福星惠誉房地产有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

（住所：东西湖区武汉银湖科技产业开发园8号）

主承销商

债券受托管理人（簿记管理人）

住所：深圳市红岭中路1012号国信证券大厦16-26层

募集说明书签署日期：2016年3月10日

福星惠誉房地产有限公司

（住所：东西湖区武汉银湖科技产业开发园8号）

2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告

主承销商

住所：深圳市红岭中路1012号国信证券大厦16-26层

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要事项提示

1、福星惠誉房地产有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）经于2015年12月31日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2964号文核准公开发行面值不超过20亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采取分期发行的方式，其中福星惠誉房地产有限公司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”）为首期发行。

2、本期债券发行规模不超过人民币20亿元，基础发行规模为人民币10亿元，可超额配售不超过10亿元。本期债券每张面值为人民币100元，共计不超过2,000万张（含不超过1,000万张超额配售额度）。发行价格为100元/张。

3、根据《公司债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。

4、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人本期债券评级为AA，主体评级为AA。本次债券发行上市后，公司最近一期期末净资产为人民币236.33万元（2015年9月30日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为78.78%，合并口径债务资本比率为28.96%，合并口径EBITDA为人民币12.36亿元，合并口径EBITDA利息倍数为3.03倍，合并口径经营活动现金流净额为-72.26亿元，2012年度、2013年度及2014年度公司债券付息前净利润分别为人民币9.32亿元、7.26亿元及7.02亿元，2012年度、2013年度及2014年度公司债券付息前净利润均不低于公司债券一年利息的1.5倍。2014年度、2015年度公司债券付息前净利润分别为人民币7.02亿元、7.26亿元，均不低于公司债券一年利息的1.5倍，发行人本次发行的公司债券具有较好的偿付能力。2014年度、2015年度公司债券付息前净利润分别为人民币7.02亿元、7.26亿元，均不低于公司债券一年利息的1.5倍，发行人本次发行的公司债券具有较好的偿付能力。

5、本期债券发行规模为人民币10亿元，其中福星惠誉房地产有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模为人民币5亿元，占发行人本次债券发行规模的50%，其中福星惠誉房地产有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模为人民币5亿元，占发行人本次债券发行规模的50%，本期债券发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元）。

6、本期债券发行价格为面值100元，发行对象为在中国证券登记机构开立A类证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

7、本期债券期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。基础发行规模为10亿元，品种二为5年期，基础发行规模为5亿元，品种二在5年期，基础发行规模为5亿元。本期债券采用单利按年计息，固定利率债券在债券存续期内固定不变，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定实施付息代理。本期债券采用簿记建档、集中配售、通过网下询价方式进行发行。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定实施付息代理。

8、本期债券发行时，发行人将根据公司债券信用评级标准给出债券信用评级，并在发行文件中披露债券信用评级情况。发行人将在本期债券存续期内每年至少进行一次债券信用评级跟踪评级，并在发行人网站或证券监管部门指定的媒体上披露信用评级报告。

9、本期债券发行完成后，发行人将尽快申请本期债券在深圳证券交易所挂牌交易，并在发行完成后1个月内完成挂牌交易。

10、本期债券发行完成后，发行人将尽快申请本期债券在中国证券登记结算有限公司深圳分公司进行托管。

11、本期债券发行完成后，发行人将尽快申请本期债券在深圳证券交易所挂牌交易。

12、本期债券发行完成后，发行人将尽快申请本期债券在中国证券登记结算有限公司深圳分公司进行托管。

13、本期债券发行完成后，发行人将尽快申请本期债券在深圳证券交易所挂牌交易。

14、发行日：2016年3月11日。

本期债券品种一：债券持有者有权选择在本期债券的第3年末上调本期债券后3个计息年度的票面利率。发行人有不得放弃行使该权利的义务。本期债券品种二：债券持有者有权选择在本期债券的第3个计息年度末将其持有的本期债券全部或部分按面值加应计利息的价格回售给发行人。

本期债券品种一：在发行日至2016年3月11日之前的第3个完整计息年度的利息定位日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第1个交易日）：福星惠誉房地产有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种一的票面利率为5.25%。

本期债券品种二：在发行日至2016年3月11日之前的第3个完整计息年度的利息定位日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第1个交易日）：福星惠誉房地产有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二的票面利率为6.25%。

15、发行方式：本期债券面向符合《管理办法》规定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，由主承销商根据网下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。

16、向公司股东配售的安排：本期公开发行公司债券不向公司股东配售。

17、承销方式：由主承销商组织的承销团，采取余额包销的方式承销。

18、主承销商：国信证券股份有限公司。

19、债券受托管理人：国信证券股份有限公司。

20、债券簿记人：中国证券登记结算有限公司深圳分公司。

21、债券簿记建档：本期债券发行采用簿记建档、集中配售的方式进行。

22、发行方式：本期债券面向符合《管理办法》规定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，由主承销商根据网下面向合格投资者的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。

23、向公司股东配售的安排：本期公开发行公司债券不向公司股东配售。

24、承销方式：由主承销商组织的承销团，采取余额包销的方式承销。

25、簿记建档日：2016年3月7日。

26、簿记建档地点：深圳市福田区深圳证券交易所。

27、配售规则：本期债券发行时，网下面向合格投资者的配售原则为：按照申购价格从高到低进行配售，优先满足较高申购价格的合格投资者的申购需求，在同一申购价格上按照申购量进行配售。

28、网下发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立A类证券账户的合格投资者。

29、发行价格：本期债券发行价格为人民币100元/张。

30、网下发行期：2016年3月11日至2016年3月14日。

31、网下申购时间：2016年3月11日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

32、网下申购方式：合格投资者应在规定的网下申购时间内通过其在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立的A类证券账户，以书面或传真方式向主承销商提交《网下利率询价及申购申请表》（见附件一）并按照主承销商的要求，及时足额缴纳保证金。

33、网下配售原则：发行人和主承销商将根据有效申购情况对网下配售对象进行配售。

34、网下配售对象：本期债券网下配售对象为在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立A类证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

35、网下配售比例：本期债券网下配售比例不低于网下发行量的70%。

36、网下配售方式：本期债券网下配售采用簿记建档、集中配售的方式进行。

37、网下配售时间：2016年3月14日（T+1日）。

38、网下配售结果公告：2016年3月14日（T+1日）。

39、网下配售对象缴款时间：2016年3月14日（T+1日）。

40、网下配售对象缴款方式：网下配售对象应按照主承销商发出的缴款通知书的要求，将其应缴纳的债券认购款足额缴纳到主承销商指定的银行账户。

41、网下配售对象违规处理：网下配售对象未按时足额缴款的，主承销商有权取消其认购款项的配售资格，并将其违规情况报告深圳证券交易所。

42、本期债券发行方式：本期债券面向符合《管理办法》规定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，由主承销商根据网下面向合格投资者的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。

43、向公司股东配售的安排：本期公开发行公司债券不向公司股东配售。

44、承销方式：由主承销商组织的承销团，采取余额包销的方式承销。

45、簿记建档地点：深圳市福田区深圳证券交易所。

46、簿记建档时间：2016年3月7日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

47、簿记建档方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式进行。

48、本期债券发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立A类证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

49、本期债券发行价格：本期债券发行价格为人民币100元/张。

50、网下发行期：2016年3月11日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

51、网下申购时间：2016年3月11日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

52、网下申购方式：合格投资者应在规定的网下申购时间内通过其在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立的A类证券账户，以书面或传真方式向主承销商提交《网下利率询价及申购申请表》（见附件一）并按照主承销商的要求，及时足额缴纳保证金。

53、网下配售原则：本期债券网下配售原则为：按照申购价格从高到低进行配售，优先满足较高申购价格的合格投资者的申购需求，在同一申购价格上按照申购量进行配售。

54、网下配售对象：本期债券网下配售对象为在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立A类证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

55、网下配售比例：本期债券网下配售比例不低于网下发行量的70%。

56、网下配售方式：本期债券网下配售采用簿记建档、集中配售的方式进行。

57、网下配售时间：2016年3月14日（T+1日）。

58、网下配售结果公告：2016年3月14日（T+1日）。

59、网下配售对象缴款时间：2016年3月14日（T+1日）。

60、网下配售对象缴款方式：网下配售对象应按照主承销商发出的缴款通知书的要求，将其应缴纳的债券认购款足额缴纳到主承销商指定的银行账户。

61、网下配售对象违规处理：网下配售对象未按时足额缴款的，主承销商有权取消其认购款项的配售资格，并将其违规情况报告深圳证券交易所。

62、本期债券发行方式：本期债券面向符合《管理办法》规定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，由主承销商根据网下面向合格投资者的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。

63、向公司股东配售的安排：本期公开发行公司债券不向公司股东配售。

64、承销方式：由主承销商组织的承销团，采取余额包销的方式承销。

65、簿记建档地点：深圳市福田区深圳证券交易所。

66、簿记建档时间：2016年3月7日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

67、簿记建档方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式进行。

68、本期债券发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立A类证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

69、本期债券发行价格：本期债券发行价格为人民币100元/张。

70、网下发行期：2016年3月11日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

71、网下申购时间：2016年3月11日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

72、网下申购方式：合格投资者应在规定的网下申购时间内通过其在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立的A类证券账户，以书面或传真方式向主承销商提交《网下利率询价及申购申请表》（见附件一）并按照主承销商的要求，及时足额缴纳保证金。

73、网下配售原则：本期债券网下配售原则为：按照申购价格从高到低进行配售，优先满足较高申购价格的合格投资者的申购需求，在同一申购价格上按照申购量进行配售。

74、网下配售对象：本期债券网下配售对象为在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立A类证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

75、网下配售比例：本期债券网下配售比例不低于网下发行量的70%。

76、网下配售方式：本期债券网下配售采用簿记建档、集中配售的方式进行。

77、网下配售时间：2016年3月14日（T+1日）。

78、网下配售结果公告：2016年3月14日（T+1日）。

79、网下配售对象缴款时间：2016年3月14日（T+1日）。

80、网下配售对象缴款方式：网下配售对象应按照主承销商发出的缴款通知书的要求，将其应缴纳的债券认购款足额缴纳到主承销商指定的银行账户。

81、网下配售对象违规处理：网下配售对象未按时足额缴款的，主承销商有权取消其认购款项的配售资格，并将其违规情况报告深圳证券交易所。

82、本期债券发行方式：本期债券面向符合《管理办法》规定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，由主承销商根据网下面向合格投资者的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。

83、向公司股东配售的安排：本期公开发行公司债券不向公司股东配售。

84、承销方式：由主承销商组织的承销团，采取余额包销的方式承销。

85、簿记建档地点：深圳市福田区深圳证券交易所。

86、簿记建档时间：2016年3月7日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

87、簿记建档方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式进行。

88、本期债券发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立A类证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

89、本期债券发行价格：本期债券发行价格为人民币100元/张。

90、网下发行期：2016年3月11日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

91、网下申购时间：2016年3月11日（T-1日）9:30-12:30；2016年3月14日（T日）9:30-12:30。

92、网下申购方式：合格投资者应在规定的网下申购时间内通过其在中国证券登记结算有限公司深圳分公司开立的A类证券账户，以书面或传真方式向主承销商提交《网下利率询价及申购申请表》（见附件一）并按照主承销商的要求，及时足额缴纳保证金。

93、网下配售原则：本期债券网下配售原则为：按照申购价格从高到低进行配售，优先满足较高申购价格的合格投资者的申购需求，在同一申购价格上按照申购量进行配售。