

**2017年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券
2022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

2023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 2022 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次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，本次债券的信用级别为 AAA。2022 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，本次债券的信用级别为 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 2022 年 6 月 2 日全额支付第 5 个计息年度的利息 5,355.00 万元和本金 30,000.00 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 2022 年年度报告出具日，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的改造项目使用 90,000.00 万元，补充营运资金使用 60,000.00 万元。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。

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	150,000.00	0.00	150,000.00	0.00	运作规范	是
合计	-	150,000.00	0.00	150,000.00	0.00	-	-

（四） 发行人信息披露情况

1、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

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）披露的相关文件及时间如下：

(1)天风证券股份有限公司关于黄石市众邦城市住房投资有限公司“17黄石众邦债”重大事项债权代理事务临时报告（2022-3-11）；

(2)黄石市众邦城市住房投资有限公司关于三分之二以上监事发生变动的公告（2022-3-11）；

(3)天风证券股份有限公司关于黄石市众邦城市住房投资有限公司“17黄石众邦债”重大事项债权代理事务临时报告（2022-04-21）；

(4)黄石市众邦城市住房投资有限公司关于董事长发生变动的公告（2022-4-22）；

(5)天风证券股份有限公司关于黄石市众邦城市住房投资有限公司“17黄石众邦债”重大事项债权代理事务临时报告（2022-04-28）；

(6)黄石市众邦城市住房投资有限公司关于控股股东发生变更的公告（2022-4-29）；

(7)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年年度报告 (2022-4-29) ;

(8)大公关于关注黄石市众邦城市住房投资有限公司控股股东发生变更的公告 (2022-5-9) ;

(9)中诚信国际关于关注黄石市众邦城市住房投资有限公司控股股东变更的公告 (2022-5-9) ;

(10)2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2022 年付息兑付公告 (2022-5-26) ;

(11)黄石市众邦城市住房投资有限公司 2022 年度跟踪评级报告 (2022-6-28) ;

(12)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 (2022-6-29) ;

(13)黄石市众邦城市住房投资有限公司主体与相关债项 2022 年度跟踪评级报告 (2022-6-29) ;

(14)黄石市众邦城市住房投资有限公司关于董事发生变动的公告 (2022-8-30) ;

(15)天风证券股份有限公司关于黄石市众邦城市住房投资有限公司董事发生变动的临时债权代理事务报告 (2022-8-30) ;

(16)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2022 年中期报告 (2022-8-31) 。

2、上海证券交易所网站 (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) 披露的相关文件及时间如下:

(1)天风证券股份有限公司关于黄石市众邦城市住房投资有限公司“17 黄石众邦债”重大事项债权代理事务临时报告（2022-3-11）；

(2)黄石市众邦城市住房投资有限公司关于三分之二以上监事发生变动的公告（2022-3-11）；

(3)天风证券股份有限公司关于黄石市众邦城市住房投资有限公司“17 黄石众邦债”重大事项债权代理事务临时报告（2022-4-21）；

(4)黄石市众邦城市住房投资有限公司关于董事长发生变动的公告（2022-4-21）；

(5)天风证券股份有限公司关于黄石市众邦城市住房投资有限公司“17 黄石众邦债”重大事项债权代理事务临时报告（2022-4-28）；

(6)黄石市众邦城市住房投资有限公司关于控股股东发生变更的公告（2022-4-28）；

(7)中合中小企业融资担保股份有限公司 2021 年审计报告（2022-4-29）；

(8)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年年度财务报表及附注（2022-4-29）；

(9)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2021 年年度报告（2022-4-29）；

(10)大公关于关注黄石市众邦城市住房投资有限公司控股股东发生变更的公告（2022-5-8）；

(11)2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2022 年分期偿还本金公告（2022-5-24）；

(12)2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券 2022 年付息公告（2022-5-24）；

(13)2017年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券2022年分期偿还本金的提示性公告(2022-5-30);

(14)黄石市众邦城市住房投资有限公司主体与相关债项2022年度跟踪评级报告(2022-6-29);

(15)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(2022-6-29);

(16)天风证券股份有限公司关于黄石市众邦城市住房投资有限公司董事发生变动的临时债权代理事务报告(2022-8-29);

(17)黄石市众邦城市住房投资有限公司关于董事发生变动的公告(2022-8-29);

(18)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券2022年中期财报及附注(2022-8-30);

(19)黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券2022年中期报告(2022-8-30)。

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2022年度的合并财务报表进行了审计,并出具了“大华审字[2023]003040”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2022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	2022年末		2021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		

项目	2022 年末		2021 年末		同比	变动比例超 30%的
资产总计	4,702,034.15	100.00	4,309,836.98	100.00	9.10	-
流动资产合计	3,766,047.99	80.09	3,483,918.72	80.84	8.10	-
非流动资产总计	935,986.16	19.91	825,918.26	19.16	13.33	-
负债合计	3,165,716.78	100.00	2,915,565.20	100.00	8.58	-
流动负债合计	2,091,095.52	66.05	1,700,038.97	58.31	23.00	-
非流动负债合计	1,074,621.27	33.95	1,215,526.23	41.69	-11.59	-
所有者权益合计	1,536,317.37	100.00	1,394,271.78	100.00	10.19	-

发行人 2021-2022 年财务主要数据和指标

单位：倍、%

	项目	2022 年度/末	2021 年度/末	同比 变动比例	变动比例超 30%的 原因
1	流动比率	1.80	2.05	-12.12	-
2	速动比率	0.33	0.35	-3.74	-
3	资产负债率(%)	67.33	67.65	-0.48	-
4	EBITDA 全部债务占比	0.04	0.04	9.89	-
5	利息保障倍数	0.47	0.26	82.21	主要系发行人盈利能力增强，借款成本下降所致
6	EBITDA 利息倍数	0.65	0.45	43.62	主要系发行人盈利能力增强，借款成本下降所致
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. EBITDA 利息倍数 = EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)
7. 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
8. 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 1.80 倍，同比下降了 12.12%，主要系流动负债增加所致。发行人速动比率为 0.33

倍，同比下降了 3.74%。发行人流动资产对流动负债的覆盖程度有所下降，尤其是速动比率偏低，短期债务偿付能力还需增强。

长期偿债指标方面，报告期末，发行人资产负债率为 67.33%，同比下降了 0.48%。发行人资产负债率指标正常，负债经营程度维持在较为合理水平，属于可控负债经营。

整体偿债指标方面，报告期末，发行人 EBITDA 全部债务占比同比上升了 9.89%，利息保障倍数同比上升了 82.21%，EBITDA 利息保障倍数同比上升了 43.62%。贷款偿还率 100.00%。利息偿付率 100.00%。

总体而言，发行人偿债能力还需增强、负债水平偏高、负债结构还需进一步优化，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 2021-2022 年营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
营业收入	169,852.84	177,287.82	-4.19	-
营业成本	140,382.56	156,627.70	-10.37	-
营业利润	40,606.88	32,976.64	23.14	-
净利润	29,928.51	24,465.54	22.33	-

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。2022 年，三大板块业务收入分别为 85,045.00 万元、24,289.87 万元和 25,688.07 万元，占营业收入比重分别为 50.07%、14.30%和 15.12%。

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	2022 年度	2021 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	-52,808.79	-52,330.85	-0.91	-
投资活动产生的现金流量净额	18,987.59	-21,047.26	190.21	系收回投资收到的现金所致
筹资活动产生的现金流量净额	7,424.82	-65,666.96	111.31	系收到其他与筹资活动有关的现金大幅增加所致
现金及现金等价物净增加额	-26,396.38	-139,045.08	81.02	主要系银行存款流出减少所致

2021 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-52,330.85 万元和-52,808.79 万元。2022 年，经营活动产生的现金流量净额同比下降 0.91%。

2021 年度和 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-21,047.26 万元和 18,987.59 万元。2022 年，发行人投资活动产生的现金流量净额同比上升 190.21%。

2021 年度和 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-65,666.96 万元和 7,424.82 万元。2022 年，筹资活动产生的现金流量净额同比上升 111.31%。2022 年，期末现金及现金等价物净增加额同比上升 81.02%。

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还需改善。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，截至报告报出日，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。

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	2020/11/23-2027/11/25	5.48
2	22 众邦 01	私募债	4.00	4.00	5 (2+2+ 1)	2022/3/8-2027/3/9	5.99
3	23 黄石众邦 MTN001	中期票据	10.00	10.00	3(2+1)	2023/4/23-2026/4/25	6.40
4	22 黄石众邦 PPN003	定向工具	5.00	5.00	3(2+1)	2022/9/14-2025/9/15	5.20
5	22 黄石众邦 PPN002	定向工具	5.00	5.00	3 (1+1+ 1)	2022/7/28-2025/8/1	3.50
6	22 黄石众邦 PPN001	定向工具	5.00	5.00	3 (1+1+ 1)	2022/7/4-2025/7/6	4.50
7	22 众邦 02	私募债	2.00	2.00	2	2022/9/27-2024/9/28	5.20
8	21 黄石众邦 MTN002	一般中期 票据	5.00	5.00	3(2+1)	2021/8/3-2024/8/5	4.50
9	21 黄石众邦 MTN001	一般中期 票据	5.00	5.00	3	2021/4/26-2024/4/28	4.78
10	23 黄石众邦 PPN002	定向工具	2.50	2.50	1	2023/4/18-2024/4/19	6.35
11	23 黄石众邦 PPN001	定向工具	2.50	2.50	1	2023/1/18-2024/1/19	6.80
12	20 黄石众邦 PPN002	定向工具	10.00	5.30	3(2+1)	2020/11/6-2023/11/10	4.20

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 (%)
13	22 黄石众邦 CP002	一般短期 融资券	5.00	5.00	1	2022/8/22-2023/8/24	3.00
14	20 黄石众邦债	一般企业 债	3.80	3.80	7	2020/11/25-2027/11/24	5.48
	合 计	-	64.80	60.10	-	-	-

截至报告报出日，发行人及其子公司已发行未兑付的债券余额为63.10 亿元。

除上述列表外，截至报告报出日，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。

截至报告报出日，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、 担保人相关情况

(一) 担保人基本情况

担保人名称：中合中小企业债融资担保股份有限公司

法定代表人：曾杰

注册资本：71.76 亿元

住所：北京市朝阳区建国门外大街丙 12 号宝钢大厦 17 层

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。

评级情况：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，担保人主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定。

（二）担保人财务情况

毕马威华振会计师事务所对担保人 2022 年度的合并财务报表进行了审计，并出具了“毕马威华振审字第 2304402 号”标准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 2022 年审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人 2021-2022 年主要财务数据如下

单位：万元、%

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
	金额	金额
资产总计	821,815.41	835,481.71
负债总计	82,112.78	104,150.02
所有者权益合计	739,702.62	731,331.69
资产负债率	9.99	12.47
营业总收入	45,900.07	59,074.05
营业利润	10,553.65	18,752.27
利润总额	10,585.73	18,738.67
净利润	10,530.38	15,812.41
经营活动产生的现金流量净额	35,633.07	-9,943.10

六、或有事项

（一）其他受限资产

截至 2022 年末，公司受限资产的情况如下：

单位：万元

会计科目	2022 年度/末	受限原因
货币资金	318.25	票据保证金、久悬不动户、监管账户
存货	49,765.04	借款抵押
投资性房地产	7,148.48	借款抵押
合计	57,231.77	-

（二） 对外担保情况

截至 2022 年末，公司对外担保的情况如下表：

单位：万元，%

对外担保单位	2022年	2021年	本年比上年增减
黄石市众邦奥体场馆开发有限公司	40,000.00	122,800.00	-67.43
黄石市交通投资集团有限公司	13,700.00	0.00	100.00
黄石市大桥汽车服务有限公司	15,299.58	0.00	100.00
黄石市路桥建设发展集团有限公司	15,000.00	0.00	100.00
合计	83,999.58	122,800.00	-31.60

七、 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生应召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

八、 债券债权代理人履职情况

天风证券作为 2017 年黄石市众邦城市住房投资有限公司公司债券的债权代理人，报告期内按照本次债券《债权代理协议》及《募集说明书》的约定履行了本次债券的债权代理职责，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况进行了持续跟踪，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内出具的

临时债权代理事务报告如下：

2022年3月，天风证券针对发行人三分之二以上监事发生变动事项，披露了2022年度第1次临时债权代理事务报告。

2022年4月，天风证券针对发行人董事长发生变动事项，披露了2022年度第2次临时债权代理事务报告。

2022年4月，天风证券针对发行人控股股东发生变动事项，披露了2022年度第3次临时债权代理事务报告。

2022年8月，天风证券针对发行人董事发生变动事项，披露了2022年度第4次临时债权代理事务报告。

九、其他重大事项

（一）规范性文件规定和申请文件约定的重大事项

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》、监管部门相关文件和《募集说明书》《债权代理协议》等申请文件，经发行人确认，发行人重大事项情况如下：

序号	重大事项	有√ 无-
1	发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化。	-
2	发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构。	-
3	发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动。	√
4	发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责。	-
5	发行人控股股东或者实际控制人变更。	√
6	发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组。	-
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。	-
8	发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十。	-
9	发行人股权、经营权涉及被委托管理。	-
10	发行人丧失对重要子公司的实际控制权。	-

11	债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化。	-
12	发行人转移债券清偿义务。	-
13	发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十。	-
14	发行人未能清偿到期债务或进行债务重组。	-
15	发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为。	-
16	发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为。	-
17	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项。	-
18	发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况。	-
19	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭。	-
20	发行人涉及需要说明的市场传闻。	-
21	募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项。	-
22	其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。	-

(二) 已发生重大事项的说明及其处理

有 无

1、已发生重大事项之一

发行人三分之二以上监事发生变动。发行人已于2021年9月28日完成工商变更登记，2022年3月11日发布《黄石市众邦城市住房投资有限公司关于三分之二以上监事发生变动的公告》。

2、已发生重大事项之二

发行人董事长发生变动，由张国胜变更为冯志刚。发行人已于2022年4月22日完成工商变更登记。已于2022年4月21日发布《黄石市众邦城市住房投资有限公司关于董事长发生变动的公告》。

3、已发生重大事项之三

发行人控股股东变更，由黄石市人民政府国有资产监督管理委员会

会变更为黄石市东楚投资集团有限公司。发行人已于 2022 年 4 月 22 日完成工商变更登记。已于 2022 年 4 月 28 日发布《黄石市众邦城市住房投资有限公司关于控股股东发生变更的公告》。

4、已发生重大事项之四

发行人三分之一以上董事变动，新增柯勤斌、王朋团为公司董事。发行人已于 2022 年 4 月 22 日完成工商变更登记，已于 2022 年 8 月 29 日发布《黄石市众邦城市住房投资有限公司关于董事发生变动的公告》。

十、 总结

综上所述，发行人偿债能力还需提高、负债水平偏高、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2022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)

