



2017年黄石市众邦城市住房投资有限公司  
公司债券

募集说明书摘要

发 行 人



黄石市众邦城市住房投资有限公司

主承销商



天风证券股份有限公司

二〇一七年四月

## 重要声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人相关负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商已根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书及其摘要中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

### 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 六、 本期债券基本要素

(一) **债券名称**：2017年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券（简称“17黄石众邦债”）。

(二) **发行总额**：人民币15亿元。

(三) **债券期限**：7年期。

(四) **债券利率**：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(五) **还本付息方式**：每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第3至第7个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按

债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

**(六) 发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人。

**(七) 债券形式：**实名制记账式债券。

**(八) 发行范围及对象：**本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行相结合的方式发行。发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）

**(九) 信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA。

**(十) 债券担保：**本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**(十一) 上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**(十二) 税务事项：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/

黄石众邦/众邦公司 指 黄石市众邦城市住房投资有限公司

本期债券 指 发行总额为 15 亿元的 2017 黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券

本次发行 指 经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行

募集说明书 指 发行人为本期债券发行而根据有关法律法规制作的《2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券募集说明书》

主承销商/债

权代理人/簿记管理人 指 天风证券股份有限公司，简称“天风证券”

簿记建档 指 指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程

承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的《2016年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券承销团协议》
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额所对应的款项
募集资金账户监管人/偿债账户监管人	指	湖北银行股份有限公司黄石南京路支行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
《债权代理协议》	指	发行人与债权人签署的《2016年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人签署的《2016年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《募集资金及偿债账户	指	发行人与监管银行签署的《2016年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券募集资金及偿债

监管协议》		账户监管协议》
偿债账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本期债券本息的账户
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
元	指	人民币元
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《会计法》	指	中华人民共和国会计法
《企业债券管理条例》	指	国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
《简化程序通知》	指	《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）
发改委	指	发展和改革委员会

市国资委	指	黄石市人民政府国有资产监督管理委员会
水投公司	指	黄石市森农水利投资有限公司
袁仓工矿	指	湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目
中合担保	指	中合中小企业融资担保股份有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司

备注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一条 债券发行依据

2015年9月21日，公司召开董事会，决定公开发行公司债券，并提交公司股东审议；2015年10月22日，公司股东黄石市人民政府国有资产监督管理委员会以黄国资产权（2015）29号文批复，同意公开发行本期债券。

本期债券业经湖北省发展和改革委员会鄂发改财贸〔2016〕533号文件同意转报。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2016〕329号文批准公开发行。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：黄石市众邦城市住房投资有限公司

住所：黄石港区湖滨大道1623号

法定代表人：刘昌猛

联系人：余远明、陈杰



联系地址：黄石市黄石港区湖滨大道73号

电话：0714-6551200

传真：0714-6552322

邮编：435001

## 二、承销团

### (一) 主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：杨羽云、王军、黄翼

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号院

联系电话：010-59833001，010-59833011

传真：010-65522557

邮编：100031

### (二) 分销商

#### 1. 申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

法定代表人：李梅

联系人：郭幼竹、许杨杨

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号

电话：010-88013865

传真：010-88085129

邮编：100033

#### 2. 川财证券有限责任公司

住所：成都市高新区交子大道177号中海国际中心B座17楼

法定代表人：孟建军

联系人：杭芊

联系地址：北京市平安里西大街 28 号中海国际中心 15 层

电话：010-66495657

传真：010-66495920

邮编：100034

### 三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮编：100033

### 四、审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

执业事务合伙人：王全洲

联系人：胡玉文

联系地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层

电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮编：100029

### 五、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

联系人：李金子

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

电话：010-51087766

传真：010-84583355

邮编：100125

**六、 发行人律师：北京市盈科律师事务所**

住所：北京市朝阳区东西环中路 76 号大成国际中心 C 座 6 层

负责人：梅向荣

联系人：祝鹏

联系地址：北京市朝阳区东西环中路 76 号大成国际中心 C 座 6 层

电话：010-59626911

传真：010-59626918

邮编：100124

**七、 担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司**

住所：北京市西城区平安里西大街 28 号楼中海国际中心 12 层

法定代表人：周纪安

联系人：王星

联系地址：北京市西城区平安里西大街 28 号楼中海国际中心 12  
层

电话：010-56508631

传真：010-56508666

邮编：100034

**八、 债权代理人：天风证券股份有限公司**

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

联系人：杨羽云、王军、黄翼

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号院

联系电话：010-59833001，010-59833011

传真：010-65522557

邮编：100031

九、募集资金账户监管人、偿债账户监管人：湖北银行股份有限公司黄石南京路支行

营业场所：湖北省黄石市劳动路96号

法定代表人：董凯

联系人：陈小花

联系地址：湖北省黄石市南京路5-1号

联系电话：0714-6220419

传真：0714-6220419

邮编：435000

### 第三条 发行概要

一、**发行人**：黄石市众邦城市住房投资有限公司。

二、**债券名称**：2017年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券，简称“17黄石众邦债”。

三、**发行总额**：人民币15亿元。

四、**债券期限**：7年期。

五、**票面利率**：本期债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差

和最终票面年利率将根据簿记建档结果,由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定,并报国家有关主管部门备案,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

**六、发行价格:**本期债券的债券面值为100元,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

**七、债券形式:**实名制记账式债券。

**八、发行方式:**本期债券以簿记建档、集中配售的方式,本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行为和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行相结合的方式发行。

**九、发行范围及对象:**通过承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

**十、认购与托管:**投资者通过承销团成员设置的营业网点认购的本期债券,由中央国债登记结算有限责任公司登记托管,通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的,由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

**十一、簿记建档日:**本期债券的簿记建档日为2017年4月24日。

**十二、发行首日:**本期债券的发行首日为发行期限的第1日,即2017年4月25日。

**十三、发行期限:**本期债券的发行期限为3个工作日,自发行首日起至2017年4月27日止。

**十四、起息日：**本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的4月25日为该计息年度的起息日。

**十五、计息期限：**本期债券的计息期限自2017年4月25日起至2024年4月24日止。

**十六、还本付息方式：**每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。在第3至第7个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

**十七、付息日：**2018年至2024年每年的4月25日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

**十八、兑付日：**本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的4月25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)。

**十九、本息兑付方式：**通过本期债券托管机构办理。

**二十、承销方式：**承销团余额包销。

**二十一、承销团成员：**主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为申万宏源证券有限公司、川财证券有限责任公司。

**二十二、担保方式：**中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**二十三、信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA。

**二十四、上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十五、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构登记托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2017年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的营业网点公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

欲参与上海证券交易所发行部分认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。



四、投资者办理认购手续时，不需要缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行部分的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、投资者同意天风证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《债权代理协议》并制定《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

四、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、投资者同意湖北银行股份有限公司黄石南京路支行作为募集资金账户监管人、偿债账户监管人，与发行人签订《募集资金及偿债账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排；

六、本期债券的募集资金账户监管人和偿债账户监管人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

七、本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

八、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认同的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次,从2020年开始应付利息随当年兑付的本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为2018年至2024年每年的4月25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)。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上刊登的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券分次还本,从2020年至2024年每年偿还本期债券本金的20%。每年还本时,本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位,小于分的金额忽略不计)。

(二) 本期债券本金的兑付日为2020年至2024年每年的4月25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)。

(三) 未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理;上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称：黄石市众邦城市住房投资有限公司

住所：黄石港区湖滨大道 1623 号

法定代表人：刘昌猛

注册资本：壹拾亿圆整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：受政府委托、从事土地收购储备及开发经营；保障房建设运营管理、棚户区、城市基础设施投资建设及运营管理；产业化项目投资、开发、咨询服务；房地产开发；销售建筑材料、装饰材料、机械设备。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

截至 2015 年 12 月 31 日，公司经审计的合并口径的资产总额为 1,012,060.11 万元，负债总额为 481,149.71 万元，所有者权益为 530,910.39 万元（其中归属于母公司的所有者权益 530,910.39 万元）；2015 年实现营业收入 40,601.48 万元，净利润 13,701.86 万元（其中归属于母公司所有者的净利润 13,701.86 万元）。

### 二、发行人历史沿革

#### 1、2009 年 6 月，企业成立

发行人由黄石市房地产管理局根据《黄石市人民政府常务会议纪要（6）》文件精神，于 2009 年 6 月在黄石市工商行政管理局登记设立。初始注册资本为 3,000.00 万元，由黄石安信联合会计师事务所出具的黄安师验字（2009）第 016 号验资报告验证确认。

#### 2、2009 年 9 月，新增注册资本 8,000.00 万元

2009年9月，根据黄石市房地产管理局《关于对黄石市众邦城市住房投资有限公司进行变更登记的决议》（黄房管文[2009]116号）和公司章程修正案，黄石市房地产管理局以1,000.00万元货币和7,000.00万元房屋使用权和土地使用权新增出资8,000.00万元，由湖北安永信会计事务有限公司出具的鄂安永信验字[2009]80108号验资报告进行验资，变更后的注册资本为11,000.00万元。

### **3、2010年4月，新增注册资本2,500.00万元**

2010年4月，黄石市房地产管理局以货币出资2,500.00万元，由黄石阳光联合会计师事务所出具黄石阳光验字（2010）第032号验资报告进行验资，变更后的注册资本为13,500.00万元。

### **4、2011年7月，新增注册资本1,000.00万元**

2011年7月，黄石市房地产管理局以货币出资1,000.00万元，由黄石阳光联合会计师事务所出具黄石阳光验字（2011）第080号验资报告进行验资，变更后的注册资本为14,500.00万元。

### **5、2011年11月，新增注册资本3,000.00万元**

2011年11月，黄石市房地产管理局以货币出资3,000.00万元，由黄石阳光联合会计师事务所出具黄石阳光验字（2011）第099号验资报告进行验资，变更后的注册资本为17,500.00万元。

### **6、2016年2月，新增注册资本82,500.00万元、变更经营范围、变更股东和发起人、变更企业类型**

2016年2月，企业的注册资本变更为100,000.00万元。

2016年2月，公司经营范围变更为受政府委托、从事土地收购储备及开发经营；保障房建设运营管理、棚户区、城市基础设施投资建设及运营管理；产业化项目投资、开发、咨询服务；房地产开发；销售建

筑材料、装饰材料、机械设备。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2016年2月，公司股东、发起人由黄石市房地产管理局变更为黄石市人民政府国有资产监督管理委员会。

2016年2月，公司企业类型由有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）变更为有限责任公司（国有独资）。

目前以上变更都已完成工商登记变更登记手续。

### 三、发行人股东情况

发行人是依法设立的有限责任公司，黄石市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人100%股权，代表黄石市人民政府履行出资人职责。

### 四、公司治理情况和组织结构

#### （一）公司治理

公司为国有独资公司，黄石市人民政府国有资产监督管理委员会代表黄石市人民政府履行出资人职责。出资人以其出资额为限对公司的债务承担有限责任。公司享有出资人出资形成的全部法人财产权，以其全部资产对公司的债务承担责任，依法享有民事权利，承担民事责任。

公司是独立的企业法人，依法自主经营，自负盈亏。公司行为受国家法律约束，其合法权益受国家保护，不受侵犯。

公司设董事会，对出资人负责。董事会由三名董事组成，其中职工董事一名。董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会执行市国资委的决定，承担授权范围内国有资产的保值增值责任，向市国资委报告工作。

监事会对董事会、经理层进行监督。监事会对出资人负责并报告工作。

## （二）公司组织结构

公司根据自身经营管理需要，设有综合部、党群工作部、人力资源部、财务审计部、战略发展部、投融资部、前期部、工程部、商务合约部和经营部。

## 五、发行人与下属公司的投资关系

截至2015年12月31日，发行人纳入合并范围的下属企业（公司）共2家。

## 六、发行人董事、监事及主要高管人员情况

### （一）董事会成员

刘昌猛，男，1963年出生，本科学历，工程师。历任黄石市建筑工程总公司二公司技术员、助理工程师、副队长、队长，黄石市建筑工程总公司工程技术部牵头副部长、施工管理处副处长，黄石市建筑工程总公司（黄石市建筑开发公司）施工管理处副主任、工程部副部长、重点项目项目经理，黄石市建筑工程公司工业设备安装公司第一副经理、法人代表，黄石市铁山区政府副区长，黄石市下陆区政府副区长，黄石市城市管理综合执法局局长，黄石市房地产管理局局长，黄石市政协副主席、民建黄石市委主委。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司董事长兼总经理。

吴远景，男，1963年出生，本科学历。历任黄石市卫生防疫站流行病科干事、科室副主任、黄石市防疫站团支部书记、黄石市卫生局团委委员，黄石市卫生局教科科科员，黄石市卫生局教科科副科长，黄石市卫生局办公室主任，黄石市爱卫会办公室副主任、主任，黄石市城市管理行政执法局副局长、党委委员，黄石市建设和管理委员会党组成员、

爱卫办主任,黄石市建设和管理委员会党组成员、副主任兼爱卫办主任,黄石市房地产管理局党委书记。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司副董事长。

刘自强,男,1979年出生,本科学历,经济师。历任十五冶物业公司房产科科员,十五冶一公司市场部科员、团委书记,十五冶房地产公司总经理助理。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司董事(职工董事)、合约部部长。

## (二) 监事会成员

袁波,男,1962年出生,硕士学历。历任浠水县五金公司业务员,浠水县公安局预审员,浠水县委办公室干部,黄石市体改委干部,黄石市委组织部副科级组织员,黄石市委办公室主任科员,黄石市委办公室经济科科长,黄石市委督查室主任,黄石港区政府副区长、党组成员,黄石港区区委常委、区政府副区长、区政府党组副书记,黄石市国资委副主任。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司监事会主席。

滕联合,男,1967年出生,本科学历,高级经济师。先后在黄石市物价局、黄石市房改办、黄石市房产局等处任职。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司监事。

曹光明,男,1963年出生,大专学历。历任大冶毛铺供销社办事员,88711部队战士,大冶民政局办事员,黄石民政局办事员,黄石水泵总厂副厂长,黄石冶金工业供销公司副经理,黄石国资公司副科长、科长、办公室主任。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司监事。

徐小平,男,1969年出生,大专学历。历任黄石市黄建安装公司技术科科长,湖北人信房地产开发有限公司工程部部员。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司监事(职工监事)、工程部副部长。



何新民，男，1976年出生，本科学历，测量工程师。历任黄石市房地产管理局办事员、黄石市房地产交易管理所商品房管理科副科长兼办公室副主任，黄石市房地产管理局驻黄石市行政服务中心窗口负责人，黄石市众邦城市住房投资有限公司综合部副部长，黄石市住房保障中心综合科科长，黄石市众邦城市住房投资有限公司机关党支部书记。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司监事（职工监事）、党群部部长兼综合部部长。

### （三）高级管理人员

张文清，男，1969年出生，硕士研究生学历。历任下陆区城管执法大队队员、中队长，下陆区城建监察大队副大队长，黄石市城市管理执法局下陆执法大队大队长兼支部书记、下陆区建设局党委委员，黄石市房地产管理局办公室主任。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司副总经理。

王之天，男，1964年出生，本科学历。历任黄石经济开发区管委会办公室综合处副处长、办公室副主任、办公室主任，黄石经济技术开发区党工委委员、管委会办公室（党工委办公室）主任，黄石经济技术开发区管委会副主任。现任黄石市众邦城市住房投资有限公司副总经理。

目前，公司董事会、监事会等高管人员中除刘昌猛、袁波、滕联合、曹光明、张文清外，不存在公务员兼职的情况。刘昌猛、袁波、滕联合、曹光明、张文清未在公司内领取薪酬，亦没有获取股权和其他额外利益，符合相关法规的规定。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人所处的经营环境

#### （一）黄石市基本情况

黄石市位于湖北省东南部，长江中游南岸，1950年8月建市，是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一。全市现辖一市一县四个城区和一个国家级经济技术开发区，总面积4,583平方公里，总人口260万。黄石市矿藏资源丰富，素有“百里黄金地，江南聚宝盆”的美誉，在历史上是我国重要的冶炼基地，也是中国近代工业的摇篮。境内拥有全国十大特种钢企业之一的湖北新冶钢，全国六大铜矿之一的大冶有色，全国十大铁矿之一的大冶铁矿，全国三大水泥集团之一的华新水泥，全国销量第一、世界前三的压缩机生产商东贝，全国十大名牌西服之一的美尔雅和中国保健酒第一品牌劲牌等骨干企业，形成了黑色金属、有色金属、建材、能源、机械制造、纺织服装、食品饮料、化工医药等8个主导产业集群。

## （二）黄石市财政收入、经济发展情况

2013-2015年，黄石市实现地区生产总值1,142.03亿元、1,218.36亿元及1,220.00亿元，分别较上年度增长9.80%、9.10%及5.30%。

2015年社会消费品零售总额为582.36亿元，同比增长12.10%。固定资产投资方面，2015年黄石市全社会固定资产投资完成1,380.00亿元，同比增长18.10%。

快速发展的经济，为黄石市财政收入的增长提供了较大动力，2013-2015年黄石市实现地方公共财政预算收入78.36亿元、89.38亿元及100.58亿元，分别较上年度增长19.38%、14.10%及12.50%。

## 二、发行人所在行业现状及前景

### （一）保障性住房建设发展现状及前景

近年来，住房问题成为民生问题的核心关键。住房商品化改革作为改革开放的一项重要措施推进了社会主义市场经济发展，启动了中国经济发展的新引擎。然而，在人们享受到商品房的舒适与便利的同时，居

住需求和商品房价格高企的矛盾日益突出。保障性住房建设作为改善城市低收入居民的居住条件的重要手段，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

1995年，国务院住房制度改革领导小组发布《国家安居工程实施方案》标志着我国保障房建设正式纳入国家计划。但由于保障性住房用地供给不足、建设资金缺乏、地方政府缺乏动力等原因，历经十年我国保障房发展依然落后。2007年，国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》标志着我国以经济适用房和廉租房为主的多层次城镇住房供应体系已全面建立。2010年，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》进一步明确了保障房建设要求，我国保障性住房体系已经逐步趋于完善。

2013年7月，国务院发布了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求2013年至2017年累计改造各类棚户区1,000万户，同时为支持企业参与棚户区改造，对承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。2013年8月，国家发展改革委为贯彻该文件有关精神，引导更多社会资金参与棚户区改造，发布了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，凡是承担棚户区改造项目建设任务的企业，均可申请发行企业债券用于棚户区改造项目建设，对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。

2015年，国务院发布了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，制定了城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划：2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚户区配

套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2015年黄石市的省定棚改任务为17,784套（户），截至10月底，全市共开工各类棚户区19,417套（户），超前完成省定目标；截至10月底，市本级55个棚改项目启动了44个，房屋征收（搬迁）签约户数15,793户。根据《2016年黄石市棚户区改造目标任务的通知》，2016年全年黄石市本级城市和工矿棚户区改造将分四大片区24个项目，将启动的棚户区改造项目涉及征收户18,253户，城中村改造6个项目，涉及征收户6,430户。

### 三、发行人主营业务经营情况

发行人业务领域主要包括保障房出租以及保障房项目建设两个部分。

2013-2015年，发行人主营业务收入和毛利润稳步上升，其中2014年的主营业务收入及毛利润分别较2013年上升61.37%和80.98%，主要是因为2014年发行人工程建设投入较多，使得2014年工程代建收入较2013年有大幅提高所致。2014年租金收入较2013年上升101.25%，主要是因为公司2014年新投入运营的公租房数量有较大提高。从毛利润的占比结构上来看，工程代建收入是公司主要的毛利润来源，且呈现稳步上升的趋势。租金收入毛利润为负，主要是因为公司负担了黄石市公租房、廉租房的建设与运营，该部分并不以盈利为目的而收入有限所致。综合来看，公司2013-2015年毛利润呈现稳步上升的趋势，主营业务表现稳健。

### 四、发行人的主营业务模式、状况及发展规划

#### （一）主营业务模式及状况

公司作为黄石市保障房建设和棚户区改造重要的投融资及建设主体，经过多年的发展，已经逐步形成了以保障性住房建设为基础，物业管理和住宅产业化为支撑的经营模式。发行人主营业务主要集中在保障性住房项目投资建设；棚户区、城中村、旧危房改造项目；公共租赁房、廉租房的经营管理、物业管理等。

保障性住房建设和公租房运营两大板块是发行人营业收入的主要来源，具体介绍如下：

### 1.保障性住房建设

在保障性住房建设投资方面，公司自成立以来，通过自建、收购、改造、共建、配建等途径，共建置、筹集房源 15,972 套。2015 年公司新启动棚改项目 14 个，签约户数 10,952 户，拆迁面积 98 万平方米，腾退土地 1,276 亩（大冶湖片 875 亩，西塞山区 240 亩，下陆区 39 亩，铁山区 122.1 亩），主要建设了金广厦、紫新苑、企业小区等保障性住房项目。其中，金广厦项目即将竣工，紫新苑项目和企业小区项目主体已完工，金广厦、紫新苑、企业小区三个保障性住房项目共有各类房屋 7,466 套，地上建筑面积 65.7 万平方米。

依据发行人与黄石市人民政府签订的《黄石市棚户区改造工程（一期）“金广厦”项目建设项目委托代建协议》，发行人收取每年该项目实际投资金额的 10% 作为投资收益。2013-2015 年，公司工程代建收入分别为 22,610.89 万元、36,384.04 万元和 39,957.37 万元。

### 2.公租房运营

根据黄石市人民政府黄政发〔2010〕21 号文件，黄石众邦负责运营黄石地区公租房、廉租房的租金收取工作，由承租的租户直接向黄石众邦缴纳租金。2015 年公司新增公租房套数为 488 套，公租房总套数达到了 2,854 套。同时公租房档案管理实现“一户一档”，各公租房项目

物业管理均有序开展。2013-2015年，公司租金收入分别为259.16万元、521.57万元及561.40万元。

## （二）发展规划

在未来，发行人将以实现“在对低收入住房困难家庭应保尽保的基础上，逐步向新生代、夹心层和外来务工人员群体全覆盖”为目标，努力推进黄石保障性安居工程。发行人将以公共租赁住房建设为基础，继续推进重点项目建设，优化各个项目后期的运作管理，具体计划如下：

（1）加强棚户区改造和住房保障工作。发行人在未来将认真落实市政府五年棚改计划，续建2014—2015已启动的14个棚改项目，拆迁10,627户，拆迁面积112.35万平方米，腾退土地1万亩。同时，启动2014—2015已申报未开工的7个项目，拆迁7,815户，拆迁面积52.03万平方米，腾退土地4,739.25亩。在做好住房保障建设工作的同时，完成公租房的入住工作，做好合理分配和及时分配，尽可能为需求者提供更多的入住机会。简化交房手续，衔接好交房流程，迅速及时地为住户提供房源。

（2）加快大冶湖生态新区核心区开发建设。在未来，发行人将加快大冶湖核心区的开发建设工作，努力推进重点工程项目建设，及早完成“两纵一横”工程和两座跨线桥工程、大冶湖裁弯取直主体工程；新开工新城大道、经三路东段、湖滨大道西段等主次干道和地下管廊试验段。加快奥体中心的建设进度，以迎接湖北省第十五届运动会的顺利召开。同时，众邦公司按照把大冶湖生态新区打造为黄石未来的产业新区、城市新区、生态新区的构想，大力开展产业招商工作，为核心区产业植入提供强有力的支撑。

## 五、发行人的行业地位和竞争优势

### （一）发行人在行业中的地位

发行人是黄石市人民政府批准成立的国有独资公司，自成立以来，公司经营规模和经营实力不断壮大，注册资本金由组建时的 3,000.00 万元扩大到目前的 100,000.00 万元。

黄石市主要的政府平台公司共有 8 家，分别为黄石市城市建设投资开发公司（以下简称“黄石城投”）、黄石西塞山投资发展有限公司（以下简称“西塞山投资”）、黄石市众邦城市住房投资公司、黄石磁湖高新科技发展公司（以下简称“磁湖高新”）、黄石市国有资产经营有限公司（以下简称“黄石国资”）、黄石市水利水产局、黄石经济技术开发区土地收购储备中心、黄石市公路管理局和黄石市土地储备中心 8 家。

其中，黄石市水利水产局、黄石经济技术开发区土地收购储备中心、黄石市公路管理局和黄石市土地储备为政府相关的职能部门。西塞山投资与磁湖高新则分别负责黄石市西塞山区工业园区、黄石市经济技术开发区的城市基础设施建设，为区级平台。

市级平台公司方面，黄石城投主要从事城市基础设施建设投融资、公用事业（公交业务、自来水业务）及相关国有资产的经营管理等，根据公开市场的数据，黄石城投 2015 年末总资产为 395.01 亿元，净资产 247.23 亿元，2015 年营业总收入 28.30 亿元。黄石国资股东为黄石市人民政府国有资产监督管理委员会，为一家以产权管理及交易、资本运作及投融资为主业的资本运营公司，主要集中于矿业类、实业类、金融业、服务业以及物业等板块投资，根据公开市场的数据，黄石国资 2015 年末总资产为 64.97 亿元，净资产为 34.09 亿元，2015 年营业总收入为 2.60 亿元。

公司作为总资产、净资产及营业收入仅次于黄石城投的市级政府平台，与另外两家市级平台的经营范围与职责均有差异，作为黄石市保障

性住房建设重要的投融资主体，得到了黄石市的大力支持，根据黄石市人民政府黄政发〔2010〕21号文件，黄石市区域由众邦公司负责集中融资，统筹用于黄石市棚改项目和保障性住房建设，并明确了众邦公司为黄石市所有棚改项目的投融资负责人。黄石众邦在黄石地区棚改项目建设上具有垄断性。

随着黄石市保障性住房工程建设进程的推进，发行人作为黄石市专业从事保障性住房建设改造的唯一投融资主体，得到了有关部门的大力支持，使得公司在黄石市保障性住房建设领域拥有较强的竞争优势和广阔的发展前景。

因此，发行人在黄石市保障性住房建设领域不仅具有政策导向上的优势，还在经营方面具有一定的垄断地位。

## （二）发行人所具备的竞争优势

### 1. 显著的区域优势

发行人所在的黄石市位于长江中游南岸、湖北省东南部，不仅是全国53个重点港口城市和客货主枢纽城市之一，还是我国中部地区重要的原材料工业城市，也是武汉城市圈副中心城市。新中国成立后，黄石成为国家重点开发建设地区，一大批重点工业项目相继落户，使黄石很快成为我国中部地区重要的原材料工业基地，被誉为“青铜古都”、“钢铁摇篮”、“水泥故乡”、“服装新城”。经过70多年的建设和发展，黄石已形成钢铁、有色金属、水泥为支柱，能源、服装、机械、化工、医药等产业相配套的工业门类，拥有2家产值过百亿元的企业、6家上市公司。

根据《黄石市人民政府2015年政府工作报告》，黄石市2015年完成生产总值1,220.00亿元，增长5.30%；固定资产投资1,380.00亿元，增长18.10%；社会消费品零售总额582.36亿元，增长12.10%；外贸



出口 16.64 亿美元，增长 15.00%；地方公共财政预算收入 100.58 亿元，增长 12.50%；城镇常住居民人均可支配收入、农村常住居民人均可支配收入分别增长 9.20%、10.10%。

综上所述，黄石市经济近年保持了平稳快速增长，具有显著的区域优势，地区经济的发展迅速，对发行人今后的发展起到积极的促进作用。

## 2.政策优势

黄石市被国家住建部确定为全国六个共有产权住房试点城市之一，被国家开发银行确定为开发性金融支持保障性住房体系建设试点城市，在保障性住房的制度设计、创新试点、政策性融资方面获得了国家的大力支持。

黄石众邦于 2009 年 6 月 18 日正式挂牌成立，是全国首家从事保障性住房建设和棚户区改造的专业平台。根据黄石市人民政府黄政发〔2010〕21 号文件，黄石市区域由众邦公司负责集中融资，统筹用于黄石市棚改项目和保障性住房建设，并明确了黄石众邦为黄石市所有棚改项目的投融资负责人。

为加强资金统筹力度，提高资金使用效率，降低融资成本，2014 年 5 月，依据湖北省财政厅及湖北省住房和城乡建设厅（鄂财综发〔2014〕9 号文），黄石市财政局将全市保障性住房建设资金专户结余 58,275 万元，整体平移至黄石众邦，由黄石众邦统一支配全市的保障性住房建设资金，该账户内的资金由中央财政下拨至黄石国库并最终拨付至该账户，经由黄石市审计局《审计结果公告》2014 年第 3 号文确认。

综上，黄石市作为全国保障房诸多试点城市，拥有较大的政策优势，而众邦公司作为黄石市唯一的保障性住房建设及投融资主体，政策优势则更加凸显。

## 3.原材料优势

建材业是黄石经济发展的支柱产业之一，有大冶钢厂、大冶铁矿、大冶有色、华新水泥等 27 个重点工业项目。全市小型以上的铁、铜、金矿床共 190 多处，铜矿保有量储量占湖北全省的 91.8%；金矿保有储量占全省的 88%；近年黄石的水泥产量均居湖北省首位；铁矿产量居全省第一；沙石资源也十分丰富，由于以上材料均为房屋建设的原材料，就近取材能够有效降低发行人的生产成本。

#### **4.良好的融资能力**

发行人作为黄石市保障性住房开发、建设和投资主体，资信状况良好，在国内银行间具有优良的信用记录，在偿还银行债务方面从未发生过违约，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的保证。

### **第十条 发行人财务情况**

#### **一、发行人主要财务数据**

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2013 年至 2015 年合并财务报表审计后出具了标准无保留意见的京会兴审字第 55000030 号审计报告。募集说明书及摘要中 2013-2015 年的财务数据均来源于该经审计的审计报告。

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）提供的《关于被证监会立案调查情况的说明》，在对黄石市众邦城市住房投资有限公司的执业过程中，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）能够保持执业怀疑态度，严格履行审计程序，发行人财务报表在所有重大方面能够反应其真实、完整的财务信息，本期发行人经营和现金流量真实可信。

经天风证券针对本次债券审计报告进行的专项核查,发行人审计机构已执行相应审计程序,审计报告均建立在充分、合理的审计证据基础之上。

建议投资者在阅读以下财务信息时,参照发行人2013-2015年完整的经审计的审计报告。发行人主要财务数据如下:

### (一) 合并资产负债表主要数据

**表格 1 发行人近三年合并资产负债表主要数据**

单位:万元

项目	2015 年末	2014 年末	2013 年末
资产总计	1,012,060.11	577,404.45	298,263.47
其中:流动资产合计	687,233.17	318,313.69	182,983.44
存货	266,271.49	80,003.34	64,086.81
应收账款	88,427.43	89,676.68	72,353.17
其他应收款	78,921.04	43,353.40	16,321.69
非流动资产合计	324,826.93	259,090.77	115,280.03
负债合计	481,149.71	161,382.26	89,101.75
其中:流动负债合计	51,275.04	35,972.59	28,992.57
非流动负债合计	429,874.67	125,409.67	60,109.18
股东权益合计	530,910.39	416,022.19	209,161.72
其中:归属母公司股东权益	530,910.39	416,022.19	209,161.72

### (二) 合并利润表主要数据

**表格 2 发行人近三年合并利润表主要数据**

单位:万元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
营业收入	40,601.48	36,905.61	22,870.05
营业利润	1,752.29	852.40	980.45
净利润	13,701.86	13,329.75	10,065.88
归属于母公司的净利润	13,701.86	13,329.75	10,065.88

### (三) 合并现金流量表主要数据

**表格 3 发行人近三年合并现金流量表主要数据**

单位:万元

项目	2015年	2014年	2013年
经营活动产生的现金流量净额	11,031.58	43,190.61	37,737.06
投资活动产生的现金流量净额	-248,619.89	-45,084.54	-52,217.52
筹资活动产生的流量净额	385,793.02	73,933.02	11,816.24
现金及现金等价物净增加额	148,204.71	72,039.08	-2,664.22

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人及其下属全资或控股企业无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况，也没有利用代建回购、融资租赁、售后回租等方式进行融资。

## 第十二条 筹集资金用途

本期债券募集资金15亿元，拟将其中的60%用于湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目，剩余40%用于补充营运资金。

湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目包括胡家湾煤矿片区工矿棚户区改造、袁仓煤矿片区工矿棚户区改造、铁山秀山煤矿工矿棚户区改造、铁山区军区水泥厂和第二水泥厂工矿棚户区改造、煤机片区工矿棚户区改造五个子项目，具体投资总额及拟用募集资金如下：

单位：万元

项目名称	总投资	拟用募集资金	拟用募集资金占项目总投资比例（%）
胡家湾煤矿片区工矿棚户区改造	353,337.21	90,000.00	25.47%
袁仓煤矿片区工矿棚户区改造			
铁山秀山煤矿工矿棚户区改造			
铁山区军区水泥厂和第二水泥厂工矿棚户区改造			
煤机片区工矿棚户区改造			
补充营运资金	-	60,000.00	-

## 一、募集资金投资项目

### (一) 募投项目的基本情况

#### 1、项目建设规模和内容

根据黄石市房地产管理局《关于湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目性质的说明》（黄房管函〔2015〕46号），湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目与普通商品住房性质不同，属于黄石市棚户区改造项目，隶属于湖北省2014年棚户区改造计划。

截至目前，该项目不存在强拆、强建等情况。

湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目包括五个子项目：胡家湾煤矿片区工矿棚户区改造、袁仓煤矿片区工矿棚户区改造、铁山秀山煤矿工矿棚户区改造、铁山区军区水泥厂和第二水泥厂工矿棚户区改造、煤机片区工矿棚户区改造。项目总投资353,337.21万元，改造棚户区7,736户，改造面积804,793.45平方米。本项目安置方式有三种：货币安置2,881户；外购安置房安置2,439户；新建房屋安置2,502户，总建筑面积307,292.65平方米，其中住宅面积238,628.80平方米，铁山秀山煤矿工矿棚户区改造项目不以新建还建房安置。

本项目的子项目新建还建房户型如下：

#### (1) 胡家湾煤矿片区工矿棚户区改造项目

本项目改造面积203,758.64m<sup>2</sup>，改造户数1,828户。货币安置730户，安置面积74,445.20m<sup>2</sup>；外购安置房安置562户，安置面积57,193.80m<sup>2</sup>；新建还建房536户，住宅面积54,787.20m<sup>2</sup>，配套商业面积17,332.44m<sup>2</sup>，车位428个。

本工程根据需求，设置有以下户型：

A、建筑面积小于80平方米，174户；

B、建筑面积约80-120平方米，362户；

C、建筑面积大于 120 平方米，0 户；

### **(2) 袁仓煤矿片区工矿棚户区改造项目**

本项目改造面积 418,173.44m<sup>2</sup>，改造户数 3,964 户。货币安置 1,580 户，安置面积 152,875.00m<sup>2</sup>；外购安置房安置 1,284 户，外购安置房安置 124,235.00m<sup>2</sup>；新建还建房 1,100 户，住宅面积 106,441.40 m<sup>2</sup>，配套商业面积 34,622.04m<sup>2</sup>，车位 880 个。

本工程根据需求，设置有以下户型：

A、建筑面积小于 80 平方米，154 户；

B、建筑面积约 80-120 平方米，532 户；

C、建筑面积大于 120 平方米，414 户；

### **(3) 铁山秀山煤矿工矿棚户区改造项目**

本项目改造面积 25,000.00m<sup>2</sup>，改造户数 435 户。货币安置 172 户，安置面积 9,885.00m<sup>2</sup>；外购安置房安置 263 户，安置面积 15,115.00m<sup>2</sup>。

### **(4) 铁山区军区水泥厂和第二水泥厂工矿棚户区改造项目**

本项目改造面积 100,501.24m<sup>2</sup>，改造户数 930 户。货币安置 370 户，安置面积 31,897.00m<sup>2</sup>；外购安置房安置 50 户，安置面积 3,436.60m<sup>2</sup>；新建还建房 596 户，住宅面积 56,176.40m<sup>2</sup>，配套商业面积 8,991.24 m<sup>2</sup>，车位 476 个。

本工程根据需求，设置有以下户型：

A、建筑面积小于 80 平方米，0 户；

B、建筑面积约 80-120 平方米，460 户；

C、建筑面积大于 120 平方米，136 户；

### **(5) 煤机片区工矿棚户区改造项目**

本项目改造面积 57,360.13m<sup>2</sup>，改造户数 579 户。货币安置 29 户，

安置面积 2,736.90m<sup>2</sup>；外购安置房安置 280 户，安置面积 25,681.30m<sup>2</sup>；新建还建房 270 户，住宅面积 21,223.80m<sup>2</sup>，配套商业面积 7,718.13 m<sup>2</sup>，车位 216 个。

本工程根据需求，设置有以下户型：

- A、建筑面积小于 80 平方米，138 户；
- B、建筑面积约 80-120 平方米，82 户；
- C、建筑面积大于 120 平方米，50 户；

## 2、项目审批情况

项目实施主体：黄石市众邦城市住房投资有限公司

该项目已获批复文件如下表：

审批机关	文件名称	文号	印发时间	主要内容
黄石市发展和改革委员会	《黄石市发展和改革委员会关于湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目可行性研究报告的批复》	黄发改投资(2014)283号	2014年12月4日	同意湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目可行性研究报告
黄石市规划局	《关于湖北省黄石市2014年袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目的规划意见》	黄规函(2014)64号	2014年12月2日	袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目符合黄石市城市建设总体规划
黄石市国土资源局	《黄石市国土资源局关于湖北省黄石市2014年袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目用地预审意见的函》	黄土资函(2014)180号	2014年12月4日	袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目符合国家产业政策和供地政策，符合黄石市土地利用规划，同意通过用地预审
黄石市环境保护局	《关于湖北省黄石市2014年袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目环境管理意见的函》	黄环审函(2014)192号	2014年12月4日	支持袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目环境影响评价工作
黄石市棚改区（城中村、旧城）改造工作领导小组	《关于将湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目纳入2014年工矿棚改计划的批复》	黄棚改(2014)23号	2014年12月1日	同意袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目纳入2014年工矿棚改计

## 3、项目资金来源构成及实施情况

项目总投资金额为 353,337.21 万元,所需建设资金全部由黄石众邦自筹解决,拟使用本期公司债券募集资金 90,000.00 万元。

项目实施进度方面,截至目前,袁仓工矿项目下属所有子工程均处在拆迁阶段,目前已投资金额 40,146.35 万元。

## (二) 项目建设的必要性和意义

本项目作为黄石市社会保障房建设的重要组成部分,是黄石市改善民生的重要举措,该项目的实施具有广泛、良好的社会影响。

国有工矿棚户区,是指由国有及国有控股企业、集体企业管理的建筑密度大、年久残旧、基础设施不完善、生活环境差、建筑面积在 2,000 平方米或改造户数超过 50 户以上危旧房集中连片的筒子楼或职工住宅区。由于我国的特殊体制所限制,国有工矿企业在承担国家建设任务的同时,也承担了“办社会”的义务,在“先生产,后生活”的原则下,以较为简陋的方式解决职工住房问题,造成了延续至今的棚户区问题:职工住房是以“多、快、好、省”的原则建设的,配套差、材料差、质量差。

黄石市作为工矿城市,随着矿产资源的逐步枯竭与相关矿区的关闭,与矿区相关的棚户区逐渐与日益发展的城市市区相接壤,棚户区脏乱差的整体形象与周边城市环境并不相符,与之相关的问题逐渐显现出来。

棚户区改造项目完善了棚户区居民的居住条件,使棚户区居民的生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程,改变了棚户区群众恶劣的居住和生活条件,显著提高了他们的生活质量。

棚户区的改造在缩小社会差距的同时,促进了市容环境的再造。城



市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态,良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围,使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。

本项目的建设,将大大改善黄石市城市环境,棚户区消失了,城市道路,给水、燃气、城市绿化、城市排污,排水、供电、电讯等更加畅通了,完善了城市功能,加快了城市化进程。城市环境的改善还将吸引投资者的涌入,进一步拓展城市发展空间,促进城市的可持续发展。

综上所述,黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目具有社会可行性,会产生较好的社会效益。通过工程的建设,实现住有所居,进而居者有其屋,逐步改善居民居住生活环境,能够提高居民生活质量,使居民能够安居乐业,提高社会精神文明程度。项目的建设,还改善了城市风貌,增强了城市的吸引力和竞争力,实现城市的可持续发展。

### (三) 项目收益来源的说明

项目的收入来源主要为车位销售及配套商业房产销售。

本项目车位共 2,000 个,其中位于西塞山区和下陆区的胡家湾煤矿片区工矿棚户区、袁仓煤矿片区工矿棚户区、煤机片区工矿棚户区安置点车位合计为 1,524 个、位于铁山区的铁山区军区水泥厂和第二水泥厂工矿棚户区改造项目为 476 个。根据湖北省工程咨询公司出具的《湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目可研报告》,由于黄石市城区车位销售单价约为 10~15 万元/个,因此本项目西塞山区和下陆区安置点车位保守估计以 12 万元/个,铁山区安置点车位按 10 万元/个计算,销售价格按每年 5%增长,车位销售收入约为 24,834.94 万元。

本项目配套商业面积共 68,663.85 平方米,其中位于西塞山区和下陆区配套商业面积为 59,672.61 平方米,铁山区配套商业面积为 8,991.24 平方米。根据湖北省工程咨询公司出具的《湖北省黄石市袁仓煤矿等工

矿棚户区改造项目可研报告》，相近地区配套商业销售单价约为 1.5~3 万元/平方米，因此本项目西塞山区和下陆区商业用房保守以 1.2 万元/平方米、铁山区商业用房按 9,000.00 元/平方米单价计算，按从本项目计算期第 4 年开始进行销售，销售价格按每年 5% 增长，配套商业销售收入为 85,878.43 万元。具体情况如下表：

单位：万元

序号	项目	胡家湾	袁仓煤矿	铁山区军区水泥厂和二水泥厂	煤机片区	合计
1	车位销售收入	5,534.20	11,378.73	5,129.05	2,792.96	24,834.94
2	配套商业销售收入	22,411.49	44,767.59	8,719.51	9,979.83	85,878.43
	合计	27,945.69	56,146.32	13,848.56	12,772.79	110,713.37

以上两项收入在计算期内为项目带来约 110,713.37 万元的收入。

## 二、债券募集资金使用计划及管理制度

### （一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

### （二）债券募集资金使用管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与湖北银行股份有限公司黄石南京路支行签订的《募集资金及偿债账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报

告条例》以及国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

如改变募集资金用途，公司将根据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，经会议审议通过后，报省级发展改革部门同意后方可实施，并报国家发改委备案且及时进行信息披露。

公司承诺募投项目的收入将优先用于偿还本期债券本息，并承诺按相关要求披露债券资金使用情况，如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

## 第十三条 偿债保障措施

### 一、担保情况

中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### （四）担保人概况

名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街 28 号楼中海国际中心 12 层

法定代表人：周纪安

注册资本：人民币 512600 万元

公司类型：股份有限公司（中外合资、未上市）

经营范围：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；

票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保，尾付款如约偿付担保，及其他合同履行担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

中合担保于2012年7月19日在国家工商行政管理总局注册设立，注册资本51.26亿元人民币，是中外合资的跨区域融资担保机构，也是目前国内注册资本最大的担保机构之一。

中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。2010年，《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》提出要求“加快推进利用外资设立中小企业担保公司试点工作”，国家发展和改革委员会为落实国务院精神推动组织设立中合担保。中合担保的设立也是落实国务院《关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》，有效缓解中小企业融资难，发展多层次中小企业金融服务的重要举措。

中合担保由中方和外方共7家股东共同发起设立。中方股东包括中国进出口银行、海航资本控股有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限责任公司。外方股东包括美国摩根大通集团和西门子（中国）有限公司。中合担保以支持中小企业发展为宗旨，秉持“允执其中，合作共赢”的经营理念，坚持“诚信规范、审慎精细、专业高效、开放创新”的经营原则，执行快速稳健的发展战略，全力搭建金融机构与中小企业的融资桥梁，成为专业化、规范化，具有市场竞争力的融资担保公司，并致力发展为中国融资担保行业的领军型企业。

### （五）担保人资信状况

经大公国际资信评估有限公司综合评定，中合担保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该信用等级表示中合担保代偿能力最强，绩效管理和风险管理能力极强，风险极小。

### （六）担保人累计担保余额

中合担保 2015 年底净资产为 57.98 亿元，截至到 2015 年 12 月 31 日，公司在保担保金额 488.18 亿元，其中融资性在保担保金额 446.68 亿元。公司风险调整担保责任余额 227.18 亿元，其中融资性风险调整担保责任余额 213.49 亿元，融资性担保风险调整担保责任余额的净资产放大倍数为 3.68 倍。本次担保额为 15 亿元，担保额占净资产比率为 25.87%，未超过 30%。

### （七）担保人财务情况

单位：万元

项目	2015年金额
总资产	770,577.50
总负债	190,416.47
所有者权益	579,794.29
营业收入	106,837.47
利润总额	58,329.89
净利润	44,480.81

截至 2015 年末，中合担保总资产为 770,577.50 万元，所有者权益合计为 579,794.29 万元。2015 年度公司实现营业收入 106,837.47 万元，利润总额 58,329.89 万元，净利润 44,480.81 万元。

### （八）担保人发行债券情况

截至 2015 年 12 月 31 日，担保人发行了中合中小企业融资担保股

份有限公司公开发行 2015 年公司债券，本次债券发行规模不超过人民币 15 亿元(含 15 亿元)，分期发行，首期发行不超过人民币 7 亿元(含 7 亿元)。

### **(九) 担保函主要内容**

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，具体情况如下：

#### **1、被担保的债券种类、数额**

被担保的债券为 7 年期企业债券(以国家发改委最后批准期限为准)，发行面额总计不超过人民币 150,000 万元。设置本金提前偿付条款，在第 3 至 7 个计息年度末分别偿还本金的 20%。

#### **2、债券的到期日**

担保函项下的债券到期日为 2024 年 4 月 25 日。债券发行人应于 2017 年 4 月 25 日起至 2024 年 4 月 25 日止清偿全部债券本金和利息。

#### **3、保证方式**

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

#### **4、保证责任的承担**

在担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券等级托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、同品质的到期债务的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债券相抵消。

#### **5、保证范围**

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

## 6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。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。

## 7、财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

## 8、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

## 9、主债权的变更

经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。

## 10、加速到期

在担保函项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

## 11、担保函的生效

担保函自签定之日生效，在担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

**(十) 担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系**

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本期债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

### **（十一）担保协议及程序的合法合规性**

担保人出具的《担保函》和《担保协议》均已由公司及其法定代表人签章，合规合法。

## **二、本期债券的偿债计划**

发行人在对本期债券发行后的偿债压力做了认真分析的基础上，对本期债券的本息支付做了相应的偿债安排：公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债账户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

### **（一）设立偿债专户和归集偿债资金**

发行人将指定偿债账户，在本期债券付息期和兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

### **（二）偿债计划的人员安排**

自本期债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司董事长兼总经理刘昌猛任组长，公司副董事长吴远景、职工董事兼合约部部长刘自强为组员，小组成员将保持相对稳定。如果对应岗位人员变动，则偿债工作小组成员相应变动。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿债工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿债工作小组负责制订债券利息及本金偿付办法。



### （三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，公司将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

#### 1、具体财务安排

偿债资金将来源于发行人保障房租金收入、保障房工程代建建设收入，以及政府财政补贴收入。保障房出租及保障房工程代建建设所带来的稳定收益及政府补贴收入将为发行人偿还本息提供有力保障。

发行人将在监管银行开立项目收入账户，用以接收本期债券募集资金所投资项目的滚动开发收入，该账户中的资金优先用于本期债券每年度的还本付息。在本期债券每年度付息及兑付日前1个月，发行人将逐步累积账户资金，以用于归还当年本息。

#### 2、补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指发行人发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

- 一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；
- 二，通过银行贷款、股权融资等手段融入外部资金。

### 三、偿债保障措施

#### （一）发行人良好的财务和经营状况是本期债券偿付的基础

近年来公司发展迅速，规模扩张较快。截至2015年12月31日，发行人经审计的合并口径的资产总额为1,012,060.11万元，2013-2015年的营业收入分别为22,870.05万元、36,905.61万元、40,601.48万元，三年平均营业收入为33,459.05万元，净利润分别为10,065.88万元、13,329.75万元、13,701.86万元，三年平均净利润为12,365.83万元。公司具有较强的盈利能力和较大的发展空间，债务到期偿还能力较强。长

远来看，公司的资产规模还将进一步扩大，盈利能力将进一步增强。发行人强大的资产实力和盈利能力是本期债券偿付的根本保障。

**（二）本期债券募投项目的收益是本期债券本息偿还的重要来源**  
项目的收入来源主要为车位销售收入及配套商业房产销售收入。根据湖北省工程咨询公司出具的《湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目可研报告》，本项目车位销售收入约为 24,834.94 万元，配套商业销售收入为 85,878.43 万元。

以上两项收入可为项目带来约 110,713.37 万元的收入，是本期债券本息偿付的重要来源。

**（三）中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保**

中合中小企业融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。根据担保函的内容，在担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

中合中小企业融资担保股份有限公司具有较好的担保能力，其担保为本期债券本息的偿付提供了较强的保障。

**（四）地方经济良好发展趋势为债券还本付息提供了经济基础**

2013-2015 年，黄石市分别实现生产总值 1,142.03 亿元、1,218.36 亿元及 1,220.00 亿元，分别较上年度增长 9.80%、9.10%及 5.30%。快

速发展的经济，为黄石市财政收入的增长提供了较大动力，2013-2015年黄石市实现地方公共财政预算收入78.36亿元、89.38亿元及100.58亿元，分别较上年度增长19.38%、14.10%及12.50%。随着全市经济总量的不断上升、财政收入的增加以及经济环境的持续向好，为黄石众邦业务经营活动创造了良好的客观经济基础，公司业务经营规模将不断扩大，盈利能力将持续增强。

#### **（五）畅通的融资渠道为本期债券偿付提供了后备支持**

作为黄石市保障房建设和棚户区改造重要的投融资和建设主体，黄石众邦自成立以来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各贷款银行均拥有优良的信用记录，历年银行贷款按时偿还率均达到100%，无不良贷款记录；公司与银行之间的融资渠道畅通，如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

#### **（六）《债权代理协议》和《资金及账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性**

发行人与湖北银行股份有限公司黄石南京路支行签订了《募集资金及偿债账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前10个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

## 第十四条 风险与对策

### 一、与本期债券有关的风险及对策

#### (一) 利率风险及对策

受国民经济运行状况、国家调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本期债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，公司在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，公司将向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，为投资人应对利率波动提供便利。

#### (二) 兑付风险及对策

在本期债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。此外，由于募集资金投向的保障房项目存在前期投资规模大、利润率不高、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑，或项目资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能按期足额兑付。

对策：

公司将加强现金流动性管理，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而减小本期债券的兑付风险。同时，公司将加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本期债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

## 二、与公司业务相关的风险及对策

### （一）经济周期及地方财政收入波动的风险及对策

公司所从事的保障房业务与经济周期的相关性和敏感性比较低，但黄石市地方财政收入受以土地出让为主的政府性基金收入影响较大，未来存在一定的不确定性。如果出现宏观经济增速放缓、停止或者衰退，将有可能导致黄石市地方财政收入出现较大波动，从而影响到黄石市人民政府对于公司的保障房业务的工程结算进度，进而影响到公司的盈利水平。

对策：

随着中国国民经济的快速增长和黄石市经济发展水平的提高，黄石市人民政府对于保障房的投入日益增大，公司的业务规模也将随之提高。公司将与政府有关部分保持密切的联系，确保公司的保障房业务的工程结算按时完成。同时，公司将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，最大限度地降低经济周期及地方财政收入波动对公司盈利能力造成的不利影响。

### （二）产业政策风险及对策

公司所从事的保障房业务，现阶段属于国家大力支持发展的行业，但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：

针对未来产业政策变动风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确把握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同

时根据国家政策变化制定应对策略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合经营能力,加快公司的市场化进程,提高公司整体运营效率,增加自身的积累,提升公司的可持续发展能力,尽量降低政策变动为公司经营带来的不确定性影响。

### **(三) 公司经营风险及对策**

公司承担着部分社会职能,政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。公司营业收入来源单一,收入规模较小,未来收入具有不确定性。此外,存货在公司资产中占比较高,均为保障房项目,其易受工程和政府结算进度影响的资产,可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策:

从全国和地区经济发展及政策导向情况看,政府投资仍将保持增长趋势,政府的相关补贴也将不断落实,公司经营风险相对较低。此外,公司今后将继续争取当地政府的大力扶持和政策支持,不断加强管理、提高整体运营实力,进一步完善法人治理结构,建立健全各项内部管理制度和风险控制制度,加快公司的市场化改制改革,提高运营效率。公司将大力拓展新的业务增长点,提升业务规模,实现多元化经营。

### **(四) 公司财务风险及对策**

近年来,公司负债规模持续增长,有息负债在总负债中的占比较高,2015年末,公司资产负债率大幅提高,相应未来的偿债压力加大。同时,公司所在地区发展速度较快,对保障房需求较大,公司作为当地相关业务的主要从事者,其目前承建的保障房项目仍需较大规模的后续投资,未来面临一定的资本支出压力。

对策:

公司的有息负债规模处于相对较低的水平，主要是银行贷款，且以长期借款为主，从而便于分摊还款压力。目前，公司正积极、灵活的利用各种融资手段开展融资工作，提高公司的融资效率，进一步加强与相关政府部门的合作；同时，公司在运营项目上也将更注重项目本身的经济效益，项目本身是否能产生足够的收益用以偿还使用融资工具所获得的款项将是发行人选择项目的一个重要指标。

### 三、与募集资金投资项目相关的风险及对策

本期债券募集资金拟用于保障房建设项目，其项目规模大，回收周期长，如果在项目建设和运营期间出现材料价格以及劳动力成本上涨，或遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则又可能使项目实际投资额度超出预算、项目施工期被延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对收益的实现产生不利影响。

对策：

公司在项目实施前期的勘察设计工作中将充分考虑项目建设中可能出现的特殊及突发情况。在项目具体施工方案设计时，将综合考虑项目可行性的各方面因素。

另外，公司在项目的实施过程中，将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制企业的运营成本。同时将积极加强各投资环节的管理，计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。同时，公司将进行严格项目质量管理，合理安排工程工期，加强招投标管理及合同管理，严格按照相关规定建立健全质量保证体系，严格保证项目质量和进度。

## 第十五条 信用评级

经大公国际资信评估有限公司对本期债券发行主体及债项进行综合评估后，评定本期企业债券信用等级为 AAA，企业主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

### 一、主要评级观点

#### （一）基本观点

黄石市区区位优势明显，工业基础良好，近年来经济保持较快发展。公司作为黄石市唯一的保障性住房投融资主体，得到了政府在资产注入等方面的大力支持等优势。公司不能偿还到期债务的风险极小。

#### （二）主要优势/机遇

黄石市地理位置优越，具体较强的区位优势，工业基础良好，近年来经济保持较快发展；

黄石市保障房相关制度的完善有利于规范保障房建设，黄石市保障房建设任务的增加，将有助于公司业务的进一步发展；

公司作为黄石市重要的保障性住房投融资主体，得到了政府在资产注入和财政补贴等方面的大力支持；

中合担保为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

#### （三）主要风险/挑战

黄石市地方财政收入受以土地出让为主的政府性基金收入影响较大，未来存在一定的不确定性；

公司营业收入来源单一，收入规模较小，未来收入具有不确定性；

公司负债规模持续增长，有息负债在总负债中的占比很高，2015年末，公司资产负债率大幅提高。



## 二、跟踪评级安排

自评级报告出具之日起,大公国际资信评估有限公司(以下简称“大公国际”)将对黄石市众邦城市住房投资有限公司(以下简称“发债主体”)进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间,大公国际将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容:

### (1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级:大公国际将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级:大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级,在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告,并发布评级结果。

### (2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

(3)如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料,大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级,或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请北京市盈科律师事务所担任本期债券发行律师。北京盈科律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，律师认为：

一、发行人内部决策机构已依法定程序作出批准本期债券发行的决议。根据《证券法》、《公司法》、《条例》等相关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》等规定，发行人本期债券发行已经取得所需要的各项批准和授权，且该等批准和授权范围、程序、内容合法有效。发行人发行本期债券尚需取得国家发改委的核准。

二、发行人为依法设立并有效存续的企业法人，截至法律意见书出具之日，具有本期债券发行的主体资格，不存在依据法律、法规、规范性文件及发行人章程规定的需要终止的情形。

三、发行人本期债券发行符合《证券法》、《条例》和《通知》等有关法律、法规、规范性文件规定的企业债券发行条件。

四、发行人设立的程序、资格、条件、方式符合当时的法律法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准。发行人设立过程中所签订的有关合同符合法律法规和规范性文件的规定，不会因此导致发行人设立行为存在潜在纠纷。发行人设立过程中有关资产评估、验资已履行了必要程序，符合法律法规和规范性文件的规定。

五、发行人股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格。发行人股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍。股东均具有法律、法规和规范性文件规定的担任公司股东的资格。

六、发行人业务独立，资产独立完整，人员独立、机构独立、财务独立，具有面向市场自主经营的能力。

七、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人没有在中国大陆以外经营，业务没有变更过，主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍。

八、发行人不存在持有发行人5%以上出资、股权或股份的关联方，也不存在同业竞争。

九、除发行人正在办理土地证变更手续的土地外，发行人的其他主要财产权属关系明确、权属证明完备，不存在产权纠纷或潜在纠纷。发行人名下投资性房屋抵押、出租符合《物权法》、《担保法》、发改财金〔2004〕1134号文、发改财金〔2008〕7号文等相关法律、法规、规范性文件的规定。

十、发行人将要履行、正在履行的重大合同合法、有效，不存在潜在风险。发行人没有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。发行人与关联方之间不存在重大债权债务关系及相互提供担保的情况。发行人金额较大的其他应收、应付款没有因正常的生产经营活动发生，合法有效。

十一、发行人增资、变更股东、划拨土地、拨付项目资本金、追加投资、财政补贴等情形业经公司登记机关核准、主管部门审批，履行了必要的法律手续，符合法律、法规和规范性文件的规定。

十二、发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十三、发行人的生产经营活动和拟投资项目符合环境保护的要求。发行人近三年没有因违反环境保护方面的法律法规和规范性文件而被处罚。

十四、发行人募集资金用于湖北省黄石市袁仓煤矿等工矿棚户区改造项目已经得到有权部门的批准或授权，项目不涉及与他人进行合作。

十五、发行人及其出资人、董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十六、发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》具备《证券法》、《条例》及发改财金〔2008〕7号文等法律、法规、规范性文件规定的内容，《募集说明书》中与法律意见书相关的内容与法律意见书一致，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

十七、截至法律意见书出具之日，保证人中合中小企业融资担保股份有限公司为依法设立、合法存续的企业法人，不存在依据法律、法规、规范性文件及其公司章程规定需要终止的情形。保证人中合中小企业融资担保股份有限公司具备为本期债券发行提供保证的主体资格。《担保函》为当事人真实意思表示，符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规及规范性文件的规定。

十八、债权代理协议、账户监管协议和持有人会议规则系当事方的真实意思表示，符合法律、法规和规范性文件的规定，该协议、规则的形式和内容合法有效。

十九、《募集说明书》及相关申报文件的形式和内容符合《证券法》、《公司法》、《条例》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。

二十、本期债券的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的合法主体资格和从业资格，符合《证券法》、《公司法》、《条例》等法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，律师认为：

(一) 发行人已经取得本期债券发行所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

(二) 发行人系依法成立、合法存续的企业法人，具备本期债券发行的主体资格。

(三) 发行人具备法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的实质条件。

(四) 发行人的设立业经公司登记机关核准注册登记，履行了必要的法律手续，股东的出资已经足额缴纳，合法有效；股东已投入的资产产权关系清晰，股东具有法律、法规和规范性文件规定的担任公司股东的资格。

(五) 发行人的业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，具有直接面向市场自主经营的能力。

(六) 发行人的经营范围和经营方式合法合规，近三年来主营业务突出、且未发生重大变化，不存在影响发行人持续经营的法律障碍；

(七) 发行人业务独立，不存在显失公平的关联交易与同业竞争。

(八) 发行人的主要财产权属关系明确、权属证明完备，不存在产权纠纷或潜在纠纷；发行人对其主要财产所有权或使用权的行使不存在权利受到限制的情况。

(九) 发行人的债权债务关系清晰，系因正常的经营活动而发生，不存在纠纷或争议；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债；发行人与关联方之间不存在重大债权债务关系，也没有相互提供担保的情况。

(十) 发行人的重大资产变化情形业经公司登记机关核准，履行了必要的法律手续，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

(十一) 发行人及其控股子公司执行的主要税种、税率符合法律、

法规和规范性文件的要求；发行人近三年来依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十二）发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年来无因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

（十三）发行人募集资金用于固定资产项目，该项目的实施主体为发行人本身，且募集资金未超过该项目总投资的 60%，投向符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，发行人募集资金的运用符合《证券法》、《条例》的规定以及发改财金[2008]7 号文第二条第四项之规定。

（十四）发行人的股东、发行人、发行人的控股公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人的董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员也不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十五）为发行人发行本期债券提供相关服务的各中介机构均具有相关执业资格。

（十六）本期债券发行的《承销协议》等协议系当事方的真实意思表示，符合法律、法规和规范性文件的规定，该协议的形式和内容合法有效。

（十七）发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》的形式和内容符合《证券法》、《公司法》、《条例》及发改财金〔2008〕7 号文等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。《募集说明书》中与法律意见书相关的内容与法律意见书一致，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、上市或交易流通安排

本期债券发行结束1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请。

### 二、税务说明

根据国家税收法律、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自行承担。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 有关主管机关对本期债券的批准文件
- (二) 《2017年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 发行人2013-2015年度经审计的审计报告
- (四) 担保人2015年度经审计财务报告
- (五) 大公国际资信评估有限公司出具的信用评级报告
- (六) 法律意见书
- (七) 《担保函》
- (八) 《2016年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券债权代理协议》
- (九) 《2016年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》

(十)《2016年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券募集资金及偿债账户监管协议》

## 二、查询地址及网址

(一)投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件:

1、黄石市众邦城市住房投资有限公司

联系人:余远明、陈杰

联系地址:黄石港区湖滨大道1623号

电话:0714-6551200

传真:0714-6552322

邮编:435001

2、天风证券股份有限公司

联系人:杨羽云、王军、黄翼

联系地址:北京市西城区佟麟阁路36号

联系电话:010-59833001

传真:010-59833001

邮编:100031

互联网地址:[www.tfzq.com](http://www.tfzq.com)

(二)投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:

1、中国债券信息网

网址:<http://www.chinabond.com.cn/>

2、中国货币网

网址:<http://www.chinamoney.com.cn/>



(三) 如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问, 可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2017黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券发行网点表

序号	地点	承销商	网点名称	地 址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司	北京证券承销分公司▲	北京市西城区佟麟阁路36号院	丁子静	010-59833042
2	北京市	申万宏源证券有限公司	申万宏源证券有限公司	北京市西城区太平桥大街19号	郭幼竹、许杨杨	010-88013865
3	北京市	川财证券有限责任公司	川财证券有限责任公司	北京市平安里西大街28号中海国际中心15层	杭芊	010-66495657