

信息披露 Disclosure

(上接A1版)

传真:06-21-50190300
(七)公司债券收款银行
账户名称:中信证券股份有限公司
开户银行:中信银行上海瑞城中心支行
银行账户:7116 8101 8700 0002 019
汇入行行号:302100011681
联系人:徐隼楠、张磊
联系电话:06-21-60833697、6079
传真:06-21-60833694
(八)申请上市的证券交易所:上海证券交易所
住所:上海市浦东新区628号 上海证券大厦
总经理:黄红元
电话:06-21-68808888
传真:06-21-68807713
邮政编码:200120
(九)公司债券登记机构:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦5楼
负责人:高斌
电话:06-21-38874080
传真:06-21-58754185
邮政编码:200120

(十)认购本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,以及其他方式合法取得本期债券的人,下同)被视为作出以下承诺:
(一)接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的约定并受其约束;
(二)本期债券的发行有法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受该等变更;
(三)本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在上证所上市交易,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受该等安排。

四、发行人与本次发行中介机构、人员的利害关系
经核查,截至2013年12月31日,本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第二节 发行人的资信情况

一、本次债券的信用评级情况
经中诚信证评综合评定,本公司的主体信用等级为AA,评级展望为稳定,本次债券的信用等级为AA。中诚信证评出具了《江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券信用评级报告》,该评级报告在上证所网站(<http://www.sse.com.cn>)和中诚信证评网站(<http://www.ccx.com.cn>)予以公告。
二、信用评级报告的主要内容
(一)信用评级结论及标识所代表的涵义
经中诚信证评综合评定,本公司主体信用等级为AA,本次债券的信用等级为AA,评级展望为稳定,该级别反映了本公司偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低。

(二)评级报告的主要内容
中诚信证评肯定了公司丰富的项目资源储备和明显的区位优势、快速增长的业务规模、以及领跑行业的资产周转效率等因素对公司信用水平的支持。同时,中诚信证评认为房地产行业调控政策持续、高周转的经营模式使公司面临一定的资金压力、区域分布集中度偏高以及自有资金规模有待进一步充实等因素可能对公司信用质量产生的影响。

新城地产前身为江苏五菱柴油机股份有限公司,是由武进柴油机厂作为主要发起人设立的股份有限公司。1997年10月,公司在上海证券交易所挂牌上市,股份代码900506,控股股东为武进柴油机厂,占公司股份总额的94.86%。2001年公司实施重大资产重组,控股柴油机组厂与江苏新城实业集团有限公司、常州环镇房地产开发有限公司及常州华拓科技投资有限公司分别签署《股权转让协议》,将其持有的部分股权转让予新城控股集团20.3%,环镇资产22.00%以及华拓资产15.0%。同年,公司更名为江苏新城房产股份有限公司,主营业务从柴油机业务转型为房地产开发。2005年8月,新城控股收购了环镇房产和环镇资产持有的全部公司股权,股权转让完成后,公司控股股东为新城控股,持股比例为58.86%。2009年1月,公司再次更名为江苏新城地产股份有限公司。2012年11月,公司间接控股股东新城发展控股有限公司在香港联合交易所主板上市,截至2013年12月31日,公司总股本159,318.72万股,控股股东为新城控股,持股比例为58.86%。公司实际控制人由自然人王振华先生。

目前,公司主营业务为房地产开发经营和物业管理,出租等。公司产品主要为住宅地产,项目资源储备充足,主要项目为住宅,目前已进入常州、上海、南京、苏州、无锡、杭州、南通等大城市。

截至2013年12月31日,公司总资产382.82亿元,所有者权益38.78亿元(含少数股东权益),负债总额270.04亿元,资产负债率为70.70%。2013年,公司实现营业收入165.84亿元,取得净利润16.37亿元,经营活动现金流净额为-2.14亿元。

作为长三角地区房地产开发龙头企业,公司连续8年获江苏省房地产业综合实力“五十强”第一位,自2007年起成为“中国房地产业产品品牌价值TOP10”品牌第一位,在长三角地区亦处于行业领先地位。目前,公司对外地产开发项目采取“快速周转”的业务模式,以缩短土地获取、销售和物业竣工等环节的时间周期,持续提高资产运营效率,形成了快速开发项目的特色操作能力。与此同时,公司制定了标准化管理流程,使用标准程序、组件和标准化开发流程。公司产品标准化模式已自成体系,且住宅产品线分类分为“幸福福航”、“幸福康乐”、“幸福锦园”、“幸福锦里”四个系列共计25类产品,匹配住宅中的各类客户需求。产品组合多样化方面,公司开发和销售各式住宅物业,包括高层住宅、多层住宅、联排住宅等,为目标客户提供多样住宅物业,在区域市场中建立了良好的品牌影响力。

公司每周的运营模式为材料批发和工程采购,财务结构稳健性有待加强,且随着土地储备及项目开发规模的进一步加大,公司未来将面临一定融资压力,但考虑到公司领先行业的周转效率,持续向好财务状况,以及合理的土地储备资源,公司未来经营业绩仍有较大的提升空间,亦可对其债务的偿还形成保障。

1.正面
(1)项目资源储备充足且区位优势明显。近年来公司持续在长三角经济圈走战略路线的主要城市进行土地储备,充裕的项目资源储备为其长远发展奠定了良好基础;且项目所在地较强的经济实力和经济发展水平亦为项目的开发及销售的良好实现提供了有力保障。

(2)快速增长的业务规模。公司近年以聚合发展导向和市场需求的产品精准定位、高周转的经营策略和较高的产品品质赢得了营收规模的快速增长,近三年其营业收入的复合增长率达到34.10%,竞争实力不断增强。

(3)较强的行业产品竞争力。公司致力于研究标准化开发程序,不断提高项目的开发和销售效率。近年来公司资产从开发到销售保持了较快的速度,2013年其存货周转率和总资产周转率分别为0.54次和0.53次,周转效率处于行业领先水平。

2.关注
(1)房地产调控政策持续,从严从紧的房地产调控政策使得房地产市场一改过去十多年高成长的发展趋势性规律,目前调控政策趋紧,对公司房地产开发经营、产品销售等方面提出了更高的要求。
(2)资金压力有所加大。公司每周的经营模式对财务杠杆依赖性较强,财务结构稳健性有待加强,且随着项目建设的持续推进,公司融资压力或将增加,使其面临一定的资金压力。

(3)区域分布集中度较高。公司目前储备项目和开发项目均位于长三角区域,业务对单一市场区域的依赖程度过高,存在一定区域集中风险。

(4)自有资本规模有待夯实。公司自上市以来未进行过股权融资,多年经营对外部融资的依赖程度较高,根据未来公司的发展规划,其业务规模仍将维持高速增长,自有资金规模对较可能对公司业务发展的持续性一定影响。

(三)跟踪评级的有关安排
根据《中国证监发[2012]31号》,评级机构将按照以下中诚信证评评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准),中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期间,持续关注与本次债券发行主体外部经营环境、经营或财务状况变化以及本次债券偿债能力等因素,以及以本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期间内,中诚信证评将关注发行主体及担保主体(如有)年度经营公告和后续个月内完成发布的定期跟踪评级报告,并发布定期跟踪评级及报告;在此期间内,如发行主体、担保主体(如有)发生可能影响本次债券信用级别的事项,应及时与中诚信证评,并提供相关资料,中诚信证评将就事项进行调查、分析并发布不定期跟踪评级结果报告。

如发行主体、担保主体(如有)未能及时或提供虚假信息,中诚信证评将根据有关公告情况进行分析,据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。
中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等关键信息将通过上证所网站(www.sse.com.cn)和中诚信证评网站(<http://www.ccx.com.cn>)予以公告。

三、发行人的资信情况
(一)发行人获得主要贷款银行的授信情况
本公司资信情况良好,与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系。截至2013年末,本公司合并口径下在银行、农业银行、工商银行等银行有多家银行获得的授信额度合计为176.13亿元,公司已使用授信额度为90.16亿元,尚未使用授信额度为76.97亿元。

(二)最近三年与主要客户发生业务往来时,是否有严重违约现象
最近三年本公司与主要客户发生业务往来时,未发生过严重违约。
(三)最近一年发行的债务以及偿还情况
本公司最近三年未发行债务,截至2013年12月31日,本公司不存在已发行未偿付的债务融资工具。

(四)本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例
本期债券发行完成后,本公司累计公司债券余额为20亿元,占本公司截至2013年末的合并资产负债表中所有者权益合计数的比例为20.08%;未超过本公司2013年末净资产的40%。

(五)发行人最近一年合并财务报表口径下的主要财务指标
根据本公司2011年、2012年及2013年经审计的财务报表,公司最近三年的主要财务指标如下:

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动比率	1.56	1.46	1.29
速动比率	0.49	0.31	0.35
资产负债率(%)	79.70	81.64	85.94
债务资本集中度(%)	54.90	55.79	66.18
项目	2013年度	2012年度	2011年度
营业毛利率(%)	28.16	26.94	27.09
总资产周转率(次)	7.84482	2.89848	1.34851
EBITDA(亿元)	1.68	1.82	0.52
EBITDA利息保障倍数(倍)	22.82	18.78	6.47
EBITDA/全部债务(亿元)	27.33	27.69	20.64
EBITDA/利息保障倍数(倍)	3.49	2.69	2.67

上述财务指标计算方法:
流动比率=流动资产/流动负债;
速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
资产负债率=负债合计/资产总计;
债务资本集中度=(全部债务)/(全部债务+所有者权益);其中全部债务=长期债务+短期债务;长期债务=长期借款+应付债券;短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债;
营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;
应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
存货周转率=营业成本/存货平均余额;
EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;
EBITDA全部债务=EBITDA/全部债务;
EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况介绍
(一)发行人历史沿革
本公司的前身江苏五菱柴油机股份有限公司是经江苏省人民政府苏政复[1997]81号文批准,由武进柴油机厂作为主要发起人,与武进市油路油厂、武进市湖塘桥街道、武进市戴东尖有色金属铸锻厂、武进市广盛机械厂、武进市康农机械厂共同发起设立的股份有限公司。

公司于1997年经国务院国有资产监督管理委员会《1997年60号批准上海证券管理办公室沪证[1997]024号批准发行境内上市外资股(“B股”)100,000,000股,每股面值人民币1元。本公司经核准承销超额配售的总股数最多为115,000,000股,在江苏省工商行政管理局备案,每股股数为101,450,000股,经上海证券交易所上证上[97]字第87号文审批核准,本公司于1997年10月16日在上海证券交易所上市。上市后的股权结构如下:

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流通股比例	1.56	1.46	1.29
流通股比例	0.49	0.31	0.35
资产负债率(%)	79.70	81.64	85.94
债务资本集中度(%)	54.90	55.79	66.18
项目	2013年度	2012年度	2011年度
营业毛利率(%)	28.16	26.94	27.09
总资产周转率(次)	7.84482	2.89848	1.34851
EBITDA(亿元)	1.68	1.82	0.52
EBITDA利息保障倍数(倍)	22.82	18.78	6.47
EBITDA/全部债务(亿元)	27.33	27.69	20.64
EBITDA/利息保障倍数(倍)	3.49	2.69	2.67

上述财务指标计算方法:
流动比率=流动资产/流动负债;
速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
资产负债率=负债合计/资产总计;
债务资本集中度=(全部债务)/(全部债务+所有者权益);其中全部债务=长期债务+短期债务;长期债务=长期借款+应付债券;短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债;
营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;
应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
存货周转率=营业成本/存货平均余额;
EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;
EBITDA全部债务=EBITDA/全部债务;
EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出

(二)发行人历史沿革
本公司的前身江苏五菱柴油机股份有限公司是经江苏省人民政府苏政复[1997]81号文批准,由武进柴油机厂作为主要发起人,与武进市油路油厂、武进市湖塘桥街道、武进市戴东尖有色金属铸锻厂、武进市广盛机械厂、武进市康农机械厂共同发起设立的股份有限公司。

公司于1997年经国务院国有资产监督管理委员会《1997年60号批准上海证券管理办公室沪证[1997]024号批准发行境内上市外资股(“B股”)100,000,000股,每股面值人民币1元。本公司经核准承销超额配售的总股数最多为115,000,000股,在江苏省工商行政管理局备案,每股股数为101,450,000股,经上海证券交易所上证上[97]字第87号文审批核准,本公司于1997年10月16日在上海证券交易所上市。上市后的股权结构如下:

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流通股比例	1.56	1.46	1.29
流通股比例	0.49	0.31	0.35
资产负债率(%)	79.70	81.64	85.94
债务资本集中度(%)	54.90	55.79	66.18
项目	2013年度	2012年度	2011年度
营业毛利率(%)	28.16	26.94	27.09
总资产周转率(次)	7.84482	2.89848	1.34851
EBITDA(亿元)	1.68	1.82	0.52
EBITDA利息保障倍数(倍)	22.82	18.78	6.47
EBITDA/全部债务(亿元)	27.33	27.69	20.64
EBITDA/利息保障倍数(倍)	3.49	2.69	2.67

上述财务指标计算方法:
流动比率=流动资产/流动负债;
速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
资产负债率=负债合计/资产总计;
债务资本集中度=(全部债务)/(全部债务+所有者权益);其中全部债务=长期债务+短期债务;长期债务=长期借款+应付债券;短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债;
营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入;
应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额;
存货周转率=营业成本/存货平均余额;
EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;
EBITDA全部债务=EBITDA/全部债务;
EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出

增5股,以未分配利润向全体股东转增股份531,062,400股。此次未分配利润转增方案实施后,公司的股本总额为1,503,187,200元。

二、发行人股本结构及前十名股东持股情况
(一)发行人股本结构
截至2013年12月31日,本公司总股本为1,593,187,200股,股本结构如下表所示:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	新城控股集团(上海)股份有限公司	937,728,000	58.86
2	常州环镇房地产开发有限公司	5,068,800	0.32
3	常州华拓科技投资有限公司	3,168,000	0.20
4	常州武进康农机械铸锻厂	3,168,000	0.20
5	江苏方兴特钢有限公司	1,267,200	0.08
6	瑞内达工业设计	950,400,000	59.66
7	瑞内达工业设计	642,787,200	40.34
8	三、股份总额	1,593,187,200	100.00

(二)发行人前十名股东持股情况
截至2013年12月31日,本公司前十名股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
1	新城控股集团(上海)股份有限公司	937,728,000	58.86	937,728,000	58.86
2	常州环镇房地产开发有限公司	5,068,800	0.32	5,068,800	0.32
3	常州华拓科技投资有限公司	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
4	常州武进康农机械铸锻厂	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
5	江苏方兴特钢有限公司	1,267,200	0.08	1,267,200	0.08
6	瑞内达工业设计	950,400,000	59.66	950,400,000	59.66
7	瑞内达工业设计	642,787,200	40.34	642,787,200	40.34
8	三、股份总额	1,593,187,200	100.00	1,593,187,200	100.00

(三)发行人前十名股东持股情况
截至2013年12月31日,本公司前十名股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
1	新城控股集团(上海)股份有限公司	937,728,000	58.86	937,728,000	58.86
2	常州环镇房地产开发有限公司	5,068,800	0.32	5,068,800	0.32
3	常州华拓科技投资有限公司	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
4	常州武进康农机械铸锻厂	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
5	江苏方兴特钢有限公司	1,267,200	0.08	1,267,200	0.08
6	瑞内达工业设计	950,400,000	59.66	950,400,000	59.66
7	瑞内达工业设计	642,787,200	40.34	642,787,200	40.34
8	三、股份总额	1,593,187,200	100.00	1,593,187,200	100.00

(四)发行人前十名股东持股情况
截至2013年12月31日,本公司前十名股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
1	新城控股集团(上海)股份有限公司	937,728,000	58.86	937,728,000	58.86
2	常州环镇房地产开发有限公司	5,068,800	0.32	5,068,800	0.32
3	常州华拓科技投资有限公司	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
4	常州武进康农机械铸锻厂	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
5	江苏方兴特钢有限公司	1,267,200	0.08	1,267,200	0.08
6	瑞内达工业设计	950,400,000	59.66	950,400,000	59.66
7	瑞内达工业设计	642,787,200	40.34	642,787,200	40.34
8	三、股份总额	1,593,187,200	100.00	1,593,187,200	100.00

(五)发行人前十名股东持股情况
截至2013年12月31日,本公司前十名股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
1	新城控股集团(上海)股份有限公司	937,728,000	58.86	937,728,000	58.86
2	常州环镇房地产开发有限公司	5,068,800	0.32	5,068,800	0.32
3	常州华拓科技投资有限公司	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
4	常州武进康农机械铸锻厂	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
5	江苏方兴特钢有限公司	1,267,200	0.08	1,267,200	0.08
6	瑞内达工业设计	950,400,000	59.66	950,400,000	59.66
7	瑞内达工业设计	642,787,200	40.34	642,787,200	40.34
8	三、股份总额	1,593,187,200	100.00	1,593,187,200	100.00

(六)发行人前十名股东持股情况
截至2013年12月31日,本公司前十名股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
1	新城控股集团(上海)股份有限公司	937,728,000	58.86	937,728,000	58.86
2	常州环镇房地产开发有限公司	5,068,800	0.32	5,068,800	0.32
3	常州华拓科技投资有限公司	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
4	常州武进康农机械铸锻厂	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
5	江苏方兴特钢有限公司	1,267,200	0.08	1,267,200	0.08
6	瑞内达工业设计	950,400,000	59.66	950,400,000	59.66
7	瑞内达工业设计	642,787,200	40.34	642,787,200	40.34
8	三、股份总额	1,593,187,200	100.00	1,593,187,200	100.00

(七)发行人前十名股东持股情况
截至2013年12月31日,本公司前十名股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
1	新城控股集团(上海)股份有限公司	937,728,000	58.86	937,728,000	58.86
2	常州环镇房地产开发有限公司	5,068,800	0.32	5,068,800	0.32
3	常州华拓科技投资有限公司	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
4	常州武进康农机械铸锻厂	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
5	江苏方兴特钢有限公司	1,267,200	0.08	1,267,200	0.08
6	瑞内达工业设计	950,400,000	59.66	950,400,000	59.66
7	瑞内达工业设计	642,787,200	40.34	642,787,200	40.34
8	三、股份总额	1,593,187,200	100.00	1,593,187,200	100.00

(八)发行人前十名股东持股情况
截至2013年12月31日,本公司前十名股东持股情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
1	新城控股集团(上海)股份有限公司	937,728,000	58.86	937,728,000	58.86
2	常州环镇房地产开发有限公司	5,068,800	0.32	5,068,800	0.32
3	常州华拓科技投资有限公司	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
4	常州武进康农机械铸锻厂	3,168,000	0.20	3,168,000	0.20
5	江苏方兴特钢有限公司	1,267,200	0.08	1,267,200	0.08
6	瑞内达工业设计	950,400,000	59.66	950,400,000	59.66
7	瑞内达工业设计	642,787,200	40.34	642,787,200	40.34
8	三、股份总额	1,593,187,200	100.00	1,593,187,200	100.00

(九)发行人前十名股东持股情况
截至2013年12月31日,本公司前十名股东持股情况如下:

1	南京新城控股 股份有限公司	同股同权 表决权 一致行动人	南京新城控股 股份有限公司	房地产 开发	120,000.00	房产开发及经 营、物业管理、 酒店管理、餐饮 管理、建材销售 和贸易、投资管 理、物业管理、 酒店管理、餐饮 管理、建材销售 和贸易
---	------------------	----------------------	------------------	-----------	------------	--