

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

**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
重大事项之临时受托管理事务报告**

债券受托管理人：

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

二〇一九年八月

重要声明

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源承销保荐”）依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《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》、《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》、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“发行人”）向申万宏源承销保荐提供的其他材料编制本报告。

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作出独立判断，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。

一、本期债券核准情况

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”）。

二、本期债券的基本情况

- 1、债券名称：江苏凤凰置业投资股份有限公司2014年公司债券。
- 2、本期公司债券简称为“14凤凰债”，代码为“122323”。
- 3、发行规模：本期债券发行总额人民币7.5亿元。
- 4、票面面额：本期债券每张票面金额为100元。
- 5、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。
- 6、票面利率：本期债券票面利率为5.65%。
- 7、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。
- 8、本期债券的起息日：本期债券起息日为2014年9月12日。
- 9、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。
- 10、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。
- 11 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）。

12、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）。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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”。

17、债券受托管理人：申万宏源证券承销保荐有限责任公司。

三、本期债券的重大事项

根据发行人于 2019 年 7 月 13 日公告的《江苏凤凰置业投资股份有限公司全资子公司涉及诉讼的公告》（公告编号为：临 2019-023）和 2019 年 7 月 19 日公告的《江苏凤凰置业投资股份有限公司全资子公司涉及诉讼的进展公告》（公告编号为：临 2019-024）和 2019 年 8 月 6 日公告的《江苏凤凰置业投资股份有限公司关于公司及全资子公司、控股孙公司涉及诉讼的公告》（公告编号为：2019-026），发行人及其全资子公司、控股孙公司涉及的诉讼情况如下：

（一）诉讼事项一

1. 本次诉讼的基本情况

江苏凤凰置业投资股份有限公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）作为本次诉讼的原告于 2019 年 7 月 11 日向南京市中级人民法院递

交了民事起诉状等立案材料，事由为“凤凰置业诉上海泰龙房地产发展有限公司（以下简称“泰龙公司”）股权确认纠纷一案”。

（1）案件各方当事人

原告：江苏凤凰置业有限公司

住所地：南京市中央路 389 号凤凰国际大厦 6 楼

被告：上海泰龙房地产发展有限公司

住所地：上海市浦东新区龙阳路 1629 号三楼

（2）原告的诉讼请求

①确认原告为南京龙凤投资置业有限公司的唯一股东，确认被告所持有的南京龙凤投资置业有限公司 22.69%股权归原告所有，并判令被告协助原告办理股权变更登记手续；

②判令被告承担本案全部诉讼费用。

（3）事实与理由

截止诉前，龙凤公司共有两名股东，其中原告（江苏凤凰置业有限公司）持有龙凤公司 77.31%股权，被告（上海泰龙房地产发展有限公司）持有龙凤公司 22.69%股权。

原、被告以及其他各方于 2010 年 10 月达成协议（以下简称“2010 年协议”），约定：“如果龙凤公司的 A、C 地块被政府收回，则龙凤公司向泰龙公司支付的上述财务费用 0.97 亿元直接冲抵其对龙凤公司的出资 9100 万元，泰龙公司在龙凤公司的所有权益即告丧失，龙凤公司所有损益皆有凤凰置业公司独家承担和享有。”

2018 年，龙凤公司名下持有的南京新街口铁管巷 A、C 两宗地块，因规划调整已被政府收回。

原告已按照 2010 年协议约定履行了相关义务，被告持有的龙凤公司 22.69%股权应当由原告承担和享有。原告多次函告被告，希望被告遵守约定，尽快协助将龙凤公司 22.69%的股权变更至原告名下，但被告一直以各种理由推脱。原告为维护自身合法权益诉至南京市中级人民法院。

2.本次公告的诉讼对公司本期利润或期后利润等的影响。

凤凰置业自取得龙凤公司 77.31%股权起至 2017 年末，均按照对龙凤公司在工商登记的持股比例 77.31%计算归属于凤凰置业的所有者权益。2018 年，龙凤公司名下的铁管巷 A、C 地块被政府收回并收到土地补偿款，由于被告未按要求协助原告办理股权变更手续且该事项涉及金额巨大，凤凰置业自 2018 年起仍按照 77.31%的持股比例计算对龙凤公司的所有者权益。故该诉讼暂不会对公司利润产生不利影响。

由于本案尚未开庭审理，公司尚无法准确判断本次公告的诉讼事项对本期利润或期后利润的影响，最终影响以法院审理结果以及年度审计结果为准。请广大投资者理性投资，并注意投资风险。

3.本次公告的诉讼事项的进展情况

因本次诉讼争议标的为公司控股孙公司南京龙凤投资置业有限公司（以下简称“龙凤公司”）股权，根据《最高人民法院关于使用<中华人民共和国公司法>若干问题的规定（三）》第二十一条规定，原告于 2019 年 7 月 17 日向南京市中级人民法院递交《追加被告申请书》，追加龙凤公司为共同被告。

（二）诉讼事项二

1.本次诉讼的基本情况

发行人于 2019 年 8 月 2 日收到南京市中级人民法院（2019）苏 01 民初 1918 号《应诉通知书》。现将本次诉讼案件情况公告如下：

（1）案件各方当事人

原告：上海泰龙房地产发展有限公司

住所地：上海市浦东新区龙阳路 1629 号三楼

被告一：南京龙凤投资置业有限公司

住所地：南京市白下区太平南路 69 号 1116 室

被告二：江苏凤凰置业有限公司

住所地：南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼

被告三：江苏凤凰置业投资股份有限公司

住所地：南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼

(2) 原告的诉讼请求

①请求判令被告一向原告支付盈余利润人民币 52686.18 万元。

②请求判令被告一向原告支付逾期利息损失暂计为 5514.48684 万元（以 26343.09 万元为基数，按照年利率 24% 计算，自 2018 年 11 月 16 日开始起算，暂计算至 2019 年 6 月 26 日，共计 222 天，为 3898.77732 万元；以 26343.09 万元为基数，按照年利率 24% 计算，自 2019 年 3 月 26 日开始起算，暂计算至 2019 年 6 月 26 日，共计 92 天，为 1615.70952 万元）。

③请求判令被告二对被告一上述付款义务承担连带责任。

④请求判令被告三对被告二的债务承担连带责任。

⑤本案诉讼费用由三被告承担。

(3) 原告在诉状中陈述的主要事实与理由

龙凤公司系原告和凤凰置业于 2015 年 10 月 28 日共同出资设立，截止诉前，龙凤公司共有两名股东，其中被告二（江苏凤凰置业有限公司）持有龙凤公司 77.31% 股权，原告（上海泰龙房地产发展有限公司）持有龙凤公司 22.69% 股权。

2010 年 10 月 26 日，原告与被告一、被告二以及其他各方达成协议，对被告一返还原告代垫的投资款作出约定。

原告得知，被告一名下持有的南京新街口铁管巷 A、C 两宗地块于 2017 年 10 月被南京市秦淮区政府协议收回，被告一应取得标的地块的补偿款总金额为 23.22 亿元，并于 2018 年 11 月 15 日收到南京市秦淮区政府土地使用权收到补偿款 11.61 亿元，于 2019 年 3 月 25 日收到剩余补偿款 11.61 亿元。

在被告一取得上述补偿款后，原告要求被告一分配利润，但被告二始终未对公司利润分配作出相应决议，反而认为原告已经丧失股东资格，要求原告将其持有的被告一 22.69% 的股权变更至被告二名下。

原告认为：“2010 年协议”并没有约定原告丧失股东资格，被告一获得新街口铁管巷 A、C 地块土地补偿款后未向其分配盈余利润，已严重损害原告的合法权

益；被告二未形成任何公司股利分配方案或者作出决定，反而要求原告协助变更股权，亦严重损害原告的合法权益。

原告遂起诉至南京市中级人民法院，请求被告一向其分配盈余利润并要求被告二与被告三对上述付款义务承担连带责任。

（4）本次诉讼的相关情况说明

就确认凤凰置业为龙凤公司的唯一股东，确认上海泰龙房地产发展有限公司所持有的龙凤公司 22.69%股权归凤凰置业所有，凤凰置业作为原告已于 2019 年 7 月 11 日向南京市中级人民法院递交了民事起诉状等立案材料，提起诉讼（以下简称“相关诉讼”）。就前述诉讼，发行人于 2019 年 7 月 13 日及 7 月 19 日先后在上海证券交易所网站披露了《全资子公司涉及诉讼的公告》（公告编号为：临 2019-023）及《全资子公司涉及诉讼的进展公告》（公告编号为：临 2019-024）。

2.本次公告的诉讼对公司本期利润或期后利润等的影响。

凤凰置业自取得龙凤公司 77.31%股权起至 2017 年末，均按照对龙凤公司在工商登记的持股比例 77.31%计算归属于凤凰置业的所有者权益。2018 年，龙凤公司名下的铁管巷 A、C 地块被政府收回并收到土地补偿款，由于被告未按要求协助原告办理股权变更手续且该事项涉及金额巨大，凤凰置业自 2018 年起仍按照 77.31%的持股比例计算对龙凤公司的所有者权益。故该诉讼暂不会对公司利润产生不利影响。

由于本案及相关诉讼均尚未开庭审理，公司尚无法准确判断本次公告的诉讼事项对本期利润或期后利润的影响，最终影响以法院审理结果以及年度审计结果为准。请广大投资者理性投资，并注意投资风险。

上述事项属于《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》等规定和约定的重大事项中“发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚”。

截至本报告出具之日，发行人所有债务均按时付息还本，未发生上述事项对本期债券的本息偿付产生影响的情形，提醒投资者持续关注。

为充分保障债券投资人的利益，履行信息披露职责，申万宏源承销保荐根据《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》、《公

司债券受托管理人执业行为准则》等规定和约定出具本临时报告。申万宏源承销保荐将持续披露对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《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》的规定和约定履行信息披露职责。

四、联系方式

有关本期债券信息披露的具体情况，请咨询债券受托管理人的指定联系人：

联系人：徐梦婷

联系电话：021-33389888

传真：021-33389955

（以下无正文）



（本页无正文，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重大事项之临时受托管理事务报告》之盖章页）

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2019年8月8日

