



新城控股集团股份有限公司

住所：常州市武进高新区西湖路 1 号

2020 年公开发行公司债券（第一期） 发行公告 （面向合格投资者）

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：



住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联席主承销商：



住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号



住所：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼



住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层



住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期：二〇二〇年三月四日

发行人董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重 要 提 示

1、新城控股集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）公开发行不超过人民币 80 亿元（含人民币 80 亿元）公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会《关于核准新城控股集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]289 号）核准。

本次债券采取分期发行的方式，其中“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）”（以下简称“本期债券”）发行规模为不超过人民币 6 亿元（含人民币 6 亿元）。

2、发行人本期债券每张面值为 100 元，发行价格为 100 元/张。

3、经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用级别为 AAA。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人合并报表中所有者权益为 543.19 亿元（未经审计合并报表中所有者权益合计）；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 65.13 亿元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

4、本期债券无担保。

5、本期债券分为两个品种。品种一为 3 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

6、本期债券品种一的票面利率询价区间为 3.70%-5.70%，品种二的票面利率询价区间为 4.20%-6.20%。本期债券品种一和品种二的票面利率由发行人和主承销商按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。

发行人和主承销商将于 2020 年 3 月 5 日（T-1 日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人于 2020 年 3 月 6 日（T 日）在

上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

7、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所和中国证券登记公司申请进行质押式回购。本期债券质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复。如获批准，具体折算率等事宜按上交所和中国证券登记公司的相关规定执行。

8、本期债券发行采取网下面向《管理办法》及其他法律法规规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由主承销商根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

9、网下发行面向合格投资者。合格投资者通过向簿记管理人提交《网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

10、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

11、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

12、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

13、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《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）募集说明书》。

14、根据《管理办法》及其他法律法规相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，且符合《管理办法》、《适当性管理办法》及相关法律法规的规定。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

15、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发

行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

16、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

17、有关本期发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

18、如遇市场变化或其他特殊情况，发行人与簿记管理人有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行。

释 义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

发行人、公司	指	新城控股集团股份有限公司
本次债券	指	根据发行人 2018 年 12 月 12 日召开的第二届董事会第十一次会议及 2018 年 12 月 28 日召开的 2018 年第六次临时股东大会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券
本期债券	指	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）
本期发行	指	本期债券的发行
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、长城国瑞证券有限公司、中山证券有限责任公司、国泰君安证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、长城国瑞证券有限公司、中山证券有限责任公司、国泰君安证券股份有限公司
发行人律师	指	广东信达律师事务所
审计机构、普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信证评/资信评级机构、评机机构	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序

交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日)
网下询价日(T-1日)	指	2020年3月5日,为本期发行接受合格投资者网下询价的日期
发行首日、网下认购起始日(T日)	指	2020年3月6日,为本期发行接受投资者网下认购的起始日期
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法(2017年修订)》
《配售缴款通知书》	指	《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)配售缴款通知书》
元	指	人民币元

一、本期发行的基本情况

发行主体：新城控股集团股份有限公司。

债券名称：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）。

债券期限：本期债券分为两个品种。品种一为 3 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

发行规模：不超过 6 亿元（含 6 亿元）。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券的票面利率在存续期内固定不变。本期债券品种一票面利率在存续期内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 1 年固定不变。品种二的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在债券存续期后 2 年固定不变。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行人调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按

面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记。

票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行方式、发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2020年3月9日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券品种一的付息日期为2021年至2023年每年的3月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为2021年至2022年每年的3月9日。本期债券品种二的付息日期为2021年至2025年每年的3月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为2021年至2023年每年的3月9日。（如遇法定节假日或休息日，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）。

到期日：本期债券品种一的到期日为2023年3月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2022年3月9日。本期债券品种二的到期日为2025年3月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2023年3月9日。

兑付债权登记日：对于本期债券品种一，本金及最后一期利息的兑付债权登记日为

2023年3月9日之前的第1个交易日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为2022年3月9日之前的第1个交易日。对于本期债券品种二，本金及最后一期利息的兑付债权登记日为2025年3月9日之前的第1个交易日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为2023年3月9日之前的第1个交易日。在兑付债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为2023年3月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为2022年3月9日。本期债券品种二的兑付日期为2025年3月9日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为2023年3月9日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

计息期限：本期债券品种一的计息期限为2020年3月9日至2023年3月8日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年3月9日至2022年3月8日。本期债券品种二的计息期限为2020年3月9日至2025年3月8日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2020年3月9日至2023年3月8日。

还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：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本期债券登记机构的相关规定办理。

担保人及担保方式：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望稳定。中诚信证评将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信建投证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

联席主承销商：本公司聘请招商证券股份有限公司、长城国瑞证券有限公司、中山证券有限责任公司及国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据询价情况进行债券配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

质押式回购：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券。

募集资金专项账户：

账户名称：新城控股集团股份有限公司

开户银行：中信银行上海静安支行

银行账号：8110201012600972333

大额支付系统行号：302290031147

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2020 年 3 月 4 日)	披露募集说明书及其摘要、发行公告

日期	发行安排
T-1 日 (2020 年 3 月 5 日)	网下询价 确定票面利率
T 日 (2020 年 3 月 6 日)	公告最终票面利率 网下发行起始日 簿记管理人向获得网下配售的合格投资者发送配售缴款通知书
T+1 日 (2020 年 3 月 9 日)	网下发行截止日 网下合格投资者于当日 15:00 之前将认购款划至簿记管理人专用收款账户
T+2 日 (2020 年 3 月 10 日)	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向合格投资者利率询价

（一）网下投资者

本期债券参与簿记建档的对象为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券品种一的票面利率簿记建档区间为 3.70%-5.70%，品种二为 4.20%-6.20%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2020 年 3 月 5 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2020 年 3 月 5 日（T-1 日）14:00-16:00 之间将《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）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下询价及认购申请表》”）（见附件 1）传真或发送邮件至簿记管理人处，如遇特殊情况，经簿记管理人、发行人与投资人协商一致，可适当延长簿记时间。

（四）询价办法

1、填制《申购申请表》

拟参与网下询价的机构投资者需正确填写《申购申请表》。填写《申购申请表》应注意：

- （1）最多可填写 5 个询价利率，询价利率可不连续；

(2) 填写询价利率时精确到 0.01%；

(3) 询价利率应由低到高、按顺序填写；

(4) 每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元(含 1,000 万元), 并为 1,000 万元的整数倍；

(5) 每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的发行利率不低于该申购利率时, 投资人的新增的投资需求, 每一标位单独统计, 不累计。

2、提交

参与利率询价的合格投资者应在 2020 年 3 月 5 日(T-1 日) 14:00-16:00 之间将加盖单位公章或授权代表签字后的《申购申请表》(附件 1)、授权委托书及授权代表身份证复印件(加盖单位公章的无须提供)及簿记管理人要求投资者提供的其他资质证明文件提交至簿记管理人处(如遇特殊情况, 经簿记管理人、发行人与投资人协商一致, 可适当延长簿记时间):

(1) 附件一《申购申请表》(法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章);

(2) 授权委托书及授权代表身份证复印件(法定代表人签字或加盖单位公章的无须提供);

(3) 簿记管理人要求的其他资质证明文件。

申购传真: 010-89136009 转 900004、010-89136013 转 900004;

备用传真: 010-65608456、010-65608457;

备用邮箱: bjjd04@csc.com.cn;

咨询电话: 010-86451556;

联系人: 尹建超、刘昊。

投资者填写的《申购申请表》一旦传真至簿记管理人处, 即具有法律约束力, 不得撤销。投资者如需对已提交至簿记管理人处的《申购申请表》进行修改的, 须征得簿记管理人的同意, 方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《申购申请表》。

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据网下询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率, 并将于 2020 年 3 月 6 日(T 日) 在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)

上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向合格投资者公开发
行本期债券。

三、网下发行

(一) 发行对象

网下发行的对象为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购
买者除外），包括未参与网下询价的合格投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合
国家有关规定。

(二) 发行规模

本期债券发行规模不超过 6 亿元（含 6 亿元）。参与本期债券网下发行的每家合格
投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 10,000 手（1,000
万元）的整数倍。每一合格投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购
金额不得超过本期债券的发行总额。

(三) 发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

(四) 发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2020 年 3 月 6 日（T 日）和 2020 年 3
月 9 日（T+1 日）。

(五) 申购办法

1、凡参与簿记建档的合格投资者认购时必须持有登记公司开立的合格证券账户。
尚未开户的合格投资者，必须在 2020 年 3 月 5 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、各投资者应在 2020 年 3 月 5 日（T-1 日）14:00-16:00 之间将以下资料传真或发
送邮件至簿记管理人处，如遇特殊情况可适当延长簿记时间：

- (1) 附件 1《申购申请表》（法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章）；
- (2) 授权委托书及授权代表身份证复印件（法定代表人签字或加盖单位公章的无
须提供）；
- (3) 簿记管理人要求的其他资质证明文件。

申购传真：010-89136009 转 900004、010-89136013 转 900004；

备用传真：010-65608456、010-65608457；

备用邮箱：bjjd04@csc.com.cn；

咨询电话：010-86451556；

联系人：尹建超、刘昊。

投资者填写的《申购申请表》一旦传真或发送邮件至簿记管理人处，即具有法律约束力，未经簿记管理人同意不得撤回。

3、对于未参与网下询价、欲参与网下协议认购的合格投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人，簿记管理人根据网下合格投资者认购意向，与合格投资者协商确定认购数量，并向合格投资者发送配售缴款通知书或与其签订网下认购协议。网下配售不采用比例配售的形式，在同等条件下，参与网下询价的认购意向将优先得到满足。

（六）配售

簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

获得配售的投资者应按照规定及时缴纳认购款，认购款须在 2020 年 3 月 9 日（T+1 日）15:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时应注明机构投资者全称和“20 新城控股公募债券第一期缴款”字样。

户名：中信建投证券股份有限公司

开户行：工行北京北新桥支行

账号：0200004319027309131

大额号：102100000431

（八）违约的处理

对未能在 2020 年 3 月 9 日（T+1 日）15:00 前缴足认购款的投资者将被视为违约申购，簿记管理人有权取消其认购。

簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本期债券发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险揭示

发行人和主承销商就已知范围已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《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）募集说明书》。

六、发行人和主承销商

（一）发行人：新城控股集团股份有限公司

住所：常州市武进高新区西湖路 1 号

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 17 楼

法定代表人：王晓松

联系人：陈鹏

联系电话：021-32522907

传真：021-32522909

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

法定代表人：王常青

联系人：边洋、陈佳斌、鲁浚枫

联系电话：010-86451435

传真：010-65608445

（三）联席主承销商

1、招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

联系地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：张昊、李程远

联系电话：010-57601990

传真：010-57601901

2、长城国瑞证券有限公司

住所：厦门市思明区莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼

联系地址：上海市浦东南路 379 号金穗大厦 17 层 I

法定代表人：王勇

联系人：葛正奇、彭军、王秀清、肖兰章、刘玉夕、谭富壬、周嘉伟

联系电话：021-50309375

传真：021-50650063

3、中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 层

法定代表人：林炳城

联系人：徐喆韡、陈曦

联系电话：021-50801138

传真：021-50801139

4、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

法定代表人/董事长：贺青

联系人：周杰、张睿、王海红、张晗

电话：021-38676666

传真：021-50688712

（本页无正文，为《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）
发行公告》之盖章页）

发行人：新城控股集团股份有限公司



2020年3月4日

(本页无正文，为《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）
发行公告》之盖章页)

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司



（本页无正文，为《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）
发行公告》之盖章页）



联席主承销商：招商证券股份有限公司

2020年3月4日

（本页无正文，为《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）
发行公告》之盖章页）

联席主承销商：长城国瑞证券有限公司



2020年3月4日

（本页无正文，为《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）
发行公告》之盖章页）

联席主承销商：中山证券有限责任公司



2020年 3月 4日

（本页无正文，为《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）
发行公告》之盖章页）

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司



2020年3月4日

附件 1:

**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）
网下利率询价及申购申请表**

重要声明						
<p>填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且由授权代表签字（需附授权委托书及授权代表身份证复印件）或加盖单位公章（部门公章、业务公章）后，传真至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。 申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。</p>						
基本信息						
机构名称						
法定代表人		营业执照号码				
经办人姓名		电子邮箱				
联系电话		传真号码				
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）				
利率询价及申购信息						
品种一：2+1 年期 （利率区间：3.70%-5.70%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）						
申购利率（%）			申购金额（万元）			
品种二：3+2 年期 （利率区间：4.20%-6.20%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）						
申购利率（%）			申购金额（万元）			
主承销商	中信建投	招商证券	长城国瑞	中山证券	国泰君安	合计
分配比例						100%
重要提示：						
<p>1、本期债券在上海证券交易所交易，请确认贵单位在上海证券交易所已开立账户并且可用。本期债券申购金额为单一申购，最低为 1,000 万元（含），且为 1,000 万元的整数倍。</p> <p>2、本期债券简称及代码：品种一：20 新控 01，代码：163239.SH；品种二：20 新控 02，代码：163240.SH。</p> <p>3、本期债券发行规模为不超过 6 亿元（含 6 亿元），品种一为 3 年期固定利率债券，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；品种二为 5 年期固定利率债券，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，品种间设回拨选择权；起息日：2020 年 3 月 9 日；缴款日：2020 年 3 月 9 日。申购利率区间为：品种一：3.70%-5.70%；品种二：4.20%-6.20%。</p> <p>4、投资者将该《网下利率询价及申购申请表》（附件 1）填妥（签字或盖公章）后，请于 2020 年 3 月 5 日 14:00-16:00 传真至 010-89136009 转 900004、010-89136013 转 900004；备用传真：010-65608456、010-65608457；备用邮箱：bjjd04@csc.com.cn；咨询电话：010-86451556。如遇特殊情况可适当延长簿记时间。</p>						

申购人在此承诺：

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该申购申请表中注明，否则视为无比例限制），未经与发行人及簿记管理人协商一致本认购申请表不可撤销，申购单的送达时间以簿记室传真或簿记专用邮箱显示时间为准；

2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；

3、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《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）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；

4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；

5、申购人理解并确认，本次申购资金不是直接或者间接来自于发行人，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，未直接或通过其他利益相关方接受发行人提供财务资助等行为；

6、申购人理解并接受，如遇有不可抗力、监督者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及簿记管理人有权暂停或终止本次发行；

7、申购人理解并确认，自身不属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方等任何一种情形。如是，请打勾确认所属类别：

发行人的董事、监事、高级管理人员

持股比例超过 5% 的股东

发行人的其他关联方

8、申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；

9、申购人已阅知《合格投资者确认函》（附件二），并确认自身属于 类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）；

若投资者类型属于 B 或 D，并拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的合规投资者。 是 否

10、申购人已详细、完整阅读《债券市场合格投资者风险揭示书》（附件三），已知悉本期债券的投资风险并具备承担该风险的能力；

11、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，包括但不限于加盖公章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明；簿记管理人有权视需要要求申购人提供部门公章或业务专用章的授权书。（如申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定其申购无效）

经办人或其他有权人员签字：

（单位盖章）

年 月 日

附件 2：合格投资者确认函（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1、最近1年末净资产不低于2,000万元；

2、最近1年末金融资产不低于1,000万元；

3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(E) 同时符合下列条件的个人：申购前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者符合第一项标准的合格投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师（金融资产包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）；

(F) 中国证监会认可的其他合格投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

备注：如为以上B或D类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的合格投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

附件 3：债券市场合格投资者风险揭示书（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备合格投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。