

股票简称：铁岭新城

股票代码：000809

债券简称：14 铁岭债

债券代码：112199



## 铁岭新城投资控股股份有限公司

（铁岭市凡河新区金沙江路 12 号）

### 2014 年公司债券受托管理事务临时报告

债券受托管理人：



兴业证券股份有限公司

（福建省福州市湖东路 268 号）

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《铁岭新城投资控股股份有限公司公开发行2014年公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《铁岭新城投资控股股份有限公司与兴业证券股份有限公司之发行公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及铁岭新城投资控股股份有限公司（以下简称“公司”、“铁岭新城”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本期公司债券受托管理人兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）编制。

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兴业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，兴业证券不承担任何责任。

## 第一章 本期公司债券概况

### 一、本期公司债券发行批准机关及文号

本期债券已经中国证监会“证监许可[2013]1595 号”文核准发行。

### 二、本期公司债券的名称

铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券。

### 三、本期公司债券的发行规模

人民币 10 亿元。

### 四、本期公司债券的票面金额与发行价格

票面金额为 100 元，按面值平价发行（100 元/张）。

### 五、债券期限

本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

### 六、发行人上调票面利率选择权

发行人有权决定在本期债券存续期间的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。

### 七、发行人上调票面利率公告日期

发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告和回售实施办法公告。

## 八、债券利率或其确定方式

本期债券的票面年利率为 8.45%。本期债券在存续期前 3 年固定不变。若第 3 年末发行人行使上调票面利率选择权，则上调后本期债券票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

## 九、还本付息的期限和方式

本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的利息和本金在 2017 年 3 月 6 日一起支付。

起息日：本期债券的起息日为 2014 年 3 月 6 日。

付息日：本期债券的付息日期为 2015 年至 2019 年每年的 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2015 年至 2017 年每年的 3 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

到期日：本期债券的到期日为 2019 年 3 月 6 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2017 年的 3 月 6 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）。

## 十、回售条款

投资者回售选择权：投资者有权选择在第 3 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

发行人上调票面利率和回售实施办法公告日：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 30 个交易日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告和回售实施办法公告。

投资者回售登记期：持有本期债券的投资者拟部分或全部行使回售选择权，可于发行人刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内进行登记，回售登记经确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。

## 十一、担保方式

铁岭财政资产经营有限公司为本期债券提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## 十二、发行时信用级别

经联合信用评级有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AA 级，本期债券信用等级为 AA 级。

## 十三、公司债券受托管理人

本期公司债券受托管理人为兴业证券股份有限公司。

## 十四、募集资金使用

本次发行公司债券募集资金 10 亿元，扣除发行费用后，补充流动资金及偿还公司债务。

## 第二章 本次公司债券的重大事项

发行人于 2016 年 6 月 27 日收到联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）发来的《铁岭新城投资控股股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级分析报告》（以下简称“《跟踪评级报告》”）。经联合信用综合评定，下调发行人主体信用等级至“AA-”，评级展望调整为“稳定”；维持本期债券信用等级为“AA”。债券信用评级发生变化，属于《公司债券受托管理人执业行为准则》规定之重大事项。

《跟踪评级报告》主要观点如下：

### 1、评级观点

铁岭新城投资控股股份有限公司（以下简称“公司”或“铁岭新城”）为铁岭新城区唯一一家土地一级开发商，公司继续保持其在铁岭市新城区的土地资源获取上的排他性优势，同时公司拥有铁岭其它区域土地一级开发的优先权，跟踪期内，公司资产依然保持较大规模，资产质量依然良好。但受房地产市场发展放缓影响，公司 2015 年无土地出让收入，整体收入及利润规模大幅减少，公司由上年的盈利转为亏损。

未来，随着洽谈土地项目取得进展，公司有望重新实现盈利，并保持经营状况稳定。

“14 铁岭债”由铁岭财政资产经营有限公司（以下简称“铁岭经营”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。跟踪期内，铁岭经营母公司资产规模较大，铁岭经营的担保对“14 铁岭债”的信用状况有积极作用。

### 2、优势

（1）跟踪期内，公司继续保持其在铁岭市新城区的土地资源获取上的排他性优势。

（2）跟踪期内，本次债券的担保方铁岭财政资产经营有限公司资产规模依

然较大，资产质量依然良好，其担保对“14 铁岭债”到期还本付息具有积极作用。

### 3、关注

（1）2015 年房地产市场持续分化，三、四线城市房地产投资规模持续下降，铁岭房地市场景气度下滑导致公司全年无土地开发收入，主营业务收入大幅下降。

（2）跟踪期内，公司子公司公共事业公司仍不具备盈利能力；传媒公司经营情况尚可，但整体规模较小，对公司收入和利润影响不大。

（3）随着 2015 年新的债券发行，公司刚性债务持续增长，债务压力加大。

请债券持有人注意投资风险。

（以下无正文）

（本页为《铁岭新城投资控股股份有限公司 2014 年公司债券受托管理事务临时报告》之盖章页）

