

股票简称:新黄浦

股票代码:600638

上海新黄浦置业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要

(注册地址:上海市北京东路668号西楼32层)

保荐人(主承销商)

CITICS 中信建投证券有限责任公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.
(地址:北京市朝阳区安立路66号4号楼)联系地址:注册地址,上海市汉口路398号华盛大厦14F
电话:(021)-63504375
传真:(021)6350672
邮编:200001(七)债券受托管理人:中信建投证券有限责任公司
名称:中信建投证券
法定代表人:张佑君
联系人:潘旭东、吴浩、丁旭东
联系地址:上海浦东新区东陆路528号上海证券大厦2601室
联系电话:(021)-68801546、68801575
传真:(021)-68801551、68801562
邮政编码:200010(八)收款银行:工商银行北京北新桥支行
办公地址:北京市东城区麻和街62号联系人:王晨
联系电话:(010)-64044604

传真:(010)-64044193

(九)申请上市的交易场所:上海证券交易所

名称:上海证券交易所
法定代表人:张育君
办公地址:上海浦东新区东陆路528号上海证券大厦

联系电话:(021)-68800888

传真:(021)-68807181

(十)公司债券登记机构:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
名称:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
法定代表人:王彬
办公地址:上海浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼

联系电话:(021)-58708888

传真:(021)-58899400

发行人及承销机构持有有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接

或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 担保事项和评级情况

一、担保基本情况

本期债券由中华国际信托投资有限公司提供全额、不可撤销连带责任保证担保。华闻控股已于

2008年12月18日与中华国际信托签订了担保函。

(一)担保人基本情况

中文名称:中华国际信托投资有限公司
英文名称:CHINA HUAWEN INVESTMENT HOLDING COMPANY LIMITED

成立日期:1995年12月28日

注册资本:1.02亿元

注册地址:上海市静安区愚园路A区220号楼

邮政编码:100101

法定代表人:刘群飞

经营范围:实业投资;机械、电子设备、家用电器、电讯器材、化工材料(不含危险化学品)、建筑

材料的销售;组织文化交流;信息咨询、服务

(二)主要财务指标

截至2008年12月31日,华闻控股主要财务指标如下表:

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
所有者权益合计(万元)	942,037.62	153,280.02
资产负债率	66.58%	75.8%
流动比率	1.09	0.97
速动比率	1.00	0.87
净资产收益率	11.25%	9.52%

注:1、净资产收益率=归属于母公司净利润/平均归属于母公司净资产

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

2、以上财务数据均未经审计

(三)累计对外担保的金额及占净资产的比例

截至2008年12月31日,华闻控股对控股子公司提供担保外,未对其它公司提供担保,为控

股子公司提供担保的累计金额为4亿元,累计对控股子公司担保余额占母公司净资产(2008年12月31日)的10.67%左右,26.10%。

二、担保的主要条款

2008年12月18日,华闻控股出具了《担保函》,为本次公开发行不超过10亿元公司债券

提供全额、不可撤销的连带责任保证担保。《担保函》的主要内容如下:

(一)担保范围

担保人所担保的债务的范围为发行人本期公司债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现

债权的费用和应支付的费用。

(二)担保期限

《担保函》所担保的债务的期间为自《担保函》生效之日起至本期公司债券有关的债务履行

期届满之日后起算,债务分期履行的,保证期间则为自《担保函》生效之日起至本期公司债券有

关的最后一起债务履行期届满之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的,

担保人免除保证责任。

(三)担保责任的承担方式及连带责任保证

(四)发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

1、根据本期公司债券《债券受托管理协议》的约定,发行人未按募集说明书的规定按期、足

额将到期的本期公司债券利息/或本金划入本期公司债券登记托管机构指定的银行账户时,受托

管理人应作为全体债券持有人的代理人在发行人发生上述违约行为的次日,按照《担保函》的相关

规定,向担保人发出追索通知,要求担保人履行义务,将欠付的本期公司债券到期利息和/或本

金划入债券登记托管机构指定的银行账户。

2、同时,在《担保函》指定的保证期间内,如发行人在本期公司债券本息到期时不能全部兑付

债券本息,担保人将在收到债券持有人(含债券受托管理人)符合下列条件的索款通知后7个银行

工作日内,凭《担保函》向债券持有人支付《担保函》担保范围内债券持有人的索款金额:

(1)债券持有人的索款通知必须以书面形式提出,债券持有人可分别或联合提出索款通知;

(2)债券持有人的索款通知必须在《担保函》指定的保证期间内送达担保人;

股票简称:新黄浦

股票代码:600638

公告编号:临2009-015

2009年上海新黄浦置业股份有限公司
公开发行公司债券网上路演公告
保荐人(主承销商):中信建投证券有限责任公司

本公司及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、上海新黄浦置业股份有限公司(以下简称“发行人”或“新黄浦”)2009年公开发行公司债券已获

得中国证券监督管理委员会证监许可[2009]970号文核准。

2、发行人主体信用评级为AA+,本期债券信用评级为AA+,债券上市前,截至2009年9月30日,发行

人的净资产为260,335.95万元(合并报表中归属于母公司所有者的权益);债券上市前三个会计年

度,发行人归属母公司所有者的净利润分别为9,540.74万元、17,604.03万元、17,436.29万元,前

三会计年度经营活动产生的现金流量净额分别为14,823.69万元(合并报表中归属于母公司所有者的净

利润),占本次发行公司债券总额100,000万元的14.82%,预计不少本期债券一年利息的15

倍。发行人在本次发行前的财务指标均符合相关规定。

3、本期债券本期公司债券发行规模为100,000万元,每张面值为人民币100元,共计1,000万

张,发行价格为100元/张。

4、本期债券面向全社会公开发行(含个人投资者),发行完成后,该债券同时在上交所交易系统、大

宗交易所及固定收益平台挂牌上市。

5、本期公司债券为5年期固定利率品种,本期债券票面利率在存续期内保持不变,预设区间为

5.5%-6.0%。

6、发行人和担保人(主承销商)将于2009年12月16日(T-1日)向网下机构投资者进行利率

询价,并据此确定本期公司债券发行利率。发行人和担保人(主承销商)将于2009年

12月16日(T日)在《上海证券报》和《证券时报》上公布本期债券最终的票面利率,敬请投

资者注意。

7、本期公司债券采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相

结合的方式。网上认购为“先认购先缴款”的原则实行,网下认购采取机构投资者与保荐人(主承

销商)签订认购协议的形式进行。

8、网上投资者通过网上、网下预设的发行数量占本期公司债券发行总量的比例分别为10%和

90%,发行人和担保人(主承销商)将根据网上、网下预设的发行数量占本期公司债券发行总量

的比例,按照《认购协议》的约定,确定是否启动网下/网下认购机制,网上和网

下之间将按照孰低原则回拨。

9、网下投资者通过上交所交易系统系统认购,网上发行代码为“751977”,简称为

“09新黄浦”,参与本次网上发行的每个证券账户最小认购单位为10张(1,000元),超过10张的必须

是10,000张的整数倍。

10、网下发行仅限面向机构投资者,机构投资者通过主承销商(主承销商)签订认购协议的方式

参与网下认购,机构投资者参与网下认购的数量为10,000张(100万元),超过10,000张的必须是

10,000张的整数倍。

11、机构投资者若有意参与本期公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购

办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

12、发行人将在本期公司债券发行结束后尽快办理有关上市手续,本期公司债券具体上市时间

另行公告,本期公司债券在上交所上市交易,不在上交所系统外的交易系统转让。

13、本公告仅对本期公司债券发行的有关事宜进行说明,不构成针对本期公司债券的任何投资

建议,投资者欲详细了解本期债券发行情况,请仔细阅读《上海新黄浦置业股份有限公司公开发

行公司债券募集说明书》,该募集说明书摘要已刊登在2009年12月14日(T-2日)的《上海证券

报》和《证券时报》上。有关本次发行的相关信息,投资者亦可访问上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)查询。

14、投资者不得非法利用他人账户或资金进行证券交易,也不得违规挪用或出借他人证券账户。投

资者买入或持有新黄浦公司债券应相关法律法规和中国证监会的有关规定执行,并自行承担

相应的法律后果。

15、有关本期发行的其他事宜,发行人和担保人(主承销商)将视需要在《上海证券报》和《证

券时报》上及时公告,敬请投资者关注。

释义

除非另有说明,下列简称在本公告中具有如下含义:

发行人、新黄浦、本公司 指 上海新黄浦置业股份有限公司

本期债券、本期债券券 指 2009年上海新黄浦置业股份有限公司公司债券

本次发行 指 发行人本次发行10亿元公司债券之行为

主承销商、主承销商、中信建投 指 中信建投证券有限责任公司

上交所 指 上海证券交易所

登记机构 指 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

发行日期(T日) 指 2009年12月16日,即本次发行开始接受投资者网上和网下认购

元 指 人民币元

公众投资者 指 持有在中国证券登记结算有限公司为A、B、D、F证券账户的社会公众投资者(法律、法规禁止购买者除外)

机构投资者 指 持有在中国证券登记结算有限公司为A、B、D、F证券账户的机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)

1、本次发行基本情况

2、发行规模:100,000万元。

本公司关于发行公司债券的议案,并提交公司2008年第三次临时股东大会审议。

(2)2008年12月22日,公司2008年第三次临时股东大会审议通过了《上海新黄浦置

业股份有限公司关于发行公司债券的议案》。

(3)2009年5月6日,公司通过董事会决议,确定本期债券的期限为5年。

3、公司债券发行核准情况

2009年9月21日,经中国证监会证监发行字[2009]870号文核准,本公司获准发行不超

过100,000万公司债券。

四、本期公司债券的基本条款

(一)债券名称

本期公司债券的名称为2009年上海新黄浦置业股份有限公司公司债券。

(二)发行规模

本期债券发行规模不超过10亿元,且不超过公司净资产的40%。

(三)票面金额

本期公司债券每一张票面金额为100元。

(四)发行价格

本期公司债券按面值发行。

(五)债券期限

本期公司债券的期限为5年。

(六)还本付息的时间和方式

本期公司债券按年付息,利随本付息,利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。

本期公司债券的起息日为公司债券发行的首日,即2009年12月16日。公司债券的利息自起息日

起每年支付一次,2010年至2014年每年12月16日为上一次计息年度的息日(遇节假日

顺延,下同)。本期债券到期日为2014年12月16日,到期支付本金及最后一期利息。公司债券付

息的发放登记日为每年付息日的前一交易日,到期本金的发放登记日为到期日前6个工作日,在

债券兑付日前已收到本息登记在案的本期债券持有人有权获得上述一息面值的债券利息或本金。本期

债券的兑付本金由受托管理机构和发行人共同通过市场询价结果协商确定。

(七)债券利率及其确定方式

本期公司债券票面利率在债券存续期内固定不变,采取单利按年计息,不计复利,发行人按照

登记机构相关业务规则将期间的利息和/或本金足额划入登记机构指定的银行账户,不再另计利

息。本期公司债券票面利率由发行人和保荐人(主承销商)通过市场询价结果协商确定。

(八)担保方式

本期公司债券发行规模为本期公司债券提供了金额、不可撤销的连带责任保证担保。

(九)信用评级及资信评级机构

经已取得证券评级资质的新世纪评级综合评定,发行人的主体信用等级为AA,本期公司债券

信用等级为AA+,在本期公司债券的存续期内,资信评级机构每年将对公司主体信用等级和公

司债券进行一次跟踪评级。

(十)债券受托管理人

本期公司债券的受托管理人为中信建投证券有限责任公司。

(十一)发行方式

具体发行对象及本次发行公告。

(十二)发行对象

具体发行对象请参见本次发行公告。

(十三)承销方式

本期公司债券由保荐人(主承销商)中信建投组织承销团,采取余额包销的方式承销。

(十四)发行费用

本期债券发行总费用(包括承销费用、律师费用、资信评级费用、发行手续费等)预计不超过

募集资金总额的1.3%。

五、本期公司债券发行上市安排

公司将本期债券发行结束后尽快向上海证券交易所提出上市申请,办理有关上市手续。

发行公告刊登日期:2009年12月14日

预计发行日期:2009年12月16日

网上申购期:2009年12月16日

网上认购期:2009年12月16日至2009年12月18日

预计上市日期:本期公司债券发行结束后,公司将尽快就本期公司债券向上海证券交易所提出

上市申请。

六、本次发行有关机构

(一)发行人:上海新黄浦置业股份有限公司

注册地址:上海市北京东路668号西楼32层

法定代表人:王伟旭

联系人:李薇薇、蒋舟铭

联系地址:上海市北京东路668号东楼32层

电话:(021)-63238888

邮政编码:200001

(二)主承销商及其他承销机构

1、保荐人(主承销商):中信建投证券有限责任公司

注册地址:北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人:张佑君

主办公:潘旭东

项目组成员:王宇、李明、郭耀雄、吴浩、丁旭东、姚伟、艾华

联系地址:上海浦东新区东陆路528号上海证券大厦2601室

联系电话:(021)-68801546、68801575

传真:(021)-68801551、68801562

邮政编码:200010

2、分销商:上海新黄浦置业股份有限公司

注册地址:上海市浦东新区福地保大南道7088号招商银行大厦第A层

法定代表人:王东明

联系人:陈智翌、李彬楠

联系地址:北京市朝阳区新源里16号瑞莎中心23层

电话:(010)-84822335、84682707

传真:(010)-84629236

(三)律师事务所:上海金茂凯德律师事务所

注册地址:上海市江西路399号610室D座

联系人:李昌滔

联系地址:上海市静安区福州路300号香港新世界大厦13层

电话:(021)-63872000

传真:(021)-63833272

邮政编码:200021

(四)会计师事务所:立信会计师事务所

注册地址:上海市黄浦区南京东路61号4楼1、2、3室

法定代表人:朱建伟

联系人:刘建勳

联系地址:上海市黄浦区南京东路61号4楼1、2、3室

电话:(021)-63301166

传真:(021)-63302558

(五)担保人:中华国际信托投资有限公司

注册地址:北京市西城区德胜里A区220号楼

法定代表人:刘群飞

联系人:苏新发

联系地址:北京市朝阳区慧忠里A区220号楼

电话:(010)-56230008

传真:(010)-64931608

邮政编码:100101

(六)资信评级机构:上海新世纪资信评估投资服务有限公司

注册地址:上海市汉口路398号华盛大厦14F

法定代表人:潘洪波

联系人:刘婷婷、周庆桃

3、票面金额和发行价格:本期债券面值100元,按面值平价发行。

4、发行主体信用评级:本期债券信用评级为AA+,债券上市前,截至2009年9月30日,发行

人的净资产为260,335.95万元(合并报表中归属于母公司所有者的权益);债券上市前三个会计年

度,发行人归属母公司所有者的净利润分别为9,540.74万元、17,604.03万元、17,436.29万元,前

三会计年度经营活动产生的现金流量净额分别为14,823.69万元(合并报表中归属于母公司所有者的净

利润),占本次发行公司债券总额100,000万元的14.82%,预计不少本期债券一年利息的15

倍。发行人在本次发行前的财务指标均符合相关规定。

5、本期债券本期公司债券发行规模为100,000万元,每张面值为人民币100元,共计1,000万

张,发行价格为100元/张。

6、本期债券面向全社会公开发行(含个人投资者),发行完成后,该债券同时在上交所交易系统、大

宗交易所及固定收益平台挂牌上市。

7、本期公司债券为5年期固定利率品种,本期债券票面利率在存续期内保持不变,预设区间为

5.5%-6.0%。

8、发行人和担保人(主承销商)将于2009年12月16日(T-1日)向网下机构投资者进行利率

询价,并据此确定本期公司债券发行利率。发行人和担保人(主承销商)将于2009年

12月16日(T日)在《上海证券报》和《证券时报》上公布本期债券最终的票面利率,敬请投

资者注意。

9、本期公司债券采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相

结合的方式。网上认购为“先认购先缴款”的原则实行,网下认购采取机构投资者与保荐人(主承

销商)签订认购协议的形式进行。

10、网上投资者通过网上、网下预设的发行数量占本期公司债券发行总量的比例分别为10%和

90%,发行人和担保人(主承销商)将根据网上、网下预设的发行数量占本期公司债券发行总量

的比例,按照《认购协议》的约定,确定是否启动网下/网下认购机制,网上和网

下之间将按照孰低原则回拨。

11、网下投资者通过上交所交易系统系统认购,网上发行代码为“751977”,简称为

“09新黄浦”,参与本次网上发行的每个证券账户最小认购单位为10张(1,000元),超过10张的必须

是10,000张的整数倍。