

江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券受托管理人报告(2015年度)

重要声明

中信证券股份有限公司(以下简称“中信证券”)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(以下简称“新城控股”),对外公告的《新城控股集团股份有限公司2015年度报告》等相关公告信息披露,新城控股提供的证明文件以及三方中介出具的专业意见。中信证券对报告中所包含的相关内容和信息未进行独立验证,也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担责任。

本报告不构成对投资者的任何内容或建议,投资者应根据相关事宜做出独立判断,而不应将本报告中的任何内容或建议作为中信证券所作的承诺或声明,在任何情况下,投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为,均为中信证券不承担责任。

第一节 本期公司债券概况

一、债券发行人及承继人名称

债券发行人名称:

中文名称:江苏新城地产股份有限公司

英文名称:JIANGSU FUTURE LAND CO., LTD

债券承继人名称:

中文名称:新城控股集团股份有限公司

英文名称:Future Land Holdings Co., Ltd

经中国证券监督管理委员会《证监许可[2014]569号》文核准,江苏新城地产股份有限公司(以下简称“江苏新城”或“发行人”)获准向社会公开发行面值总额不超过2亿元的公司债券,2014年1月23日,发行人成功发行了苏新城债2013年公司债券(以下简称“本期债券”) (债券简称“13苏新城债”,债券代码“122310”),本期债券发行规模为20亿元,期限为6年期,附在第3年末发行人选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权,本期债券在存续期内。

2015年12月5日,发行人因股东新嘉控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)发布公告,鉴于新城控股拟与发行人合并,苏新城债于2015年12月7日完成,新城控股拟于2015年12月4日上市交易,江苏省城投行的江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券由新城控股承继,债券名称、简称及代码保持不变。

三、本期债券基本情况

1、发行人名称:江苏新城地产股份有限公司。

2、债券名称:江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券。

3、债券期限:本期债券的期限为5年期,附第3年末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

4、发行规模:人民币20亿元。

5、债券利率:本期债券的确定利率为本期债券发行前最近1个交易日的票面利率,本期债券将被视为3年期全部在途,发行人将按票面利率最后一天的票面利率向债券持有人回售全部公司债券。

6、发行人赎回选择权:发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日,在中国证监会指定的信息披露平台上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权,本期债券将被视为3年期全部在途,发行人将按票面利率最后一天的票面利率向债券持有人回售全部公司债券。

7、本期债券票面利率及上调幅度:本期债券采用单利按年计算,不计复利。每年付息1次,到期一次还本,最后1次付息及偿还本金的应付利息,本期债券将被视为3年期全部在途,发行人将按票面利率最后一天的票面利率向债券持有人回售全部公司债券。

8、投资者回售选择权:发行人于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日,在中国证监会指定的信息披露平台上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权,本期债券将被视为3年期全部在途,发行人将按票面利率最后一天的票面利率向债券持有人回售全部公司债券。

9、本期债券票面利率及上调幅度:本期债券票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择是否行使本期债券的第3个计息年度付息日前持有的30个交易日,在中国证监会指定的信息披露平台上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权,本期债券将被视为3年期全部在途,发行人将按票面利率最后一天的票面利率向债券持有人回售全部公司债券。

10、本期债券票面金额:本期债券采用单利按年计算,不计复利。每年付息1次,到期一次还本,最后1次付息及偿还本金的应付利息,本期债券将被视为3年期全部在途,发行人将按票面利率最后一天的票面利率向债券持有人回售全部公司债券。

11、发行方式:本期债券采取网上向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价协商发行两种方式。网上认购申购时点“时间优先”原则,网上认购由发行人与主承销商(簿记管理人)根据询价协商情况配售给投资者。投资者认购的本期债券在登记机构的有关规定进行缴款,转让、质押等操作。

12、偿债保障:本期债券由发行人与有关主承销商的规则进行债务的转让、质押等操作。

13、向公司股东配售安排:本期债券由发行人公开发行,不向公司股东优先配售。

14、还本付息方式: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,发行人将按票面金额和利率每年付息1次,到期还本,每年付息1次,到期一次还本,最后1次付息及偿还本金的应付利息,本期债券将被视为3年期全部在途,发行人将按票面利率最后一天的票面利率向债券持有人回售全部公司债券。

15、发行方式: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,发行人将按票面金额和利率每年付息1次,到期还本,每年付息1次,到期一次还本,最后1次付息及偿还本金的应付利息,本期债券将被视为3年期全部在途,发行人将按票面利率最后一天的票面利率向债券持有人回售全部公司债券。

16、偿债保障: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,发行人将按票面金额和利率每年付息1次,到期还本,每年付息1次,到期一次还本,最后1次付息及偿还本金的应付利息,本期债券将被视为3年期全部在途,发行人将按票面利率最后一天的票面利率向债券持有人回售全部公司债券。

17、信用级别及评级对象:经中诚信证券评估有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA。

18、保荐人、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人:发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的保荐人、主承销商,簿记管理人和债券受托管理人。

19、承销方式:本期债券由主承销商中信证券股份有限公司负责组织承销团,以承销团余额包销的方式承销。

20、上市安排:本期债券于2014年8月5日起在上海证券交易所挂牌上市。

第二节 新城控股2015年度经营情况和财务状况

一、新城控股概况

公司名称:新城控股集团股份有限公司

法定代表人:王振华

设立日期:2015年4月2日

注册资本:1,007,046,758元人民币

住所:江苏省武进区经济开发区武宜南路19号湖塘镇颐高广场

办公地址:上海市静安区铜仁路138弄6号新城控股大厦16层

A股上市地点:上海证券交易所

A股股票简称:新城控股

A股股票代码:601601.SH

所聘行业:房地产业

二、企业历史沿革

1、设立:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同开办新城控股有限公司。

2、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

3、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

4、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

5、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

6、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

7、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

8、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

9、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

10、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

11、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

12、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

13、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

14、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

15、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

16、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

17、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

18、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

19、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

20、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

21、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

22、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

23、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

24、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

25、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

26、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

27、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

28、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

29、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

30、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

31、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

32、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

33、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

34、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

35、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

36、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

37、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

38、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

39、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

40、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

41、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

42、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

43、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

44、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

45、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

46、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

47、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

48、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

49、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

50、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

51、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

52、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

53、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

54、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

55、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

56、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

57、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

58、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

59、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

60、股权转让:1996年6月1日,王振华、王杏麟、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司共同签署公司章程。

61、股权转让:1996年6月