

关于
新城控股集团股份有限公司
公司债券的

临时受托管理事务报告

债券简称：18 新控 05	债券代码：143896.SH
19 新城 01	155268.SH
19 新城 02	155269.SH
20 新控 01	163239.SH
20 新控 03	163627.SH
20 新控 04	163628.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



二〇二一年一月

重要声明

本报告依据《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》、《债券受托管理协议》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。

一、 公司债券基本情况

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率 (%)	还本付息 方式
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）	18 新控 05	143896.SH	2018-10-29	2022-10-29	216,000.00	5.90	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。
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）	19 新城 01	155268.SH	2019-03-20	2023-03-20	110,000.00	5.05	
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）	19 新城 02	155269.SH	2019-03-20	2024-03-20	100,000.00	5.90	
新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	20 新控 01	163239.SH	2020-03-09	2023-03-09	60,000.00	5.10	
新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）	20 新控 03	163627.SH	2020-09-01	2024-09-01	50,000.00	5.70	
新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种二）	20 新控 04	163628.SH	2020-09-01	2025-09-01	100,000.00	5.90	
新城控股集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种二）	20 新控 04	163628.SH	2020-09-01	2025-09-01	100,000.00	5.90	
公司债券上市或转让的交易场所	上海证券交易所						
投资者适当性安排	上述债券仅限合格投资者参与交易。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	<p>18 新控 05 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本报告出具日，发行人调整票面利率为 5.90%，投资者回售金额 181,799.00 万元，转售金额 181,799.00 万元；</p> <p>19 新城 01 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本报告出具日尚未执行相关条款情况；</p> <p>19 新城 02 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本报告出具日尚未执行相关条款情况；</p> <p>20 新控 01 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本报告出具日尚未执行相关条款情况；</p> <p>20 新控 03 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本报告出具日尚未执行相关条款情况；</p> <p>20 新控 04 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截至本报告出具日尚未执行相关条款情况。</p>						

二、 重大事项

2021 年 1 月 5 日，发行人发布了《新城控股集团股份有限公司关于下属子

公司涉及诉讼进展的公告》，具体情况如下：

（一）本次重大诉讼的基本情况

1、诉讼受理机构名称：苏州工业园区人民法院

诉讼所在地：江苏省苏州市

2、诉讼各方当事人：

1) 原告：支金高

2) 被告一：苏州新城创佳置业有限公司（以下简称“苏州新城”）

住所地：苏州市吴中区越溪街道苏街道 111 号 421 室

法定代表人：唐云龙

3) 被告二：苏州碧桂园房地产开发有限公司（以下简称“苏州碧桂园”）

住所地：苏州工业园区东长路 88 号 G2 幢 1501 室

法定代表人：林强（原法定代表人：杨文杰）

4) 被告三：沈银龙

5) 被告四：陆志文

6) 被告五：王雁平

7) 第三人：朱磊

8) 第三人：平梅军

3、案由：股权转让纠纷

4、案件进展：本案经二审发回重审，目前已一审判决

（二）本次重大诉讼的诉讼请求及答辩事由

1、本案原告的诉讼请求

1) 请求确认被告一苏州新城与被告三沈银龙、被告四陆志文、被告五王雁平签订的关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”(以下简称“苏州金世纪”)的股权转让合同无效;

2) 请求确认被告一苏州新城与被告二苏州碧桂园签订的关于“苏州金世纪”的股权转让合同无效;

3) 请求被告承担本案诉讼费用。

2、本案诉讼主体的基本情况

原告支金高系苏州金世纪历史股东,曾持有苏州金世纪 100% 股权。2014 年 7 月 1 日,支金高将其持有苏州金世纪 30% 的股权转让给被告三沈银龙,将其持有苏州金世纪 29% 的股权转让给被告四陆志文,将其持有苏州金世纪 31% 的股权转让给第三人朱磊。2014 年 7 月 21 日,支金高将其持有苏州金世纪 10% 的股权转让给第三人平梅军。2014 年 8 月 27 日,第三人平梅军将其持有苏州金世纪 10% 的股权转让给被告五王雁平。2014 年 10 月 20 日,第三人朱磊将其持有苏州金世纪 31% 的股权转让给被告三沈银龙。至此,被告三沈银龙持有苏州金世纪 61% 的股权,被告四陆志文持有苏州金世纪 29% 的股权,被告五王雁平持有苏州金世纪 10% 的股权,被告三、四、五系经工商登记的苏州金世纪合法股东。被告一苏州新城以合同价款 101,571.39 万元受让苏州金世纪 100% 股权及债权。在从被告三、四、五处受让苏州金世纪 100% 股权并办理股权变更工商登记手续后,被告一苏州新城于 2016 年 10 月 10 日将苏州金世纪 50% 的股权转让给被告二苏州碧桂园并办理股权变更工商登记手续。

3、本案的答辩理由

1) 在苏州金世纪完整的工商档案中,根据其中《股权交割证明》等材料(原告先后与朱磊、陆志文、沈银龙、平梅军签署)中载明的“受让方已向出让方支付全部股权对价,出让方不再享有出让部分股权相应的股东权利”显示:沈银龙、陆志文、王雁平取得股权时已经实际支付对价且办理完成工商变更登记,原告支金高已不再享有苏州金世纪的任何权利。沈银龙、陆志文、王雁平系苏州金世纪

的合法股东，合法持有苏州金世纪 100%股权达 2 年之久，有权处置其名下股权。

2) 在《股权交割证明》、《其他股东同意转股的声明》等书面材料中沈银龙、陆志文、王雁平均多次确认“三股东转让的全部股权不存在第三人的请求权，没有设置任何质押，未涉及任何争议”。

3) 苏州新城并不知情原告与被告三、四、五之间是否真实存在股权回购关系，不存在恶意串通的事实与动机。原告提供的证据明显无法证明其主张的苏州新城与被告三、四、五之间存在恶意串通的情形。

4) 苏州新城在受让苏州金世纪 100%股权后，已经按约支付了合同价款。沈银龙、陆志文、王雁平与苏州新城就苏州金世纪 100%股权转让所签署的股权转让合同以及苏州新城与苏州碧桂园就苏州金世纪 50%股权转让所签署的股权转让合同，未违反法律法规的强制性规定，属于各方真实的意思表示，应属合法有效。

(三) 一审判决情况

1、确认被告苏州新城与被告沈银龙签订的落款日期为 2016 年 7 月 18 日的股权转让协议无效；

2、确认被告苏州新城与被告陆志文签订的落款日期为 2016 年 7 月 18 日的股权转让协议无效；

3、确认被告苏州新城与被告王雁平签订的落款日期为 2016 年 7 月 18 日的股权转让协议无效；

4、确认被告苏州新城与被告苏州碧桂园签订的落款日期为 2016 年 9 月 18 日的股权转让协议无效；

5、案件受理费 80 元，保全费 5,000 元由各被告承担。

公司因不服苏州工业园区人民法院判决结果，将在上诉期内依法向苏州市中级人民法院提起上诉。

（四）本次公告的诉讼对公司本期利润或期后利润等的影响。

因公司将提起上诉，本案的诉讼结果及其对公司本期利润或期后利润的影响尚具有不确定性。公司将对案件进展情况保持关注，及时履行信息披露义务。

中信建投证券作为 18 新控 05、19 新城 01、19 新城 02、20 新控 01、20 新控 03、20 新控 04 的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

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

