

# 新城控股集团股份有限公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告

新城控股集团股份有限公司



(住所：江苏省常州市武进高新区西湖路 1 号)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二二年六月

## 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”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与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”）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编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于新城控股集团股份有限公司提供的资料或说明。

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 2021 年度经营和财务状况.....	10
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	11
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	13
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	14
七、债券的本息偿付情况.....	15
八、募集说明书中约定的其他义务.....	17
九、债券持有人会议召开的情况.....	17
十、发行人出现重大事项的情况.....	20
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	20
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	20

## 一、受托管理的公司债券概况

截至 2021 年（以下简称“报告期”）末，新城控股集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“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、20 新控 01、20 新控 03、20 新控 04、21 新控 01（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	163239.SH	163627.SH	163628.SH	188257.SH
债券简称	18 新控 05	19 新城 01	19 新城 02	20 新控 01	20 新控 03	20 新控 04	21 新控 01
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）	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）	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）	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）	新城控股集团股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）
债券期限	2+2	2+2	3+2	2+1	2+2	3+2	2+1
发行规模（亿元）	21.60	11.00	10.00	6.00	5.00	10.00	7.80
债券余额（亿元）	21.60	1.32	0.00 <sup>1</sup>	0.00 <sup>2</sup>	5.00	10.00	7.80
发行时初始票面利率	7.43%	5.05%	5.90%	5.10%	5.70%	5.90%	6.00%
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）	已于 2020 年 10 月 29 日调整票面利率，调整后利率为 5.90%	已于 2021 年 3 月 20 日调整票面利率，调整后利率为 5.60%	已于 2022 年 3 月 20 日调整票面利率，调整后利率为 6.70%	已于 2022 年 3 月 9 日调整票面利率，调整后利率为 6.50%	无	无	无
起息日	2018 年 10 月 29 日	2019 年 3 月 20 日	2019 年 3 月 20 日	2020 年 3 月 9 日	2020 年 9 月 1 日	2020 年 9 月 1 日	2021 年 6 月 22 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	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	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

<sup>1</sup> 已于 2022 年 6 月 17 日提前兑付并摘牌。

<sup>2</sup> 已于 2022 年 3 月 9 日完成兑付。

付息日	已于 2021 年 10 月 29 日完成本期付息工作	已于 2021 年 3 月 22 日完成本期付息工作	已于 2021 年 3 月 22 日完成本期付息工作	已于 2021 年 3 月 9 日完成本期付息工作	已于 2021 年 9 月 1 日完成本期付息工作	已于 2021 年 9 月 1 日完成本期付息工作	不适用
担保方式	无	无	无	无	无	无	无
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	不适用

## 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》、上市规则或挂牌转让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。

报告期内，发行人出现重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 8 次。具体情况如下：

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
<p>发行人下属子公司涉及诉讼进展</p>	<p>支金高与苏州新城创佳置业有限公司、苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、朱磊、平梅军等股权转让纠纷，经二审发回重审，已一审判决。</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，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告</p>	<p>上海证券交易所</p>
<p>发行人总裁辞职及聘任总裁</p>	<p>王晓松先生申请辞去公司总裁职务，公司第二届董事会第三十四次会议审议通过了《关于公司总裁变动的议案》，经公司董事会提名委员会提名及审查通过，董事会同意聘公司董事兼联席总裁梁志诚先生任公司总裁，任期与本届董事会任期相同。</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，受托管理人已及时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
<p>发行人下属子公司涉及诉讼进展</p>	<p>青岛新城创置房地产有限公司与济南银丰鸿福置业有限公司、银丰地产集团有限公司其他合同纠纷，最高院已受理再审申请。</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，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告</p>	<p>上海证券交易所</p>
<p>发行人董事会、监事会换届选举</p>	<p>公司第二届董事会第三十六次会议审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》，经董事会提名委员会审查通过，董事会同意提名王晓松先生、吕小平先生、梁志诚先生、曲德君先生为公司第三届董事会非独立董事候选人，提名陈松蹊先生、陈冬华先生、徐建东先生为公司第三届董事会独立董事候选人。公司第三届董事会任期三年，自2020年年度股东大会审议通过之日起就任。</p> <p>公司第二届监事会第二十二次会议审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》，同意提名陆忠明先生、汤国荣先生为公司第三届监事会股东代表监事候选人，任期三年，自2020年年度股东大会审议通过之日起就任。</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，受托管理人已及时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
<p>发行人发布了《新城控股集团股份有限公司2020年年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度股东大会决议公告》、《新城控股集团股份有限公司第三届董事会第一次会议决议公告》、《新城控股集团股份有限公司第三届监事会第一次会议决议公告》、《新城控股集团股份有限公司第三届监事会第一次会议决议公告》、《新城控股集团股份有限公司关于职工代表监事换届选举的公告》</p>	<p>2021年5月20日，发行人召开2020年年度股东大会，会议表决通过了《关于选举第三届董事会非独立董事的议案》、《关于选举第三届董事会独立董事的议案》、《关于选举第三届监事会非职工监事的议案》。</p> <p>2021年5月20日，发行人召开第三届董事会第一次会议，会议表决通过了《关于选举第三届董事会董事长的议案》、《关于选举第三届董事会各专门委员会委员的议案》、《关于聘任公司总裁的议案》、《关于聘任公司联席总裁的议案》、《关于聘任公司财务负责人的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》。</p> <p>2021年5月20日，发行人召开第三届监事会第一次会议，会议表决通过了《关于选举监事会主席的议案》。</p> <p>发行人第二届监事会任期已届满，根据《公司法》《公司章程》的有关规定，发行人于2021年5月20日召开职工代表大会，选举周建峰先生为公司第三届监事会职工代表监事，行使监事权利，履行监事义务。</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，受托管理人已及时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
<p>发行人发布了《新城控股集团股份有限公司关于注销部分股票期权、回购注销部分限制性股票及注销已回购股票的公告》及《新城控股集团股份有限公司关于减少注册资本暨修订&lt;公司章程&gt;的公告》</p>	<p>发行人于 2021 年 9 月 28 日召开了第三届董事会第三次会议及第三届监事会第三次会议，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》及《关于注销已回购股票的议案》。根据《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》（以下简称“《激励计划》”），因激励对象离职，公司拟对已离职激励对象已获授但尚未行权的 493,800 份股票期权予以注销，对已获授的 106,800 股限制性股票进行回购注销；因 427,647 股已回购股票未于《激励计划》规定期限内授出，已自动失效，公司拟对上述剩余 427,647 股已回购股票进行注销。</p> <p>发行人于 2021 年 9 月 28 日召开第三届董事会第三次会议审议通过了《关于减少注册资本暨修订&lt;公司章程&gt;的议案》本次回购注销限制性股票及注销已回购股票完成后，公司注册资本将减至 2,260,063,539 元，公司总股本减至为 2,260,063,539 股。</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，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告</p>	<p>上海证券交易所</p>
<p>下属子公司涉及诉讼的结果</p>	<p>苏州新城创佳置业有限公司、苏州碧桂园房地产开发有限公司与支金高、沈银龙、陆志文、王雁平、朱磊、平梅军等股权转让纠纷，已二审判决。</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，受托管理人已及时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
<p>下属子公司涉及诉讼</p>	<p>支金高与苏州新城创佳置业有限公司、苏州碧桂园房地产开发有限公司、珠海横琴顺碧企业管理中心（有限合伙）、佛山市顺德区共享投资有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平等的纠纷已受理，尚未开庭</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，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告</p>	<p>上海证券交易所</p>

### 三、发行人 2021 年度经营和财务状况

#### (一) 发行人 2021 年度经营情况

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）

2021 年度，发行人实现营业收入 16,823,167.79 万元，产生营业成本 13,383,628.99 万元。2021 年度，发行人实现营业利润 1,822,687.71 万元，实现净利润 1,375,962.75 万元。

#### (二) 发行人 2021 年度财务状况

表：发行人 2021 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	38,927,496.70	41,786,602.53	-6.84
非流动资产合计	14,501,814.72	11,988,680.88	20.96
资产总计	53,429,311.42	53,775,283.41	-0.64
流动负债合计	36,395,725.95	37,759,195.15	-3.61
非流动负债合计	7,321,187.32	7,802,241.37	-6.17
负债合计	43,716,913.27	45,561,436.51	-4.05
所有者权益合计	9,712,398.15	8,213,846.90	18.24
归属母公司股东的净资产	5,930,996.29	5,059,079.19	17.23
营业收入	16,823,167.79	14,547,522.55	15.64
营业利润	1,822,687.71	2,201,846.29	-17.22
利润总额	1,831,802.55	2,223,670.82	-17.62
净利润	1,375,962.75	1,646,572.62	-16.43
归属母公司股东的净利润	1,259,808.60	1,525,579.91	-17.42
经营活动产生的现金流量净额	2,198,485.04	38,186.83	5,657.18
投资活动产生的现金流量净额	-2,245,968.74	-1,597,020.46	40.63

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
筹资活动产生的现金流量净额	-1,134,076.23	1,471,789.48	-177.05
现金及现金等价物净增加额	-1,183,661.84	-103,590.24	1,042.64
资产负债率 (%)	81.82	84.73	-3.43
流动比率	1.07	1.11	-3.35
速动比率	0.38	0.39	-2.15

#### 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最终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	
<b>募集资金约定用途</b>	<b>募集资金最终用途</b>
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	
<b>募集资金约定用途</b>	<b>募集资金最终用途</b>
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	募集资金最终用途
偿还公司债券	偿还公司债券

表：20 新控 01 募集资金使用情况

债券代码：163239.SH	
债券简称：20 新控 01	
发行金额：6.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
偿还公司债券	偿还公司债券

表：20 新控 03 募集资金使用情况

债券代码：163627.SH	
债券简称：20 新控 03	
发行金额：5.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
偿还公司债券	偿还公司债券

表：20 新控 04 募集资金使用情况

债券代码：163628.SH	
债券简称：20 新控 04	
发行金额：10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
偿还公司债券	偿还公司债券

表：21 新控 01 募集资金使用情况

债券代码：188257.SH	
债券简称：21 新控 01	
发行金额：7.80 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
偿还公司债券	偿还公司债券

截至报告期末，各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

## **(二) 募集资金专项账户运作情况**

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。

## **(三) 对发行人募集资金使用情况的核查结果**

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

# **五、发行人偿债意愿和能力分析**

发行人的偿债资金来源为日常经营和间接融资。

## **(一) 发行人盈利能力及日常经营收益**

按照合并报表口径，2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营业收入分别为 8,584,704.14 万元、14,547,522.55 万元和 16,823,167.79 万元，净利润分别为 1,332,990.26 万元、1,646,572.62 万元和 1,375,962.75 万元。2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 4,358,018.17 万元、38,186.83 万元和 2,198,485.04 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一定保障。但同时，受宏观环境及行业环境及疫情发展影响，公司在下销售、回款及财务表现方面均承受一定压力。

## **(二) 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，具有较广的融资渠道和较强的融资能力。截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 1,129 亿元，其中已使用授信额度为 377 亿元，未使用授信额度为 752 亿元，未使用授信余额占授信总额的 66.61%。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、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### （一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
155269.SH	19 新城 02	否	无	无	无
163628.SH	20 新控 04	否	无	无	无
188257.SH	21 新控 01	否	无	无	无
155268.SH	19 新城 01	否	无	无	无
163239.SH	20 新控 01	否	无	无	无
143896.SH	18 新控 05	否	无	无	无
163627.SH	20 新控 03	否	无	无	无

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

### （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。

#### （三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 七、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	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
163239.SH	20 新控 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 9 日	2+1	2023 年 3 月 9 日
163627.SH	20 新控 03	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	9 月 1 日	2+2	2024 年 9 月 1 日
163628.SH	20 新控 04	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	9 月 1 日	3+2	2025 年 9 月 1 日
188257.SH	21 新控 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	6 月 22 日	2+1	2024 年 6 月 22 日

注：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	报告期内本息偿付情况
143896.SH	18 新控 05	发行人已于 2021 年 10 月 29 日按时完成上年度付息兑付工作
155268.SH	19 新城 01	发行人已于 2021 年 3 月 22 日按时完成上年度付息兑付工作
155269.SH	19 新城 02	发行人已于 2021 年 3 月 22 日按时完成上年度付息兑付工作
163239.SH	20 新控 01	发行人已于 2021 年 3 月 9 日按时完成上年度付息兑付工作
163627.SH	20 新控 03	发行人已于 2021 年 9 月 1 日按时完成上年度付息兑付工作
163628.SH	20 新控 04	发行人已于 2021 年 9 月 1 日按时完成上年度付息兑付工作
188257.SH	21 新控 01	不涉及

### （三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

## 八、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。

2021 年 5 月 19 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《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）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 0344 号），评定公司主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定，维持“18 新控 05”的信用等级为 AAA。

2021 年 5 月 19 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《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）、2020 年公开发行公司债券（第一期、第二期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字[2021]跟踪 0345 号），评定公司主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定，维持“19 新城 01”、“19 新城 02”、“20 新控 01”、“20 新控 03”和“20 新控 04”的信用等级为 AAA。

## 九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人发生须召开债券持有人会议的事项。

召开 1 次债券持有人会议，相关会议情况如下：

债券代码	143896.SH
债券简称	18 新控 05

<b>会议名称</b>	2021 年第一次债券持有人会议
<b>召开时间</b>	2021 年 10 月 29 日
<b>召开地点</b>	非现场形式
<b>审议议案</b>	<p>议案 1：是否同意新城控股回购注销部分限制性股票的减资事项</p> <p>议案 2：是否同意在“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）”的存续期内豁免因回购注销限制性股票导致公司注册资本减少而再次召开债券持有人会议的安排</p>

<p>会议表决情况 及会议决议</p>	<p>根据《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）的规定，本次债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。截至《关于召开新城控股集团股份有限公司公司债券 2021 年第 1 次债券持有人会议的通知》（以下简称“《会议通知》”）规定的参会登记时间，登记参加会议的债券持有人未达到上述要求，本次会议未满足召开条件。因此，根据《债券持有人会议规则》及《会议通知》的规定，取消召开本次债券持有人会议。</p> <p>发行人本次回购注销部分限制性股票将导致公司注册资本减少，根据《公司法》等相关法律、法规的规定，公司以公告形式通知债权人，债权人自本公告之日起四十五日内，有权要求公司清偿债务或者提供相应的担保。债权人未在规定期限内行使上述权利的，本次回购注销将按法定程序继续实施。发行人已根据《公司法》的上述规定于 2021 年 10 月 20 日在上海证券交易所网站发布了《新城控股集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票及注销已回购股票的减资公告》。据《公司法》、《债券持有人会议规则》的相关规定，针对本次发行人减资事宜，单独或合计持有本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人可以于《新城控股集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票及注销已回购股票的减资公告》发布之日起 45 日内向本期债券的受托管理人中信建投证券书面提议召集债券持有人会议。根据发行人的董事会决议，发行人将继续按计划推进减资事宜。中信建投证券作为本期债券的受托管理人，已于《关于取消召开“18 新控 05”2021 年第一次债券持有人会议的通知》提示本期债券持有人关注上述《新城控股集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票及注销已回购股票的减资公告》及发行人本次减资进展情况。</p> <p>至《新城控股集团股份有限公司关于回购注销部分限制性股票及注销已回购股票的减资公告》发布之日起 45 日，受托管理人中信建投证券未收到投资人的相关书面提议。</p>
-------------------------	---

## 十、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，发布相应临时公告 8 次。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

## 十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

## 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 2021 年度受托管理事务报告》之盖章页）

