证券代码:000979　　证券简称:中弘股份　　公告编号:2016-011

# 中弘控股股份有限公司2016年面向合格投资者

Zhonghong Holding Co., Ltd.

（安徽省宿州市浍水路271号）

# 公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

主承销商

东兴证券股份有限公司 DONGXING SECURIES CO.,LTD.

（北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座12层、15层）

签署日:2016年1月20日

**声　明**

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所引用的简称和相关用语与募集说明书相同。

**重大事项提示**

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、中弘控股股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“本公司”或“中弘股份”）面向合格投资者公开发行不超过人民币12亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2016]2号文核准。本次债券采取分期发行的方式，其中中弘控股股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）的基础发行规模为2亿元，可超额配售不超过4亿元（含4亿元）。

二、本期债券发行每张面值为人民币100元，发行价格为100元/张。

三、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为622,231.44万元（截至2015年9月30日公司资产负债表（合并口径）中的所有者权益合计），合并口径的资产负债率为67.20%，母公司口径的资产负债率为60.75%；本期债券上市前，发行人2012年度、2013年度和2014年度利润表（合并口径）中的归属于母公司所有者的净利润分别为108,888.31万元、21,865.70万元和29,138.49万元，年均可分配利润为53,297.53万元（2012年度和2013年度为追溯调整的数据），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

四、发行人所属房地产行业属于高负债经营，最近三年及一期资产负债率（合并口径）分别为68.12%、77.48%、68.19%和67.20%。随着新项目的开展，需要的资金量也会增加，为此公司将相应增加负债，导致公司的整体负债率较高，同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。较高的资产负债水平可能使发行人在融资环境变化的情况下面临一定的偿债压力和风险，倘若发行人所开发的房地产项目出现销售不佳等情况，可能出现还款资金来源不足，将导致短期内偿债压力较大。同时，公司未来多个项目开工建设，在建和拟建项目需要较多投资支出，面临较大的资金支出压力。

五、发行人2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月现金流量表（合并口径）中的经营活动产生的现金流量净额分别35,914.04万元、-143,361.86万元、-382,780.17万元和-60,758.45万元（2012年度和2013年度为追溯调整的数据）。公司近年来现金流量净额有所波动可能对公司短期偿债能力产生一定的压力，虽然公司经营正常，从未发生短期债务违约的情形，但将来仍存在因行业景气度波动而引发的短期偿债风险。

六、报告期内，由于商品房销售存在的易受国家宏观调控政策影响的周期波动特性，公司实现的归属母公司股东净利润相应呈现出周期性波动的态势。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司归属母公司股东的净利润分别为108,888.31万元、21,865.79万元、29,138.49万元和62,099.67万元，同比增幅分别为82.15%、-79.92%、33.26%和71.20%。随着房地产市场逐渐平稳发展，以及公司的项目积累和周期匹配，公司将在未来几年逐渐减少业绩的周期性波动。

七、本期债券为无担保债券，发行人根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的偿付风险。在本期债券存续期内，因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，可能影响本期债券持有人的利益。

八、发行人分别于2015年3月16日召开了公司第六届董事会2015年第二次临时会议、于2015年4月2日召开了2015年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司2015年度非公开发行股票方案的议案》、《关于公司2015年度非公开发行股票预案的议案》、《关于公司2015年度非公开发行股票募集资金计划投资项目可行性分析报告的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于开立募集资金专用账户的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司2015年度非公开发行股票相关事宜的议案》。公司本次非公开发行股票募集资金总额不超过39亿元（含发行费用），将全部用于北京平谷7#弘由山谷二期项目、山东济南7#弘广场一期、二期项目和北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊项目（御马坊WL-14地块），预计项目总投资额合计753,906万元。本次非公开发行已于2015年11月26日获得中国证监会发行审核委员会的审核通过，并于2015年12月22日取得中国证监会的书面核准文件。

九、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。在本次评级的信用等级有效期（自出具之日至本期债券到期兑付日）内，大公国际资信评估有限公司将进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信状况将持续关注公司外部经济环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并且跟踪评级报告，以动态地反映公司的信用状况。如果未来资信评级机构调低发行人主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动，从而对本期债券的投资者造成损失。跟踪评级结果将在大公国际资信评估有限公司网站（www.dagongcredit.com）、深圳证券交易所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）予以公布，并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。

十、本期债券期限5年，采取固定利率。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

十一、发行人将在本期债券发行结束后及时向深圳证券交易所申请办理上市交易流通事宜，并将申请在深圳证券交易所集中竞价交易和深圳证券交易所综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得深圳证券交易所的同意，且由于本期债券的发行和交易均面向合格投资者，存在交易不活跃的风险，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若因此本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者权益选择在上市前将本期债券出售予本公司。因公司经营与政策等原因，本期债券上市后交易流通可能会因市场因素造成价格波动甚至低于本公司债券面值的风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在香港联交所上市交易。

十二、债券持有人会议规则（债券持有人会议规则）审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让该笔债券的本期债券持有人）、下同）均有约束力。在本期债券存续期内，如果出现对本期债券持有人权益有重大影响的事项，债券持有人会议的召开可能会因参与债券持有人会议的权利行使不足而导致债券持有人权益受损的风险。

十三、本期债券发行结束后，本期债券将在深圳证券交易所集中竞价交易系统上市流通。由于债券流动性的影响，本期债券在上市后交易的市场价格将可能发生波动，从而对本期债券投资者造成损失。跟踪评级结果将在大公国际资信评估有限公司网站（www.dagongcredit.com）、深圳证券交易所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）予以公布，并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。

十一、本期债券期限5年，采取固定利率。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

十二、发行人将在本期债券发行结束后及时向深圳证券交易所申请办理上市交易流通事宜，并将申请在深圳证券交易所集中竞价交易和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得深圳证券交易所的同意，且由于本期债券的发行和交易均面向合格投资者，存在交易不活跃的风险，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市后交易不活跃所带来的流动性风险。

目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若因此本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者权益选择在上市前将本期债券出售予本公司。因公司经营与政策等原因，本期债券上市后交易流通可能会因市场因素造成价格波动甚至低于本公司债券面值的风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在香港联交所上市交易。

十三、债券持有人会议规则（债券持有人会议规则）审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券之债券持有人、以及在相关决议通过后受让该笔债券的本期债券持有人、下同）均有约束力。在本期债券存续期内，如果出现对本期债券持有人权益有重大影响的事项，债券持有人会议的召开可能会因参与债券持有人会议的权利行使不足而导致债券持有人权益受损的风险。关于债券持有人会议的具体权利义务的规定，请参阅募集说明书中关于债券持有人会议规则（债券持有人会议规则）与等对本期债券各项权利和义务的约定。

十三、2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司年经营性损益净额占归属母公司股东净利润的比例分别为6.22%、51.08%、7.89%和315.7%。其中2013年度的比重较高，主要原因系公司当期收到的政府补贴金额相对较大；2012年度、2014年度的比重非常小，对公司效益影响较小；2015年1-9月公司出售安徽煤业股权取得45,494.53万元投资收益，且当期收到的政府补贴金额较大，导致非经营性损益占比较高。公司收到的政府补贴主要是公司下属子公司注册地政府的财政实助，以及重大资产重组中的税收返助等。

十四、本期债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券存续期后2年的票面利率，调整幅度为0至100个基点（含本数），其中0个基点为0.01%。发行人将于第3个付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人及出关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人，第3个计息年度的付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

十五、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十六、截至2015年9月30日，发行人已完工、在建及拟建(包括拟获批的地产或旅游开发项目共计27个，其中已完工项目5个，在建项目9个，规划项目13个。在建项目及拟建项目、投资规模、地域、土地成本的具体情况见下表：

单位:万元

| 在建项目 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 序号 | 所在城市 | 项目名称 | 项目总投 | 土地成本 |
| 1 | 北京市 | 御马坊度假村项目 | 222,070.68 | 36,025.18 |
| 2 | 山东济南 | 济南中弘广场（16#地块） | 54,184.93 | 17,403.00 |
| 3 | 山东济南 | 山东济南鹊山龙湖项目（2#,5#地块） | 74,613.16 | 17,390.31 |
| 4 | 吉林长白山 | 吉林魔江项目 | 46,179.79 | 10,378.84 |
| 5 | 吉林长白山 | 吉林东参项目 | 23,330.06 | 3,700.67 |
| 6 | 浙江安吉 | 浙江安吉项目（A09,A14地块） | 53,421.19 | 3,792.15 |
| 7 | 北京市 | 北京中弘大厦 | 185,002.87 | 82,300.01 |
| 8 | 海南海口 | 海口市东海岸如意岛项目（一期） | 864,515.91 | 281,406.79 |
| 9 | 北京市 | 北京平谷夏各庄新城（5B,15地块） | 218,029.62 | 107,246.50 |
| 拟建项目 | | | | |
| 序号 | 所在城市 | 项目名称 | 项目总投 | 土地成本 |
| 1 | 北京市 | 三间房项目 | - | 未获取土地 |
| 2 | 海南海口 | 海南荔枝园项目 | - | 未获取土地 |
| 3 | 北京市 | 西游记文化创业产业园 | - | 未获取土地 |
| 4 | 云南西双版纳 | 西双版纳项目 | - | 未获取土地 |
| 5 | 北京市 | 中国之窗项目 | - | 未获取土地 |
| 6 | 山东济宁 | 山东省微山岛旅游度假区项目 | - | 未获取土地 |
| 7 | 安徽宿州 | 宿州项目 | - | 未获取土地 |
| 8 | 海南海口 | 海口市东海岸如意岛项目（二期） | 866,871.37 | 356,867.87 |
| 9 | 吉林长白山 | 天目山项目 | - | 未获取土地 |
| 10 | 浙江安吉 | 浙江安吉项目（A09,A14地块） | 17,448.77 | 8,384.39 |
| 11 | 山东济南 | 济南中弘广场项目（17#,18#地块） | 409,719.72 | 101,133.31 |
| 12 | 北京市 | 北京平谷夏各庄新城（2号地块） | 94,288.00 | 9,380.54 |
| 13 | 海南省海口 | 中弘西岸首府二期（36号地） | 192,748.22 | 5,053.52 |

根据以往的项目开发经验及项目融资方式，公司将通过多种渠道进行融资以支持项目开发所需资金，来源包括自有资金、销售回款和项目开发贷款等。

公司拟非公开发行A股股票预计募集资金额不超过39亿元人民币，全部用北京平谷夏各庄新城项目、山东济南中弘广场项目、以及北京平谷御马坊项目的开发建设。

公司与多家银行等金融机构保持了良好的合作关系，除目有资金以外，公司将通过银行项目开发贷款的形式获得融资。

由于我国房地产业是典型的政府主导型产业，受国家宏观经济政策和行业政策的影响较大，近年来属于国家重点调控对象。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。国家对住宅供应结构、土地、信贷、税收等领域进行的政策调整，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、项目开发、贷款融资、项目预售、税收等方面产生相应的影响。

十七、受新项目开工及存量项目销售进度影响，发行人营业收入和毛利率会产生一定波动；报告期内发行人实现收入的地产项目取得时间较早，土地成本相对较低，盈利能力较好，导致发行人的毛利率相比同行业可比上市公司的平均水平要高；若发行人新增项目较多，发行人扩大债务融资额度，利息保障倍数将会有继续下降的可能；发行人受限资产比例较高，对发行人流动性影响较大；发行人政府补贴2013年、2015年1-9月占归属于母公司股东净利润比重较高，其他年份占比较低，对发行人效益影响不大。

十八、基于加速销售项目周盘的考虑，发行人子公司中弘投资于2014年被其合法拥有的北京像素及非中心项目未售完物业出售给天津宏盛利安置业有限公司、天津宏信锐融置业有限公司、天津宏鑫凯达置业有限公司。中弘投资与上述三家客户共签署销售合同3,101份，其中非中心项目738份，北京像素南区1,004份，北京像素北区1,359份，销售收入合计达20亿元。相关物业已于2014年9-10月过户至三家客户名下。同时销售款项已于2015年4月全部收讫。

十九、2015年5月25日发布了《重大事项的停牌公告》，公司股票于2015年5月25日起停牌。2015年6月18日，公司披露了《关于重大资产重组的停牌公告》，拟进行重大资产重组事项，公司股票自2015年6月18日起继续停牌。2015年9月18日公司召开第六届董事会2015年第六次临时会议审议通过了《中弘控股股份有限公司支付现金及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等与重大资产重组相关的议案，公司拟向三亚爱地、佳开元支付现金270,000万元及发行股份210,000万元购买其合计持有廊回头100%股权；同时，拟向不超过10名特定投资者发行股份募集配套资金不超过570,000万元，其中中弘卓业集团拟认购不超过300,000万元。

假设上述重大资产重组事项在本募集说明书摘要签署日前已完成，对本期债券发行的影响分析如下：

1、上述重大资产重组事项对公司业务、资产质量及盈利能力的影响

上述重大资产重组前，公司主要从事房地产开发业务。上述重大资产重组后，公司将持有廊回头的房地产开发业务资产，有效扩充了公司的房地产项目，公司净资产规模得到较大幅度提升，上市公司资产质量、持续盈利能力将得到改善。通过上述重大资产重组事项，将获得盈利状况良好的优质资产，可以促进公司可持续发展，丰富并提升公司所掌握资源的数量和质量，有利于改善上市公司盈利状况。

2、上述重大资产重组事项对本期债券发行条件的影响

根据发行人于2015年9月21日公告的预案披露的交易方案为：中弘股份通过向三亚爱地、佳开元支付现金及发行股份购买其持有的廊回头100%股权，交易总金额约580,000万元。其中向三亚爱地、佳开元支付现金对价370,000万元，并向三亚爱地发行股份对价210,000万元购买其持有廊回头100%股权。同时，拟向不超过10名特定投资者发行股份募集配套资金不超过570,000万元，其中中弘股份中弘卓业集团认购不超过300,000万元。

（1）上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合《证券法》第十六条规定。

上述重大资产重组事项完成后，公司的净资产将增加780,000万元，仍符合“股份有限公司的净资产不低于人民币三千万元，有限责任公司的净资产不低于人民币六千万元”及“累计债券余额不超过公司净资产的百分之四十”的条件；上述重大资产重组事项不影响发行人2012年-2014年的平均可分配利润，仍符合“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”；上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合“筹集的资金投向符合国家产业政策”、“债券的利率不超过国务院限定的利率水平”、“公开发行公司债券筹集的资金，必须用于核准的用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出”。

（2）上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合《证券法》第十八条规定。

上述重大资产重组事项完成后，发行人不存在“前一次公开发行的公司债券尚未募足”、“对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态”、“违反本法规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途”等情形。

（3）上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合《证券法》第五十七条关于申请公司债券上市交易的规定。

（4）上述重大资产重组事项完成后，本次发行仍符合《管理办法》第十七条规定。

2015年10月14日，公司召开第六届董事会2015年第八次临时会议，审议通过了《关于终止重大资产重组的议案》。由于佳开元拟持有的廊回头40.12%股权过户事项及廊回头拟进行重大资产收购事项均尚未完成，鉴于标的资产的整合过程涉及的环节众多、交易过程复杂、基础工作繁多，本次重大资产重组相关的整合工作无法在短期时间内完成，且上述标的资产的整合完成为本次交易的前提条件，对收购标的资产的审计、评估也无法完成，公司决定暂时终止相关重大资产重组事项，公司股票于2015年10月15日复牌交易。同时，公司承诺在终止本次重大资产重组事项鹏股票复牌之日起六个月内不再筹划重大资产重组事项，亦不会召开董事会审议对廊回头100%股权的收购事项。由于上述重大资产重组事项的终止，其对本期债券发行的影响暂时消除。

二十、公司拆出的汪清鑫兴矿业的资金，主要用于后者在杜荒岭金矿区开展后续开发工作，以期提升杜荒岭金矿区的资源储量和生产水平。2011年10月8日，公司与汪清鑫兴矿业签订《借款协议书》，约定由公司向汪清鑫兴拆出500.00万资金，利率8%，还款期三年；2014年10月7日，公司与汪清鑫兴矿业签订《借款协议书补充协议》，约定上述借款的借款期限延至2016年10月8日，利率不变。2012年7月16日，公司与汪清鑫兴矿业签订一份《借款协议书》，约定向公司向汪清鑫兴拆出550.00万资金，利率8%，还款期三年；2015年11月17日，公司与汪清鑫兴矿业签订《借款协议书补充协议》，约定上述借款的借款期限延至2017年7月20日，利率不变。

发行人向汪清鑫兴矿业提供上述资金拆出时，未提交公司董事会审议，审议程序存在不规范之处，其后，发行人于2015年11月18日召开第六届董事会2015年第十次临时会议，该次董事会对上述资金拆出事项进行了认可并同意公司终止与汪清鑫兴矿业的上述《借款协议书》、《借款协议书补充协议》，同时同意于2015年11月30日前收回上述拆出资金的本息。截至本募集说明书摘要签署日，上述款项已如期收回。

二十一、公司于2015年10月10日、2015年10月27日分别召开了第六届董事会2015年第七次临时会议、2015年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》等议案，公司拟非公开发行不超过30亿元（含30亿元）公司债券，期限不超过3年（含3年）。

二十二、发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

二十三、截至2015年5月31日，公司控股股东中弘卓业集团持有公司的股份合计数为158,021,55万股，占其持有公司股份的99.31%。如果质押权人实现全部质押权，则公司的实际控制人有发生变更的风险。

二十四、2015年1-9月，资产减值损失为-11,819.64万元，主要是2014年整体出售北京像素和非中心尾盘产生的约20亿元应收账款于2015年4月末全部收回导致坏账准备的转回。

**第一节　发行概况**

一、发行人基本情况

中文名称:中弘控股股份有限公司

英文名称:Zhonghong Holding Co., Ltd.

股票上市交易所:深圳证券交易所

股票简称:中弘股份

股票代码:000979

成立日期:1996年1月28日

法定代表人:王永红

董事会秘书:金浩

注册资本:4,610,307,849元

注册地址:安徽省宿州市浍水路271号

注册地址的邮政编码:234023

办公地址:北京市朝阳区朝阳北路五里桥一街非中心1号院32号楼

办公地址的邮政编码:100024

联系电话:010-59279999-9979

传真:010-59279979

企业法人营业执照注册号:340000000018072

税务登记证号:341301711774766

组织机构代码:71177476-6

互联网网址:http://www.zhonghongholdings.com

电子邮箱:zhonghong000979@163.com

所属行业:房地产业

经营范围:房地产开发,实业投资,管理,经营及咨询,基础建设投资,商品房销售,物业管理及房屋出租,公寓酒店管理,装饰装潢,金属材料,建筑材料,机械电器设备销售,项目投资（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）。

二、本次发行的基本情况及发行条款

（一）本期公开发行公司债券的批准情况

2015年5月25日,公司第六届董事会2015年第三次临时会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司2015年度发行公司债券方案的议案》、《关于公司2015年度发行公司债券预案的议案》和《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司2015年度发行公司债券具体事宜的议案》。

2015年6月11日,公司2015年第二次临时股东大会审议批准了上述议案。

（二）中国证监会核准情况及核准规模

2016年1月4日,经中国证监会证监许可[2016]2号文核准,获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币12亿元（含12亿元）的公司债券,采用分期发行方式。

（三）本期债券的基本发行条款

1.发行人:中弘控股股份有限公司。

2.债券名称:中弘控股股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）,债券简称:16中弘01,债券代码:112326。

3.债券期限:5年,附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

4.发行规模:本次发行的公司债券面值总额不超过12亿元（含12亿元）,采用分期发行的方式,本期债券的基础发行规模为2亿元,可超额配售不超过4亿元（含4亿元）。

5.超额配售选择权:发行人和主承销商将根据网下申购情况,决定是否行使超额配售选择权,即在基础发行规模2亿元的基础上,由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过4亿元的发行额度。

6.债券利率及其确定方式:本期债券的票面利率将根据网下询价结果,由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致,并经监管部门备案后在利率询价区间内确定,在债券存续期限前3年保持不变;如发行人行使上调票面利率选择权,则未被回售部分债券在存续期限后2年的票面利率为债券存续期限前3年票面利率加上上调基点,在债券存续期限后2年固定不变;如发行人未行使上调票面利率选择权,则未被回售部分债券在存续期限后2年的票面利率仍维持原票面利率不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。

7.债券票面金额:本期债券票面金额为100元。

8.发行价格:本期债券按面值平价发行。

9.发行方式与发行对象:本期债券面向《管理办法》规定的在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的合格投资者公开发行,采取网下面向合格投资者询价配售的方式,由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

10.债券形式:实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后,债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

11.担保情况:本期债券为无担保债券。

12.起息日:2016年1月25日。

13.付息日:2017年至2021年每年的1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个交易日;每次付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的1月25日（如遇法定及政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间付息款项不另计利息）。

14.到期日:本期债券的到期日为2021年1月25日（如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的到期日为2019年1月25日（如遇法定及政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间付息款项不另计利息）。

15.兑付日:本期债券的兑付日为2021年1月25日（如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2019年1月25日（如遇法定及政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息）。

16.还本付息方式及支付金额:本期债券采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债券登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积;于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

17.付息、兑付方式:本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关业务规则办理。

18.发行人上调票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券存续期后2年的票面利率,调整幅度为0至100个基点（含本数）,其中1个基点为0.01%。发行人将于第3个付息日前的第20个交易日,在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

19.投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择在第3个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。第3个计息年度的付息日即为回售支付日,发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

20.回售申报:自发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券份额将被冻结交易;回售申报期不计息年度的付息日,到期为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

21.担保情况:本期债券为无担保债券。

22.质押式回购安排:发行人主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

23.募集资金专项账户:北京银行营业厦20000013925200006274861。

24.信用级别及资信评级机构:经大公国际资信评估有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA。

25.主承销商/债券受托管理人:东兴证券股份有限公司。

26.承销方式:本次债券由主承销商东兴证券股份有限公司组织承销团以余额包销方式承销。

27.上市安排:本期债券发行完成后,在满足上市条件的前提下,发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市交易。

28.发行费用概算:本期债券发行费用概算预计不超过本期债券发行总额的1%,主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

29.募集资金用途:本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还公司借款、补充公司流动资金。

30.税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行有关时间

（一）发行人:中弘控股股份有限公司

住所:安徽省宿州市浍水路271号

办公地址:北京市朝阳区朝阳北路五里桥一街非中心1号院32号楼

法定代表人:王永红

董事会秘书:金浩

联系电话:010-59279999-9979

传真:010-59279979

邮政编码:100024

（二）主承销商:东兴证券股份有限公司

住所:北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座12层、15层

法定代表人:魏庆华

项目主办人:王义、罗书洋

项目组成员:陆猷

联系电话:010-66555745

传真:010-66555397

（三）分销商:浙商证券股份有限公司

住所:杭州市杭大路1号

法定代表人:吴承根

联系人:余剑霞

联系电话:0571-87901941

传真:0571-87903733

（四）发行人律师:北京市中伦律师事务所

住所:北京市朝阳区建国门外大街甲6号SK大厦36层

负责人:张学兵

经办律师:李娜、孙迪

联系电话:010-59572369

传真:010-65681022-1838

（五）会计师事务所:天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所:杭州市西溪路128号新湖商务大厦4-10层

负责人:陈翔

注册会计师:马章松、杨文志

联系电话:0551-65666215

传真:0551-65666329

（六）资信评级机构: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29层

法定代表人:宋杰

评级人员:杨莹、刘晨、姜春钰

联系电话:010-51087768

传真:010-84583355

（七）债券受托管理人:东兴证券股份有限公司

住所:北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座12层、15层

法定代表人:魏庆华

联系人:王义、罗书洋、陆猷

联系电话:010-66555745

传真:010-66555397

（八）募集资金专项账户开户银行:北京银行营业部

住所:北京市西城区金融大街丙17号北京银行大厦

负责人:闫冰竹

联系人:葛聪

联系电话:010-66223386

传真:010-66223398

（九）申请上市的证券交易所:深圳证券交易所

住所:深圳市福田区深南大道2012号

总经理:宋丽萍

联系电话:0755-83668888

传真:0755-82083667

（十）公司债券登记机构:中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所:深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

负责人:戴文华

电话:0755-25938000

传真:0755-25938122

五、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同）被视为作出以下承诺:

（一）接受本募集说明书为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,投资者应予接受该等变更;

（三）本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在深交所上市交易,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受该种安排。

（四）同意东兴证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人,且同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》项下的相关规定。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

在中弘股份2015年度非公开发行股票相关工作中,东兴证券担任保荐机构及主承销商,北京中伦律师事务所担任发行人律师,天健会计师事务所（特殊普通合伙）担任发行人审计机构。除上述关系外,截至本募集说明书摘要签署日,本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

**第二节　发行人及本次债券的评级情况**

一、本次债券的信用评级情况

经大公国际资信综合评定,发行人主体信用等级为AA,本次债券信用等级为AA,评级展望为稳定。大公国际资信出具了《中弘控股股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》（大公报D[2015]182号）,该评级报告在大公国际资信网站（www.dagongcredit.com）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

大公国际资信评定发行人的主体信用等级和债券信用等级均为AA,AA级别反映了公司偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。大公国际资信评级对公司的评级展望为稳定,表明信用状况稳定,一般情况下,未来信用等级调整的可能性不大。

（二）评级报告揭示的主要风险

1.评级观点

公司主要从事房地产开发业务。评级结果反映了我国宏观调控政策的有限松绑有利于房地产行业的整体平稳发展,公司非公开发行股票事项获得核准,公司近期不断认购海外上市公司的股权,区域市场和产品结构合理,充足的土地储备为房地产业务持续发展奠定基础等优势;同时也反映了公司营业收入波动幅度大,面临一定资本支出压力,经营性净现金流持续长期为负等不利因素。综合分析,公司经还债务的能力很强,本次债券到期不能按付的风险很小。

预计未来1-2年,公司仍将以房地产开发业务为主。综合来看,大公对中弘股份的评级展望为稳定。

2.主要优势/机遇

（1）2015年,我国宏观调控政策的有限松绑有利于房地产行业保持整体平稳发展;

（2）公司非公开发行股票事项获得核准,未来发行后将有效改善资本结构;

（3）公司近期不断认购海外上市公司的股权,未来将有利于扩宽融资渠道并降低融资成本;

（4）公司未来开发重点为旅游地产和商业地产,已基本形成较为合理的区域市场和产品结构;

（5）公司广泛收集土地出让、合作信息,通过多种模式获得土地储备,充足的土地储备为房地产业务的持续发展奠定基础。

3.主要风险/挑战

（1）受存量项目销售进度影响,公司营业收入波动幅度较大;

（2）公司未来多个项目开工建设,在建和规划项目需要较多投资支出,面临一定的资金支出压力;

（3）2012年以来,由于主要依靠项目盈余销售获得收入,同时项目投增长,公司经营性净现金流持续净流出。

（三）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起,大公国际资信将对公司进行持续跟踪评级。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,大公国际资信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:大公国际资信将在本次债券存续期内,在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级:大公国际资信将在发生影响评级报告结