

新城控股集团股份有限公司公司债券 2019 年受托管理事务报告

发行人

seazen
新城控股

（常州市武进高新区西湖路 1 号）

债券受托管理人

 **中信建投证券股份有限公司**
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

（北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二〇年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）、发行人与中信建投证券签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及新城控股集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 一、受托管理的公司债券概况..... | 3 |
| 二、公司债券受托管理人履职情况..... | 4 |
| 三、发行人报告期经营和财务状况..... | 4 |
| 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况..... | 5 |
| 五、发行人偿债意愿和能力分析..... | 7 |
| 六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况..... | 7 |
| 七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析..... | 9 |
| 八、债券的本息偿付情况..... | 10 |
| 九、募集说明书中约定的其他义务..... | 10 |
| 十、债券持有人会议召开的情况..... | 11 |
| 十一、发行人出现重大事项的情况..... | 11 |
| 十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项..... | 15 |

一、受托管理的公司债券概况

截至 2019 年（以下简称“报告期”）末，新城控股集团股份有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：18 新控 05、19 新城 01、19 新城 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 债券代码 | 143896.SH | 155268.SH | 155269.SH |
| 债券简称 | 18 新控 05 | 19 新城 01 | 19 新城 02 |
| 债券名称 | 新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) | 新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一) | 新城控股集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) |
| 注册或备案文件 | 证监许可（2018）1441 号 | 证监许可（2019）289 号 | |
| 注册或备案规模 | 21.60 亿元 | 80 亿元 | |
| 债券期限（年） | 2+2 | 2+2 | 3+2 |
| 发行规模（亿元） | 21.60 | 11.00 | 10.00 |
| 债券余额（亿元） | 21.60 | 11.00 | 10.00 |
| 发行时初始票面利率 | 7.43% | 5.05% | 5.90% |
| 调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权） | 无 | 无 | 无 |
| 起息日 | 2018 年 10 月 29 日 | 2019 年 3 月 20 日 | 2019 年 3 月 20 日 |
| 还本付息方式 | 每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付 |

| | | | |
|-----------|-------------|-----|-----|
| 报告期付息日 | 2019年10月29日 | 无 | 无 |
| 是否担保 | 无担保 | 无担保 | 无担保 |
| 发行时债项评级 | AAA | AAA | AAA |
| 报告期跟踪债项评级 | AAA | AAA | AAA |

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

三、发行人报告期经营和财务状况

（一）发行人报告期经营情况

发行人主要经营范围为：房地产开发。实业投资；室内外装璜，托管范围内房屋及配套设施和场地的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市场调查服务；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2019年，发行人实现营业收入 8,584,704.14 万元，营业成本 5,782,237.00 万元。2019年，发行人实现营业利润 1,764,759.57 万元，实现净利润 1,332,990.26 万元。

（二）发行人报告期财务状况

表：发行人 2019 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 项目 | 2019 年度/末 | 2018 年度/末 | 增减变动情况 (%) |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| 流动资产合计 | 36,775,206.67 | 26,422,711.36 | 39.18 |
| 非流动资产合计 | 9,435,801.39 | 6,609,130.38 | 42.77 |
| 资产总计 | 46,211,008.06 | 33,031,841.74 | 39.90 |
| 流动负债合计 | 35,222,856.17 | 22,549,551.77 | 56.20 |
| 非流动负债合计 | 4,794,620.87 | 5,386,602.56 | -10.99 |
| 负债合计 | 40,017,477.04 | 27,936,154.33 | 43.25 |
| 所有者权益合计 | 6,193,531.02 | 5,095,687.41 | 21.54 |
| 营业收入 | 8,584,704.14 | 5,413,331.10 | 58.58 |
| 营业利润 | 1,764,759.57 | 1,564,345.81 | 12.81 |
| 利润总额 | 1,781,299.47 | 1,576,714.64 | 12.98 |
| 净利润 | 1,332,990.26 | 1,220,881.06 | 9.18 |
| 经营活动产生的 现金流量净额 | 4,358,018.17 | 381,699.51 | 1041.74 |
| 投资活动产生的 现金流量净额 | -902,696.35 | -2,001,297.54 | -54.89 |
| 筹资活动产生的 现金流量净额 | -1,551,652.83 | 3,589,050.35 | -143.23 |
| 现金及现金等价 物净增加额 | 1,907,225.48 | 1,972,783.64 | -3.32 |
| 资产负债率 (%) | 86.60 | 84.57 | 2.39 |
| 流动比率 | 1.04 | 1.17 | -10.90 |
| 速动比率 | 0.39 | 0.53 | -26.36 |

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与实际用途情况如下表所示：

表：18 新控 05 募集资金使用情况

| | |
|----------------|----------|
| 债券代码：143896.SH | |
| 债券简称：18 新控 05 | |
| 发行金额：21.60 亿元 | |
| 募集资金约定用途 | 募集资金实际用途 |
| 偿还公司债券 | 偿还公司债券 |

表：19 新城 01 募集资金使用情况

| | |
|----------------|----------|
| 债券代码：155268.SH | |
| 债券简称：19 新城 01 | |
| 发行金额：11.00 亿元 | |
| 募集资金约定用途 | 募集资金实际用途 |
| 偿还公司债券 | 偿还公司债券 |

表：19 新城 02 募集资金使用情况

| | |
|----------------|----------|
| 债券代码：155269.SH | |
| 债券简称：19 新城 02 | |
| 发行金额：10.00 亿元 | |
| 募集资金约定用途 | 募集资金实际用途 |
| 偿还公司债券 | 偿还公司债券 |

截至报告期末，发行人 18 新控 05、19 新城 01、19 新城 02 公司债券募集资金实际用途与约定用途一致。

（二）募集资金专项账户情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）偿债资金来源

1、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人营业收入分别为 4,052,568.48 万元、5,413,331.10 万元和 8,584,704.14 万元，净利润分别为 626,036.27 万元、1,220,881.06 万元和 1,332,990.26 万元。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 6,036,721.72 万元、10,707,682.34 万元和 17,025,205.37 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供保障。

2、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 939 亿元，其中已使用授信额度为 204 亿元，未使用授信额度为 735 亿元。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

18 新控 05、19 新城 01、19 新城 02 未设置增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护各期债券持有人的合法权益，发行人为各期债券的按

时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措
施。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制
定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的
范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障债券的
本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、设立专门的偿付工作小组

发行人在每年的财务预算中落实安排债券本息的兑付资金，保证本息的如期
偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，
发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性
管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制
定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金
用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任公司债券的债券受
托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在公司债券存续期限内，
由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

5、严格信息披露

发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国
证监会的有关规定进行信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债
券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

6、限定发行人特定行为

根据发行人董事会、股东大会决议以及发行人董事会作出的相关承诺，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

7、专项偿债账户

发行人在监管银行设立了专项偿债账户，偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

(一) 增信措施的执行情况及有效性分析

18 新控 05、19 新城 01、19 新城 02 未设置增信机制。

(二) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人各期债券的偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”之“(二) 偿债保障措施及变动情况”中的描述，以上偿债保障措施均得到有效执行。

发行人偿债保障措施科学合理，如未来发生不能如期兑付的情形，可在一定程度上保障投资者的合法利益。

八、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

| 债券代码 | 债券简称 | 还本付息方式 | 付息日 | 债券期限 (年) | 到期日 |
|-----------|----------|----------------------------------|-----------|-------------|------------------|
| 143896.SH | 18 新控 05 | 每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 10 月 29 日 | 2+2 | 2022 年 10 月 29 日 |
| 155268.SH | 19 新城 01 | 每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 3 月 20 日 | 2+2 | 2023 年 3 月 20 日 |
| 155269.SH | 19 新城 02 | 每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付 | 3 月 20 日 | 3+2 | 2024 年 3 月 20 日 |

注 1: 付息日如遇非交易日, 则顺延至其后的第 1 个交易日; 顺延期间付息款项不另计利息;

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内, 受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约, 足额付息, 未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下:

| 债券代码 | 债券简称 | 报告期内是否付息 | 报告期内是否触发回售 |
|-----------|----------|----------|------------|
| 143896.SH | 18 新控 05 | 是 | 否 |
| 155268.SH | 19 新城 01 | 不涉及 | 否 |
| 155269.SH | 19 新城 02 | 不涉及 | 否 |

九、募集说明书中约定的其他义务

募集说明书约定, 在公司债券存续期内, 跟踪评级机构将在每年发行人年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级, 并在债券存续期内根据有

关情况进行不定期跟踪评级。

报告期内，中诚信证券评估有限公司于 2019 年 5 月 7 日对发行人及 18 新控 05、19 新城 01、19 新城 02 的信用状况进行了跟踪分析，出具了跟踪评级报告，维持发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，维持 18 新控 05、19 新城 01、19 新城 02 的信用等级为 AAA。

十、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

十一、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项共 14 次，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 11 次。

| 重大事项 | 基本情况 | 受托管理人履职情况 | 信息披露情况 | 公告网站 |
|------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|---------|
| 发行人下属子公司涉及诉讼事项进展 | 支金高就股权转让纠纷向苏州市中级人民法院提起上诉 | 受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告 | 就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告 | 上海证券交易所 |

| 重大事项 | 基本情况 | 受托管理人履职情况 | 信息披露情况 | 公告网站 |
|---------------------|---|--|-------------------------------------|---------|
| 累计新增借款超过上年末净资产的 20% | 截至 2019 年 3 月 31 日，发行人累计新增借款超过上年末净资产的 20% | 受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告 | 就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告 | 上海证券交易所 |
| 发行人下属子公司涉及诉讼事项进展 | 青岛新城创置房地产有限公司就合资、合作开发房地产合同纠纷向最高人民法院提起上诉 | 受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告 | 就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告 | 上海证券交易所 |
| 累计新增借款超过上年末净资产的 40% | 截至 2019 年 4 月 30 日，发行人累计新增借款超过上年末净资产的 40% | 受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告 | 就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告 | 上海证券交易所 |

| 重大事项 | 基本情况 | 受托管理人履职情况 | 信息披露情况 | 公告网站 |
|---|--|---|--|----------------|
| 发行人董事长变更 | <p>发行人实际控制人、董事长王振华先生因个人原因被刑事拘留，发行人于2019年7月3日召开第二届董事会第十六次会议，选举发行人董事兼总裁王晓松先生任第二届董事会董事长</p> | <p>受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告</p> | <p>就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告</p> | <p>上海证券交易所</p> |
| <p>发行人就<关于公司实际控制人兼董事长被刑拘事项的监管工作函>进行回复、发行人董事辞职、补选董事候选人及专门委员会委员</p> | <p>发行人就公司实际控制人兼董事长被刑拘的相关事项进行核实并回复了相关问题；王振华先生因个人原因申请辞去公司第二届董事会董事、提名委员会委员、战略委员会主任委员的职务；Aim in Yan先生因个人原因申请辞去公司第二届董事会独立董事及相关专门委员会职务；补选董事长王晓松先生任发行人第二届董事会提名委员会委员及战略委员会主任委员，补选曲德君先生为公司第二届董事会董事候选人</p> | <p>受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告</p> | <p>就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告</p> | <p>上海证券交易所</p> |

| 重大事项 | 基本情况 | 受托管理人履职情况 | 信息披露情况 | 公告网站 |
|------------------|--|--|-------------------------------------|---------|
| 发行人实际控制人王振华被批准逮捕 | 发行人实际控制人王振华因涉嫌犯罪于 2019 年 7 月 10 日被批准逮捕。截至 2019 年 7 月 11 日，案件正在进一步办理中，发行人实际控制人王振华已未在发行人处任职，发行人公告其目前生产经营活动正常 | 受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告 | 就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告 | 上海证券交易所 |
| 发行人关于市场传闻的澄清 | 发行人对市场关于出售资产的传闻事项进行说明，截至 2019 年 7 月 23 日，发行人已在洽谈、协商出售的项目约为 40 个（含合联营项目），但拟出售的标的公司范围、交易对方及交易金额均存在不确定性。截至 2019 年 7 月 23 日，发行人已就 5 个项目与交易对方签订了股权转让协议，交易成交总额约为 24 亿元，约占发行人 2018 年未经审计归母净资产的 8%，未达到《上海证券交易所股票上市规则》应当披露的交易披露标准 | 受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告 | 就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告 | 上海证券交易所 |

| 重大事项 | 基本情况 | 受托管理人履职情况 | 信息披露情况 | 公告网站 |
|--------------------------|--|--|-------------------------------------|---------|
| 发行人转让项目公司股权 | 截至 2019 年 7 月 24 日，公司已累计就 10 个项目公司签署了相关股权及债权转让协议，交易对价合计约为 415,392.92 万元，约占公司 2018 年未经审计归母净资产的 13.62% | 受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告 | 就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告 | 上海证券交易所 |
| 发行人子公司涉及诉讼事项进展；发行人董事发生变动 | 支金高就股权转让纠纷向苏州市中级人民法院提起上诉，案件二审裁定发回重审；发行人召开股东大会，会议同意选举陈松蹊为独立董事，同意选举曲德君为董事 | 受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告 | 就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告 | 上海证券交易所 |
| 发行人下属子公司涉及诉讼结果 | 青岛新城创置房地产有限公司就合资、合作开发房地产合同纠纷向最高人民法院提起上诉，案件二审已判决 | 受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告 | 就此事项，发行人已披露临时公告，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告 | 上海证券交易所 |

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（此页无正文，为《新城控股集团股份有限公司公司债券 2019 年受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司



2020年6月30日