



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

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。

（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）公开发售。

（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售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。

目 录

释 义	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本次债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	34
第十条 发行人财务情况	44
第十一条 已发行尚未兑付的债券	71
第十二条 筹集资金用途	72
第十三条 偿债保障措施	80
第十四条 风险与对策	94
第十五条 信用评级	98
第十六条 法律意见	100
第十七条 其他应说明的事项	105
第十八条 备查文件	106

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划作的《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，决定公开发行人公司债券，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号文件批准公开发行。

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售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（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）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。

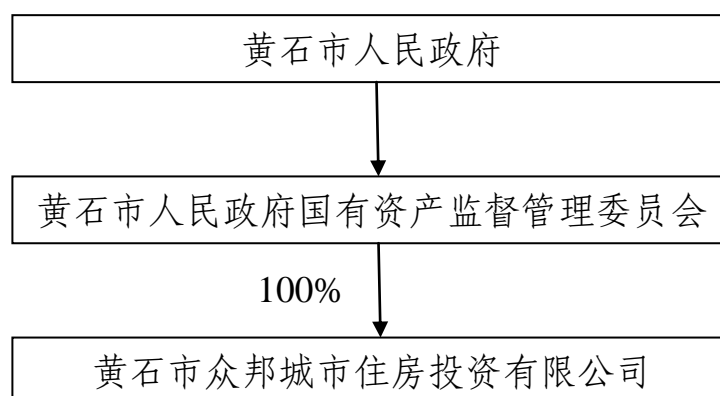
2016年2月，公司企业类型由有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）变更为有限责任公司（国有独资）。

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。目前公司的股权结构图如下：

图表 1 截至 2016 年 12 月 31 日公司股权结构图



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。具体形式下列职权：

- 1.执行出资人的决议；
- 2.决定公司的经营计划和投资方案；
- 3.制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 4.制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5.制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 6.制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 7.决定公司内部管理机构的设置；
- 8.决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 9.制定公司的基本管理制度；
- 10.法律、行政法规规定的其他职权。

公司设监事会，监事会由五名监事组成，其中职工监事两名。监事会会议由监事会主席依法召集和主持；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

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。监事会行使下列职权：

1.检查公司贯彻执行国家、省、市有关法律法规和市国资委相关制度规定的情况;

2.检查公司财务,发现公司经营情况异常时,可以进行调查;

3.对公司董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

4.当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求其予以纠正;

5.向出资人提出提案;

6.负责指导公司下属全资、控股、参股公司、独资企业监事会或派出监事的财务监督工作;

7.监事列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议;

8.法律、法规规定的其他职权。

监事会成员列席总经理办公会及其认为必要的专题会议。

公司设总经理一名,由董事会决定聘任或者解聘。根据需要设副总经理三至五名,也可根据需要设总会计师、总经济师。

总经理对董事会负责,并接受监事会监督,行使以下职权:

1.主持公司的生产经营管理工作,并向董事会报告工作;

2.组织实施董事会决议,公司年度经营计划和投资方案;

3.拟定公司年度财务预决算方案、利润分配方案、弥补亏损方案和公司资产用于抵押融资的方案;

4.拟定公司内部管理机构设置方案和基本管理制度;

5.制定公司的内部具体管理规章;

6.提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人;

7.决定聘任或者解聘除应董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8.拟定本公司职工的公司分配制度，决定公司职工的福利、奖惩方案；

9.根据董事会决议，对重大事项决策或实施提出方案；

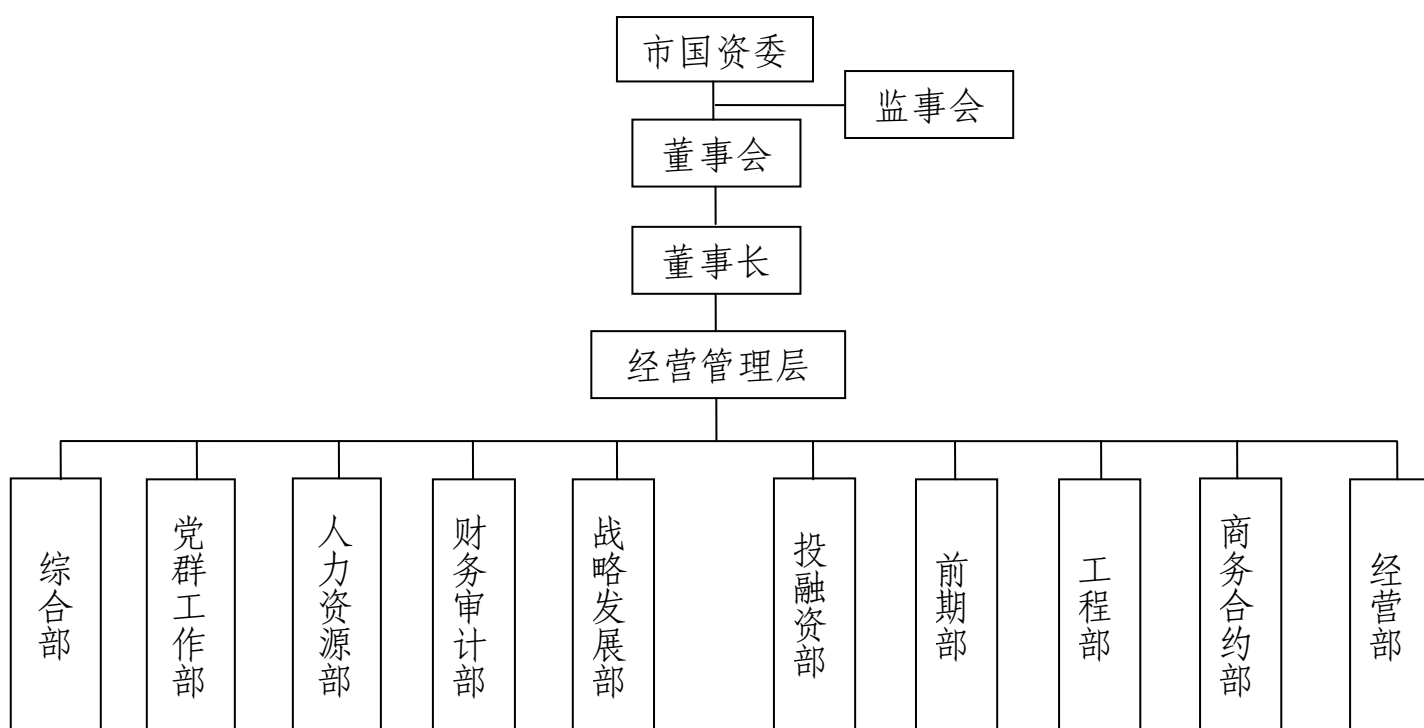
10.董事会或董事长授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

（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。公司组织结构如下图所示：

图表 2 截至 2016 年 12 月 31 日公司组织结构图



其中，各职能部门的主要职责简介如下：

综合部：负责公司日常行政事务的协调、组织、督办、落实；负责行政公文处理，组织起草工作总结安排、报告等文字材料；管理文书档案和印信；负责相关法律法规、行业政策信息的收集与研究，提出意见和建议；负责制订公司行政规章制度，并监督执行；负责接待、信访及建议、提案办理；负责公司会议室的统一管理及公司综合性会议、行政会议的会务工作；负责公司各项工作信息的搜集、整理和宣传报道，管理公司网站，编印工作简报；负责社会治安综合治理及安全保卫工作；负责公司固定资产的质置、登记、保管及办公用具、用品、设备的采质、发放和统一管理；负责车辆管理和后勤保障工作；领导交办的其他工作。

党群工作部：负责公司党委公文处理，组织起草党委工作报告、总结安排及有关文件和材料；督促检查各单位、各部门贯彻落实党委决议、工作计划执行情况；对党委领导的批示进行传达、催办、检查、督办；负责公司党组织建设及党员发展工作；负责公司机关中层干部、所属单位领导班子成员考察、选拔、培养、调配、使用工作以及年青后备干部的考察、培养、选拔工作；负责公司纪检、监察工作，加强党风党纪教育，受理、审理有关案件；负责落实上级工会、共青团、女工等群众组织安排的各项任务，充分发挥群团组织的作用；负责精神文明建设工作，切实推进形式多样的精神文明创建活动；完成领导交办的临时工作。

人力资源部：制定企业人力资源战略规划；编制员工手册，建立员工日常管理规范；制定企业人事管理制度与工作流程，组织、协调、监督人事制度和流程的落实；企业组织结构设计；编制各部门职责与各岗位的职业说明书；根据人员编制，制定年度人力资源需求计划、招聘计划；招聘渠道的拓展与维护；招聘过程中的人才测评与人员甄选；人员招聘工作的具体实施；建立后备人才选拔方案和人才储备机制；制定企业年度培训计划与培训大纲；外部培训讲师的联系与内部讲师的

管理；培训课程的开发与管理；员工培训的组织与过程管理，进行培训效果的评估；员工日常考核；设计企业绩效考核方案并组织实施；企业绩效成果的评估与管理；企业薪酬状况的调查分析，提供决策参考依据；制定企业人力成本预算并监督其执行情况；企业薪酬体系的设计；员工薪资福利的调整与奖励实施；定期进行员工满意度调查，建立良好的沟通渠道；协调有关政府部门，保险监督部门及业内企业的关系；企业员工劳动合同，人事档案等资料的管理；员工离职与劳动纠纷处理；人员信息的录入，更新；提供各类人力资源统计数据与分析表单；人事管理信息系统的使用与日常维护；完成领导交办的临时工作。

财务审计部：贯彻执行《会计法》及国家财务管理和会计核算的法律、法规，严格执行国家规定的各项财务开支范围和标准，接受有关部门的检查、监督；负责编制公司财务预算和建设资金年度、月度计划，定期检查、分析、反馈执行情况；按照会计制度的规定，如实反映企业的财务状况和经营成果，按期编制并向有关部门报送财务报告，整理、完善、管理会计档案；按规定筹集建设专项资金，负责工程项目的资金调度，合理使用各类建设专项资金；参与公司的重大投资决策及建设项目的可行性研究；参与资产、物资管理制度的制定，监督本公司财产保管、收发、计量等情况，定期组织财产清查工作；根据国家法律、法规和公司的方针目标、规章制度，对公司的财务收支及经济活动的真实性、合理性和效益性进行审计监督；负责工程建设项目的审计，参与工程招标、重大经济合同谈判、工程（结）决算和工程竣工验收工作；负责对所属企业的财务审计；配合公司相关融资事务；完成领导交办的临时工作。

战略发展部：把握国家宏观经济政策，进行公司经营相关行业的调查研究、信息收集，分析和评估宏观经济和行业发展对公司造成的影响，

发现主要发展机会与主要风险;分析公司的经营现状以及在行业内的地位、优势与弱点,寻找新业务发展机会,进行可行性研究工作;负责公司企划工作。编制公司中长期发展战略规划及年度发展规划,对公司发展战略的实施进行跟踪,并及时提出合理化建议;收集国内外同行业先进企业资料,总结先进经营理念、管理体制、管理方法,提高内部管理水平,为公司提高核心竞争力和管理、技术创新提供建设性意见;协助公司投资项目的收集、立项、可行性论证、项目评估;协助项目谈判与实施,跟踪投资项目进展;负责公司品牌及知识产权的管理工作。制定公司品牌发展规划,组织进行品牌资产评估;负责公司的商标、标识与徽记的注册、维权和对外授权等相关事务工作;负责的对公司外宣传工作。制定并执行品牌宣传计划,开展相关品牌形象宣传和广告工作;负责制定和修订品牌宣传规范;负责公司技术战略及专利管理,对公司重大研发项目进行论证和评估;制定、完善公司信息化中长期规划,并组织实施;协助公司领导制定企业的各项经营管理目标,积极推行公司的目标责任制和量化考核管理;完成领导交办的临时工作。

投融资部:制订和完善公司年度投融资计划、融资管理规范;组织公司融资活动的策划、论证实施与效能监管,制订和完善公司融资操作指引、控制流程、考核目标、完成标准;参与公司重大战略、投资、合作等活动的研究和实施,并提出融资和资金规划类专业意见;关注与研究金融政策、货币政策、信贷政策,对影响授信融资和资金管理的相关政策进行分析,并出具分析报告和应对不利影响的有效策略;牵头会同财务部门与各金融机构商谈和申请年度公司授信计划,并进行额度、内容、结构的合理调整与分配;负责跟进完成公司融资管理目标和执行,对公司所有融资活动进行动态跟踪管理;协助财务部门做好公司资金调剂业务;完成领导交办的临时工作。

前期部：负责核实项目建设涉及的征地和房屋拆迁数量，并核定安置补偿费用总额。配合相关城区拟定征地和房屋拆迁合同；负责公司棚改项目、投资建设运营项目的经济测算与项目策划，为领导提供项目决策依据；负责对公司决定的项目策划进行督促落实和过程修正；负责评价和改进项目策划落实的情况；负责组织项目建议书编制、具体投资项目的政府采购计划报批、环境评估、水土保持及地质灾害、矿产压覆等项目前期手续报批工作；负责项目立项报批及相关工作；配合相关部门制定项目招投标文件、实施招投标及相关审批事项报批工作；负责招投标过程中合作伙伴及投标单位的管理和服务工作；完成领导交办的临时工作。

工程部：根据城市总体规划、公司发展战略，组织编制中、长期项目建设规划、近期及年度项目建设计划；负责公司建设类项目（含公司工程代建项目）的协调指导和监督管理，审查会签公司投资类工程合同；参与施工图设计（含初步设计）、工程招投标文件、工程重大设计变更以及工程结算的审查，参与工程竣工验收和移交；负责组织协调公司建设工程项目的政府审计及审计联络工作；负责组织拟定公司月度工程建设资金支付计划；负责公司工程统计协调工作；监督协调各项目部工作；完成领导交办的临时工作。

商务合约部：负责项目施工图预算、工程签证、预决算及项目审计工作；负责制定项目招标文件、实施招投标及相关审批事项报批工作；负责项目招投标中控制价编制、财政局投资评审报批、招标拦标价确定等工作；负责组织合同洽谈、起草、评审、合同过程执行监督工作；负责公司所有合同的统一管理、查询与归档工作；负责洽谈、引进及管理合作伙伴；牵头对合作伙伴工作进行考核评价；根据公司发展和项目的

需要，提出合作模式及核心商务条款方案；公司法律事务及合同纠纷的处理；完成领导交办的临时工作。

经营部：负责公司公租房分配、收租、补贴核减、档案整理等运营管理工作；负责公司公租房的后期日常管理；负责商品房预售、销售、办证等日常管理工作；负责还建房源分配、交付等管理工作；负责棚改房源筹措、审批工作；负责收购项目的后期管理工作；负责公司经营的门面商铺招商及运营管理工作。负责对公司出资企业和其国有资产经营及保值增值进行监管；负责国有资产和企业各类生产经营指标的收集、统计、分析和上报工作；完成领导交办的临时工作。

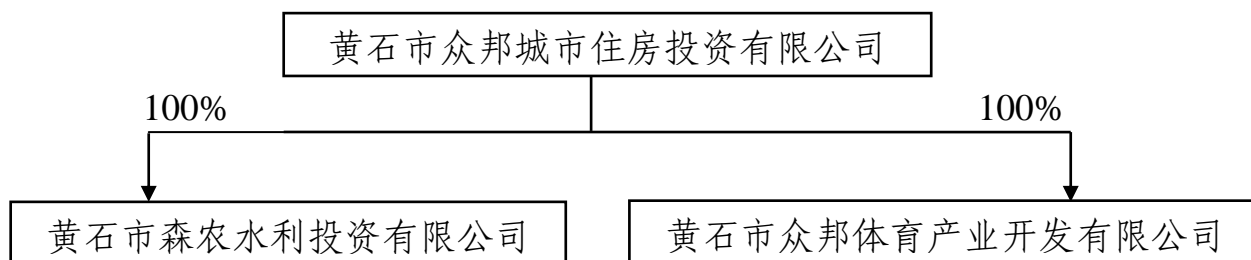
五、发行人与下属公司的投资关系

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，具体情况如下：

表格1 发行人下属企业（公司）情况（截至2015年底）

公司名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)	公司级别
黄石市森农水利投资有限公司	10,000.00	水利、农业、林业项目建设投资；城市水利基础设施、林业、农业产业化项目建设；水生态修复及水环境治理；水土保持治理及方案编制、监测、监理。（涉及行业许可证经营）	100.00	子公司
黄石市众邦体育产业开发有限公司	50,000.00	体育赛事及文化交流活动策划、组织；文艺演出经纪；会务会展服务、经济信息咨询、企业营销策划；园林绿化工程、室内外装饰工程；销售机电设备、五金交电、电子产品、服装、金银饰品、汽车配件。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	100.00	子公司

图表 3 发行人与下属企业（公司）股权结构图



六、发行人子公司情况

1.黄石市森农水利投资有限公司

黄石市森农水利投资有限公司成立于 2009 年 10 月，注册资本 10,000.00 万元。公司从事农业、林业、水利基础设施项目开发建设和经营管理，经营范围为：水利、农业、林业项目投资建设；城市水利基础设施、林业、农业产业化项目建设；水生态修复及水环境治理；水土保持治理及方案编制、监测、监理。（涉及行业许可持证经营）

2015 年，水投公司建设了黄石江滩卸矿机至快活岭段防洪和环境综合治理工程、大冶湖通江口段综合整治工程、洪洋及走马场灌区改造工程等一系列工程项目。

截至 2015 年末，公司总资产为 69,909.83 万元，净资产为 60,622.59 万元，2015 年实现净利润-56.79 万元。

2.黄石市众邦体育产业开发有限公司

黄石市众邦体育产业开发有限公司成立于 2015 年 6 月，注册资本 50,000.00 万元。公司经营范围为：体育赛事及文化交流活动策划、组织；文艺演出经纪；会务会展服务、经济信息咨询、企业营销策划；园林绿化工程、室内外装饰工程；销售机电设备、五金交电、电子产品、服饰、金银饰品、汽车配件。（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 年末，公司总资产为 151,310.45 万元，净资产为 145,839.94 万元，2015 年实现净利润 0.23 万元。

七、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%。

表格 2 黄石市近三年地区生产总值及地方公共财政收入情况统计

单位：亿元

项目	2015 年	2014 年	2013
地区生产总值	1,220.00	1,218.36	1,142.03
地方公共财政预算收入	100.58	89.38	78.36

资料来源：黄石市统计局、黄石 2015 年政府工作报告

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，近三年黄石众邦主营业务具体情况见下表：

表格3 2013年至2015年黄石众邦主营业务收入明细表

单位：万元

业务类别	2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租金收入	561.40	1.38%	521.57	1.41%	259.16	1.13%
工程代建收入	39,957.37	98.41%	36,384.04	98.59%	22,610.89	98.87%
合计	40,518.76	99.80%	36,905.61	100.00%	22,870.05	100.00%

表格4 2013年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
租金收入	259.16	522.11	-262.94	-101.46%
工程代建收入	22,610.89	20,555.35	2,055.54	9.09%
合计	22,870.05	21,077.46	1,792.59	7.84%

表格5 2014年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
租金收入	521.57	584.97	-63.40	-12.16%
工程代建收入	36,384.04	33,076.40	3,307.64	9.09%
合计	36,905.61	33,661.36	3,244.24	8.79%

表格6 2015年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元

业务板块	主营业务收入	主营业务成本	毛利润	毛利率
租金收入	561.40	668.90	-107.50	-19.15%
工程代建收入	39,957.37	36,324.88	3,632.49	9.09%
合计	40,518.76	36,993.77	3,524.99	8.70%

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建设投资；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度的推进，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行业之一,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7 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 8 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 9 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

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构

表格 10 发行人 2013-2015 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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	230,531.45	22.78%	82,326.75	14.26%	10,287.66	3.45%
应收账款	88,427.43	8.74%	89,676.68	15.53%	72,353.17	24.26%
预付款项	23,081.75	2.28%	22,953.53	3.98%	19,920.10	6.68%

其他应收款	78,921.04	7.80%	43,353.40	7.51%	16,321.69	5.47%
存货	266,271.49	26.31%	80,003.34	13.86%	64,086.81	21.49%
流动资产合计	687,233.17	67.90%	318,313.69	55.13%	182,983.44	61.35%
可供出售金融资产	21.00	0.00%	21.00	0.00%	21.00	0.01%
投资性房地产	10,296.78	1.02%	10,161.43	1.76%	9,225.81	3.09%
固定资产	205,711.26	20.33%	202,160.40	35.01%	104,787.57	35.13%
在建工程	23,976.18	2.37%	15,572.89	2.70%	-	-
无形资产	78,351.81	7.74%	31,131.24	5.39%	-	-
长期待摊费用	6,469.91	0.64%	43.82	0.01%	1,245.64	0.42%
非流动资产合计	324,826.93	32.10%	259,090.77	44.87%	115,280.03	38.65%
资产总计	1,012,060.11	100.00%	577,404.45	100.00%	298,263.47	100.00%
短期借款	12,600.00	2.62%	10,000.00	6.20%	4,595.00	5.16%
应付账款	2,817.21	0.59%	320.69	0.20%	268.24	0.30%
预收款项	-	-	5,896.43	3.65%	74.83	0.08%
应付职工薪酬	6.80	0.00%	-	-	-	-
应交税费	2,106.75	0.44%	1,565.23	0.97%	1,236.25	1.39%
其他应付款	22,244.28	4.62%	7,290.24	4.52%	18,718.26	21.01%
一年内到期的非流动负债	11,500.00	2.39%	10,900.00	6.75%	4,100.00	4.60%
流动负债合计	51,275.04	10.66%	35,972.59	22.29%	28,992.57	32.54%
长期借款	429,465.00	89.26%	125,000.00	77.46%	58,900.00	66.10%
专项应付款	409.67	0.09%	409.67	0.25%	1,209.18	1.36%
非流动负债合计	429,874.67	89.34%	125,409.67	77.71%	60,109.18	67.46%
负债合计	481,149.71	100.00%	161,382.26	100.00%	89,101.75	100.00%
所有者权益合计	530,910.39	-	416,022.19	-	209,161.72	-
属于母公司的股东权益	530,910.39	-	416,022.19	-	209,161.72	-
资产负债率		47.54%		27.95%		29.87%

1、资产规模及构成

公司 2013-2015 年的资产总额分别为 298,263.47 万元、577,404.45 万元和 1,012,060.11 万元，增长速度符合公司行业地位和业务开展的需

要，不存在为发债突击注入资产的情况。截至目前，发行人的下属企业、公司已全部完成了工商变更登记手续。

截至2015年12月31日，黄石众邦流动资产占总资产比例较大，为67.90%。流动资产中，2015年相较于2014年变动幅度较大的科目为存货、货币资金和其他应收款。非流动资产中，2015年相较于2014年波动幅度较大的科目为在建工程、无形资产和长期待摊费用。发行人占比最高的五项资产分别为存货、货币资金、固定资产、应收账款及其他应收款。

存货中大部分为公司正在建设中的廉租房、公租房、保障房等项目所形成的开发成本，2015年存货增加较多的主要原因是公司当年在已开工保障房项目上持续增加投入所致，反映了公司较为通畅的投融资渠道和良好的营运状况。货币资金增加较多则是由于公司出于业务发展需要，于2015年增加较多长期借款所致，体现出公司较好的筹资能力。

应收账款方面，黄石众邦2013-2015年应收账款分别为72,353.17万元、89,676.68万元和88,427.43万元，全部为应收黄石市财政局的代建工程款，公司该项业务回款良好。具体情况如下：

表格 11 2015 年末应收账款明细表

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金 额	账龄	备注
财政局	非关联方	88,427.43	1-4 年	工程款
合计		88,427.43		

其他应收款方面，黄石众邦2013-2015年其他应收款分别为16,321.69万元、43,353.40万元和78,921.04万元，其具体构成情况如下：

表格 12 2015 年末其他应收账款前五单位名称、金额情况表

单位：万元

单位名称	金 额	备注
黄石新港开发有限公司	14,725.69	借款及利息

湖北章山星城高新技术发展有限公司	12,676.24	借款及利息
黄石市财政局	11,648.72	往来款
黄石市益民投资有限公司	9,412.60	借款及利息
黄石长乐投资发展有限公司	4,591.17	借款及利息
合计	53,054.42	

表格 13 发行人 2015 年末其他应收款情况表

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内	71,636.00	-	71,636.00
1-2 年	5,175.45	-	5,175.45
2-3 年	975.39	-	975.39
3-4 年	1,026.42	-	1,026.42
4-5 年	100.60	-	100.60
5 年以上	7.20	-	7.20
合计	78,921.04	-	78,921.04

2015 年其他应收款较 2014 年大幅增加的原因是由于黄石众邦还担负有黄石市所有棚改项目投融资人的责任，2015 年新增了黄石新港开发有限公司及湖北章山星城高新技术发展有限公司两笔委托贷款共计 2.7 亿元所致。以上两笔委托贷款分别用于为黄石市韦源口棠梨湖一期城市棚改项目、黄石市西塞山工业园区桃花源小区棚户区改造项目及河口闸小区棚户区改造项目。

总的来说，从应收账款及其他应收款的交易对手构成来看，既有政府相关部门，也有独立的企业法人，性质主要为工程款、往来款和借款及利息。截至 2015 年 12 月 31 日，市政府及各镇政府（含各机构）对发行人及下属公司的应收账款及其他应收款合计共 105,253.16 万元，具体情况如下：

表格 14 2015 年末政府性账款情况表

单位：万元

应收账款			
欠款方	金额	性质	占应收账款比例 (%)
黄石市财政局	88,427.43	工程款	100
合计	88,427.43		100
其他应收款			
欠款方	金额	性质	占其他应收款比例 (%)
黄石市财政局	11,648.72	往来款	14.76
市河道堤防管理局	2,550.00	往来款	3.23
大冶湖生态新区核心区	1,000.00	往来款	1.27
黄石煤炭经济适用房建设指挥部	391.52	利息	0.50
黄石港区开发建设办公室	250.00	管理费	0.32
西塞山区胡家湾片区棚改指挥部	150.00	管理费	0.19
大冶防办	136.00	往来款	0.17
黄石市水利水产局	111.95	往来款	0.14
西塞山房管所	100.00	管理费	0.13
黄石市下陆区建设管理局	100.00	往来款	0.13
房产局住宅产业化工作专班	75.84	备用金	0.10
黄石市下陆区旅游局	50.00	管理费	0.06
下陆区住房保障与房屋征收管理局	50.00	管理费	0.06
黄石市铁山区住房保障与房屋征收管理局	50.00	管理费	0.06
桃园村片区棚户改造指挥部	50.00	管理费	0.06
下陆区煤机棚户区改造工作指挥部	50.00	保证金	0.06
大冶市汪仁镇财政所	40.00	往来款	0.05
西塞山区法院	8.00	电费	0.01
棚改办	6.40	保证金	0.01
黄石市城市建筑渣土管理处	5.00	公积金	0.01
黄石市城市管理综合执法局经济开发区执法队	1.00	贷款本金	0.0013
黄石市市政公用局	1.00	保证金	0.0013
黄石市城市管理综合执法局	0.30	借款	0.0004

合计	16,825.73		21.32
应收账款及其他应收款合计	105,253.16		

截至 2015 年末，发行人政府性账款的性质包括工程款、往来款、管理费等。为了支持发行人的发展和建设，保证发行人及下属公司应收账款和其他应收款的回款，黄石市人民政府出具了《黄石市人民政府关于市众邦城市住房投资有限公司应收款项偿还有关事项的批复》（黄石政函〔2016〕52 号），根据文件内容，黄石市人民政府同意将冶钢农场地块（东、南至大冶湖、西至兴隆港堤、北至规划道路）共计 5,065.00 亩土地配置给发行人进行土地整理工作，整理工作完成后分五年出让，出让收入将按照规定扣除需上缴的基金、应交税费及开发成本后返还给发行人，预计返还金额约为 186,486.44 万元，用于偿还政府（含各机构）对发行人上述 105,253.16 万元的欠款。

以上部分账款由于已由黄石市人民政府出具了相关文件，配置了具体地块的土地出让收益返还，且返还金额足以覆盖欠款，有较为明确的偿还依据，因此此部分账款的收回较有保障，风险较小。

固定资产方面，2013-2015 年公司固定资产分别为 104,787.57 万元、202,160.40 万元和 205,711.26 万元。其中，2014 年较 2013 年大幅增长的原因是水投公司股权被无偿划拨至黄石众邦，相应房产及建筑物大幅增加所致。2015 年的固定资产和 2014 年相比较为稳定，未发生大幅变化。

在建工程方面，2015 年众邦公司在建工程科目为 23,976.18 万元，较 2014 年增长 53.96%，主要是因为公司在当年持续对水利工程项目和国兵基地项目新增投资所致，具体情况如下：

表格 15 2015 年末黄石众邦在建工程明细

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
水利工程项目	5,986.27		5,986.27
国乒基地	17,989.91		17,989.91
合计	23,976.18		23,976.18

长期待摊费用在资产中占比较小，其主要构成为贷款利息及保险费，2015年较2014年增加较多，主要是由于贷款利息增加较多且提前支付所致。

无形资产方面，众邦公司2015年无形资产为78,351.81万元，较2014年增长151.68%，主要是因为当年黄石市人民政府将坐落在西塞山区的12宗土地使用权划拨至众邦公司所致。

截至2015年12月31日，发行人名下全部土地使用权总账面价值为115,585.22万元，面积为2,810,579.04平方米。其中，已抵押土地价值为15,042.88万元，面积为45,619.90平方米，未抵押土地价值为100,542.34万元，面积为2,764,959.14平方米。出让性质土地价值为37,233.42万元，面积为205,137.40平方米，已全部缴纳土地出让金。属于划拨的土地价值为78,351.78万元，面积为2,605,441.64平方米，储备性质土地为0。

截至2015年12月31日，发行人名下全部土地使用权的情况如下表所示：

表格 16 截至 2015 年 12 月 31 日发行人土地使用权明细

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(m ²)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/m ²)	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	黄石国用(2013)第00393号	广州路以南，大畈路以西	出让	批发零售城镇住宅	56,862.50	9,401.59	评估法	0.17	否	是
2	政府注入	黄石国用(2013)第00394号	广州路以南，大畈路以西	出让	批发零售城镇住宅	65,568.00	10,840.95	评估法	0.17	否	是

3	出让	大冶国用(2012)第0251040127号	黄金山工业新区金山大道以北,企业小区东侧	出让	批发零售城镇住宅	37,087.00	1,948.00	成本法	0.05	否	是
4	出让	黄石国用(2013)第00328号	下陆紫新路以北,铜花北路以西	出让	批发零售城镇住宅	45,619.90	15,042.88	成本法	0.33	是	是
5	政府注入	黄国用(2008)字第3913号	广场路56号	划拨	文体娱乐	71,824.39	28,056.65	评估法	0.39	否	-
6	政府注入	黄石国用(2008)第3912号	南湖堤	划拨	文体娱乐	10,651.45	3,074.20	评估法	0.29	否	-
7	政府注入	黄国用(2006)第6059号	西塞山区上窑码头堤至西塞山脚下堤段	划拨	堤防用地	455,311.30	11,406.91	评估法	0.03	否	-
8	政府注入	黄国用(2004)第076号	西塞山区河口镇	划拨	堤防用地	254,024.97	3,289.88	评估法	0.01	否	-
9	政府注入	黄国用(2004)第077号	西塞山区西塞街道办事处	划拨	堤防用地	290,799.54	7,285.40	评估法	0.03	否	-
10	政府注入	黄国用(2004)第078号	西塞山区河口镇	划拨	堤防用地	325,295.52	4,212.90	评估法	0.01	否	-
11	政府注入	黄国用(2004)第079号	西塞山区西塞街道办事处	划拨	堤防用地	101,272.94	2,537.19	评估法	0.03	否	-
12	政府注入	黄国用(2004)第080号	西塞山区西塞街道办事处	划拨	堤防用地	136,315.62	3,415.12	评估法	0.03	否	-
13	政府注入	黄国用(2004)第081号	西塞山区西塞街道办事处	划拨	堤防用地	4,875.28	122.14	评估法	0.03	否	-
14	政府注入	黄国用(2004)第082号	西塞山区河口镇	划拨	堤防用地	266,429.21	3,450.52	评估法	0.01	否	-
15	政府注入	黄国用(2004)第083号	西塞山区河口镇	划拨	堤防用地	238,687.99	3,091.25	评估法	0.01	否	-
16	政府注入	黄国用(2004)第084号	西塞山区河口镇	划拨	堤防用地	236,576.11	3,063.90	评估法	0.01	否	-
17	政府注入	黄国用(2004)第085号	西塞山区西塞街道办事处	划拨	堤防用地	104,790.75	2,625.32	评估法	0.03	否	-
18	政府注入	黄国用(2004)第086号	西塞山区西塞街道办事处	划拨	堤防用地	108,586.57	2,720.42	评估法	0.03	否	-
合计						2,810,579.04	115,585.22				

截至2015年12月31日,发行人名下的黄国用(2008)字第3913号、黄国用(2006)第6059号、黄国用(2004)第076号-086号共计价值为75,277.61万元的13块土地,由于土地证变更手续正在办理中,因此需要从公司净资产中扣除,扣除后发行人的净资产为455,632.79万元。

截至2015年12月31日,发行人名下全部投资性房地产的情况如下表所示:

表格 17 截至 2015 年 12 月 31 日发行人投资性房地产明细

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值 (万元)	入账方式(成本 法/评估法)	单价(万 元/平方 米)	抵押 情况	是否 出租
1	团字 201003663 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 201 室	住宅	57.25	10.22	成本法	0.18	是	是
2	团字 201003722 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 202 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
3	团字 201003662 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 203 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
4	团字 201003699 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 204 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
5	团字 201003956 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 205 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
6	团字 201003667 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 206 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
7	团字 201003731 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 207 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
8	团字 201003732 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 208 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
9	团字 201003779 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 209 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
10	团字 201003777 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 210 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
11	团字 201003778 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 211 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
12	团字 201003676 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 212 室	住宅	54.54	9.74	成本法	0.18	是	是
13	团字 201003815 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 301 室	住宅	59.12	10.56	成本法	0.18	是	是
14	团字 201003675 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 302 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
15	团字 201003814 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 303 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
16	团字 201003674 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 304 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
17	团字 201003673 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 305 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
18	团字 201003792 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 306 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
19	团字 201003791 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 307 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
20	团字 201003813 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 308 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
21	团字 201003790 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 309 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
22	团字 201003789 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 310 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
23	团字 201003788 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 311 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
24	团字 201003787 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 312 室	住宅	54.54	9.74	成本法	0.18	是	是
25	团字 201003786 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 401 室	住宅	59.12	10.56	成本法	0.18	是	是
26	团字 201003760 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 402 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
27	团字 201003664 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 403 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
28	团字 201003758 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 404 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
29	团字 201003759 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 405 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
30	团字 201003695 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 406 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值 (万元)	入账方式(成本 法/评估法)	单价(万 元/平方 米)	抵押 情况	是否 出租
31	团字 201003746 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 407 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
32	团字 201003696 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 408 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
33	团字 201003713 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 409 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
34	团字 201003714 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 410 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
35	团字 201003747 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 411 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
36	团字 201003793 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 412 室	住宅	54.54	9.74	成本法	0.18	是	是
37	团字 201003754 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 501 室	住宅	59.12	10.56	成本法	0.18	是	是
38	团字 201003755 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 502 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
39	团字 201003756 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 503 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
40	团字 201003684 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 504 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
41	团字 201003683 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 505 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
42	团字 201003768 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 506 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
43	团字 201003668 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 507 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
44	团字 201003669 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 508 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
45	团字 201003670 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 509 室	住宅	50.79	9.07	成本法	0.18	是	是
46	团字 201003671 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 510 室	住宅	53.50	9.55	成本法	0.18	是	是
47	团字 201003898 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 511 室	住宅	50.52	9.02	成本法	0.18	是	是
48	团字 201003741 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-1 栋 512 室	住宅	54.54	9.74	成本法	0.18	是	是
49	团字 201003738 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 213 室	住宅	57.26	10.22	成本法	0.18	是	是
50	团字 201003739 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 214 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
51	团字 201003682 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 215 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
52	团字 201003687 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 216 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
53	团字 201003761 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 217 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
54	团字 201003681 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 218 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
55	团字 201003740 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 219 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
56	团字 201003678 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 220 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
57	团字 201003679 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 221 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
58	团字 201003680 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 222 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
59	团字 201003666 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 223 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
60	团字 201003665 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 224 室	住宅	54.56	9.74	成本法	0.18	是	是
61	团字 201003654 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 313 室	住宅	59.14	10.56	成本法	0.18	是	是
62	团字 201003655 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 314 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值 (万元)	入账方式(成本 法/评估法)	单价(万 元/平方 米)	抵押 情况	是否 出租
63	团字 201003656 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 315 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
64	团字 201003657 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 316 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
65	团字 201003819 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 317 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
66	团字 201003710 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 318 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
67	团字 201003703 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 319 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
68	团字 201003700 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 320 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
69	团字 201003702 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 321 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
70	团字 201003723 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 322 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
71	团字 201003776 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 323 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
72	团字 201003705 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 324 室	住宅	54.56	9.74	成本法	0.18	是	是
73	团字 201003706 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 413 室	住宅	59.14	10.56	成本法	0.18	是	是
74	团字 201003698 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 414 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
75	团字 201003708 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 415 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
76	团字 201003726 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 416 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
77	团字 201003729 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 417 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
78	团字 201003730 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 418 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
79	团字 201003697 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 419 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
80	团字 201003766 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 420 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
81	团字 201003767 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 421 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
82	团字 201003765 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 422 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
83	团字 201003764 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 423 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
84	团字 201003763 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 424 室	住宅	54.56	9.74	成本法	0.18	是	是
85	团字 201003661 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 513 室	住宅	59.14	10.56	成本法	0.18	是	是
86	团字 201003660 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 514 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
87	团字 201003659 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 515 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
88	团字 201003900 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 516 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
89	团字 201003689 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 517 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
90	团字 201003690 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 518 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
91	团字 201003691 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 519 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是
92	团字 201003692 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 520 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
93	团字 201003694 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 521 室	住宅	50.81	9.07	成本法	0.18	是	是
94	团字 201003693 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 522 室	住宅	53.52	9.56	成本法	0.18	是	是

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值 (万元)	入账方式(成本 法/评估法)	单价(万 元/平方 米)	抵押 情况	是否 出租
95	团字 201003688 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 523 室	住宅	50.53	9.02	成本法	0.18	是	是
96	团字 201003871 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 A-2 栋 524 室	住宅	54.56	9.74	成本法	0.18	是	是
97	团字 201003748 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 225 室	住宅	49.22	8.79	成本法	0.18	是	是
98	团字 201003716 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 226 室	住宅	35.78	6.39	成本法	0.18	是	是
99	团字 201003717 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 227 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
100	团字 201003719 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 228 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
101	团字 201003720 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 229 室	住宅	35.78	6.39	成本法	0.18	是	是
102	团字 201003721 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 230 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
103	团字 201003775 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 231 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
104	团字 201003774 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 232 室	住宅	35.78	6.39	成本法	0.18	是	是
105	团字 201003773 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 233 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
106	团字 201003772 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 234 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
107	团字 201003785 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 235 室	住宅	35.78	6.39	成本法	0.18	是	是
108	团字 201003899 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 236 室	住宅	49.32	8.81	成本法	0.18	是	是
109	团字 201003677 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 325 室	住宅	50.91	9.09	成本法	0.18	是	是
110	团字 201003672 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 326 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
111	团字 201003724 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 327 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
112	团字 201003733 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 328 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
113	团字 201003734 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 329 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
114	团字 201003709 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 330 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
115	团字 201003710 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 331 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
116	团字 201003711 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 332 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
117	团字 201003712 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 333 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
118	团字 201003725 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 334 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
119	团字 201003818 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 335 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
120	团字 201003744 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 336 室	住宅	49.32	8.81	成本法	0.18	是	是
121	团字 201003742 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 425 室	住宅	50.91	9.09	成本法	0.18	是	是
122	团字 201003704 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 426 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
123	团字 201003743 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 427 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
124	团字 201003735 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 428 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
125	团字 201003736 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 429 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
126	团字 201003737 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 430 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是

序号	产权证编号	坐落	记载用途	面积	账面价值 (万元)	入账方式(成本 法/评估法)	单价(万 元/平方 米)	抵押 情况	是否 出租
127	团字 201003745 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 431 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
128	团字 201003749 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 432 室	住宅	59.54	10.63	成本法	0.18	是	是
129	团字 201003750 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 433 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
130	团字 201003751 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 434 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
131	团字 201003752 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 435 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
132	团字 201003762 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 436 室	住宅	49.32	8.81	成本法	0.18	是	是
133	团字 201003771 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 525 室	住宅	50.91	9.09	成本法	0.18	是	是
134	团字 201003770 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 526 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
135	团字 201003769 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 527 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
136	团字 201003782 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 528 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
137	团字 201003783 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 529 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
138	团字 201003784 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 530 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
139	团字 201003686 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 531 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
140	团字 201003685 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 532 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
141	团字 201003757 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 533 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
142	团字 201003780 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 534 室	住宅	46.15	8.24	成本法	0.18	是	是
143	团字 201003753 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 535 室	住宅	49.54	8.84	成本法	0.18	是	是
144	团字 201003781 号	团城山开发区迎宾大道 8 号 B-1 栋 536 室	住宅	49.32	8.81	成本法	0.18	是	是
145	黄房权证西字第 201204319 号	西塞山区袁海湾廉租房 2 号楼(永泰苑)	住宅	1,860.48	3,568.64	成本法	0.59	否	是
146	黄房权证西字第 201204323 号	西塞山区袁海湾廉租房 1 号楼(永泰苑)	住宅	1,860.48		成本法	0.59		
147	黄房权证西字第 201204303 号	西塞山区袁海湾廉租房 3 号楼(永泰苑)	住宅	2,367.75		成本法	0.59		
148	黄房权证西字第 201204325 号	西塞山区马家嘴廉租房 1 号楼商铺(安馨苑)	住宅	1,987.52	1,788.72	成本法	0.15	否	是
149	黄房权证西字第 201204306 号	西塞山区马家嘴廉租房 1 号楼住宅(安馨苑)	住宅	2,747.10		成本法	0.15		
150	黄房权证西字第 201204301 号	西塞山区马家嘴廉租房 3 号楼(安馨苑)	住宅	4,565.28		成本法	0.15		
151	黄房权证西字第 201204309 号	西塞山区马家嘴廉租房 2 号楼(安馨苑)	住宅	2,833.56		成本法	0.15		
152	黄房权证港字第 201204318 号	黄石港区江北工业园区廉租房 4 号楼商铺(怡景居)	住宅	583.78	2,243.92	成本法	0.16	否	是
153	黄房权证港字第 201204326 号	黄石港区江北工业园区廉租房 3 号楼(怡景居)	住宅	3,477.12		成本法	0.16		
154	黄房权证港字第 201204310 号	黄石港区江北业园区廉租房 2 号楼(怡景居)	住宅	3,477.12		成本法	0.16		
155	黄房权证港字第 201204324 号	黄石港区江北工业园区廉租房 1 号楼(怡景居)	住宅	3,477.12		成本法	0.16		
156	黄房权证港字第 201204321 号	黄石港区江北工业园区廉租房 4 号楼(怡景居)	住宅	2,975.80		成本法	0.16		

序号	所有权证编号	坐落	证载用途	面积	账面价值 (万元)	入账方式(成本 法/评估法)	单价(万 元/平方 米)	抵押 情况	是否 出租
157	黄房权证港字第 201204305号	西塞山区工业园460廉租房1号 楼商业(桃花源)	住宅	255.61	3,484.37	成本法	0.26	否	是
158	黄房权证港字第 201204300号	西塞山区工业园460廉租房1号 楼(桃花源)	住宅	3,910.40		成本法	0.26		
159	黄房权证港字第 201204320号	西塞山区工业园460廉租房3号 楼(桃花源)	住宅	4,640.56		成本法	0.26		
160	黄房权证港字第 201204304号	西塞山区工业园460廉租房2号 楼(桃花源)	住宅	4,640.56		成本法	0.26		
账面 原值 合计					12,385.47				
账面 累计 折旧					2,088.70				
账面 价值				52,940.60	10,296.78				

自2010年6月起,发行人新增净资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

发行人报告期内没有对原有资产进行再评估的行为。

2、负债规模及构成

2013-2015年,公司负债分别为89,101.75万元、161,382.26万元、481,149.71万元。2015年,公司总负债提升幅度较大,主要是源于长期借款增加较多所致。流动负债中变动幅度较大的科目分别为应付账款、应交税费和其他应付款。占比最高的三项负债科目为长期借款、其他应付款和短期借款。

长期借款方面,2015年公司长期借款为429,465.00万元,较2014年增长243.57%,大幅增加的原因是公司开工建设保障性住房项目较多,资金需求量加大,为解决资金缺口向多家银行融资较多所致。

2015年,黄石众邦其他应付款金额为22,244.28万元,较2014年增长205.12%,主要是由于2015年公司在保障房及大冶湖项目投入加大,与其他公司的往来款项增加所致。

应付账款在流动负债中占比较小，占比为 5.50%，2015 年相较于 2014 年有大幅增长，主要是因为当年大量工程开工建设，使得应付工程款大幅增加所致。

2015 年，黄石众邦的短期借款为 12,600.00 万元，在流动负债占比较小，占比为 2.62%。2014 年相较于 2013 年增幅较大，主要是公司经营规模扩大，使得流动资金需求增大，向银行短期融资增加所致。

应交税费在流动负债中占比较小，占比为 0.44%。2015 年应交税费余额为 2,106.75 万元，较 2014 年增长 34.60%，主要是因为公司业务发展良好，使得营业税及企业所得税增加所致。

表格 18 发行人最大十项有息负债明细表

序号	债权人	债务类型（贷款、债券、信托等）	债务规模（亿）	利率	期限（年）	抵质押情况
1	国家开发银行湖北省分行	贷款	21.38	浮动利率	15	质押
2	国家开发银行湖北省分行	贷款	11.30	浮动利率	25	质押
3	国家开发银行湖北省分行	贷款	4.80	浮动利率	12	质押
4	国家开发银行湖北省分行	贷款	4.20	浮动利率	8	质押
5	湖北劲牌投资有限公司	贷款	1.00	基准利率上浮 23%	1	无
6	招商银行南京路支行	贷款	0.90	5.75%	3	质押
7	中国民生银行武汉黄石小微支行	贷款	0.80	7.20%	3	质押
8	湖北银行	贷款	0.40	5.70%	2	抵押
9	交通银行黄石分行芜湖路支行	贷款	0.32	浮动利率	8	抵押
10	交通银行广场路支行	贷款	0.26	4.79%	1	无
合计			45.36			

表格 19 债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	65,797.19	47,967.96	61,164.79	56,053.08	53,892.07	50,509.97	36,818.76
其中：银行借款偿还规模	65,797.19	47,967.96	61,164.79	56,053.08	53,892.07	50,509.97	36,818.76
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿付规模	9,000.00	9,000.00	39,000.00	37,200.00	35,400.00	33,600.00	31,800.00
合计	74,797.19	56,967.96	100,164.79	93,253.08	89,292.07	84,109.97	68,618.76

（二）营运能力分析

表格 20 发行人 2013-2015 年主要营运能力指标

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
营业成本	36,993.77	33,661.36	21,077.46
应收账款	88,427.43	89,676.68	72,353.17
存货	266,271.49	80,003.34	64,086.81
总资产	1,012,060.11	577,404.45	298,263.47
应收账款周转率（次/年）	0.46	0.46	0.32
存货周转率（次/年）	0.21	0.47	0.36
总资产周转率（次/年）	0.05	0.08	0.08

注：①应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额

②存货周转率=营业成本÷存货平均余额

③总资产周转率=营业收入÷总资产平均余额

④2013 年涉及平均概念的财务指标，以 2013 年年末数据为计算依据。

近三年发行人资产规模不断扩大，发行人的综合实力不断增强。2013-2015 年发行人的营业收入呈现逐步上升趋势，总体发展势头较为稳健。在总资产周转率和存货周转率方面，由于发行人投资项目的周期较长，因而导致总资产周转率和存货周转率偏低，但符合发行人所处行业的特点。总资产周转率和存货周转率近年来有所下降，显示发行人总资产及存货的增长速度高于营业收入增长速度，这主要是由于发行人近年受政府支持较多，大量土地使用权及房屋等资产划拨至众邦公司所致。

（三）盈利能力分析

表格 21 发行人 2013-2015 年营业收入构成情况表

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
一、主营业务						
租金收入	561.40	1.38%	521.57	1.41%	259.16	1.13%
工程代建收入	39,957.37	98.41%	36,384.04	98.59%	22,610.89	98.87%

合计	40,518.76	99.80%	36,905.61	100.00%	22,870.05	100.00%
二、其他业务	-					
合计	82.72	0.20%	-	-	-	-
营业收入合计	40,518.76	100%	36,905.61	100.00%	22,870.05	100.00%

表格 22 发行人 2013-2015 年营业外收入情况表

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
政府补助	12,500.00	12,675.66	9,326.04
税收返还	-	29,729.55	14,513.27
其他	1.00	-	-
合计	12,501.00	12,705.39	9,340.55

发行人营业收入由租金收入及工程代建收入两个部分组成，其中工程代建收入一直稳定占据营业收入的绝大部分。

发行人 2013-2015 年营业收入与总收入（营业收入+营业外收入）之比分别为 71.00%、74.39%和 76.46%，近三年累计营业收入与累计总收入之比为 74.40%，均超过 70%，满足《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改财金〔2010〕2881 号）文件的要求。

公司获得的政府补助计入营业外收入科目，2013-2015 年，公司分别获得政府补助 9,326.04 万元、12,675.66 万元和 12,500.00 万元，2014 年和 2015 年政府补贴收入较 2013 年增加较多，是由于发行人承担建设项目较多，黄石市人民政府为支持公司发展，加强了政府补贴力度所致。

表格 23 发行人 2013-2015 年毛利构成情况表

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
一、主营业务						
租金收入毛利	-107.50	-2.98%	-63.40	-1.95%	-262.94	-14.67%
工程代建收入毛利	3,632.49	100.69%	3,307.64	101.95%	2,055.54	114.67%
合计	3,524.99	97.71%	3,244.24	100.00%	1,792.59	100.00%

二、其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	82.72	2.29%	-	-	-	-
毛利合计	3,607.71	100.00%	3,244.24	100.00%	1,792.59	100.00%

2013-2015年，发行人毛利稳步上升，其中2014年较2013年毛利有较大幅度提升主要是因为确认的2014年收入较2013年有大幅提高。从毛利的占比结构上来看，工程代建收入是公司主要的毛利来源，且呈现稳步上升的趋势。租金收入毛利为负，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年毛利呈现稳步上升的趋势，主营业务表现稳健。

表格 24 发行人 2013-2015 年主要盈利能力指标

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
营业利润率	4.32%	2.31%	4.29%
净利润	13,701.86	13,329.75	10,065.88
净利润率	33.75%	36.12%	44.01%
净资产收益率	2.89%	4.26%	4.81%
总资产收益率	1.72%	3.04%	3.37%

注：①营业利润率=营业利润÷营业收入

②净利润率=净利润÷主营业务收入

③净资产收益率=净利润÷净资产平均余额

④总资产收益率=净利润÷总资产平均余额

⑤2013年涉及平均概念的财务指标，均以2013年年末数据为计算依据。

近三年租金收入和工程代建收入保持一定幅度增长，使得营业收入在近三年也保持平稳增长趋势。2015年公司营业利润增长较快，一方面是由于公司营业规模扩大，营业收入增大所致，另一方面源于公司银行存款规模扩大，利息收入增大所致。

净利润率方面，2013-2015年净利润率分别为44.01%、36.12%和33.75%，虽然2015年净利润率有所下降，但总体上净利润率保持在一个较高且平稳的水平。

2015年公司的净资产收益率和总资产收益率较2014年有所下降，主要是因为2015年公司新增较多长期借款以及新注入部分资产，使得总资产及净资产增加的幅度大于净利润增加的幅度所致。

随着黄石市人民政府对于公司资源整合支持力度的不断加大，加上黄石市经济和产业转型的快速发展以及黄石市棚户区改造和保障房项目的不断推进实施，预计发行人未来利润情况仍将有良好的发展空间。

（四）偿债能力分析

表格 25 发行人 2013-2015 年主要偿债能力指标

项目	2015 年	2014 年	2013 年
流动比率	13.40	8.85	6.31
速动比率	8.21	6.62	4.10
资产负债率	47.54%	27.95%	30.88%

注：①流动比率=流动资产÷流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债

③资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

公司2013-2015年流动比率分别是6.31、8.85、13.40；速动比率分别为4.10、6.62、8.21。近三年公司流动比率、速动比率不断提高，流动资产对流动负债覆盖良好，公司短期债务偿债能力较强。

从长期负债指标来看，2013-2015年，发行人的资产负债率（合并）分别为29.87%、27.95%、47.54%，呈波动上升的趋势，但公司总体债务负担处于较合理水平，总体资产结构较为健康。

综合来看，发行人整体负债水平不高，财务结构较稳健，短期债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（五）现金流量分析

表格 26 发行人 2013-2015 年现金流量指标

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
经营活动现金流入小计	220,027.88	74,307.76	40,517.97
经营活动现金流出小计	208,996.30	31,117.15	2,780.90
经营活动产生的现金流量净额	11,031.58	43,190.61	37,737.06
投资活动现金流入小计	-	-	-
投资活动现金流出小计	248,619.89	45,084.54	52,217.52
投资活动产生的现金流量净额	-248,619.89	-45,084.54	-52,217.52
筹资活动现金流入小计	450,200.83	93,700.83	27,645.00
筹资活动现金流出小计	64,407.81	19,767.81	15,828.76
筹资活动产生的现金流量净额	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

2013-2015 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 37,737.06 万元、43,190.61 万元、11,031.58 万元。发行人连续三年的经营活动产生的现金流量净额为正。2015 年经营活动现金流量净额相较于 2014 年减少，主要是由于 2015 年公司经营活动频繁，公司经营活动支出较大所致。

在投资活动方面，2013-2015 年公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -52,217.52 万元、-45,084.54 万元、-248,619.89 万元。投资活动产生的现金流量净额近三年均为负值，主要是由于发行人近几年购建固定资产、无形资产支付的现金较多，使得投资活动现金近三年流出增幅扩大所致。

从筹资活动产生的现金流量方面看，2013-2015 年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 11,816.24 万元、73,933.02 万元、385,793.02 万元。2015 年筹资活动产生的现金流量净额增加，主要源于发行人出于项目建设的需要，在该年借入较多长期借款所致。

从现金及现金等价物净增加额方面看，2013-2015年分别为-2,664.22万元、72,039.08万元、148,204.71万元。

发行人近三年经营活动产生的现金流量净额保持着良好的增长势头，显示出良好的获取现金的能力。随着发行人所开发项目的逐步完工和结转，未来的经营活动现金净流入将进一步加大。

（六）对外担保情况

截至2015年12月31日，黄石众邦及其下属公司不存在对外担保的情况。

（七）受限资产情况

1、受限的土地资产

截至2015年12月31日，黄石众邦合并范围内受限土地资产情况如下表所示：

表格 27 发行人 2015 年末受限资产情况表

序号	土地产权证书编号	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	抵押情况
1	黄石国用(2013)第00328号	45,619.90	15,042.87	是
合计		45,619.90	15,042.87	

2、受限的其他资产

截至2015年12月31日，黄石众邦合并范围内受限其他资产情况如下表所示：

表格 28 发行人 2015 年末受限其他资产情况表

序号	所有权证编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
投资性房地产受限房产				
1	团字 201003663 号	57.25	10.22	是
2	团字 201003722 号	50.52	9.02	是
3	团字 201003662 号	50.79	9.07	是
4	团字 201003699 号	53.50	9.55	是
5	团字 201003956 号	50.52	9.02	是
6	团字 201003667 号	50.79	9.07	是
7	团字 201003731 号	53.50	9.55	是

序号	所有权证编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
8	团字 201003732 号	50.52	9.02	是
9	团字 201003779 号	50.79	9.07	是
10	团字 201003777 号	53.50	9.55	是
11	团字 201003778 号	50.52	9.02	是
12	团字 201003676 号	54.54	9.74	是
13	团字 201003815 号	59.12	10.56	是
14	团字 201003675 号	50.52	9.02	是
15	团字 201003814 号	50.79	9.07	是
16	团字 201003674 号	53.50	9.55	是
17	团字 201003673 号	50.52	9.02	是
18	团字 201003792 号	50.79	9.07	是
19	团字 201003791 号	53.50	9.55	是
20	团字 201003813 号	50.52	9.02	是
21	团字 201003790 号	50.79	9.07	是
22	团字 201003789 号	53.50	9.55	是
23	团字 201003788 号	50.52	9.02	是
24	团字 201003787 号	54.54	9.74	是
25	团字 201003786 号	59.12	10.56	是
26	团字 201003760 号	50.52	9.02	是
27	团字 201003664 号	50.79	9.07	是
28	团字 201003758 号	53.50	9.55	是
29	团字 201003759 号	50.52	9.02	是
30	团字 201003695 号	50.79	9.07	是
31	团字 201003746 号	53.50	9.55	是
32	团字 201003696 号	50.52	9.02	是
33	团字 201003713 号	50.79	9.07	是
34	团字 201003714 号	53.50	9.55	是
35	团字 201003747 号	50.52	9.02	是
36	团字 201003793 号	54.54	9.74	是
37	团字 201003754 号	59.12	10.56	是
38	团字 201003755 号	50.52	9.02	是
39	团字 201003756 号	50.79	9.07	是
40	团字 201003684 号	53.50	9.55	是
41	团字 201003683 号	50.52	9.02	是
42	团字 201003768 号	50.79	9.07	是
43	团字 201003668 号	53.50	9.55	是
44	团字 201003669 号	50.52	9.02	是
45	团字 201003670 号	50.79	9.07	是
46	团字 201003671 号	53.50	9.55	是
47	团字 201003898 号	50.52	9.02	是
48	团字 201003741 号	54.54	9.74	是
49	团字 201003738 号	57.26	10.22	是
50	团字 201003739 号	50.53	9.02	是
51	团字 201003682 号	50.81	9.07	是
52	团字 201003687 号	53.52	9.56	是
53	团字 201003761 号	50.53	9.02	是

序号	所有权证编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
54	团字 201003681 号	50.81	9.07	是
55	团字 201003740 号	53.52	9.56	是
56	团字 201003678 号	50.53	9.02	是
57	团字 201003679 号	50.81	9.07	是
58	团字 201003680 号	53.52	9.56	是
59	团字 201003666 号	50.53	9.02	是
60	团字 201003665 号	54.56	9.74	是
61	团字 201003654 号	59.14	10.56	是
62	团字 201003655 号	50.53	9.02	是
63	团字 201003656 号	50.81	9.07	是
64	团字 201003657 号	53.52	9.56	是
65	团字 201003819 号	50.53	9.02	是
66	团字 201003710 号	50.81	9.07	是
67	团字 201003703 号	53.52	9.56	是
68	团字 201003700 号	50.53	9.02	是
69	团字 201003702 号	50.81	9.07	是
70	团字 201003723 号	53.52	9.56	是
71	团字 201003776 号	50.53	9.02	是
72	团字 201003705 号	54.56	9.74	是
73	团字 201003706 号	59.14	10.56	是
74	团字 201003698 号	50.53	9.02	是
75	团字 201003708 号	50.81	9.07	是
76	团字 201003726 号	53.52	9.56	是
77	团字 201003729 号	50.53	9.02	是
78	团字 201003730 号	50.81	9.07	是
79	团字 201003697 号	53.52	9.56	是
80	团字 201003766 号	50.53	9.02	是
81	团字 201003767 号	50.81	9.07	是
82	团字 201003765 号	53.52	9.56	是
83	团字 201003764 号	50.53	9.02	是
84	团字 201003763 号	54.56	9.74	是
85	团字 201003661 号	59.14	10.56	是
86	团字 201003660 号	50.53	9.02	是
87	团字 201003659 号	50.81	9.07	是
88	团字 201003900 号	53.52	9.56	是
89	团字 201003689 号	50.53	9.02	是
90	团字 201003690 号	50.81	9.07	是
91	团字 201003691 号	53.52	9.56	是
92	团字 201003692 号	50.53	9.02	是
93	团字 201003694 号	50.81	9.07	是
94	团字 201003693 号	53.52	9.56	是
95	团字 201003688 号	50.53	9.02	是
96	团字 201003871 号	54.56	9.74	是
97	团字 201003748 号	49.22	8.79	是
98	团字 201003716 号	35.78	6.39	是
99	团字 201003717 号	46.15	8.24	是

序号	所有权证编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
100	团字 201003719 号	46.15	8.24	是
101	团字 201003720 号	35.78	6.39	是
102	团字 201003721 号	46.15	8.24	是
103	团字 201003775 号	46.15	8.24	是
104	团字 201003774 号	35.78	6.39	是
105	团字 201003773 号	46.15	8.24	是
106	团字 201003772 号	46.15	8.24	是
107	团字 201003785 号	35.78	6.39	是
108	团字 201003899 号	49.32	8.81	是
109	团字 201003677 号	50.91	9.09	是
110	团字 201003672 号	49.54	8.84	是
111	团字 201003724 号	46.15	8.24	是
112	团字 201003733 号	46.15	8.24	是
113	团字 201003734 号	49.54	8.84	是
114	团字 201003709 号	46.15	8.24	是
115	团字 201003710 号	46.15	8.24	是
116	团字 201003711 号	49.54	8.84	是
117	团字 201003712 号	46.15	8.24	是
118	团字 201003725 号	46.15	8.24	是
119	团字 201003818 号	49.54	8.84	是
120	团字 201003744 号	49.32	8.81	是
121	团字 201003742 号	50.91	9.09	是
122	团字 201003704 号	49.54	8.84	是
123	团字 201003743 号	46.15	8.24	是
124	团字 201003735 号	46.15	8.24	是
125	团字 201003736 号	49.54	8.84	是
126	团字 201003737 号	46.15	8.24	是
127	团字 201003745 号	46.15	8.24	是
128	团字 201003749 号	59.54	10.63	是
129	团字 201003750 号	46.15	8.24	是
130	团字 201003751 号	46.15	8.24	是
131	团字 201003752 号	49.54	8.84	是
132	团字 201003762 号	49.32	8.81	是
133	团字 201003771 号	50.91	9.09	是
134	团字 201003770 号	49.54	8.84	是
135	团字 201003769 号	46.15	8.24	是
136	团字 201003782 号	46.15	8.24	是
137	团字 201003783 号	49.54	8.84	是
138	团字 201003784 号	46.15	8.24	是
139	团字 201003686 号	46.15	8.24	是
140	团字 201003685 号	49.54	8.84	是
141	团字 201003757 号	46.15	8.24	是
142	团字 201003780 号	46.15	8.24	是
143	团字 201003753 号	49.54	8.84	是
144	团字 201003781 号	49.32	8.81	是
投资性房地产受限房产合计		7,280.36	1,299.83	

序号	所有权证编号	面积（平方米）	账面价值（万元）	抵押情况
固定资产受限房产				
1	黄团字第 201007375 号	3,791.50	894.28	是
2	黄港字第 201007371 号	5,326.22	1435.74	是
3	黄港字第 201105346 号	10,036.51	2826.90	是
4	黄团字第 201007372 号	1,111.36	280.85	是
5	黄团字第 201007376 号	5,459.04	1379.57	是
6	黄团字第 201007374 号	379.83	95.99	是
7	2009 字第 0100160 号	400.34	45.67	是
8	2009 字第 0100167 号	199.81	22.78	是
9	2009 字第 0100145 号	482.79	54.62	是
10	2009 字第 0100166 号	665.96	76.05	是
11	2009 字第 0100173 号	269.82	30.56	是
12	2009 字第 0100164 号	269.72	30.87	是
13	2009 字第 0100162 号	442.34	50.02	是
14	2009 字第 0100161 号	495.48	56.08	是
15	2009 字第 0100165 号	665.33	75.91	是
16	2009 字第 0100163 号	653.84	74.15	是
17	2009 字第 0100172 号	1,798.35	223.22	是
18	2009 字第 0100171 号	1,511.59	188.65	是
19	2009 字第 0100170 号	1,105.54	137.67	是
20	2009 字第 0100169 号	1,065.94	132.63	是
21	2009 字第 0100168 号	1,761.65	219.44	是
22	2009 字第 0100182 号	4,034.14	475.23	是
23	2009 字第 0100181 号	3,696.16	435.29	是
24	2009 字第 0100174 号	2,182.08	284.84	是
25	2009 陆字第 0100180 号	2,948.46	210.90	是
26	2009 港字第 0100151 号	383.11	48.35	是
27	2009 港字第 0100176 号	297.82	50.30	是
28	2009 港字第 0100155 号	671.14	111.64	是
29	2009 港字第 0100191 号	815.93	114.80	是
30	2009 港字第 0100188 号	1,051.86	147.57	是
31	2009 港字第 0100150 号	522.33	66.62	是
32	2009 港字第 0100146 号	538.60	89.50	是
33	2009 港字第 0100152 号	908.54	132.89	是
34	2009 港字第 0100194 号	736.72	93.47	是
35	2009 港字第 0100190 号	947.02	144.10	是
36	2009 港字第 0100206 号	1,076.07	149.67	是
37	2009 港字第 0100148 号	312.02	55.86	是
38	2009 港字第 0100205 号	837.72	93.84	是
39	2009 港字第 0100189 号	1,764.97	297.99	是
40	2009 港字第 0100196 号	713.71	95.58	是
41	2009 港字第 0100195 号	516.91	68.12	是
42	2009 港字第 0100154 号	809.70	113.91	是
43	2009 港字第 0100187 号	324.85	54.16	是
44	2009 港字第 0100158 号	274.30	46.25	是
45	2009 港字第 0100259 号	498.78	72.94	是

序号	所有权证编号	面积(平方米)	账面价值(万元)	抵押情况
46	2009 港字第 0100260 号	160.02	24.67	是
47	2009 港字第 0100156 号	573.18	91.93	是
48	2009 港字第 0100261 号	397.29	62.16	是
49	2009 港字第 0100258 号	1,161.36	182.63	是
50	2009 港字第 0100204 号	837.72	93.84	是
固定资产受限房产合计		67,885.47	12,240.70	
总受限房产合计		75,165.83	13,540.53	

(八) 关联交易情况

2015 年度，黄石众邦不存在关联交易的情况。

三、发行人2013年至2015年经审计的合并资产负债表(见附表二)

四、发行人2013年至2015年经审计的合并利润表(见附表三)

五、发行人2013年至2015年经审计的合并现金流量表(见附表四)

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：

表格 29 募集资金投向表

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 203,758.64m²，改造户数 1,828 户。货币安置 730 户，安置面积 74,445.20m²；外购安置房安置 562 户，安置面积 57,193.80m²；新建还建房 536 户，住宅面积 54,787.20 m²，配套商业面积 17,332.44 m²，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 418,173.44m²，改造户数 3,964 户。货币安置 1,580 户，安置面积 152,875.00m²；外购安置房安置 1,284 户，外购安置房安置 124,235.00m²；新建还建房 1,100 户，住宅面积 106,441.40 m²，配套商业面积 34,622.04m²，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 25,000.00m²，改造户数 435 户。货币安置 172 户，安置面积 9,885.00m²；外购安置房安置 263 户，安置面积 15,115.00m²。

(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 100,501.24m²，改造户数 930 户。货币安置 370 户，安置面积 31,897.00m²；外购安置房安置 50 户，安置面积 3,436.60m²；新建还建房 596 户，住宅面积 56,176.40m²，配套商业面积 8,991.24 m²，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 57,360.13m²，改造户数 579 户。货币安置 29 户，安置面积 2,736.90m²；外购安置房安置 280 户，安置面积 25,681.30m²；新建还建房 270 户，住宅面积 21,223.80m²，配套商业面积 7,718.13 m²，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：

表格 30 募投项目相关批文情况表

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年工矿棚改计划

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：

表格 31 募投项目收入测算情况表

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进行日常监查，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。

（一）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，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

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。

（二）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。

（三）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%。

（四）担保人财务情况

表格 32 中合担保 2015 年度主要财务数据情况表

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。

中合中小企业融资担保股份有限公司 2015 年经审计的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表见附表五至附表七。

（五）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）。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

1、债权代理协议

为了维护本期债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作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》。根据上述协议，天风证券代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履行下列职责：

（1）债权代理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

（2）债权代理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物

状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况。

(3) 债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

(4) 债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券代理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

(5) 债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

(6) 出现《债券代理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

(7) 债权代理人应当根据法律、法规和规则、《债券代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

(8) 债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券代理协议》的约定报告债券持有人。

(9) 债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券代理协议》第 3.7 条和第 3.8.3 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

(10) 本次债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(11) 债权代理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

(12) 发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

(13) 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

(14) 债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

(15) 债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

2、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本期债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本期债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形

之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更债券募集说明书的约定；
- (2) 拟修改《债券持有人会议规则》；
- (3) 拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容；
- (4) 发行人不能按期支付本息；
- (5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- (6) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (7) 发行人、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；
- (8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (9) 发行人提出债务重组方案的；
- (10) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本次债券的偿付的；
- (11) 在本次债券存续期内，发行人应在每一会计年度结束之日起4个月内披露上一年度经审计的年度报告。
- (12) 《债权代理协议》规定的其他情形；
- (13) 发生第（1）至（12）款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除第（3）项外，发行人应在上述事项发生之日起3个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起15个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起15个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有

人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生第（3）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

（一）发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内；

（二）单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本次债券张数的债券持有人提议变更债权代理人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内；

（三）债权代理人辞职的，在债权代理人提出辞职之日起 15 个工作日内。

债券持有人会议决议须经所有代表有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易

日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：出席会议的债券持有人所持表决权情况；会议有效性；各项议案的议题和表决结果。议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

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

(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

附表二：发行人2013年、2014年和2015年经审计的资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,305,314,537.48	823,267,452.43	102,876,646.04
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	884,274,331.41	896,766,815.74	723,531,720.22
预付款项	230,817,525.60	229,535,271.81	199,201,006.93
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	789,210,430.41	433,533,950.26	163,216,911.66
买入返售金融资产			
存货	2,662,714,912.10	800,033,384.24	640,868,134.19
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			140,000.00
流动资产合计	6,872,331,737.00	3,183,136,874.48	1,829,834,419.04
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	210,000.00	210,000.00	210,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		-	-
投资性房地产	102,967,754.75	101,614,262.56	92,258,098.02
固定资产	2,057,112,623.96	2,021,603,990.63	1,047,875,719.25
在建工程	239,761,803.75	155,728,855.02	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产	783,518,072.00	311,312,389.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	64,699,077.51	438,166.78	12,456,436.95
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,248,269,331.97	2,590,907,663.99	1,152,800,254.22
资产总计	10,120,601,068.97	5,774,044,538.47	2,982,634,673.26

发行人 2013 年、2014 年和 2015 年经审计的资产负债表（续）

单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	126,000,000.00	100,000,000.00	45,950,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	28,172,148.33	3,206,867.99	2,682,371.52
预收款项		58,964,323.79	748,316.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	67,981.03		
应交税费	21,067,525.83	15,652,271.39	12,362,459.72
应付利息			
应付股利			
其他应付款	222,442,757.02 115,000,000.00	72,902,433.52	187,182,601.70
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	115,000,000.00	109,000,000.00	41,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计	512,750,412.21	359,725,896.69	289,925,748.94
非流动负债：			
长期借款	4,264,650,000.00	1,250,000,000.00	589,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
专项应付款	4,096,732.87	4,096,732.87	12,091,751.87

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,298,746,732.87	1,254,096,732.87	601,091,751.87
负债合计	4,811,497,145.08	1,613,822,629.56	891,017,500.81
所有者权益：			
实收资本	1,000,000,000.00	175,000,000.00	175,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,824,219,550.64	3,637,356,102.46	1,702,048,915.23
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	48,545,002.22	34,786,580.65	21,456,825.73
一般风险准备			
未分配利润	436,339,371.03	313,079,225.80	193,111,431.49
归属于母公司所有者权益合计	5,309,103,923.89 5,309,103,923.89	4,160,221,908.91	2,091,617,172.45
少数股东权益			
所有者权益合计	5,309,103,923.89	4,160,221,908.91	2,091,617,172.45
负债和所有者权益总计	10,120,601,068.97	5,774,044,538.47	2,982,634,673.26

附表三：发行人2013年、2014年和2015年经审计的利润表

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
一、营业总收入	406,014,801.04	369,056,071.22	228,700,487.33
其中：营业收入	406,014,801.04	369,056,071.22	228,700,487.33
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	388,491,880.14	360,532,087.77	218,895,994.55
其中：营业成本	369,937,725.24	336,613,639.69	210,774,569.63
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	2,241,650.65	4,216,344.79	835,791.45
销售费用	3,087,635.00	2,617,596.00	233,381.00
管理费用	18,417,935.12	17,635,315.05	8,294,449.37
财务费用	-5,193,065.87	-550,807.76	-1,242,196.90
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,522,920.90	8,523,983.45	9,804,492.78
加：营业外收入	125,010,000.00	127,053,885.53	93,405,510.86
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	1,319,615.54	100,000.00	85,000.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	141,213,305.36	135,477,868.98	103,125,003.64
减：所得税费用	4,194,738.56	2,180,319.75	2,466,156.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	137,018,566.80	133,297,549.23	100,658,847.26

归属于母公司所有者的净利润	137,018,566.80	133,297,549.23	100,658,847.26
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	137,018,566.80	133,297,549.23	100,658,847.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	137,018,566.80	133,297,549.23	100,658,847.26
归属于少数股东的综合收益总额			

附表四：发行人2013年、2014年和2015年经审计的现金流量表

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	364,131,061.02	257,326,795.16	6,496,769.15
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	1,836,147,736.51	485,750,757.98	394,177,343.22
经营性现金流入小计	2,200,278,797.53	743,077,553.14	400,674,112.37
购买商品、接受劳务支付的现金	155,490,734.76	29,809,768.41	13,627,999.98
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	278,259.66	346,240.69	49,117.78
支付的各项税费	6,438,609.21	6,398,884.54	3,301,947.83
支付的其他与经营活动有关的现金	1,927,755,389.02	274,616,594.34	6,324,423.62
经营活动现金流出小计	2,089,962,992.65	311,171,487.98	23,303,489.21
经营活动产生的现金流量净额	110,315,804.88	431,906,065.16	377,370,623.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,486,198,894.07	450,845,433.01	522,175,236.26

投资所支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	2,486,198,894.07	450,845,433.01	522,175,236.26
投资活动产生的现金流量净额	-2,486,198,894.07	-450,845,433.01	-522,175,236.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	825,000,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金	3,665,500,000.00	925,500,000.00	276,450,000.00
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	11,508,305.53	11,508,305.53	
筹资活动现金流入小计	4,502,008,305.53	937,008,305.53	276,450,000.00
偿还债务所支付的现金	588,850,000.00	142,450,000.00	120,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55,228,131.29	55,228,131.29	37,787,586.85
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	644,078,131.29	197,678,131.29	158,287,586.85
筹资活动产生的现金流量净额	3,857,930,174.24	739,330,174.24	118,162,413.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,482,047,085.05	720,390,806.39	-26,642,199.95
加：期初现金及现金等价物余额	823,267,452.43	102,876,646.04	129,518,845.99
六、期末现金及现金等价物余额	2,305,314,537.48	823,267,452.43	102,876,646.04

附表五：中合中小企业融资担保股份有限公司2015年经审计的资产负债表

单位：元

项 目	2015年12月31	2014年12月31日
资产		
货币资金	10,738,962.75	37,570,313.23
应收利息	95,374,103.01	101,114,291.11
应收代偿款	92,903,674.87	15,922,565.55
定期存款	516,955,496.00	1,244,843,763.81
应收款项类投资	846,855,400.00	110,540,000.00
可供出售金融资产	5,015,264,921.34	4,760,012,520.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	720,770,876.71	-
长期股权投资	259,483,786.18	-
固定资产	2,403,888.27	2,952,996.73
无形资产	4,397,986.02	4,266,995.36
递延所得税资产	41,515,591.12	12,797,548.67
其他资产	99,110,356.19	34,257,457.13
资产总计	7,705,775,042.46	6,324,278,452.41
负债		
存入保证金	935,000.00	-
卖出回购金融资产款	-	120,000,000.00
应付职工薪酬	61,685,766.29	38,772,846.02
应交税费	78,374,914.98	53,024,915.91
担保合同准备金	352,849,436.12	151,803,554.10
递延收益	656,192,845.40	498,180,133.44
递延所得税负债	80,579.63	-
应付债券	694,420,104.77	-
其他负债	63,293,474.77	31,032,370.41
负债合计	1,907,832,121.96	892,813,819.88
股东权益		
股本	5,126,000,000.00	5,126,000,000.00
其他综合收益	27,353,915.09	(1,122,454.18)
盈余公积	90,968,183.95	46,487,375.27
一般风险准备	90,968,183.95	46,487,375.27
未分配利润	462,652,637.51	213,612,336.17
股东权益合计	5,797,942,920.50	5,431,464,632.53
负债和股东权益总计	7,705,775,042.46	6,324,278,452.41

附表六：中合中小企业融资担保股份有限公司2015年经审计的利润表

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
营业收入		
担保业务收入	511,529,222.59	314,306,983.30
减：分出保费及收入返还	-11,215,093.36	-21,482,018.57
已赚保费	500,314,129.23	292,824,964.73
投资收益	420,562,004.64	393,919,559.81
公允价值变动收益	4,570,876.71	-
汇兑收益	67,741,334.53	4,552,849.61
其他业务收入	75,186,335.23	3,555,048.55
小计	1,068,374,680.34	694,852,422.70
营业支出		
赔付支出	-1,451,997.69	-
提取担保合同准备金	-201,045,882.02	-143,899,070.49
营业税金及附加	-35,443,649.88	-26,477,309.41
业务及管理费	-176,949,828.96	-141,710,365.17
资产减值损失	-73,462,856.88	-38,856,723.91
其他业务成本	-370,554.06	-12,798.19
小计	-488,724,769.49	-350,956,267.17
营业利润	579,649,910.85	343,896,155.53
加：营业外收入	3,649,000.00	822,500.00
利润总额	583,298,910.85	344,718,655.53
减：所得税费用	-138,490,824.07	-77,703,235.32
净利润	444,808,086.78	267,015,420.21
其他综合收益的税后净额：		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1、可供出售金融资产公允价值变动损益	28,476,369.27	-78,112.20
综合收益总额	473,284,456.05	266,937,308.01

附表七：中合中小企业融资担保股份有限公司2015年经审计的现金流量表

单位：元

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日
一、经营活动产生的现金流量		
收到担保合同保费取得的现金	638,065,268.38	513,030,018.60
收到再担保业务现金净额	670,837.72	32,408,644.35
收到的其他也经营活动有关的现金	105,981,066.16	5,222,165.44
经营活动现金流入小计	744,717,172.26	550,660,828.39
支付担保代偿款项现金	-116,723,966.20	-54,781,289.46
支付再担保业务现金净额	-22,719,491.80	-9,167,209.53
支付给职工以及为职工支付的现金	-102,239,834.38	-71,392,433.31
支付的各项税费	-206,989,024.20	-119,429,571.72
支付其他与经营活动有关的现金	-64,924,673.10	-41,635,653.82
经营活动现金流出小计	-513,596,989.68	-296,406,157.84
经营活动产生的现金流量净额	231,120,182.58	254,254,670.55
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	20,881,657,030.87	8,936,006,916.84
取得投资收益收到的现金	433,039,685.76	351,212,971.71
投资活动现金流入小计	21,314,696,716.63	9,287,219,888.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-2,536,006.93	-5,509,995.92
投资所支付的现金	-22,041,570,129.06	-9,525,321,434.44
投资活动现金流出小计	-22,044,106,135.99	-9,530,831,430.36
投资活动产生的现金流量净额	-729,409,419.36	-243,611,541.81
三、筹资活动产生的现金流量		
发行债券收到的现金	694,400,000.00	-
卖出回购金融资产款收到的现金	-	120,000,000.00
筹资活动现金流入小计	694,400,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-106,806,168.07	-158,286,665.95
支付其他与筹资活动有关的现金	-120,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	-226,806,168.07	-158,286,665.95
筹资活动产生的现金流量净额	467,593,831.93	-38,286,665.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,929,054.37	-22,671.12
五、现金及现金等价物净减少	-27,766,350.48	-27,666,208.33
加:期初现金及现金等价物余额	37,570,313.23	65,236,521.56
六、期末现金及现金等价物余额	9,803,962.75	37,570,313.23