

中诚信证券评估有限公司文件

信评委公告[2019]242号

中诚信证评关于将新城控股集团股份有限公司主体及相关债项撤出 信用评级观察名单的公告

新城控股集团股份有限公司（以下简称“新城控股”或“公司”）公开发行公司债券“15 新城 01”、“18 新控 05”、“19 新城 01”和“19 新城 02”，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）进行了相关信用评级工作。中诚信证评于 2019 年 7 月 11 日发布了《中诚信证评关于将新城控股集团股份有限公司主体及相关债项列入信用评级观察名单的公告》。

经与公司充分沟通，为了降低实控人被刑拘所产生的负面影响，2019 年 7 月以来，公司通过保障销售业绩、提升租金规模、转让部分项目公司股权及相关债权和实施股票期权激励计划等多种措施应对危机。中诚信证评认为，目前实控人被刑拘给公司带来的负面影响已得到有效控制，预计未来该事件的影响将继续消减。

今年 7 月以来，公司加大销售去化力度，目前已完成 2019 年全年销售目标；得益于新开业吾悦广场个数增加，公司持有物业租金及管理费收入亦同比大幅增长；并且截至目前公司已累计转让约 101 亿元的项目公司股权及相关债权。同时，公司主动放缓拿地节奏、加速资金回笼，预计 2019 年末公司杠杆水平将有所优化，偿债能力或将有所改善。虽然目前公司的融资渠道尚未完全恢复，但 11 月以来公司开发贷放款金额呈上升态势，部分商业银行和离岸债券等融资渠道已逐步复苏。同时，中诚信证评也关注到，2020 年公司面临约 163 亿元债券（含权计算）到期，且项目建设和补充土地储备的资金需求将有所增加。不过，目前公司房地产可售货值充沛，预计 2020 年公司能够保持稳定的销售业绩，租金及管理费收入亦有望持续增长，将为公司偿还债务、拿地及项目建设提供保障，同时公司也需要通过外部融资实现资金平衡，中诚信证评将持续关注公司融资渠道的



恢复情况。此外，2019 年 7 月以来，公司高层管理人员和核心团队相对稳定，股票期权激励计划的实施有助于降低未来两年核心人员的流失风险。

综合考虑，中诚信证评认为，公司应对突发事件能力强，2019 年经营业绩完成较好，预计年末杠杆水平、偿债能力将有所优化，且目前融资渠道已逐步恢复，公司整体抗风险能力很强。基于此，中诚信证评决定将新城控股集团股份有限公司主体及相关债项信用等级撤出信用评级观察名单，维持新城控股集团股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“15 新城 01”、“18 新控 05”、“19 新城 01”和“19 新城 02”的债项信用等级为 AAA。但中诚信证评仍将对公司经营业绩目标的实现、融资渠道的恢复及杠杆水平的控制情况保持关注，若上述因素不达预期或出现恶化，中诚信证评将及时评估其对公司信用状况的影响。

特此公告。

