

2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券  
2021 年度债权代理事务报告并  
企业履约情况及偿债能力分析报告

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

2022 年 6 月

致 2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券全体持有人：

鉴于：

1、黄石市众邦城市住房投资有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)与天风证券股份有限公司(以下简称“本公司”)签署了 2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券(以下简称“本次债券”)的《债权代理协议》，且该协议已生效。

2、根据《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》(以下简称“募集说明书”)的规定，2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券(以下简称“本次债券”)已于 2017 年 6 月 6 日发行完毕，本次债券全体持有人已同意委托天风证券股份有限公司作为本次债券债权代理人，代理有关本次债券的相关债权债务，在本次债券的存续期内向发行人提供相关后续服务。

本公司依据《募集说明书》、《债权代理协议》的约定履行主承销商、债权代理人的职责。按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金[2011]1765 号)文的有关规定，自本次债券发行完成之日起，本公司与发行人进行接洽。为出具本报告，本公司对发行人 2021 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对本公司履行债权代理人和主承销商职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。

本公司未对本次债券的投资价值做出任何评价，也未对本次债券的投资风险做出任何判断。本次债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将截至本报告出具之日的债权代理事项报告如下：

### 一、 本次债券基本要素

（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（以下简称“17 黄石众邦债（银行间市场）”或“PR 众邦债（上交所）”）。

（二） 债券代码：1780103.IB（银行间市场）；127476.SH（上交所）。

（三） 发行首日：2017 年 6 月 1 日。

（四） 债券发行总额：人民币 15.00 亿元。

（五） 债券期限：本次债券期限为 7 年，同时设置分期偿还本金条款。从第 3 个计息年度开始至第 7 个计息年度分别逐年偿还本次债券发行总额的 20%。

（六） 债券利率：本次债券采用固定利率，票面年利率为 5.95%。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（七） 计息期限：本次债券的计息期限自 2017 年 6 月 2 日起至 2024 年 6 月 1 日止。

（八） 债券担保：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。

（九） 信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发

行人主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AAA。2021 年 6 月 28 日，经大公国际资信评估有限公司跟踪评级评定，发行人主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AAA。

(十) 主承销商：天风证券股份有限公司。

## 二、 发行人履约情况

### (一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照本次债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。本次债券于 2017 年 6 月 12 日在银行间市场上市流通，以下简称“17 黄石众邦债”，证券代码为 1780103.IB；2017 年 7 月 7 日在上海证券交易所交易市场竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易，以下简称“PR 众邦债”，证券代码为 127476.SH。

### (二) 付息情况

本次债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 6 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人已于 2021 年 6 月 2 日全额支付第 4 个计息年度的利息 7,140.00 万元和本金 30,000 万元，不存在应付未付利息的情况。

### (三) 募集资金使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，根据本次公司债券募集说明书约定，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、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使用 9.00 亿元，补充营运资金使用 6.00 亿元。公司已按照本次债券募集说明书

的要求对募集资金进行了使用。

截至本报告出具日，本次债券募集资金使用情况见下表：

单位：万元

募集年份	债券名称	募集资金总额	本次已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
2017年	2017年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券	15.00	0.00	15.00	0.00	运作规范	是
合计	-	15.00	0.00	15.00	0.00	-	-

#### （四） 发行人信息披露情况

##### 1、中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）

发行人与本次债券相关的信息在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）披露的相关文件及时间如下：

(1)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2020 年年度报告（2021 年 4 月 30 日）；

(2)大公关于关注黄石市众邦城市住房投资有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告（2021 年 5 月 20 日）；

(3)2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年付息兑付公告（2021 年 5 月 26 日）；

(4)黄石市众邦城市住房投资有限公司 2021 年度跟踪评级报告（2021 年 6 月 29 日）；

(5)黄石市众邦城市住房投资有限公司主体与相关债项 2021 年度跟踪评级报告（2021 年 6 月 30 日）；

(6)2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2020 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告（2021 年 6 月 30 日）；

(7)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年半年度报告（2021 年 8 月 30 日）；

(8)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年半年度报告（2021 年 8 月 31 日）。

## 2、上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

发行人与本次债券相关的信息在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的相关文件及时间如下：

(1)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2020 年年度报告（2021 年 4 月 30 日）；

(2)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司 2020 年度审计报告（2021 年 4 月 30 日）；

(3)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2020 年年度财务报表及附注（含担保人财务报告）（2021 年 4 月 30 日）；

(4)大公关于关注黄石市众邦城市住房投资有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告（2021 年 5 月 20 日）；

(5)2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年付息公告（2021 年 5 月 24 日）；

(6)2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年分期偿还本金公告（2021 年 5 月 24 日）；

(7)2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券分期偿还本金的提示性公告（2021 年 5 月 28 日）；

(8)黄石市众邦城市住房投资有限公司 2021 年度跟踪评级报告（2021 年 6 月 28 日）；

(9)黄石市众邦城市住房投资有限公司主体与相关债项 2021 年度跟踪评级报告（2021 年 6 月 29 日）；

(10)2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2020 年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告(2021 年 6 月 30 日);

(11)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年半年度报告(2021 年 8 月 30 日);

(12)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年度半年度审计报告(2021 年 8 月 30 日);

(13)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年半年度报告(2021 年 8 月 31 日);

(14)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年度半年度财务报表及附注(2021 年 8 月 31 日)。

### 三、 发行人偿债能力

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2021 年度的合并财务报表进行了审计,并出具了“大华审字[2022]007309”号无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引用自 2021 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人完整的经审计的财务报告及其附注。

#### (一) 发行人偿债能力财务指标分析

##### 合并资产负债表主要数据

单位:万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		同比 变动 比例	变动比例超 30%的 原因
	金额	占比	金额	占比		
资产总计	4,283,430.17	100.00	4,233,663.64	100.00	1.18	-
流动资产合计	3,483,918.72	81.33	3,444,760.41	81.37	1.14	-
非流动资产总计	799,511.45	18.67	788,903.23	18.63	1.34	-
负债合计	2,909,979.50	100.00	2,891,983.39	100.00	0.62	-

项目	2021 年末		2020 年末		同比 变动 比例	变动比例超 30%的 原因
	金额	占比	金额	占比		
流动负债合计	1,700,038.97	58.42	1,828,503.57	63.23	-7.03	-
非流动负债合计	1,209,940.53	41.58	1,063,479.82	36.77	13.77	-
所有者权益合计	1,373,450.67	100.00	1,341,680.26	100.00	2.37	-

### 发行人 2020-2021 年财务主要数据和指标

	项目	2021 年度/末	2020 年度/末	同比 变动 比例	变动比例超 30%的 原因
1	流动比率	2.05	1.88	9.04	-
2	速动比率	0.35	0.41	-14.63	-
3	资产负债率 (%)	67.94	68.31	-0.54	-
4	EBITDA 全部债务占比	0.03	0.03	0.00	-
5	利息保障倍数	0.26	0.28	-7.14	-
6	EBITDA 利息倍数	0.45	0.44	2.27	-
7	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
8	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

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%
4. EBITDA 全部债务占比 = EBITDA / 全部债务。
  - (1) EBITDA (息税摊销折旧前利润) = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销。
  - (2) 全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 应付短期债券 + 一年内到期的非流动负债
5. 利息保障倍数 = 息税前利润 / (计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出)
6. 现金利息保障倍数 = (经营活动产生的现金流量净额 + 现金利息支出 + 所得税付现) / 现金利息支出
7. EBITDA 利息倍数 = EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
8. 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
9. 利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息

短期偿债指标方面，报告期末，发行人流动比率为 2.05 倍，同比上升了 9.04%。发行人速动比率为 0.35 倍，同比下降了 14.63%。发行人流动资产对流动负债的覆盖程度较差，短期债务偿付能力较弱。

长期偿债指标方面，报告期末，发行人资产负债率为 67.94%，同比下降了 0.54%。发行人资产负债率较高，负债经营维持在相对高位，

在负债经营方面需要加强合理规划。

整体偿债指标方面，报告期末，发行人 EBITDA 全部债务占比保持不变，利息保障倍数同比下降了 7.14%，EBITDA 利息保障倍数同比上升了 2.27%。贷款偿还率 100%。利息偿付率 100%。

总体而言，发行人偿债能力相对较差、负债水平相对较高、负债结构亟需进一步优化，整体偿债能力有待进一步加强。但在经济大环境企稳向上的前提下，发行人良好的业务发展前景和盈利能力可为公司未来的债务偿还提供支持。

## （二） 盈利能力及现金流情况

发行人 2020-2021 年营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
营业收入	177,287.82	108,130.04	63.96	主要系土地出让收入较去年大幅增加导致
营业成本	162,478.21	97,752.77	66.21	主要系土地出让营业成本较去年大幅增加导致
营业利润	29,260.01	25,466.01	14.90	-
净利润	20,215.45	18,902.45	6.95	-

发行人营业收入主要来源于土地出让、保障房销售、工程建设三大板块。2021 年，三大板块业务收入分别为 103,069.00 万元、29,651.22 万元和 25,996.33 万元，占营业收入比重分别为 58.14%、16.72%和 14.66%。

总体而言，发行人近年来经营稳健、发展迅速，营业收入持续上升，净利润保持平稳增长，主要营运能力指标良好，盈利能力保持在较高水平。预计公司在后续经营中业务收入将不断增加，盈利能力持

续增强。

### (三) 发行人现金流情况

#### 合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
经营活动产生的现金流量净额	-52,330.85	-371,757.91	85.92	系购买商品、接受劳务支付的现金流出较去年大幅降低导致
投资活动产生的现金流量净额	-21,047.26	-994.60	-2,016.15	系新增投资支付的现金流出导致
筹资活动产生的现金流量净额	-65,666.96	309,368.55	-121.23	系借款取得的现金较去年减少以及偿还借款、支付利息流出的现金较去年增加导致
现金及现金等价物净增加额	-139,045.08	-63,383.96	-119.37	系投资支付的现金流出增加以及借款取得的现金流入减少导致

2020 年度和 2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-371,757.91 万元和-52,330.85 万元。2021 年，经营活动产生的现金流量净额同比上升 85.92%。

2020 年度和 2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-994.60 万元和-21,047.26 万元。2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额同比下降-2,016.15%。

2020 年度和 2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 309,368.55 万元和-65,666.96 万元。2021 年，筹资活动产生的现金流量净额同比下降-121.23%。2021 年，期末现金及现金等价物净增加额同比上升 119.37%。

总体而言，发行人经营现金流量结构符合行业和发行人自身特点。发行人投资活动产生的现金流出较高，投资活动现金流结构亟待改善。

发行人筹资活动产生的现金流出较高。目前公司资金周转较为顺畅。

#### 四、 发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

除本次债券外，截至目前，发行人及其全资或控股子公司还存在以下已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

序号	债券名称或其他 债务名称	发行品种	发行规模 (亿元)	未兑付本 金(亿 元)	发行期限 (年)	起止日	发行利率 (%)
1	20 黄石众邦债	一般企业 债	3.80	3.80	7	2020/11/25-2027/11/24	5.48
2	22 众邦 01	私募债	4.00	4.00	5 (2+2+ 1)	2022/03/09-2027/03/08	5.99
3	21 黄石众邦 MTN002	一般中期 票据	5.00	5.00	3(2+1)	2021/08/05-2024/08/04	4.50
4	21 黄石众邦 MTN001	一般中期 票据	5.00	5.00	3	2021/04/28-2024/04/27	4.78
5	20 黄石众邦 PPN002	定向工具	10.00	10.00	2+1	2020/11/10-2023/11/9	5.20
6	20 黄石众邦 PPN001	定向工具	10.00	10.00	2+1	2020/09/17-2023/09/16	5.44
7	20 黄石众邦 MTN001	一般中期 票据	10.00	10.00	3	2020/06/18-2023/06/17	4.59
8	22 黄石众邦 CP001	一般短期 融资券	5.00	5.00	1	2022/04/22-2023/04/21	3.65
9	19 黄石众邦 PPN002	定向工具	5.00	4.20	3	2019/09/04-2022/09/03	4.65
10	19 黄石众邦 PPN001	定向工具	5.00	5.00	3	2019/07/25-2022/07/24	3.50
	合 计		<b>62.80</b>	<b>62.00</b>			

截至目前，发行人及其子公司已发行未兑付的债券及其他债务余额为 68.00 亿元。

除上述列表外，截至目前，发行人及其全资或控股子公司不存在任何其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融

资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划等。

截至目前，发行人已发行的企业债券及其他债务未处于违约或者延迟支付本息的状况。

## 五、或有事项

### （一）其他受限资产

截至 2021 年末，公司受限资产的情况如下：

单位：万元

会计科目	2021 年度/末	受限原因
存货	49,765.04	质押
投资性房地产	7,267.92	抵押
合计	<b>57,032.96</b>	-

### （二）对外担保情况

截至 2021 年末，公司对外担保的情况如下表：

单位：万元，%

对外担保单位	2021年	2020年	本年比上年增减
黄石市众邦奥体场馆开发有限公司	122,800.00	122,800.00	0.00
合计	<b>122,800.00</b>	<b>122,800.00</b>	

## 六、总结

综上所述，发行人偿债能力有待提高、负债相对较高、负债结构有待优化，具备一定的偿债能力。在保持良好的业务发展前景和盈利能力模式下，发行人未来的债务偿还存在较好的保障。总体而言，发行人对本次债券本息具有较好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文,为《2017年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券2021年度债权代理事务报告并企业履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

