

债券简称：13 苏新城

债券代码：122310.SH

债券简称：15 新城 01

债券代码：136021.SH

债券简称：15 新城 02

债券代码：125741.SH

债券简称：16 新城 01

债券代码：135093.SH

债券简称：16 新城 02

债券代码：135350.SH

债券简称：16 新城 03

债券代码：135736.SH

债券简称：16 新城 04

债券代码：135838.SH

债券简称：16 新城 05

债券代码：145043.SH

新城控股集团股份有限公司 公司债券受托管理人临时报告

发行人



新城控股

新城控股集团股份有限公司

武进国家高新技术产业开发区新雅路 18 号 208 室

受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期： 2017 年 4 月 10 日

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”）、《上海证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、《江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券受托管理协议》、《江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券债券持有人会议规则》、《新城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》、《新城控股集团股份有限公司 2015 年公司债券债券持有人会议规则》、《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》、《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》、《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券受托管理协议》、《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券债券持有人会议规则》及其它相关公开信息披露文件以及新城控股集团股份有限公司出具的相关说明文件等，由本期公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。中信证券对本报告中所包含的从上述文件中引述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、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。

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，中信证券不承担任何责任。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]589号”文核准，江苏新城地产股份有限公司（以下简称“江苏新城”）获准向社会公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券。2014年7月23日，江苏新城成功发行江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券（债券简称“13苏新城”，债券代码“122310”），发行规模为20亿元，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和投资者回售选择权。截至目前，该期债券尚在存续期内。2015年12月5日，江苏新城控股股东新城控股集团股份有限公司（以下简称“新城控股”或“发行人”）发布公告，鉴于新城控股换股吸收合并江苏新城于2015年11月27日完成，新城控股A股于2015年12月4日上市交易，江苏新城发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。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2349号”文核准，新城控股集团股份有限公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券。2015年11月3日，发行人成功发行新城控股集团股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）（债券简称“15新城01”，债券代码“136021”），本期债券发行规模为30亿元，期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至目前，上述债券尚在存续期内。

经上海证券交易所“上证函[2015]1778号”无异议函核准，新城控股集团股份有限公司获准面向合格投资者非公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。2015年11月10日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券（第一期）（债券简称“15新城02”，债券代码“125741”），发行规模为20亿元，期限为3年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2016年3月29日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）（品种一：债券简称“16新城01”，债券代码“135093”；品种二：债券简称“16新城02”，债券简称“135350”），发行规模为30亿元，期限分为两个品种，其中品种一为3年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为18.5亿元；品种二为3年期，附第1年末及第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模为11.5亿元。截至目前，上述债券尚在存续期内。

经上海证券交易所“上证函[2016]1490号”无异议函核准，新城控股集团股份有限公司获准面向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。2016 年 8 月 15 日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）（债券简称“16 新城 03”，债券代码“135736”），发行规模为 20 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2016 年 9 月 12 日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）（债券简称“16 新城 04”，债券代码“135838”），发行规模为 5 亿元，期限为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2016 年 10 月 17 日，发行人发行了新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）（债券简称“16 新城 05”，债券代码“145043”），发行规模为 25 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至目前，上述债券尚在存续期内。

根据发行人 2017 年 3 月 31 日发布的公告《新城控股集团股份有限公司关于公司主体及债券信用评级发生变化的公告》。2017 年 3 月 30 日，发行人收到中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）出具的信用等级通知书及跟踪评级报告，上调发行人主体信用级别至 AAA，评级展望为稳定；上调“江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券”等公司发行在外的 8 只债券的信用级别至 AAA，详细情况如下：

一、评级变化的基本情况

（一）债券名称、简称和代码

- 1、江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券；13 苏新城；122310
- 2、新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）；15 新城 01；136021
- 3、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期），15 新城 02；125741
- 4、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一），16 新城 01；135093

5、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二），16 新城 02；135350

6、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）；16 新城 03；135736

7、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）；16 新城 04；135838

8、新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）；16 新城 05；145043

（二）进行评级调整的评级机构名称：中诚信证券评估有限公司

（三）评级调整的时间：2017 年 3 月 30 日

（四）前次评级结论：发行人主体评级 AA +，评级展望稳定；上述 8 只债券的信用级别为 AA+

（五）调整后的具体信用级别：经中诚信信用评级委员会最后审定，上调公司主体信用级别至 AAA，评级展望为稳定；上述 8 只债券的信用级别均上调至 AAA

（六）评级机构进行评级调整的原因：2016 年，发行人契合政策导向，调整销售力度和开发节奏，销售业绩大幅增长，行业排名处于领先地位，且待结算资源丰富，项目储备资源充裕，为其未来业务发展提供有力保障。同时，发行人具有良好的财务管控能力，其偿债指标持续向好。

二、影响分析及应对措施

（一）此次评级调整不会对发行人的偿债能力发生影响。

（二）此次评级不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。本次评级调整后，13 苏新城、15 新城 01 仍可作为债券质押式回购交易的质押券。

根据《上海证券交易所债券上市规则》、《公司债券发行与交易管理办法》、

规定及《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》的有关约定，中信证券作为 13 苏新城、15 新城 01、15 新城 02、16 新城 01、16 新城 02、16 新城 03、16 新城 04、16 新城 05 的受托管理人，出具本临时受托管理报告。

中信证券后续将持续跟踪发行人及上述债券的评级情况，并将严格按照《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的有关约定履行债券受托管理人职责。

（本页无正文，为《新城控股集团股份有限公司公司债券受托管理人临时报告》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2017年4月10日