本报告的内容及信息均来源于江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“凤凰股份”、“发行人”、“公司”）对外公布的《江苏凤凰置业投资股份有限公司 2018 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源承销保荐所作的承诺或声明。

目录

重要声明	2
第一章 本期公司债券概况	4
第二章 发行人 2018 年度经营情况和财务状况	8
第三章 发行人募集资金使用情况	14
第四章 本期公司债券担保人情况	15
第五章 本期债券利息偿付情况	16
第六章 债券持有人会议召开情况	17
第七章 本期公司债券跟踪评级	18
第八章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况	19
第九章 其他事项	20

第一章 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：江苏凤凰置业投资股份有限公司

英文名称：JIANGSU PHOENIX PROPERTY INVESTMENT CO., LTD

二、本期公司债券核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]889 号”文核准，江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“发行人”）获准向社会公开发行面值不超过人民币 7.5 亿元的公司债券（以下简称“本期债券”）。

三、本期债券的主要条款

（一）本期债券名称

江苏凤凰置业投资股份有限公司 2014 年公司债券。

（二）债券简称及代码

债券简称为“14 凤凰债”；代码为“122323”。

（三）本期债券发行规模

人民币 7.5 亿元。

（四）本期债券的票面面额

本期债券每张票面金额为 100 元。

（五）债券期限

5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）票面利率

本期债券票面利率为 5.65%。

（七）还本付息方式

本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关业务规则办理。

（八）本期债券的起息日

本期债券起息日为 2014 年 9 月 12 日。

（九）计息期间

2014 年 9 月 12 日至 2019 年 9 月 12 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期间为 2014 年 9 月 12 日至 2017 年 9 月 12 日。

（十）利息登记日

本期债券的利息登记日将按照本期债券转让场所和债券登记机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十一）付息日期

本期债券的付息日为 2015 年至 2019 年每年的 9 月 12 日（如遇法定节假日或

休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另记利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为 2015 年至 2017 年每年的 9 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十二） 本金兑付日

本期债券的本金兑付日为 2019 年 9 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2017 年 9 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十三） 债券担保

本期债券由江苏凤凰出版传媒集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十四） 募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将剩余募集资金全部用于补充公司的营运资金。

（十五） 发行时信用级别及资信评级机构

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

（十六） 跟踪评级及评级机构

上海新世纪资信评级投资服务有限公司已于 2018 年 4 月 28 日出具“14 凤凰债”的跟踪评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定，公司的长期主体信用等级为 AA，公司债券的信用等级为 AAA，评级展望稳定。

(十七) 上市情况

2014 年 9 月 30 日，本期债券于上海证券交易所上市，债券简称“14 凤凰债”。

(十八) 债券受托管理人

申万宏源证券承销保荐有限责任公司。

第二章 发行人 2018 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

江苏凤凰置业投资股份有限公司原名秦皇岛耀华玻璃股份有限公司（以下简称“耀华玻璃”），系经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办[1995]第 9 号文批复，由中国耀华玻璃集团公司（以下简称“耀华集团”）作为主要发起人采用社会募集方式设立的股份有限公司。1996 年 6 月 17 日，经中国证券监督管理委员会证监发审字[1996]74 号、[1996]75 号文批准，耀华玻璃以每股 6.60 元价格首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）4,500 万股，于 1996 年 6 月 24 日取得河北省工商行政管理局核发的 13000010003041/1 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 18,000 万元，耀华玻璃股票于 1996 年 7 月 2 日在上海证券交易所上市，证券简称“耀华玻璃”，证券代码为“600716”。

经 1997 年 1 月 8 日临时股东大会审议通过，耀华玻璃实施资本公积金转增股本方案，每 10 股转增 8 股，共转增 14,400 万股，此次转增后注册资本变更为人民币 32,400 万元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]30 号文批准，耀华玻璃增发人民币普通股（A 股）2,430 万股，每股发行价格为人民币 7.3 元，并于 2002 年 9 月 19 日上市，此次增发后注册资本变更为人民币 34,830 万元。

经 2004 年第一次临时股东大会审议通过，耀华玻璃实施资本公积金转增股本方案，每 10 股转增 6 股，共转增 20,898 万股，此次转增后注册资本变更为人民币 55,728 万元。2009 年 9 月 29 日，中国证券监督管理委员会《关于核准秦皇岛耀华玻璃股份有限公司重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]1030 号）文核准耀华玻璃重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）发行 183,320,634 股股份购买相关资产，同时，根据重大资产重组方案，耀华集团将其持有耀华玻璃 263,775,360 股限售流通股和 873,200 股无限售流通股转让至凤凰集团名下，相关置入资产与置出资产的交接手续于 2009 年 12 月 28 日完成。重大资产重组完成后，公司股本增加 740,600,634 元，其中凤凰集团持有公司 447,969,194 股股份，约占公司总股本的 60.49%。

公司于 2010 年 1 月 26 日在江苏省工商行政管理局办理公司名称、注册资本、

经营范围及住所地等工商注册信息变更登记手续，并取得江苏省工商行政管理局颁发的 1300001000304 号企业法人营业执照。

2010 年 2 月 8 日，经上海证券交易所核准，公司股票简称由“ST 耀华”变更为“ST 凤凰”，股票代码“600716”不变。2010 年 4 月 2 日，经上海证券交易所核准，公司股票简称由“ST 凤凰”变更为“凤凰股份”。

2012 年 11 月 12 日，凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了公司股份 977,000 股，以其全资子公司江苏凤凰资产管理有限责任公司的账户通过上海证券交易所交易系统增持了公司股份 1,538,000 股。凤凰集团首次合计增持公司股份 2,515,000 股。2013 年 2 月 5 日，凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了公司股份 6,597,456 股，江苏凤凰资产管理有限责任公司本次未再增持。本次增持后，凤凰集团持有公司股份 457,081,650 股，占公司股份总数的 61.72%。2015 年 7 月 16 日，凤凰集团通过二级市场增持了公司股份 6,500,100 股，江苏凤凰资产管理有限责任公司增持了公司股份 1,450,000 股。本次增持后，凤凰集团持有公司股份 465,031,800 股，占公司股份总数的 62.79%。2016 年 1 月，公司非公开发行股份 195,459,956 股，公司新增股本人民币 195,459,956 元，股本由人民币 740,600,634 元变更为人民币 936,060,590 元。本次非公开发行股票后，凤凰集团持有公司股份 490,871,593 股，占公司股份总数的 52.44%。

二、发行人 2018 年度经营情况

（一）总体经营情况

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，公司的业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。公司商业地产开发业务主要经营商业写字楼的开发及运营管理，其房地产产品以出售为主，辅以对外租赁。公司的住宅和商业地产开发的业务范围主要集中于江苏省和安徽省。在此基础上，公司进一步抓住养老产业发展机遇，集中力量打造精品养老社区，力争在业界树立良好的品牌和标杆，逐步完善养生养老产业各个环节，实现医疗保健、养老养生多个领域协同发展。

2018 年，公司在建项目有 5 个。

1、宜兴凤凰怡然居项目：占地 283 亩，总建筑面积约 17.2 万平方米，主要为

花园洋房和双拼别墅产品，并配有活动中心、康复养老中心。该项目住宅分 4 个组团，一、二组团为花园洋房，三、四组团为别墅。2018 年完成一、二组团 28 栋 9.6 万平方多层住宅的各项施工，各个专项验收和联合备案验收。三、四组团的前期施工准备工作完成，正在进行土方工程施工。

2、泰兴凤凰文化广场项目：占地 177 亩，总建筑面积约 46.6 万平方米，主要为商业、住宅。项目用地由如泰运河北侧大三角、小三角和南侧三地块组成。2017 年，北地块小三角、大三角地块住宅、商业已完工，部分交付。2018 年，南地块住宅主体结构封顶，文化 MALL 主体结构施工至四层。

3、镇江凤凰文化广场项目：占地 66 亩，总建筑面积约 17.9 万平方米，由 1 栋文化 MALL、1 栋综合楼和 4 栋高层、4 栋多层住宅组成。2017 年，完成了 8 栋住宅楼的竣工验收，并交付 3 幢。2018 年完成项目全部建设任务和验收工作，文化 MALL 交付江苏凤凰出版传媒股份有限公司（凤凰传媒），住宅除政府回购房外全部售罄。

4、合肥凤凰文化广场：占地 66 亩，总建筑面积约 31.3 万平方米。由 1 栋文化 MALL、1 栋超高层办公楼和 4 栋住宅组成。4 栋住宅 2016 年竣工交付；文化 MALL 2017 年交付凤凰传媒。2018 年，超高层办公楼土建、安装、幕墙、电梯、亮化、内装、市政均已完成，目前正在进行消防、规划、国土、房产、环保、质检等验收工作和室外景观收尾工作。

5、盐城凤凰文化广场：总建筑面积约 24.6 万平方米，由 2 栋高层办公楼、一组商业裙楼、3 栋高层住宅和 2 层地下室组成。3 栋住宅楼在 2016 年竣工交付。2018 年办公楼和商业楼全部完成竣工验收备案，完成商业整体招租并进行内部装修。

2018 年度，公司营业收入为 10.47 亿元，较上年相比下降了 22.05%；归属于母公司股东的净利润为 5.64 亿元，较上年相比上升了 466.31%。公司 2018 年度业绩大幅上升的主要原因为收到铁管巷土地补偿款所致。

铁管巷土地补偿具体情况为：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 地块因政府规划调整被南京市国土资源局收回。铁管巷 A、C 地块与其他地块一道由南京市国土资源局组成 NO.2017G84 地块，于 2017 年 12 月 15 日挂牌出让，出让用地面积地上为 25,381.83 平方米，地下 6,661.23 平方米。上述地块以总价 47.7 亿元成交，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，按经公司股东大会审议通过的补偿方案将补偿款支付给南京龙凤。补偿方案为：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。根据与南京市秦淮区人民政府签订的《收回补偿协议》，公司应取得的土地收回补偿款金额为 23.22 亿元，同步土地出让合同约定的时间节点和比例支付公司土地补偿金。2018 年 11 月 4 日，50%土地收回补偿价款 11.61 亿元到账。截止本受托管理报告出具之日，剩余 50%的土地收回补偿款已于 2019 年 3 月 25 日全部到账。

截止 2018 年末，公司的资产负债率为 49.63%，比上年度有所下降；流动比率为 2.73，速动比率为 1.50，资产负债结构良好。公司资产中主要项目为货币资金、存货、其他应收款和可供出售金融资产，分别占总资产的 27.64%、33.11%、11.68% 和 17.17%，上述合计占资产总额的 89.60%。

（二）主营业务分行业、分产品情况表

单位：人民币元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减
房地产开发	1,021,547,173.41	837,644,926.50	18.00%	-22.99%	-29.53%	增加 7.61 个百分点
租赁	25,421,193.24	11,638,363.39	54.22%	74.39%	337.99%	减少 27.55 个百分点
主营业务分产品情况						

分产品	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减
盐城凤凰项目	91,039,878.02	75,810,456.06	16.73%	-27.99%	-29.28%	增加 1.52 个百分点
南通凤凰项目	32,738,876.17	27,999,825.66	14.48%	-84.64%	86.36%	增加 10.76 个百分点
镇江凤凰项目	325,718,391.03	280,111,590.95	14.00%	25.09%	19.74%	增加 3.84 个百分点
泰兴凤凰项目	518,612,073.88	424,246,464.06	18.20%	-1.50%	-24.32%	增加 24.67 个百分点
其他零星项目	53,437,954.31	29,476,589.77	44.84%	-42.72%	68.42%	减少 36.40 个百分点

三、发行人 2018 年度财务情况

发行人 2018 年按照中国企业会计准则编制的财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	增减变动 (%)
资产总额	10,150,113,749.23	8,248,379,000.36	23.06
负债总额	5,037,168,968.82	4,882,636,152.72	3.16
归属于上市公司股东的净资产	4,772,607,824.25	3,259,449,034.68	46.42
所有者权益合计	5,112,944,780.41	3,365,742,847.64	51.91

（二）合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	增减变动 (%)
营业收入	1,046,968,366.65	1,343,112,300.87	-22.05
营业利润	1,105,397,927.17	-111,227,070.21	1,093.82
利润总额	1,103,233,556.11	-119,828,817.07	1,020.67
净利润	798,218,463.17	-156,751,595.41	609.23
归属上市公司股东的净利润	564,175,319.97	-154,013,716.62	466.31

（三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	增减变动 (%)
经营活动产生的现金流量净额	42,546,449.26	209,056,343.64	-79.65
投资活动产生的现金流量净额	1,098,804,403.24	129,865,295.29	746.11
筹资活动产生的现金流量净额	-335,823,166.67	-934,158,820.90	64.05

第三章 发行人募集资金使用情况

发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]889 号文批准，核准向社会公开发行面值不超过人民币 7.5 亿元的公司债券。

本期债券募集资金总额为人民币 75,000 万元，扣除发行费用人民币 750 万元，募集资金净额为人民币 74,250 万元。根据发行人公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于补充公司营运资金。根据《江苏凤凰 2014 年公司债券受托管理事务报告（2015 年度）》，截至 2015 年 12 月 31 日，公司已将本期债券募集资金按照募集说明书的有关约定全部补充营运资金，并已全部使用完毕，2018 年度不存在使用募集资金的情况。

第四章 本期公司债券担保人情况

本期债券由江苏凤凰出版传媒集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。凤凰集团目前的资信状况良好。2014 年 1 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予凤凰集团主体信用级别 AAA 级。2014 年 7 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对其进行跟踪评级，维持主体信用级别 AAA 级，该级别的涵义为“偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低”。2015 年 7 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对凤凰集团进行跟踪评级，维持主体信用级别 AAA 级，评级展望为稳定。2016 年 7 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对凤凰集团进行跟踪评级，维持主体信用级别 AAA 级，评级展望为稳定。2017 年 6 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对凤凰集团进行跟踪评级，维持主体信用级别 AAA 级，评级展望为稳定。2017 年 11 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对凤凰集团进行跟踪评级，维持主体信用级别 AAA 级，评级展望为稳定。2018 年 6 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对凤凰集团进行跟踪评级，维持主体信用级别 AAA 级，评级展望为稳定。

2018 年前三季度，凤凰集团持续盈利，资产规模及利润总额保持增长，信用状况未发生重大不利变化。根据凤凰集团提供未经审计的 2018 年第三季度财务报表，合并口径下，2018 年 1-9 月凤凰集团实现营业收入 1,293,845.11 万元，利润总额 121,492.84 万元，净利润 117,239.15 万元。2018 年 9 月 30 日，凤凰集团总资产为 5,364,036.23 万元，负债总额为 2,339,116.14 万元，所有者权益为 3,024,920.08 万元。凤凰集团的担保可为本期债券的到期偿还提供较有力的外部支持。凤凰集团 2018 年年度报告在本报告出具之日尚未披露，预计将于 2019 年 4 月 30 日之前在中国货币网和上交所网站披露，请投资者予以关注。

第五章 本期债券利息偿付情况

本次公司债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期公司债券于 2014 年 9 月 12 日正式起息。公司于 2018 年 9 月 12 日支付了自 2017 年 9 月 12 日至 2018 年 9 月 11 日期间的利息，每 1 手“14 凤凰债”（面值人民币 1,000 元）派发利息为人民币 56.50 元（含税）。

第六章 债券持有人会议召开情况

2018 年度内，公司债券未出现需召开债券持有人会议之事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本期公司债券跟踪评级

上海新世纪资信评级投资服务有限公司已于 2018 年 4 月 28 日出具“14 凤凰债”的跟踪评级报告。经上海新世纪资信评级投资服务有限公司综合评定，公司的长期主体信用等级为 AA，公司债券的信用等级为 AAA，评级展望稳定。

上海新世纪资信评级投资服务有限公司将在本次债券存续期内，在每年公司年报公布后 1 个月内对完成该年度的定期跟踪评级并进行披露。

公司已于 2019 年 3 月 28 日公告 2018 年年度报告，上海新世纪资信评级投资服务有限公司将根据公司 2018 年年度报告，于近期出具本期公司债券的跟踪评级报告，详细情况敬请投资者关注。

第八章 发行人董事会秘书及证券事务代表变动情况

根据发行人公告的 2018 年年度报告，发行人董事会秘书为毕胜，未发生变动情况；根据发行人公告的《关于聘任证券事务代表的公告》（编号：临 2018-029），经江苏凤凰置业投资股份有限公司第七届董事会第十四次会议审议，同意聘任白帮武先生为公司证券事务代表。

第九章 其他事项

一、对外担保情况

2018 年度，发行人无对外担保情况。

截至 2018 年末，发行人对子公司的担保余额为 0 万元。

此外，发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2018 年 12 月 31 日止，担保累计余额为 46,372.10 万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房交付之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对发行人的财务状况造成重大影响。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2018 年度，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

三、其他重大事项说明

2018 年度，发行人不存在《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司债券受托管理人行准则》等规定和约定的重大事项。

根据发行人公告，发行人控股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 地块因政府规划调整被南京市国土资源局收回。该土地于 2017 年 12 月 15 日挂牌，于 2018 年 1 月 17 日成功竞拍。根据与南京市秦淮区人民政府签订的《收回补偿协议》，发行人应取得的土地收回补偿款金额为 23.22 亿元，同步土地出让合同约定的时间节点和比例支付公司土地补偿金。2018 年 11 月 4 日，发行人已收到 50% 土地收回补偿价款 11.61 亿元，2019 年 3 月 25 日，发行人已收到剩余 50% 土地收回补偿价款 11.61 亿元。

根据发行人公告，发行人控股公司江苏凤凰置业有限公司（以下称“凤凰置业”）是南京龙凤的控股股东，股权占比为 77.31%；另一股东为上海泰龙房地产发展有限公司（以下称“上海泰龙”），股权占比为 22.69%。根据 2010 年 10 月凤凰置业

与上海泰龙、南京龙凤、重庆国际信托有限公司签订的协议约定，如果政府收回铁管巷 A、C 地块，则上海泰龙在南京龙凤的所有权益即告丧失，南京龙凤所有损益皆由凤凰置业独家承担和享有。2019 年 3 月，发行人已经向上海泰龙发出告知函，告知政府回收铁管巷 A、C 地块的进展情况，并敦促其履行协议约定，将其持有的 22.69% 股权变更至凤凰置业名下。告知函发出后，截止本受托管理报告出具之日，上海泰龙没有做出回应。

四、相关当事人

2018 年度，本期公司债券的债券受托管理人、担保人和资信评级机构均未发生变动。

