

新城控股集团股份有限公司
公开发行公司债券
2018 年度受托管理事务报告

发行人

seazen
新城控股

（住所：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.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二零一九年六月

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》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》（以下简称上市规则）、《新城控股集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》（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、受托管理的债券概况.....	3
二、债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2018 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户情况.....	5
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	5
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	6
七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	7
八、债券的本息偿付情况.....	8
九、募集说明书中约定的其他义务.....	8
十、债券持有人会议召开的情况.....	8
十一、发行人出现重大事项的情况.....	9
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	9

一、受托管理的债券概况

截至2018年末，新城控股集团股份有限公司公开发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券为18新控05，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券简称	18 新控 05
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）
核准文件和核准规模	证监许可[2018]1441 号 21.60 亿元
债券期限	4（2+2）年
发行规模	21.60 亿元
债券利率	7.43%
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金兑付一起支付
付息日	2019 年至 2022 年每年的 10 月 29 日；若投资者行使回售选择权， 则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 29 日
担保方式	无担保
发行时信用级别	AAA/ AAA
跟踪评级情况	2019 年跟踪主体/债项评级为 AAA/AAA（2019 年 5 月 7 日）

二、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、内外部增信机制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 2018 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2018 年度经营情况

发行人在国内房地产企业中具有较强竞争力。报告期内，发行人荣膺中国房地产业协会和中国房地产测评中心评测“2018 中国房地产上市公司创新能力 5 强”第 1 名、“2018 中国房地产开发企业商业地产运营 10 强”第 2 名、“2018 中国商业地产企业品牌价值 10 强”第 5 名及“2018 中国房地产上市公司 A 股 10 强”。根据克而瑞信息集团（CRIC）发布的《2018 年度中国房地产企业销售 TOP200》排行榜，发行人房地产销售面积与销售金额分别在全国房地产企业中排名第 7 位与第 8 位，分别比 2017 年度上升 4 位和 5 位。

2018 年度发行人合同销售额达 2,210.98 亿，同比增长 74.82%，完成年初 1,800 亿销售目标的 122.83%，增速位列 2018 年十强房企第一。截至 2018 年末，发行人总资产为 3,303.18 亿元，比上年末增长 79.98%，归属于上市公司股东的净利润为 104.91 亿元，比上年同期增长 74.02%。

(二) 发行人 2018 年度财务状况

表：发行人 2018 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	增减变动情况
资产总额	3,303.18	1,835.27	79.98%
负债总额	2,793.62	1,575.45	77.32%
所有者权益	509.57	259.82	96.12%
营业收入	541.33	405.26	33.58%
营业利润	156.43	83.60	87.12%
利润总额	157.67	83.71	88.35%
净利润	122.09	62.60	95.03%
归属于母公司所有者的净利润	104.91	60.29	74.01%
经营活动产生现金流量净额	38.17	-104.85	不适用
投资活动产生现金流量净额	-200.13	2.44	-8,302.05%
筹资活动产生现金流量净额	358.91	189.70	89.20%

四、发行人募集资金使用及专项账户情况

(一) 募集资金使用情况

发行人公司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

债券简称：18 新控 05			
发行金额：21.60 亿元			
募集资金核准用途		募集资金实际用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
偿还公司债券	21.60 亿元	偿还公司债券	21.60 亿元

发行人 18 新控 05 公司债券募集资金实际用途与核准用途一致。

截至报告期末，18 新控 05 募集资金余额为零，已全部使用完毕。

(二) 募集资金专项账户情况

发行人、受托管理人与监管银行（中国农业银行股份有限公司上海嘉定支行、交通银行股份有限公司上海市分行）签订了《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）募集资金三方监管协议》，发行人在监管银行开立募集资金专项账户。

五、发行人偿债意愿和能力分析

债券发行后，发行人加强了公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

近三年，发行人主要偿债能力指标如下：

表：公司偿债指标

单位：%

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
----	---------	---------	---------

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率（倍）	1.17	1.09	1.13
速动比率（倍）	0.53	0.50	0.57
资产负债率	84.57	85.84	84.14
EBITDA 利息保障倍数	4.66	4.47	3.69
利息偿付率	100.00	100.00	100.00
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00

近年来，发行人规模不断扩大，负债规模也相应增加。未来发行人将调整负债结构，在资产负债率保持稳定的基础上，进一步提高流动比率和速动比率，缓解偿债压力。此外，发行人作为经营情况良好，营业收入及净利润逐年增加。总体来看，发行人偿债风险较小。

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 无增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

发行人制定了一系列工作计划，形成了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

根据发行人于 2018 年 1 月 10 日召开的第一届董事会第三十四次会议及于 2018 年 1 月 26 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过的关于发行公司债券的有关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

发行人在交通银行上海分行营业部和中国农业银行上海嘉定支行设立了 18 新控 05 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 无增信机制。

（二）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

18 新控 05 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”“（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。

八、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

18 新控 05 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。18 新控 05 的付息日为 2019 年至 2022 年每年的 10 月 29 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 10 月 29 日。18 新控 05 的兑付日为 2022 年 10 月 29 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 10 月 29 日。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，发行人未涉及付息及兑付事项。

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，评级机构未涉及出具跟踪评级。

十、债券持有人会议召开的情况

2018 年度，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，发行人出现重大诉讼、仲裁及新增借款等重大事项。针对上述重大事项，发行人发布关于重大事项的公告2次，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告1次。

表：发行人出现重大事项的情况

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
发行人涉及诉讼、仲裁	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山东省高级人民法院提起诉讼，	受托管理人通过不定期回访获知发行人该等重大事项，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，发行人于2018年11月3日披露了临时公告，受托管理人于2018年11月9日披露了临时受托管理事务报告
累计新增借款超过上年末净资产140%	2018年1-10月，发行人累计新增借款(含发行债券)396.73亿元，占2017年末净资产259.82亿元的152.69%	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人该等重大事项，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，发行人于2018年11月7日披露了临时公告，受托管理人于2018年11月9日披露了临时受托管理事务报告

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开发行公司债券 2018 年度受托管理事务报告》之盖章页)

中信建投证券股份有限公司

