



新城控股集团股份有限公司

（住所：常州市武进高新区西湖路 1 号）

2026 年面向专业投资者公开发行公司债券 （第一期） 发行公告

发行金额	不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）
增信情况	本期债券品种一采用抵押担保形式增信，本期债券品种二无增信
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	-
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（住所：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： 2026 年 9 月 21 日

发行人和董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、新城控股集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）面向专业投资者公开发行不超过人民币 4 亿元公司债券（以下简称“本次债券”）已于 2026 年 8 月 25 日获得中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）“证监许可〔2026〕2256 号”注册。

2、本次债券采取分期发行的方式，其中新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为注册文件项下第一期发行，本期债券发行规模为不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）。本期债券发行总额为不超过 4 亿元（含 4 亿元）。其中本期债券品种一发行规模合计不超过人民币 3 亿元（含 3 亿元），每张面值为 100 元，发行价格为 100 元/张，品种一为 2 年期，附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；本期债券品种二发行规模合计不超过人民币 1 亿元（含 1 亿元），每张面值为 100 元，发行价格为 100 元/张，品种二为 2 年期，附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

3、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。该等级反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券上市前，截至 2026 年 3 月末，发行人的净资产为 775.77 亿元（合并报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 7.23 亿元（2023-2025 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

4、本期债券品种一票面利率询价区间为 6.00%-7.00%；本期债券品种二票面利率询价区间为 6.00%-7.80%。本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行人和主承销商将于 2026 年 9 月 21 日（T-1 日）向网下专业投资者进行利率询价，并根据利率询价簿记结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主

承销商将于 2026 年 9 月 21 日（T-1 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券最终票面利率，敬请投资者关注。

5、本期债券品种一简称为“26 新集 01”，债券代码为“246108”，本期债券品种二简称为“26 新集 02”，债券代码为“246109”。专业投资者通过交易所信用债券集中簿记建档系统直接申购或向簿记管理人提交《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。专业投资者网下最低申购金额为 500 万元（含 500 万元），超过 500 万元的必须是 500 万元的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

6、发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券未进行债项评级，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

7、如遇市场变化，经发行人与主承销商协商一致后可以延长本期债券的簿记时间或者取消发行。

8、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。本期债券符合在上海证券交易所新债券交易系统、大宗交易系统和固定收益证券综合电子平台的上市条件。

由于具体上市审批或注册事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

9、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

10、本期债券品种一采用抵押担保形式增信，本期债券品种二无增信。

11、本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。专业

投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（以下简称“《适当性管理办法》”）。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

12、本期债券发行采取网下面向《管理办法》规定的专业投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

13、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

14、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

15、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，该募集说明书已于 2026 年 9 月 16 日刊登在上海证券交易所网站上。与本期发行的相关资料，投资者亦可登陆上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查询。

16、发行人承诺合规发行，不在发行环节直接或者间接认购其发行的公司债券；发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员和承销机构不操纵发行定价、暗箱操作；不以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不存在其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。发行人的控股股东、实际控制人不得组织、指使发行人实施前款行为。

发行人的董事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东以及其他关联方参与其发行的公司债券认购的，发行人将在发行结果公告中披露相关认购情况。

17、投资者参与债券投资，应当遵守审慎原则，按照法律法规，制定科学合理的投资策略和风险管理制度，有效防范和控制风险。参与本期债券认购的投资者需承诺：不协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为，不通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。如为资管产品，管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不直接或间接参与上述行为。

18、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

释 义

本发行公告中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、新城控股	指	新城控股集团股份有限公司
新城控股有限	指	新城控股集团有限公司，新城控股前身，曾用名“武进市新龙房产开发有限公司”、“武进市新城房产开发有限公司”、“常州中发投资有限公司”、“常州中发集团有限公司”、“江苏新城实业集团有限公司”
江苏新城	指	江苏新城地产股份有限公司
富域发展	指	富域发展集团有限公司，新城控股控股股东
常州富域	指	常州富域发展有限公司，富域发展前身，2016 年 8 月更名为“富域发展集团有限公司”
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
新城发展	指	新城发展控股有限公司，英文全称为 Seazen Group Limited
江苏新城物业	指	江苏新城物业服务有限公司
新城悦	指	新城悦服务集团有限公司
实际控制人	指	王振华先生
吸收合并	指	发行人向江苏新城地产股份有限公司（以下简称“江苏新城”）除发行人以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城
《公司章程》	指	《新城控股集团股份有限公司章程》
本次债券	指	经发行人于 2024 年 3 月 27 日召开的第三届董事会第二十次会议审议通过，并经发行人于 2024 年 5 月 9 日召开的 2023 年股东大会决议通过，发行人于 2026 年 4 月 29 日召开第四届董事会第十五次会议，于 2026 年 5 月 26 日召开 2025 年年度股东会，审议通过《关于延长公司发行公司债券所涉股东会决议有效期及授权有效期的议案》，将本次发行公司债券的 2023 年年度股东大会决议有效期延长至 2027 年 5 月 28 日，向专业投资者公开发行的不超过 4 亿元（含 4 亿元）的公司债券
本期债券	指	发行总额为不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）的新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部

住房和城乡建设部、 住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	原中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司董事会	指	新城控股集团股份有限公司董事会
主承销商、簿记管理人、 债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	广东信达律师事务所
审计机构、致同	指	发行人 2023-2025 年财务报表的审计机构为致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信国际/资信评级 机构、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期、最近三年及 一期	指	2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月
报告期各期末、最近 三年及一期末	指	2023 年末、2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

一、本期发行基本情况

（一）**发行人全称：**新城控股集团股份有限公司。

（二）**债券全称：**新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2026 年 8 月 25 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意新城控股集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2026〕2256 号），注册规模为不超过 4 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额为不超过 4 亿元（含 4 亿元）。其中本期债券品种一发行规模合计不超过人民币 3 亿元（含 3 亿元）；本期债券品种二发行规模合计不超过人民币 1 亿元（含 1 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一为 2 年期，附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 2 年期，附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 1 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 1 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 1 个计息年度利息在兑付日一并支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人决定不行使赎回选择权，品种一将继续存续至第 2 个计息年度末。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 1 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 1 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 1 个计息年度利息

在兑付日一并支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人放弃行使赎回选择权，品种二将继续存续至第 2 个计息年度末。

若发行人在本期债券品种一、品种二第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日之前未取得经受托管理人书面认可的有效增信措施，则发行人应当对品种一、品种二行使赎回选择权，并承诺履行如下义务：

1、积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息；

2、发行人承诺于第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日披露关于行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排；

3、发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

（七）发行人调整票面利率选择权：若发行人放弃行使品种一第 1 年末赎回选择权，发行人有权决定是否在品种一存续期的第 1 年末调整后续期限的票面利率。发行人将于品种一第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过上海证券交易所、证券登记机构及中国证券业协会规定的信息披露渠道发布关于放弃行使赎回权的公告，同时在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整品种一票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

若发行人放弃行使品种二第 1 年末赎回选择权，发行人有权决定是否在品种二存续期的第 1 年末调整后续期限的票面利率。发行人将于品种二第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过上海证券交易所、证券登记机构及中国证券业协会规定的信息披露渠道发布关于放弃行使赎回权的公告，同时在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整品种二票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则品种二后续期限票面利率仍

维持原有票面利率不变。

（八）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 1 个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种一第 1 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上海证券交易所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 1 个计息年度付息日前将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。本期债券品种二第 1 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上海证券交易所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（九）回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券对应品种票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期内未进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券对应品种并接受上述关于是否调整本期债券对应品种票面利率及调整幅度的决定。

（十）债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（十一）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（十二）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（十三）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十四）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。

（十五）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（十六）起息日期：2026 年 9 月 23 日。

（十七）付息、兑付方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，

到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（十八）付息日：本期债券品种一的付息日期为 2027 年至 2028 年每年的 9 月 23 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2027 年的 9 月 23 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2027 年的 9 月 23 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；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日期为 2027 年至 2028 年每年的 9 月 23 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2027 年的 9 月 23 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2027 年的 9 月 23 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；每次付息款项不另计利息）。

（十九）兑付及付息的债权登记日：将按照上海证券交易所和证券登记机构的相关规定执行。

（二十）本金兑付日：品种一的兑付日期为 2028 年 9 月 23 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2027 年 9 月 23 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年 9 月 23 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

品种二的兑付日期为 2028 年 9 月 23 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2027 年 9 月 23 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年 9 月 23 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

（二十一）计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2026 年 9 月 23 日至 2028 年 9 月 22 日。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的计息期限为 2026 年 9 月 23 日至 2027 年 9 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2026 年 9 月 23 日至 2027 年 9 月 22 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；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的计息期限为 2026 年 9 月 23 日至 2028 年 9 月 22 日。如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的计息期限为 2026 年 9 月 23 日至 2027 年 9 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2026 年 9 月 23 日至 2027 年 9 月 22 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；每次付息款项不另计利息）。

（二十二）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（二十三）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十四）增信措施：本期债券品种一采用抵押担保形式增信，本期债券品种二无增信。

（二十五）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行债项评级。

（二十六）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换发行人用于偿还公司已发行的“23 新城 01”公司债券本金的自有资金。

（二十七）质押式回购安排：本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

（二十八）本期债券上市交易安排：本期债券发行后将在上海证券交易所上市交易。

（二十九）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（三十）应急处置方式：簿记建档过程中，若出现人为操作失误、系统故障等情形导致簿记建档无法继续，拟采取变更簿记建档场所、变更簿记建档时间、应急认购、取消发行等应急处置措施的，发行人和簿记管理人将及时披露应急处置的相关公告。

与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
不晚于 T-2 日 (不晚于 2026 年 9 月 16 日)	刊登募集说明书、发行公告

T-1 日 (2026 年 9 月 21 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率 公告票面利率
T 日 (2026 年 9 月 22 日)	网下认购起始日 直接投资者通过线上簿记建档系统自行下载《配售缴款通知书》、簿记管理人向获得网下配售的代认购专业机构投资者发送《配售缴款通知书》
T+1 日 (2026 年 9 月 23 日)	网下认购截止日 网下专业投资者于当日 17:00 之前将认购款划至簿记管理人专用收款账户 公告发行结果

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向专业投资者利率询价

（一）网下投资者

本期债券网下利率询价对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外），发行对象数量不超过 200 名。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。专业个人投资者及普通投资者不得参与发行认购。

（二）利率询价预设区间和票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率询价区间为 6.00%-7.00%；本期债券品种二票面利率询价区间为 6.00%-7.80%。本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2026 年 9 月 21 日（T-1 日）。参与询价的专业机构投资者必须在 2026 年 9 月 21 日（T-1 日）16:00:00 至 18:00:00 之间通过信用债集中簿记建档系统直接认购或向簿记管理人提交《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及申购申请表》（以下简称“《网下利率询价及申购申请表》”）、《专业投资者确认函》（见附件）。专业机构投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询

价及申购申请表》进行修改，必须在规定的簿记时间内提交修改后的《网下利率询价及申购申请表》。申购时间以簿记管理人邮箱或传真收到时间为准。

（四）询价办法

1、上海证券交易所债券交易参与人和承销机构认可的其他专业机构投资者原则上应当通过簿记建档系统直接向簿记管理人发送认购订单。通过线上簿记系统直接认购的投资人，系统投标成功后即视同满足本期债券投资者适当性要求并视同已知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读簿记建档系统投资者认购告知书、本期债券募集说明书等相关信息披露文件、发行公告重要提示及附件相关内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，充分理解并确认不存在违反《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第八条第二款、第三款等相关情形后，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险。簿记管理人有权要求线上簿记系统直接认购的投资人配合其进行发行核查等工作，并视需要要求提供相关资质证明文件。

2、如投资者选择提交《网下利率询价及申购申请表》参与认购，具体申购办法如下：

（1）填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价的专业机构投资者应按要求正确填写《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及申购申请表》（见附件一）。填写《网下利率询价及申购申请表》应注意：

- 1）应在发行公告所指定的利率预设区间范围内填写询价利率；
- 2）每一份《网下利率询价及申购申请表》最多可填写 10 个询价利率，询价利率可不连续；
- 3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- 4）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；
- 5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 500 万元（含 500 万元），超过 500 万元的必须是 500 万元的整数倍；申购总金额不得超过本期债券的发行规模，主承销商另有规定的除外；

6) 按照单一标位填写询价利率，即每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上投资者的新增认购需求。当最终确定的票面利率不低于某一申购利率时，投资者的最大获配量为低于该申购利率（包含此申购利率）的所有标位叠加量；

7) 如对于获配总量占最终发行量的比例有限制性要求，应按照实际情况填写。

8) 《网下利率询价及申购申请表》中所有项目均为必填项，缺少部分信息或填写信息错误的《网下利率询价及申购申请表》，将无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效，所造成的后果由投资者自行承担。

9) 《网下利率询价及申购申请表》应当填妥并加盖单位公章（或部门章或业务专用章），否则将无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效，所造成的后果由投资者自行承担。

10) 申购人应当发送信息填写完整且正确的《网下利率询价及申购申请表》PDF 盖章版（PDF 扫描件不超过 5M），若文件格式、大小不符合上海证券交易所簿记建档系统附件上传要求直接或间接造成的后果由投资者自行承担。

（2）提交

参与利率询价的专业机构投资者应在 2026 年 9 月 21 日（T-1 日）16:00-18:00 之间将填妥并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的《网下利率询价及申购申请表》，或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式后，盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效的营业执照（副本）复印件（或其他有效的法人资格证明文件复印件）及簿记管理人要求的其他材料提交至簿记管理人处。若因申购人填写缺漏或填写错误、材料缺失而直接或间接导致申购无效或产生其他后果，由申购人自行负责。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

本期债券簿记场所：簿记管理人自有专门场所

申购传真：010-60833431

申购邮箱：sd10@citics.com

咨询电话：010-60836675

投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》一旦发送至簿记管理人处，即构成投资者发出的、对投资者具有法律约束力的要约。

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2026 年 9 月 21 日（T-1 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

网下发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（二）发行规模

本期债券计划发行总规模不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）。

参与本期债券网下发行的每家专业投资者的最低认购单位为 5,000 手（500 万元），超过 5,000 手的必须是 5,000 手（500 万元）的整数倍，主承销商另有规定的除外。每一专业投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2026 年 9 月 22 日（T 日）的 9:00-17:00 和 2026 年 9 月 23 日（T+1 日）的 9:00-17:00。

（五）申购办法

1、参与本期债券申购的专业机构投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。凡参与申购的专业投资者，申购时必须持有在登记公司开立的合格证券账户。尚未开户的专业投资者，必须在2026年9月21日（T-1日）前开立证券账户。

2、欲参与网下认购的专业投资者应按照本公告要求，在规定时间内向簿记管理人提交询价及申购文件及相关专业投资者资质文件。专业机构投资者可在线上簿记系统填报提交认购信息直接认购，也可向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》参与认购。通过提交《网下利率询价及申购申请表》参与认购的，《网下利率询价及申购申请表》填妥并加盖单位公章（或部门章或业务专用章），或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式后，盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效的营业执照（副本）复印件（或其他有效的法人资格证明文件复印件）及簿记管理人要求的其他材料提交至簿记管理人处，提交时间必须在规定簿记时间内。若因申购人填写缺漏或填写错误、材料缺失而直接或间接导致申购无效或产生其他后果，由申购人自行负责。

（六）配售

簿记管理人根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，专业投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在边际区域配售时，簿记管理人原则上按比例配售，同时考虑投资者的长期合作关系、投资人取整要求等情况进行适当调整。发行人和主承销商有权确定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

通过线上簿记建档系统参与认购的投资者可通过系统确定认购数量并自行下载《缴款通知书》，向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》参与认购并获得配售的投资者将由簿记管理人向其发送《配售缴款通知书》。

参与上海证券交易所簿记建档系统中标的专业机构投资者，应当在 2026

年 9 月 23 日（T+1 日）17:00 点前通过簿记建档系统补充、分配账户信息，向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》参与认购并获得配售，应当在 2026 年 9 月 23 日（T+1 日）17:00 点前将最终账户信息发送至簿记管理人处。簿记管理人将以此为依据，为投资者办理登记上市流程。

获得配售的专业投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2026 年 9 月 23 日（T+1 日）17:00 前按时足额将认购款项划至簿记管理人指定的银行账户。划款时请注明专业机构投资者全称及“26 新集 01 认购资金”或“26 新集 02 认购资金”字样。

簿记管理人指定的收款银行账户为：

户名：中信证券股份有限公司

账号：7116810187000000121

开户行：中信银行北京瑞城中心支行

大额支付号：302100011681

联系人：刘明轩

联系电话：010-60833090

（八）违约的处理

对未能在 2026 年 9 月 23 日（T+1 日）17:00 前缴足认购款的专业投资者将被视为违约申购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险揭示

发行人和主承销商在已知范围内已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》等相关信息披露文件及附件三《债券市场专业投资者风险揭示书》。

六、发行人和主承销商

（一）**发行人：**新城控股集团股份有限公司

法定代表人：王晓松

住所：常州市武进高新区西湖路 1 号

联系地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 17 楼

联系人：彭迎春、梁馨予

联系电话：021-22835888

传真：021-22835888

（二）**主承销商：**中信证券股份有限公司

住所：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

法定代表人：张佑君

联系人：石衡、周伟帆、王子尧、乔弘毅、杨凡

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层

电话：010-60836978

传真：010-60833504

邮政编码：210019

（以下无正文）

（本页无正文，为《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公
开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

发行人：新城控股集团股份有限公司



（本页无正文，为《新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公
开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商：中信证券股份有限公司



2026 年 9 月 21 日

附件一：新城控股集团股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及申购申请表

重要声明

填表前请详细阅读募集说明书及填表说明。本表一经申购人完整填写，且加盖单位公章（或部门章或业务专用章），或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式后，附相关材料发送至簿记管理人处，即对申购人具有法律约束力，未经簿记管理人同意本申购申请表不可撤销。《网下询价及申购申请表》中所有项目均为必填项，缺少部分信息或填写信息错误的《网下询价及申购申请表》，将无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效。

簿记截止后，簿记管理人代申购人录入申购信息仅供簿记管理人录入信息，不再接收任何申购、修改、撤销等信息。请申购人务必填写完整信息并及时发送申购信息，如因代认购时间截止，无法录入至上海证券交易所簿记建档系统，视为无效。簿记管理人对此不承担责任。

基本信息

机构名称			
机构代码		法定代表人	
证券账户号码（上海）		证券账户名称（上海）	
经办人姓名		座机电话	
传真号码		手机电话	
电子邮箱			
银行账户户名		银行账号号码	
大额支付行号		开户行名称	

利率询价及申购信息（单一标位，不累进）

简称：26 新集 01，代码：246108.SH（利率区间：6.00%-7.00%）

(每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额, 不累计计算)

票面利率（%）	申购金额/比例（万元/%）	备注（比例限制等）

简称：26 新集 02，代码：246109.SH（利率区间：6.00%-7.80%）

(每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额, 不累计计算)

票面利率（%）	申购金额/比例（万元/%）	备注（比例限制等）

重要提示:

1、本期债券在上海证券交易所交易，请确认贵单位在上海证券交易所已开立账户并且可用。本期债券申购金额为单一申购，最低申购金额为 500.00 万元（含），超过 500.00 万元的必须是 500.00 万元的整数倍。

2、本期债券品种一简称为“26 新集 01”，债券代码为“246108.SH”，2 年期，本期债券品种二简称为“26 新集 02”，债券代码为“246109.SH”，2 年期。本期债券品种一发行规模为不超过 3 亿元（含 3 亿元），本期债券品种二发行规模为不超过 1 亿元（含 1 亿元）。发行人主体评级 AAA，无债项评级。起息日：2026 年 9 月 23 日；缴款日：2026 年 9 月 23 日。

3、请将此表填妥并加盖单位公章（或部门章或业务专用章），或经簿记管理人和申购人双方认可的其他形式后，于 2026 年 9 月 21 日 16:00-18:00 之间连同加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效的营业执照（副本）复印件（或其他有效的法人资格证明文件复印件）及簿记管理人要求的其他资质文件，发送至簿记管理人处。

邮箱: sd10@citics.com，传真: 010-60833431，咨询电话: 010-60836675。

申购人在此承诺并确认：

1、申购人以上填写的内容真实、完整、准确、有效；

2、本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》及相关法律法规规定的专业机构投资者发行，申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定，认购账户具备认购及转让权限，且若以产品参与本次申购已完成必要的备案登记手续。

3、申购人的申购资格、本次申购行为及申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在认购本期债券后依法办理必要的手续；申购人承诺审慎合理投资，不协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为，不通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品的管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工未直接或间接参与上述行为。申购人严格遵守《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》要求，不从事违反通知规定的行为。

4、申购人应遵循监管机构及内部制度（若为机构）对于单一债券持券比例的限制，审慎决定本期债券的申购金额及比例，避免持券超限的风险。如有申购比例限制请在申请表中注明（比例限制均为申购比例限制，未写则视为无比例限制），因持券超限造成无法足额缴款等一切后果和法律责任均由申购人自行负责，主承销商不承担相应责任。

5、申购人已阅读《专业机构投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）。

若投资者类型属于 B 或 D，且拟将主要资产投向单一债券，请继续确认，最终投资者是（ ）否（ ）为符合基金业协会标准规定的专业投资者。

若投资者类型属于 E，请说明具体类型：_____；

6、申购人理解并确认，是（ ）否（ ）属于以下任意一种情形：①发行人的董事、监事、高级管理人员②持股比例超过 5%的股东③发行人其他关联方。如是，请继续确认为第_____种情形；

申购人理解并确认，是（ ）否（ ）为承销机构（中信证券）及其关联方，申购人承诺本次申购报价公允、程序合规，不存在接受债券发行相关方委托或者指令进行操纵发行定价、利益输送等破坏市场秩序的行为，已遵守承销和投资交易业务之间的有效隔离。

申购人确认并承诺，已知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《仅限专业投资者参与认购及交易的公司债券风险揭示书》（附件三）相关内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险；

7、申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为，获得配售后应严格履行缴款义务；

8、申购人在此承诺接受发行人与主承销商制定的本次网下发行申购规则；申购人同意簿记管理人按照网下利率询价及申购申请表的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受簿记管理人所确定的最终配售结果和相关费用的安排；

9、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将

认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人和/或主承销商由此遭受的损失；

10、 申购人理解并接受，经发行人和主承销商协商一致，簿记时间可适当延长；若申购总量不足本期债券（基础）发行规模，经发行人与主承销商协商一致，可以调整发行方案或取消本期债券发行。如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行；

11、 申购人理解并接受，簿记管理人有权要求申购人配合其进行投资者适当性核查工作，并视需要要求申购人提供相关资质证明文件。申购人将积极配合该核查工作并如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购人未按要求提供相关文件，或未通过簿记管理人的投资者适当性核查，簿记管理人有权认定其申购无效；

12、 申购人已认真阅读《廉洁从业规定告知书》（附件四）内容，充分了解和遵守廉洁从业相关规定；

13、 申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模；申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。

申购人已充分知悉并理解上述承诺，确认本次申购资金不是直接或者间接来自于发行人及其利益相关方不存在任何形式协助发行人开展自融或结构化的行为，愿意配合簿记管理人相关核查工作，并自愿承担一切相关违法违规后果。

（单位盖章）

年 月 日

附件二：专业投资者确认函（以下内容不用传真或发送至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

（A）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

（B）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

（C）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

（D）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

- 1、最近1年末净资产不低于2,000万元；
- 2、最近1年末金融资产不低于1,000万元；
- 3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；

（E）中国证监会认可的其他专业投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

附件三：债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容不用发送至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，发行人特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真详细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业机构投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。