

2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限 公司公司债券募集说明书

发 行 人:  牡丹江市城市投资集团有限公司

主承销商:  申万宏源证券有限公司
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO.,LTD

 国开证券有限责任公司

2016年 5月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人董事会全体成员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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、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、会计部门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、主承销商勤勉尽责声明

主承销商申万宏源证券有限公司、国开证券有限责任公司对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》等协议的安排。

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及其摘要作任何说明。

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) 发行人：牡丹江市城市投资集团有限公司。

(二) 债券名称：2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券（简称“16牡城投债01”）。

(三) 发行总额：人民币9亿元。

(四) 债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

(五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，基本利差上限为3.75%。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在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。

(六) 还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(七) 发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

(八) 发行方式及对象：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在中央国债登记结算有限责任公司开户的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）公开发行人和通过上海证券交易所向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）协议发行。

(九) 上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易所市场上市或交易流通的申请。

(十) 债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易，相关交易所应建立隔离制度，禁止个人投资者参与交易。

(十一) 债券担保：本期债券无担保。

(十二) 信用级别：经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人的主体长期信用级别为AA。

(十三) 资金监管人/债权代理人：发行人聘请交通银行股份有限公司牡丹江分行作为本期债券的资金监管人、债权代理人。发行人与交通银行股份有限公司牡丹江分行签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，交通银行股份有限公司牡丹江分行作为债权代理

人将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，交通银行股份有限公司牡丹江分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

目 录

声明及提示	1
目 录	5
释 义	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付方法	23
第八条 发行人基本情况	24
第九条 发行人业务情况	42
第十条 发行人财务情况	64
第十一条 已发行尚未兑付的债券	84
第十二条 募集资金用途	85
第十三条 偿债保障措施	96
第十四条 风险与对策	103
第十五条 信用评级	111
第十六条 法律意见	113
第十七条 其他应说明的事项	115
第十八条 备查文件	116
附表一：2016 年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司债券发行网点表 ..	118
附表二：发行人近三年经审计的合并资产负债表.....	119
附表三：发行人近三年经审计的合并利润表.....	122
附表四：发行人近三年经审计的合并现金流量表.....	124
附件五、发行人账面土地使用权明细表	126

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人/公司：指牡丹江市城市投资集团有限公司。

牡丹江市政府：指牡丹江市人民政府。

市国资办/牡丹江市国资办：指牡丹江市国有资产监督管理委员会办公室，前身为牡丹江市国有资产监督管理委员会。

市国资委/牡丹江市国资委：指牡丹江市国有资产监督管理委员会，后变更为牡丹江市国有资产监督管理委员会办公室。

城投置业：指牡丹江市城投置业有限公司。

工程公司：指牡丹江市城投建设工程有限公司。

龙裕公司：指牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司。

国家开发银行：指国家开发银行股份有限公司。

交通银行：指交通银行股份有限公司。

哈尔滨银行：指哈尔滨银行股份有限公司。

本期债券：指总额为人民币9亿元的2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券。

本次发行：指2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券募集说明书》。

牵头主承销商：指申万宏源证券有限公司。

联席主承销商：指国开证券有限责任公司。

主承销商：指申万宏源证券有限公司和国开证券有限责任公司。

簿记建档：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。

簿记管理人：指申万宏源证券有限公司。

副主承销商：指九州证券有限责任公司。

分销商：指中信建投证券股份有限公司和华宝证券有限责任公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销组织。

承销协议：指发行人与主承销商为本次发行签订的《牡丹江市城市投资集团有限公司发行公司债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《2016年牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按《2016年牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券承销团协议》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，将各自未售出的债券全部买入。

监管银行/债权代理人：指交通银行股份有限公司牡丹江分行。

账户及资金监管协议：指牡丹江市城市投资集团有限公司与交通银行股份有限公司牡丹江分行签署的《2015年牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》。

债权代理协议：指牡丹江市城市投资集团有限公司与交通银行股份有限公司牡丹江分行签署的《2015年牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券债权代理协议》。

国家发展和改革委员会：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上证所：指上海证券交易所。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司。

《公司法》：指中华人民共和国公司法。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

元：指人民币元。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（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）。

第一条 债券发行依据

一、本期债券已经《国家发展改革委关于黑龙江省牡丹江市城市投资集团有限公司发行公司债券核准的批复》（发改企业债券[2016]69号）文件批准公开发行。

二、本期债券业经牡丹江市国有资产监督管理委员会《关于同意牡丹江市城市投资集团有限公司公开发行公司债券的批复》（牡国资办产权[2015]24号）批准。

三、本期债券业经发行人股东牡丹江市国有资产投资控股有限公司《关于同意牡丹江市城市投资集团有限公司公开发行公司债券的决定》（牡国投[2015]17号）审议批准。

四、本期债券业经发行人董事会《牡丹江市城市投资集团有限公司董事会会议决议》表决通过。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：牡丹江市城市投资集团有限公司

住所：黑龙江省牡丹江市西安区七星街 103 号

法定代表人：宋景东

联系人：张弘强

联系地址：牡丹江市西安区西小太平路 49 号

联系电话：0453-6276685

传真：0453-6276680

邮政编码：157000

二、承销团

（一）牵头主承销商：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：王顺华、胡恒松、韩喜悦、冯田、陈贺、付祥、陈晨、
王笛、喻珊

联系地址：北京西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88013936、010-88013861、010-88085101

传真：010-88085373

邮政编码：100033

（二）联席主承销商：国开证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲1号泰利明苑写字楼A座二区
4 层

法定代表人：黎维彬

联系人：陆继朴、赵铭

联系地址：北京市西城区阜成门外大街29号国家开发银行6层

联系电话：010-51789180

传真：010-52825323

邮政编码：100007

（三）副主承销商：九州证券有限公司

住所：青海省西宁市城中区西大街11号工商银行3楼

法定代表人：曲国辉

联系人：黄伟

联系地址：北京市西城区金融大街7号英蓝国际金融中心D座5层

联系电话：010-63889326、18688107702

传真：010-63889326-8043

邮政编码：100033

（四）分销商：

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：王彬

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层

联系电话：010-65608390

传真：010-65608440

邮政编码：100010

2、华宝证券有限责任公司

住所：上海市浦东新区世纪大道100号57层

法定代表人：陈林

联系人：周凯

联系地址：上海市浦东新区世纪大道100号57层

联系电话：021-68778192

传真：021-68777822

邮政编码：200120

三、托管人：

（一）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

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总经理：高斌

联系人：李健

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号

总经理：黄红元

联系人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

法定代表人：李尊农

联系人：郦云斌、胡明

联系地址：南京市山西路67号世界贸易中心大厦A1栋16楼

电话：025-83248772

传真：025-83206200

邮政编码：210009

六、发行人律师：北京市京悦律师事务所

住所：北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际中心A座5层510室

法定代表人：徐强

联系人：唐宁

联系地址：北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际中心A座5层510室

联系电话：010-62273128

传真：010-62278197

邮政编码：100082

七、信用评级机构：联合信用评级有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：李毅婷、兰迪、竺文彬

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

八、账户监管银行/债权代理人：交通银行股份有限公司牡丹江分行

营业场所：牡丹江市西安区西三条路58号

负责人：陈培军

联系人：李钰

联系地址：牡丹江市西安区西三条路58号

联系电话：0453-6318091

传真：0453-6318091

邮政编码：157000

第三条 发行概要

一、**发行人：**牡丹江市城市投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券（简称“16牡城投债01”）。

三、**发行总额：**人民币9亿元。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，基本利差上限为 3.75%。Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在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。

六、**发行价格：**本期债券面值为100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

七、**还本付息方式：**每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

八、发行方式及对象：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在中央国债登记结算有限责任公司开户的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）公开发行人和通过上海证券交易所向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）协议发行。

九、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易所市场上市或交易流通的申请。

十、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，投资者在上海证券交易所认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管；在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记公司登记托管。本期债券上市后，仅限机构投资者参与交易，相关交易所应建立隔离制度，禁止个人投资者参与交易。

十一、发行期限：发行期限为四个工作日，自2016年6月8日起，至2016年6月15日止。

十二、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2016年6月7日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2016年6月8日。

十四、起息日：本期债券的起息日为发行首日，即2016年6月8日，以后本期债券存续期内每年的6月8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2016年6月8日至2023年6月7日。

十六、付息日：本期债券的付息日为2017年至2023年每年的6月8日，（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为2019年至2023年每年的6月8

日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：本期债券由申万宏源证券有限公司和国开证券有限责任公司担任主承销商并组织的承销团，以余额包销的方式承销。

二十、承销团成员：主承销商为申万宏源证券有限公司和国开证券有限责任公司，副主承销商为九州证券有限责任公司，分销商为中信建投证券股份有限公司和华宝证券有限责任公司。

二十一、信用级别：经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人的主体长期信用级别为AA。

二十二、账户监管银行/债权代理人：发行人聘请交通银行股份有限公司牡丹江分行作为本期债券的资金监管人、债权代理人。发行人与交通银行股份有限公司牡丹江分行签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，交通银行股份有限公司牡丹江分行作为债权代理人将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，交通银行股份有限公司牡丹江分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

二十三、债券担保：本期债券无担保。

二十四、税务提示：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托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期债券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行的部分的认购与托管。

本期债券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《实名制记账式公司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（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。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、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的认购与托管。

本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，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）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与协议认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

欲参与在上海证券交易所发行的债券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、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，无须缴纳任何附加费用；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律、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设置的发行网点公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行，具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（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（包括初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本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、同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》、《资金账户监管协议》对本期债券各项权利义务之安排；

三、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，投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券的债权代理人发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、本期债券的资金监管人发生合法变更，在经国家有关主管部门批准并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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；

七、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变更无异议；

（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）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 债券本息兑付方法

一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息一次，第3年、第4年、第5年、第6年和第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2017年至2023每年的6月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过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，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律、法规的规定，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) 本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2019年至2023年每年的6月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：牡丹江市城市投资集团有限公司

法定代表人：宋景东

住所：黑龙江省牡丹江市西安区七星街103号

注册资本：贰拾陆亿伍仟柒佰零陆万圆整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：城市建设经营管理，投资开发，收费，城市道路智能系统的管理与维护（仅分公司经营）。（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）

牡丹江市城市投资集团有限公司是经牡丹江市人民政府《关于批准组建牡丹江市城市建设投资开发有限责任公司试行方案的通知》（牡政发[2000]24号）批准，于2000年7月6日注册成立，系牡丹江市国有资产投资控股有限公司控股的有限责任公司，实际控制人为牡丹江市国有资产监督管理委员会。牡丹江市城市投资集团有限公司主要职责是代表牡丹江市国资办对国有资产依法行使经营、收益、投资和保值增值，主要承担城市基础设施及市政公用事业项目的投融资、建设与运营管理等，承担牡丹江市城市棚户区改造建设项目，是牡丹江市城市基础设施建设市场化运营和国有资产经营管理的主体。自成立以来，为完善牡丹江市城市基础设施、推动牡丹江市经济社会持续发展，发行人积极拓展业务范围、提升公共服务职能，目前经营业务涉及基础设施建设、保障性安居工程项目建设、城市物业管理、资产管理、机床及零部件制造等多个领域。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2015年12

月 31 日，公司资产总额为 1,926,422.00 万元，负债总额为 659,809.03 万元，资产负债率为 34.25%，所有者权益合计为 1,266,612.97 万元；2013-2015 年，公司净利润分别为 19,067.58 万元、20,753.28 万元和 16,207.31 万元，三年平均净利润 18,676.06 万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为牡丹江市新曙光城市建设投资开发有限责任公司，2000年7月6日，由牡丹江市建设委员会、牡丹江市中环路公司、牡丹江水泥集团有限责任公司、牡丹江市热电总公司、中房集团牡丹江房地产开发公司、牡丹江市华威房地产开发建筑总公司、黑龙江信大集团股份有限公司以及牡丹江市亨通房地产开发有限公司等8名股东出资设立，公司初始注册资本为22.47亿元，实缴资本22.431亿元，经牡丹江星源会计师事务所有限公司审验，并于2000年7月1日出具了牡星会验股字[2000]61号验资报告。

单位：万元

股东名称	注册资本		实缴资本		
	金额	比例 (%)	货币出资	实物出资	比例 (%)
牡丹江市建设委员会	148,800	66.22	100	148,700	66.22
牡丹江市中环路公司	75,500	33.60	-	75,500	33.60
牡丹江水泥集团有限责任公司	150	0.07	-	-	-
牡丹江市热电总公司	50	0.022	-	-	-
中房集团牡丹江房地产开发公司	50	0.022	5	-	0.0022
黑龙江信大集团股份有限公司	50	0.022	5	-	0.0022
牡丹江亨通房地产开发有限责任公司	50	0.022	-	-	-
牡丹江市华威房地产开发建筑总公司	50	0.022	-	-	-
合计	224,700	100	110	224,200	99.82

2006年10月12日，根据股东会决议，公司名称由“牡丹江市新曙光城市建设投资开发有限责任公司”变更为“牡丹江市城市投资集团有限公司”，牡丹江市水泥集团有限责任公司、牡丹江市华威房地产开发建筑总公司、牡丹江市亨通房地产开发有限公司不再履行股东权利，牡丹江市国有资产监督管理委员会受让黑龙江信大集团股份有限公司和中房集团牡丹江房地产开发公司持有的股份。发行人于2006年10月14日办理工商变更登记手续。

2006年10月18日，根据牡丹江市国资委《关于对新曙光城市建设投资开发有限责任公司补足资本金请示的批复》（牡国资委企[2006]21号），同意发行人以资本公积金转增资本金，补足390万元的出资。黑龙江资丰会计师事务所有限公司对此出具了黑资会验字[2015]第012号验资报告。

2006年10月24日，根据《牡丹江市人民政府办公室关于印发牡丹江市城市投资集团有限公司组建方案的通知》（牡政办发[2006]30号），牡丹江市政府决定成立牡丹江市城市投资集团有限公司，将牡丹江市建设委员会持有的发行人66.22%的股权、牡丹江市中环路公司持有的发行人33.60%的股权划至牡丹江市国资委，由牡丹江市国资委履行股东职责，同意牡丹江市国资委受让其他股东的全部股权。

2007年1月8日，牡丹江市国资委印发《关于组建牡丹江市城市投资集团的决定》（牡国资委企[2007]2号），批复成立牡丹江市城市投资集团有限公司，由牡丹江市国资委出资，公司性质为国有独资企业。

2009年7月15日，根据《牡丹江市人民政府专题会议纪要》（第14届176次会议），会议决定将牡丹江市国有资产监督管理委员会持有的发行人100%的股份划至牡丹江市国有资产投资控股有限公司。2009年8月12日，发行人召开第八次董事会会议，会议决议确认发行

人股东变为牡丹江市国有资产投资控股有限公司，并通过公司章程修正案。发行人于2009年8月13日依法办理了工商变更登记。

2015年9月26日和2015年9月28日，发行人与牡丹江市国有资产投资控股有限公司、中国农发重点建设基金有限公司和牡丹江市人民政府签订《中国农发重点建设基金投资协议》，中国农发重点建设基金有限公司向发行人增资人民币30,820.00万元。

2015年9月28日、2015年10月21日、2015年11月13日和2015年12月23日，根据牡丹江市人民政府《关于明确国开发展基金承接主体的函》（牡政函[2015]129号），发行人与牡丹江市国有资产投资控股有限公司和国开发展基金有限公司签订《国开发展基金投资合同》，国开发展基金有限公司向发行人增资人民币20,186.00万元。变更后发行人注册资本变为人民币275,706万元，变更后股权结构为：牡丹江市国有资产投资控股有限公司持有发行人81.50%股份，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人11.18%股份，国开发展基金有限公司持有发行人7.32%股份。发行人于2016年3月23日依法办理了工商变更登记。

三、发行人股东及实际控制人情况

中国农发重点建设基金有限公司持有发行人11.18%股权，系于2015年8月26日注册成立，由中国农业发展银行出资设立的一人有限责任公司，公司的经营范围是非公开募集资金用于项目投资。

国开发展基金有限公司持有发行人7.32%股权，系于2015年8月25日注册成立，由国家开发银行股份有限公司出资设立的有限责任公司，公司经营范围是非证券业务的投资、投资管理、咨询。（未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；不得发放贷款；不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。

依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动)。

牡丹江市国有资产投资控股有限公司持有发行人81.50%股权，为发行人控股股东。牡丹江市国有资产投资控股有限公司系经黑龙江省人民政府批准（黑政函[1999]59号），于1999年6月1日注册成立，注册资本为200,000万元，由牡丹江市国资委出资并严格按照《公司法》等相关规定组建的具有独立法人地位的国有独资公司。目前公司经营业务涵盖被授权范围内的国有资产经营管理(含国有产(股)权管理)，投资与融资，产(股)权收购、兼并与转让，资产托管等。公司下属子公司业务涵盖区域内城市基础设施建设、造纸、旅游资源开发、传媒、金融服务业等。

截至2015年12月31日，牡丹江市国有资产投资控股有限公司总资产为4,316,584.75万元，净资产为2,562,6716.17万元；2015年实现主营业务收入272,580.95万元，净利润41,386.45万元。牡丹江市国有资产投资控股有限公司于2011年2月15日发行了总额为15亿元的“2011年牡丹江市国有资产投资控股有限公司公司债券”（简称“11牡国投债”），期限为7年；于2012年8月30日发行了总额为12亿元的“2012年牡丹江市国有资产投资控股有限公司公司债券”（简称“12牡国投债”），期限为7年；于2014年4月14日发行了总额为18亿元的“2014年牡丹江市国有资产投资控股有限公司公司债券”（简称“14牡国投债”），期限为7年，以上债券均已按时兑付债券利息。牡丹江市国有资产投资控股有限公司于2014年10月31日发行了总额为3亿元的“牡丹江市国有资产投资控股有限公司2014年度第一期短期融资券”（简称“14牡国投CP001”），期限为1年，已于2015年10月31日到期并按时兑付债券本息；于2015年8月28日发行了总额为7亿元的“牡丹江市国有资产投资

控股有限公司2015年度第一期短期融资券”（简称“15牡丹国资CP001”），期限为270天；于2016年2月4日发行了总额为3亿元的“牡丹江市国有资产投资控股有限公司2016年度第一期短期融资券”（简称“16牡丹国资CP001”），期限为一年。于2016年5月12日发行了总额为8亿元的“牡丹江市国有资产投资控股有限公司2016年度第一期超短期融资券”（简称“16牡丹国资SCP001”），期限为270天。

牡丹江市国资办持有牡丹江市国有资产投资控股有限公司100%的股权，是发行人的实际控制人。牡丹江市国资办根据牡丹江市政府授权，承担牡丹江市全市国有资产的监督和管理的工作；贯彻实施国家、省关于国有资产管理的方针、政策和法律法规；负责监督监管企业国有资产保值增值和对国有企业负责人进行绩效考核和薪酬管理；按照有关规定，代表牡丹江市政府向监管企业派出监事会；负责组织监管企业上交国有资本收益和编制国有资本经营预算；推动或参与国有企业改制和重组；承担国有企业产权变动管理和企业国有资产基础管理工作；依法对县（市）区国有资产管理工作进行指导和监督。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理结构

发行人是由牡丹江国有资产投资控股有限公司全资控股的有限公司，已严格按照《公司法》及其他相关法律的要求，建立了较为完整的公司治理机制和经营管理体制，为公司更好地保持经营独立性和决策科学性提供了有效支持。

1、股东

发行人不设股东会，由牡丹江市国有资产投资控股有限公司履行股东职责，公司股东享有以下职权：（1）委派和更换非由职工代表担任的董事会成员，指定公司董事长，并决定有关薪酬事项；（2）

委派和更换非由职工代表担任的监事会成员，指定监事会主席，并决定有关报酬事项；（3）决定公司的合并、分立、解散、增减注册资本、增减国家资本金和发行公司债券，以及重大投资等经营事项；（4）审批公司协议转让价低于投资成本的国有产权（股权）的转让、资产置换等事项；（5）审批为无控股产权关系的单位或个人提供的财产质押、抵押等担保事项；（6）审批公司向境外投资；（7）依法收取投资收益；（8）批准公司章程；（9）审议批准董事会报告；（10）审议批准监事会报告；（11）法律规定的其他职权。

2、董事会

董事会是公司的决策机构，根据公司章程及股东授权行使职权，决定公司重大事项。公司的董事会组成人数共5人，董事长为公司的法定代表人。董事会行使下列职权：（1）执行股东决定，向股东报告工作，承担授权范围内国有资产的保值增值责任；（2）制定、修改、补充公司章程；（3）制定公司的发展规划；（4）制定公司的基本管理制度；（5）完成国有资产公司提出的企业改制、投资方向和投资结构调整、国有资产保值增值目标和任务；（6）对投融资和授权资产的管理及运作等重大事项决策；（7）对国有资产收益的处置；（8）选择经营管理者；（9）股东授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，成员为5人，其中职工代表2人，监事会成员中非职工监事由股东委派，职工代表监事由公司职工民主选举产生。监事会主席由股东指定。监事列席董事会会议。监事每届任期3年，任期届满，可以连任。监事会主要行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）代表股东对本公司国有资产运营和保值增值状况实施监督，对董事会、总经理执行公司职务时违反法律法规或者公司章程的行为进

行监督；（3）当董事会和经理行为损害出资人利益时，要求董事和经理予以纠正；（4）监事会对国有资产公司负责并报告工作。

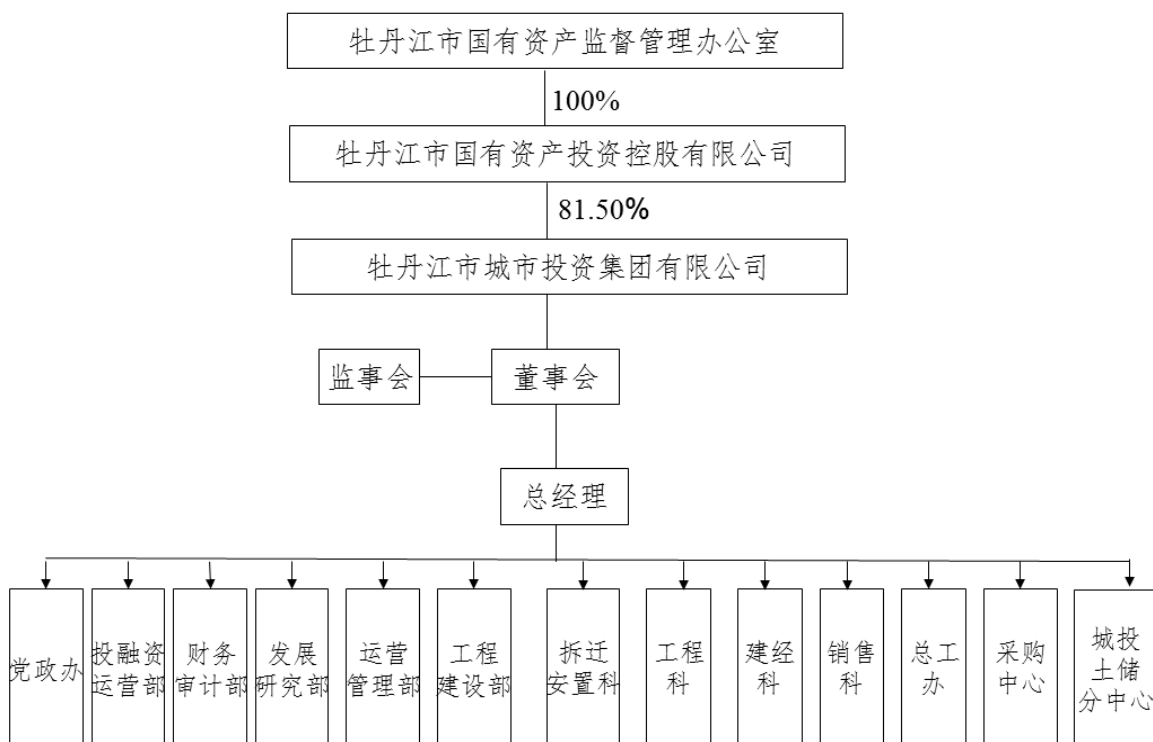
4、经理层

公司设总经理 1 人，副总经理 4 人，总经理、副总理由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织制定公司年度经营计划和投融资方案，经董事会批准后组织实施；根据董事会决议或者董事长意见，对重大事项决策或者实施提出方案；（3）提出公司内部管理机构设置方案；（4）制定公司基本管理制度；（5）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；（6）提出公司年度预、决算方案和利润分配方案；（7）决定公司的副总经理以下员工的奖励和处分；（8）聘任公司内部管理机构的主要负责人；（9）提请任免权属企业经营者和管理层人员；（10）董事会赋予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司下设党政办、投融资运营部、财务审计部、发展研究部、运营管理部、工程建设部、拆迁安置科、工程科、建经科、销售科、总工办、城投土储中心和采购中心等十三个部门。

公司组织结构如下图所示：



五、发行人与子公司投资关系

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人合并范围内有 4 家全资子公司和 2 家控股子公司，发行人与子公司投资关系如下表：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	成立时间	持股比例 (%)	经营范围
1	牡丹江市城投置业有限公司	2,000.00	2012.7	100.00	房地产开发（在资质证书规定的范围内从事经营）；房屋租赁。
2	牡丹江市城市物业管理有限公司	50.00	2007.4	100.00	商业性住宅经营与物业管理，公路建设，小区配套设施改造建设。（在资质证书规定的范围内从事经营）。
3	牡丹江市城投建设工程有限公司	1,000.00	2012.7	100.00	工业与民用建筑、市政公用工程、建筑装饰与装修。（以上项目需许可的除外）
4	牡丹江开发区创业服务有限公司	10.00	2009.3	100.00	社会经济咨询（需国家专项审批的项目除外）。
5	牡丹江迈克机床制造有限公司	1,200.00	1998.7	80.00	金属切削机床及零部件加工、热处理加工、铸锻件加工、机件产品研制开发及计算机软件开发经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料，仪器仪表机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

6	牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司	3,000.00	2007.2	51.00	以其资质证书在规定的范围内从事经营活动.广告设计、制作、发布。室内装饰，销售：建筑装饰材料。（以上各项国家专项审批的除外）；自主经营停车场。
---	------------------	----------	--------	-------	--

六、发行人全资及控股子公司的基本情况

（一）牡丹江市城投置业有限公司

企业名称：牡丹江市城投置业有限公司

住所：黑龙江省牡丹江市东安区东一条路七星街口

法定代表人：郝吉峰

成立时间：2012年7月2日

注册资本：2,000万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发（在资质证书规定的范围内从事经营）和房屋租赁。

牡丹江市城投置业有限公司成立于2012年7月2日，由发行人出资设立，注册资本为2,000万元人民币，全部为货币资本出资。经黑龙江资丰会计师事务所审验，于2012年6月27日出具黑资会验字[2012]020号《验资报告》。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2015年12月31日，该公司资产总额158,697.86万元，负债总额149,483.70万元，所有者权益9,214.16万元；2015年，该公司实现主营业务收入13,445.34万元，净利润614.11万元。

（二）牡丹江市城市物业管理有限公司

企业名称：牡丹江市城市物业管理有限公司

住所：黑龙江省牡丹江市西安区七星街103号

法定代表人：郭菊香

成立时间：2007年4月5日

注册资本：50 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：商业性住宅经营与物业管理，公路建设，小区配套设施改造建设。（在资质证书规定的范围内从事经营）。

牡丹江市城市物业管理有限公司成立于 2007 年 4 月 5 日，由发行人出资设立，注册资本为 50 万元人民币，全部为货币资本出资。经牡丹江华夏会计师事务所审验，于 2007 年 4 月 5 日出具牡华会验字[2007]067 号《验资报告》。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2015 年 12 月 31 日，该公司资产总额 49.36 万元，负债总额 139.16 万元，所有者权益-89.80 万元；2014 年，该公司实现主营业务收入 0 万元，净利润-6.15 万元。

（三）牡丹江市城投建设工程有限公司

企业名称：牡丹江市城投建设工程有限公司

住所：黑龙江省牡丹江市阳明区磨刀石镇阳明工业示范基地

法定代表人：孙放

成立时间：2012 年 7 月 24 日

注册资本：1,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：工业与民用建筑、市政公用工程、建筑装饰与装修。（以上项目需许可的除外）。

牡丹江市城投建设工程有限公司成立于 2012 年 7 月 24 日，由发行人出资设立，注册资本为 1,000 万元人民币，全部为货币资本出资。经黑龙江资丰会计师事务所审验，于 2012 年 7 月 19 日出具牡华会验字[2012]023 号《验资报告》。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2015 年 12 月 31 日，该公司资产总额 32,072.58 万元，负债总额 11,107.93 万元，所有者权益 20,964.65 万元；2015 年，该公司实现主营业务收入 506.58 万元，净利润-111.41 万元。

（四）牡丹江开发区创业服务有限公司

企业名称：牡丹江开发区创业服务有限公司

住所：黑龙江省牡丹江市东安区江南新城区率宾路渤海街党政办公中心北侧

法定代表人：孙旭刚

成立时间：2009 年 3 月 13 日

注册资本：10 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：社会经济咨询（需国家专项审批的项目除外）。

牡丹江开发区创业服务有限公司成立于 2009 年 3 月 13 日，前身为牡丹江新区创业服务有限公司，由发行人出资设立，注册资本为 10 万元人民币，全部为货币资本出资。经黑龙江资丰会计师事务所审验，于 2009 年 3 月 9 日出具黑资会验字[2009]008 号《验资报告》。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2015 年 12 月 31 日，该公司资产总额 26.12 万元，负债总额 20.00 万元，所有者权益 6.12 万元；2015 年，该公司实现主营业务收入 0 万元，净利润 0 万元。

（五）牡丹江迈克机床制造有限公司

企业名称：牡丹江迈克机床制造有限公司

住所：黑龙江省牡丹江市爱民区文化街 28 号

法定代表人：宋景东

成立时间：1998年7月29日

注册资本：1,200万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：金属切削机床及零部件加工、热处理加工、铸锻件加工、机件产品研制开发及计算机软件开发，经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料，仪器仪表机械、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

牡丹江迈克机床制造有限公司成立于1998年7月29日，初始注册资本为625万元人民币，其中牡丹江第一机床厂以实物方式出资125万元人民币，出资占比20%；辽宁省机械设备进出口公司以货币方式出资500万元人民币，出资占比80%。经牡丹江会计师事务所审验，于1998年7月29日出具牡会验字[1998]62号《验资报告》。

2002年1月24日，根据该公司股东会决议，按原出资比例将资本公积金转增股本，新增注册资本为575万元人民币，变更后该公司的注册资本为1,200万元人民币；决议通过将辽宁省机械设备进出口公司持有的牡丹江迈克机床制造有限公司80%股权的一半转让给辽宁迈克集团股份有限公司。变更后，该公司股权结构为：辽宁省机械设备进出口公司出资480万元人民币，持有40%的股权；辽宁迈克集团股份有限公司出资480万元人民币，持有40%的股权；牡丹江第一机床厂出资240万元人民币，持有20%的股权。经牡丹江华夏会计师事务所审验，于2002年7月28日出具牡华验字[2002]86号《验资报告》。

2004年5月20日，根据该公司股东会决议，辽宁省机械设备进出口公司将其持有的40%股权转让给辽宁迈克集团股份有限公司。变

更后，该公司股权结构为：辽宁迈克集团股份有限公司持有 80% 的股权，牡丹江第一机床厂持有 20% 的股权。

2010 年 10 月 26 日，根据牡丹江市人民政府市长办公会议纪要第 14 届 330 次会议要求，研究决定由牡丹江市国有资产投资控股有限公司承接牡丹江第一机床厂持有牡丹江迈克机床制造有限公司 20% 国有股权，双方签署《股权承接协议》。变更后，该公司股权结构为：辽宁迈克集团股份有限公司持有 80% 的股权，牡丹江市国有资产投资控股有限公司持有 20% 的股权。经牡丹江华夏会计师事务所审验，于 2010 年 11 月 8 日出具牡华验字[2010]114 号《验资报告》。

2014 年 2 月 7 日，根据该公司股东会决议，辽宁迈克集团股份有限公司将其持有的 80% 的股权转让给牡丹江市国有资产投资控股有限公司。2014 年 2 月 28 日，根据牡国资办产权[2014]4 号文件，牡丹江市国有资产投资控股有限公司将其持有的 80% 股权无偿转让给发行人。变更后，该公司股权结构为：发行人持有 80% 的股权，牡丹江市国有资产投资控股有限公司持有 20% 的股权。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2015 年 12 月 31 日，该公司资产总额 6,078.65 万元，负债总额 8,522.12 万元，所有者权益-2,443.47 万元；2015 年，该公司实现主营业务收入 895.21 万元，净利润-443.12 万元。

（六）牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司

企业名称：牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司

住所：黑龙江省牡丹江市东安区南小景福街 16 号

法定代表人：周晨晓

成立时间：2007 年 2 月 13 日

注册资本：3,000 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：以其资质证书在规定的范围内从事经营活动，广告设计、制作、发布。室内装饰，销售：建筑装饰材料。（以上各项国家专项审批的除外）；自主经营停车场。

牡丹江市龙裕城市建设有限公司成立于 2007 年 2 月 13 日，初始注册资本为 2,060 万元人民币，其中牡丹江市城市投资集团有限公司以货币出资的方式出资 1,060 万元，出资占比 51.46%；上海浦裕投资发展有限公司以货币出资的方式出资 1,000 万元，出资占比 48.54%。经牡丹江华夏会计师事务所审验，于 2007 年 2 月 12 日出具牡华会验字[2007]029 号《验资报告》。

2014 年 8 月 16 日，根据该公司股东会决议，增加注册资本 940 万元。变更后，该公司注册资本为 3,000 万元人民币，其中牡丹江市城市投资集团有限公司出资 1,539.4 万元，出资占比 51%；上海浦裕投资发展有限公司出资 1,460.6 万元，出资占比 49%。

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2015 年 12 月 31 日，该公司资产总额 21,264.92 万元，负债总额 13,472.82 万元，所有者权益 7,792.09 万元；2015 年，该公司实现主营业务收入 8,515.54 万元，净利润 1,370.15 万元。

七、董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事会成员

宋景东，男，董事长，研究生学历，1988年6月参加工作，曾任牡丹江电冰箱厂车间主任；牡丹江市机械局经济运行科科长；牡丹江市林业局工会主席；牡丹江市林业局副局长、牡丹峰国家级自然保护区管理局局长；牡丹江市棚户区改造和廉租房建设办公室常务副主任；牡丹江市棚户区改造和廉租房建设办公室主任。2011年9月至今担任

牡丹江市城市投资集团有限公司党委书记、董事长、总经理。

郝吉峰，男，董事，本科学历，1984年7月参加工作，曾任绥芬河市一中教师、总务主任；绥芬河市第二小学总务主任；绥芬河市职业高中总务主任；绥芬河市交通局副局长；绥芬河市公路管理站站长；绥芬河市西城区管理委员会副主任。2009年8月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司董事、副总经理。

何洪润，男，董事，本科学历，1974年12月参加工作，曾任牡丹江市啤酒厂企业管理部部长；牡丹江市政府研究室办公室主任、经济组组长；牡丹江市城市投资集团有限公司总经济师。2011年11月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司董事、副总经理。

刘永革，男，董事，本科学历，1982年8月参加工作，曾供职于黑龙江省第一地质研究所、牡丹江市环保局、牡丹江市房产局；曾任牡丹江市棚户区改造和廉租房建设办公室副主任。2013年3月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司董事。

孙放，女，职工董事，研究生学历，1978年10月参加工作，曾任牡丹江市政总公司团委书记、企管科长、办公室主任；牡丹江市城投集团公司中环路收费管理处处长。2010年7月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司工会主席，2012年7月至今担任牡丹江市城投建设工程有限公司总经理。

（二）监事会成员

李正佳，男，监事会主席，本科学历，1987年11月参加工作，曾任中国人民解放军第16集团军69师207团后勤处长；牡丹江军分区爱民区武装部副部长；牡丹江市棚户区改造和廉租房建设办公室拆迁安置科科长。2013年3月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司监事、房屋征收实施中心主任。

王鹏林，男，监事，本科学历，1998年7月参加工作，曾任牡丹江市先河商品混凝土有限公司生产部副部长；牡丹江市城市投资集团有限公司财务审计部出纳、党政办公室副主任。2009年12月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司监事、党政办公室主任。

宁磊，男，监事，本科学历，1989年8月参加工作，曾任牡丹江市城市投资集团有限公司步行街管理监察大队大队长、综合计划部部长；牡丹江市城市投资集团有限公司数字信息技术经营分公司总经理；2011年5月份至今担任牡丹江市监事、中环路通行费收费管理处处长。

张弘强，男，职工监事，本科学历，1996年12月参加工作，曾任牡丹江市饮料总公司会计；牡丹江市城市投资集团有限公司资产运营部科员、副部长；牡丹江市城市投资集团有限公司发展研究部副部长、投融资运营部副部长。2011年5月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司投融资运营部部长。

吕庆彬，男，职工监事，本科学历，2008年9月参加工作，曾任大庆市红岗区国税局职员。2010年1月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司投融资运营部科员。

（三）高级管理人员

宋景东：董事长、公司总经理（简历见董事会成员）

郝吉峰：董事、公司副总经理（简历见董事会成员）

何洪润：董事、公司副总经理（简历见董事会成员）

任泽权，男，本科学历，1990年8月参加工作，曾任牡丹江市经贸委产业结构科副科长；牡丹江市经委企业改革指导科科长。2012年10月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司副总经理。

丁小龙，男，本科学历，1998年9月参加工作，曾任黑龙江商业职业学院金融保险教研室主任；黑龙江商业职业学院高教研究室主任

兼评估办副主任；黑龙江商业职业学院监察审计处副处长。2012年7月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司副总经理。

王成花，女，本科学历，1981年12月参加工作，曾任牡丹江市排水工程一公司会计；牡丹江市排水总公司会计。2002年4月至今担任牡丹江市城市投资集团有限公司财务审计部部长。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

(一) 发行人主营业务情况

发行人作为牡丹江市城市基础设施建设重要的投融资主体和国有资产运营平台，主营业务模式是对国有资产依法行使经营、收益、投资和保值增值，承担牡丹江市政府授权范围内的城市基础设施和重点市政工程的建设。目前，公司旗下拥有 4 家全资子公司及 2 家控股子公司纳入合并范围，开展牡丹江市基础设施建设、房地产开发和工程施工等业务。

根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的发行 2013-2015 年审计报告(中兴华审字[2016]第 SZ-0009 号)，公司的主营业务收入来源情况如下表：

发行人近三年主营业务收入、成本和利润情况

单位：万元，%

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
市政基础设施建设 (代建收入)	80,863.49	74,873.60	79,452.74	69,089.34	67,185.35	58,422.04
房地产开发	8,354.30	5,171.53	7,299.76	4,309.41	11,348.99	7,509.94
商品销售收入	639.69	951.58	1,443.76	2,549.66	0.00	0.00
工程施工	948.75	874.04	3093.06	2514.20	1,107.46	700.26
物业费	0.00	0.00	1.62	0.00	1.44	0.00
合计	90,806.23	81,870.76	91,290.94	78,462.61	79,643.24	66,632.25

2013-2015 年度，发行人主营业务收入主要来自基础设施建设收入和房地产开发收入。2013-2015 年度，发行人基础设施建设收入分别为 67,185.35 万元、79,452.74 万元和 80,863.49 万元，占主营业务收入的比例分别为 84.36%、87.03%和 89.05%，发行人基础设施建设

收入逐年增长，这主要得益于发行人实施建设了牡丹江市中环路项目、牡丹江市供水项目和牡丹江市东四跨江桥项目、曙光新城项目，并正在实施江南公租房、春晖园东苑公租房、北悦城等市政基础设施和保障房建设项目。发行人与市政府就以上项目签订委托代建协议，按照协议约定由发行人负责办理与施工建设相关的各项审批手续、组织协调拆迁安置工作，与各设计、施工、监理等单位摊派并签订各类承包合同并支付承包费，筹集并管理项目资金，待工程建设完毕后向政府收取项目代建费。发行人 2013-2015 年度实现的收入即是通过此种途径获得，其中 2013 年通过春晖园东苑公租房项目、北悦城项目实现回购收入 6.72 亿元，2014 年通过江南公租房项目、北悦城项目和银龙湾项目实现回购收入 7.94 亿元，2015 年通过怡馨园项目、东湖丽景项目实现回购收入 8.08 亿元。

2013-2015 年度，发行人房地产销售收入分别为 11,348.99 万元、7,299.76 万元和 8,354.30 万元，占主营业务收入的比例分别为 14.25%、8.00%和 9.20%，发行人该项收入主要来源于子公司龙裕公司开发的帝景豪庭商品房项目，该项目目前处于尾盘销售阶段，随着帝景豪庭项目销售的收尾，该板块收入将持续下降。同时，受国内房地产市场总体低迷的影响，发行人减少了房地产项目的投资建设，房地产销售收入在发行人营业收入的比重也有所降低。

二、发行人主营业务经营模式

（一）市政基础设施建设（包括保障房）

发行人是牡丹江市内重要的城市基础设施建设主体，承担着市政基础设施、保障性安居工程、棚户区改造和配套商品房等项目的开发及建设。发行人承接市内基础设施建设项目，同市政府签订委托代建协议，按照协议约定由发行人负责办理与施工建设相关的各项审批手

续、组织协调拆迁安置工作，与各设计、施工、监理等单位摊派并签订各类承包合同并支付承包费，筹集并管理项目资金，待工程建设完毕后向政府收取项目代建费。

发行人主要项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回收金额
棚户区改造工程项目	13.96	11.75	9.90	9.90
2012年城市棚户区改造建设项目	21.59	13.44	6.94	6.94
怡馨园公租房项目	8.30	4.28	-	-
黄花棚户区（凤凰城）建设项目	8.54	0.53	-	-
春晖园东苑公租房项目	4.20	4.91	3.62	3.62
合计	56.59	34.91	20.46	20.46

截至2015年底，发行人及其子公司已完成牡丹江市中环路项目、牡丹江市供水项目和牡丹江市东四跨江桥一期项目等基础设施建设项目，在建牡丹江市东四跨江桥二期工程项目。该项目已于2011年6月开工，尚有部分便道没有铺装完成，该项目总投资为4.50亿元，截至2015年底，已投资4.45亿元。

截至2015年底，发行人已完成建设的保障房项目为曙光新城项目，市政府已于2011年确认回购。同时，根据牡丹江市人民政府每年出具的政府回购项目确认函，发行人按照完工进度确认收入，对江南公租房项目、春晖园东苑公租房项目、北悦城项目、银龙湾项目、怡馨园项目、东湖丽景项目等在建项目进行了收入确认，2013-2015年共计确认回购价款22.75亿元，发行人代建项目收入的回款情况良好。

截至2015年底，公司在建保障房主要包括凤凰城项目、东苑棚户区（润泽园）、西苑棚户区、阅江城、怡馨园项目、东苑公租房、

逸品尚城项目等，总投资合计 111.62 亿元，已投资金额 57.29 亿元，公司在建保障房项目未来仍需投入约 54.33 亿元。未来，公司将通过发行债券、银行贷款等多渠道进行融资，不断满足拟建和在建项目的资金需求。

（二）房地产开发

2013-2015 年，发行人房地产销售收入分别为 11,348.99 万元、7,299.76 万元和 8,354.30 万元。发行人房地产开发建设主要由子公司龙裕公司实施。截至 2015 年底，龙裕公司已开发帝景豪庭项目，该项目为商品房项目，占地 1.72 万平方米，建筑面积 7.20 万平方米，项目资金由公司自筹，目前处于尾盘销售阶段。受国内房地产市场总体低迷及已开发的帝景豪庭项目进入尾盘销售阶段的双重影响，发行人房地产销售收入逐年减少。

（三）工程施工

发行人工程施工业务主要由子公司工程公司开展，该公司具有市政公用工程施工总承包三级及地基与基础工程专业承包三级资质。2013-2015 年，公司工程施工业务分别实现收入 1,107.46 万元、3,093.06 万元和 948.75 万元。工程公司承建工程业务范围主要分布在牡丹江市城区内，2015 年该公司签约合同金额为 11,261 万元，较 2014 年有所提升。截至 2015 年底，城建工程重大在建项目 4 个，合计合同金额达 8,807 万元。工程公司自成立以来业务规模快速增长，随着城镇化的不断推进，公司的工程施工收入在未来一段时间内还会持续增长。

三、发行人所在行业情况

（一）基础设施行业

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城镇基础设施建设对推动城镇化进程有着重要意义。改革开放以

来，我国城镇化进程不断加快，城镇人口持续增加，对我国城镇基础设施建设的要求也日益提高。据统计，1978-2015年，城镇化水平由17.92%提高到56.10%，城镇人口由1.70亿增加至7.71亿。城镇基础设施建设是推进城镇化进程的重要前提和支撑，是顺利开展各种经济、社会活动的平台和基础，也是国民经济发展的重要保障。城镇化水平持续提高，会使更多农民通过转移就业提高收入，通过转为市民享受更好的公共服务，从而使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，也会带来城市基础设施、公共服务设施和住宅建设等巨大投资需求，这将为经济发展提供持续的动力。

伴随着城镇化的步伐，我国城镇基础设施建设工作取得了显著成效，但仍存在一些问题，主要包括：1、城镇空间分布和规模结构不合理，与资源环境承载能力不匹配，城市群布局不尽合理，城市群的内部分工协作不够、集群效率不高；2、随着我国经济的高速发展以及人民物质文化生活水平的不断提高，城市基础设施在服务范围、承载能力、运营效率等方面的供需矛盾逐渐显现；3、城市维持经济和社会活动的可持续发展越来越依靠良好的水源、大气等自然环境因素，城市基础设施投入的重点也逐步从单一的交通、能源、饮水、通讯等领域扩展到环境治理和保护等新的领域，而目前这些新领域正是城镇基础设施建设中的薄弱环节。

由此看来，城市基础设施建设是完善城市功能、促进经济发展和提高人民生活质量的重要基础。但是，我国城镇化进程还处于较低水平，城市基础设施建设还比较薄弱，还需要合理规划城市发展格局，推进城市基础设施一体化发展，促进经济增长和市场空间。

2015年是《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》正式印发实施的第二年，也是新型城镇化各项工作深入推进、关键领域改革攻坚克

难、工作成效初步显现的一年。今年新型城镇化国家层面、地方层面和试点层面各项工作都在有序推进，为当前稳增长增添了动力，为调结构夯实了基础。其中在新型城市建设方面，以创新、绿色、智慧、人文为方向，加强城镇基础设施和公共服务设施建设，尤其是强化地下设施等薄弱环节建设，开展了城市地下综合管廊、“海绵城市”试点。加快推进棚户区改造，提高了棚户区改造目标，棚改资金来源更加多元。在城镇化投融资机制方面，部分试点地区利用财政投入杠杆效应，放宽市场准入，积极吸引社会资本参与城镇化建设，大连市出资20亿元设立了股权投资引导基金（II），专项用于中心镇建设；武汉市设立了城镇化投资基金。一些试点地区还大力推进PPP模式，广州市提出的首批40个合作试点项目总投资达到2,200亿元。未来随着国家新型城镇化工作的全面展开，将对城市基础设施建设行业的发展带来巨大的推动作用。

2、牡丹江市基础设施建设行业发展现状及前景

近年来，牡丹江市紧紧围绕市委、市政府关于生态宜居城市建设的总体部署，紧扣“五城建设”，紧盯“城市一年大变样”的发展要求，以“三实两创”的精神作风，坚持工作早筹划、项目抓前期、工程快推进、管理促规范，有效破解了工程资金缺口大、任务工期紧等诸多推进难题，城市建设事业呈现出强劲发展态势。

2014年，牡丹江市先后争取到国家老工业区搬迁改造试点、新型城镇化综合试点地区、跨境贸易电子商务服务试点、新能源示范城市试点和全国水生态文明城市建设试点等。全年完成8条重点街路综合改造和“十路两桥”改造建设，“三溪一河”核心区工程基本完成，牡海公路开工建设，牡丹峰公路、青梅大桥竣工，黄花路西延、宁古塔街等41条道路实现通车，城建总投资达153亿元，投资额、工程量创历

年之最。社会各界积极捐资3.3亿元改造新建“十大公园”，城区新增绿地面积50万平方米，成为全国绿化模范城市。加快构建“1核5城18镇100区”城镇化发展格局，拆迁棚户区284万平方米，改造农危房1.4万户，建成“幸福家园”17个。完善“政府购买服务”的新型环卫机制，优化城市垃圾站点布局，城市卫生面貌进一步改观。推进物业管理全覆盖，对285个物业小区、96个老旧小区进行综合整治，完成平改坡212栋，彻底解决市区二次供水老大难问题。市区拆除小烟囱3,600个，新增集中供热92.6万平方米。总投资58亿元的荒沟抽水蓄能电站、总投资12.6亿元的高寒城市智能公交系统开工建设，总投资356亿元的哈牡客专实现当年立项当年开工，总投资71亿元的哈牡铁路既有线电气化改造项目实现预可研批复，新机场建设获得空军支持启动选址。

根据《2015年牡丹江市人民政府工作报告》，牡丹江市作为国家新型城镇化综合试点地区，2015年将重点推动新型城镇化建设，深化体制机制改革。一是高质量编制全市新型城镇化规划，加快城镇基础设施建设，年内城关镇、重点镇完成棚户区改造100万平方米、完成基础建设投资9.6亿元，提高城镇综合承载力；推动产城融合发展，加快响水“两化”等重点项目建设，深化与森工、农垦合作共建，因地制宜发展精品农业、工业加工、商贸物流、口岸服务、旅游文化等特色产业，提升城镇产业支撑能力和吸纳就业能力。二是破解新型城镇化体制机制制约，推进人口管理制度改革；加快农村产权制度改革，全面启动土地承包经营权确权登记和农村宅基地登记颁证工作，推进市、县（市）、乡（镇）三级产权交易联动平台建设；全市城镇化率提高1个百分点以上，农村宅基地使用权发证完成80%，土地流转面积达到30%以上。三是加速推进美丽乡村建设，突出湖光山色、林海人家、雪韵风情、花果长廊、鱼米之乡、民俗风情、红色经典等特色品牌，

打造一批生态特色鲜明、产业支撑有力、人居环境优美、乡土气息浓郁的美丽乡村；加强农村道路和饮水安全工程建设，新建改造农村公路300公里，新增农村饮水安全村屯100个、惠及6.7万人。

此外，2016年牡丹江市也将大力推进重大项目工程建设，力争东乌铁路、牡符高速铁路、牡佳快速铁路、牡宁城际高速路、机场迁建、对俄管线对接、利用俄远东港口等重大项目取得实质进展，促进哈牡客专、哈牡铁路既有线电气化改造、荒沟抽水蓄能电站、牡绥铁路扩能改造等重点项目加快建设。不难预见，未来几年牡丹江市的基础设施建设将迎来新一轮高潮。

（二）保障性安居工程建设行业

1、我国保障性安居工程建设行业现状和前景

保障性安居工程建设是城市基础设施建设的重要组成部分，是一项重大的民生工程，也是改善人民群众的居住条件、促进房地产市场健康发展的必然要求。2008年中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。经过几年的努力，各类棚户区改造已经取得积极成效。截至2014年底，全国共改造各类棚户区住房2,080万套、农村危房1,565万户，其中2013-2014年改造各类棚户区住房820万套、农村危房532万户。2015年全年全国城镇保障性安居工程基本建成住房772万套，新开工783万套，其中棚户区改造开工601万套。保障性安居工程的建设有效改善了困难群众的住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

但也要看到，与党中央、国务院确定的改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。各类棚户区改造任务依然艰巨。据调查，截至目前我国仍有超过1,200万户城镇低收入和少量中等偏下收入家庭居住在棚户区中。此外，各地还有不少“城中村”、城镇危旧房。棚户区房屋破旧拥挤，厨卫设施不全，有的甚至存在安全隐患。

“十二五”规划明确提出：要强化各级政府责任，引导社会力量，加大保障性安居工程建设力度，加快各类棚户区改造，重点发展公共租赁住房，基本解决保障性住房供应不足的问题，加快完善符合国情的住房体制机制和政策体系。2015年，国务院下发《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》，文件指出：各地区抓紧制定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，加快棚改项目建设，依法合规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作；加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务。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），加大棚改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。可以预见，在“十三五”期间，我国保障性安居工程建设行业将迎来一个快速发展的黄金时期。

2、牡丹江市保障性安居工程建设行业现状和前景

近年来，牡丹江市委、市政府一直高度重视住房保障工作，将保障性住房建设作为改善民生、促进和谐的重大工程，倡导立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场

为主满足多层次需求的住房供应体系。牡丹江市区范围内共认定棚户区108片，总占地面积721万平方米，总拆迁面积413万平方米，总户数6.9万户，规划建筑面积1,480万平方米。截至2014年底，中心城区累计启动106片（项目），安置房开工建筑面积620万平方米，已竣工交付建筑面积430万平方米，回迁入住7万户，剩余2.6万户将于2016年底前陆续回迁安置，2014年基本完成了中心城区集中连片棚户区和5,000平方米以下棚户区改造任务，实现了棚户区改造由中心城区向城乡结合部、近郊乡镇的战略转移。

2015年度，牡丹江积极争取国家棚户区改造扶持资金，完成棚户区改造1.1万套，改造农村泥草(危)房1.5万户。2016年，牡丹江将改造棚户区6000户，安置回迁居民1.6万户。未来，保障性安居工程建设是牡丹江市改善民生和城镇化的重要举措，相应需求量和建设规模都较大。

（三）房地产行业

1、我国房地产行业现状和前景

2014年，我国全年房地产开发投资95,036亿元，比上年增长10.5%。其中，住宅投资64,352亿元，增长9.2%；办公楼投资5,641亿元，增长21.3%；商业营业用房投资14,346亿元，增长20.1%。

随着政府对房地产市场的持续调整，在以促进房地产平稳健康发展目标下，2015年，全国房地产开发投资95,979亿元，比上年名义增长1.0%（扣除价格因素实际增长2.8%），增速比1-11月份回落0.3个百分点。其中，住宅投资64,595亿元，增长0.4%，增速回落0.3个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.3%。2015年，我国房地产市场呈现以下情况：

一是房地产开发投资增速回落幅度收窄：1-12月份，全国房地产

开发投资95,979亿元，增速比1-11月份回落0.3个百分点。继续呈回落走势。2015年，东部地区房地产开发投资49,673亿元，比上年增长4.3%，增速比1-11月份回落0.8个百分点；中部地区投资19,122亿元，增长4.4%，增速回落0.2个百分点；西部地区投资21,709亿元，增长1.3%，增速提高0.2个百分点；东北地区投资5,475亿元，下降28.5%，降幅扩大0.6个百分点。

二是房地产开发企业到位资金稳中有升：2015年，房地产开发企业到位资金125,203亿元，比上年增长2.6%，增速比1-11月份提高0.4个百分点。其中，国内贷款20,214亿元，下降4.8%；利用外资297亿元，下降53.6%；自筹资金49,038亿元，下降2.7%；其他资金55,655亿元，增长12.0%。在其他资金中，定金及预收款32,520亿元，增长7.5%；个人按揭贷款16,662亿元，增长21.9%。

三是全国商品房销售增速略有回落：2015年，商品房销售面积128,495万平方米，比上年增长6.5%，增速比1-11月份回落0.9个百分点。其中，住宅销售面积增长6.9%，办公楼销售面积增长16.2%，商业营业用房销售面积增长1.9%。商品房销售额87,281亿元，增长14.4%，增速回落1.2个百分点。其中，住宅销售额增长16.6%，办公楼销售额增长26.9%，商业营业用房销售额下降0.7%。房地产是中国宏观经济与社会民生的重要构成部分，房地产产业的发展关系国计民生。通过及时的战略调整、相机的制度创新与适宜的政策操作，确保房地产积极调整和健康发展，进而促进中国宏观经济稳健发展，这在未来一段时间内需由各级政府进一步研究和落实。

2、牡丹江市房地产行业现状和前景

2014年，牡丹江市全市房地产开发完成投资114.4亿元，同比增长15.3%。全市房屋施工面积1,748.2万平方米，同比增长21.9%；其中住

宅1,311.3万平方米，同比增长16.6%；新开工面积363.8万平方米，同比增长16.4%，其中住宅224.5万平方米，同比下降8.1%；商品房销售面积159.8万平方米，同比下降44.7%；商品房销售额61.2亿元，同比下降44.1%。

牡丹江市属介于三四线之间的边远中等城市，目前全市房地产行业还是会缓慢的继续发展，如果近期没有政策或外部因素的影响，预计短期内全市的商品房销售价格将保持幅度比较小的波动态势，从长期看，全市商品住宅需求总量将逐渐缩小，商品住宅价格走势将与全国同步实现理性回归，房地产市场也将渐入调整平衡期，逐步实现平稳健康发展。

（四）机床工具行业

1、我国机床工具行业现状和前景

我国机床行业在进入21世纪后，连续十余年保持了快速发展的良好形势。机床工具行业取得了令世人瞩目的巨大发展成就，但是总体看来，仍然处于国际分工和产业链的中低端。过去的高速增长，更多地依赖于国内市场需求的强力拉动，企业体制机制变革释放的发展能量，劳动力成本的相对优势和国家产业政策的有力支持。2012年-2013年，受到我国经济增速下滑和全球经济复苏缓慢的影响，机床工具行业处于调整转折期。据国家统计局数据显示，2012年，我国机床工具行业共有规模以上企业4,883家，比上年增长11.36%。全行业从业人员87.58万人，比上年增长5.18%。2013年，我国机床工具行业共有规模以上企业5,283家，比上年增长304家；机床工具行业实现主营业务收入8,026.3亿元，同比增长13.7%；实现利润495.9亿元，同比增长8.8%。磨具磨料行业依然是全行业中第一大分行业，无论是主营业务收入还是企业数，都位居全行业第一，占比近3成。金属切削机床行业主营

业务收入保持第二的位置，但增长速度比较低，而且还是全行业中唯一一个利润总额负增长的分行业。

在世界机床行业来看，2013年我国机床产品产值达到249.8亿美元，占世界机床总产值的29.4%。这是自2009年以来，我国机床产品产值连续第5年位于世界机床产值首位。我国已持续十余年列世界机床进口第一位、消费第一位。2013年，我国机床产品进口额在世界机床进口总额中的占比为28.4%，消费额在世界机床消费总额中的占比43.0%，我国机床出口额也有明显的提高，但这些年出口额一直徘徊在机床生产总值的10%上下。我国是当今世界机床制造大国，与世界机床强国相比，我国的机床产品在全球机床市场的竞争力差距依然很大。

金属切削机床制造业是机床行业的主要子行业，2013年金属切削机床行业共有规模以上企业743家，比上年增加65家；实现主营业务收入1,502.7亿元，同比增长0.8%；利润总额53.0亿元，同比下降15.8%；资产总计1,864.0亿元，同比增长9.1%。目前，金属切削机床已成为最大的产品门类。未来，随着汽车及零部件、航空航天、模具、铁路运输装备、工程机械以及其他各类装备制造业的生产规模扩张和全球产业转移等趋势的形成，相关行业对多层次机床产品的强劲需求，将进一步推动了中国金属切削机床制造行业的快速成长。

由于行业下游需求的增加，行业内各经济类型企业都得到快速发展，以大连机床、沈阳机床为代表的大型国有企业保持了强劲的发展势头，成为行业中坚骨干；以华东数控、亚威股份、南通科技、法因数控等为代表的民营企业发展迅猛；另外，日本的山崎马扎克、大隈株式会社、天田株式会社和德国的通快集团、德马吉公司等在中国也取得了较好的发展。

作为装备制造业的重要组成部分，大型数控机床行业是国家鼓励

发展的高科技行业。自“十五”期间起，国家高度重视大型数控机床的发展，近年来扶持力度继续加大，为机床行业提供了良好的发展环境和更多的税收优惠政策。多项产业政策均将数控机床制造列入国家中长期科学和技术发展的重点领域及其优先主题，以发展大型精密、高速数控装备和数控系统及其他功能部件。扶持目标是基本实现高档数控机床、工作母机、重大成套技术装备、关键材料与关键零部件的自主设计制造，改变大部分依赖进口的局面。

我国已将金属切削机床行业提高到了战略性位置，把发展大型、精密、高速数控设备和功能部件列为国家重要的振兴目标之一，也将促进行业的快速发展。2015年，中国金属加工机床消费总额275亿美元，同比下降13.5%。持续的市场下行调整已经对中国机床工具产业产生了全面而深刻的影响。产业分化和转型升级日益成为近几年产业发展的主要特征。中国机床工具产业和市场在延续“需求总量下降、需求结构升级”特征的同时，进一步显著呈现“传统引擎减速、新兴动力加入”的变化趋势。未来，对中国机床工具产业和市场变化的基本估计是“总体前景向好可期，转型压力加大”。

总体来说，由于国家经济总体向好的态势发展，同时中国的新型城镇化逐步展开以及国家对装备制造业的大力支持，机床行业长期向好的趋势未变，因此短期内市场调整，但从中长期看机床行业还有巨大的发展空间。

2、牡丹江市机床工具行业现状和前景

近些年，牡丹江市坚持“工业立市”战略，充分使用国家老工业基地调整改造政策，不断提升工业规模和层次。围绕优势产业和骨干企业，推进装备制造产业转型升级；在结构调整上，以整车、整机、整台套为方向，发展壮大高端装备制造业。机床是装备制造业的工作母

机，是先进制造技术的载体和装备工业的基本生产手段，是装备制造业的基础设备。其中，牡丹江迈克机床制造有限公司是牡丹江市机床工具行业的龙头之一，该公司现有各种加工设备400余台（套），其中瑞士、日本、美国、德国等进口设备11台（套），主要产品为普通车床和数控车床，63个品种，219个规格，年生产能力2,500余台。近两年，随着机床市场的逐步好转，该公司抓住机遇积极调整未来发展规划，加快新产品的研发进程，改造数控生产线，研发汽车零部件加工专用设备，2015年预计可实现销售收入8,000万元，预计3-5年时间销售收入将达到2亿元。

在牡丹江市“十二五”发展规划中，明确要做大做强传统优势产业，重点提升装备制造业。要以汽车空调机、石油机械、机车配件、逆变焊机、木工机械、输变电设备等优势产品为核心，打造具有地方特色的装备制造业产品、产业群，重点发展风力发电设备、电动汽车、新型农机和高速数控机床及高端工具四大产业链，建设黑龙江东南部装备制造业基地。可以预见，在国家宏观经济增速稳定、机床行业逐步复苏的大背景下，未来牡丹江市的机床工具行业仍会有一定的增长空间。

（五）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人系牡丹江市国有资产投资控股有限公司全资控股的有限公司，实际控制人为牡丹江市国有资产监督管理委员会，主要职责是代表牡丹江市国资办对国有资产依法行使经营、收益、投资和保值增值，主要承担城市基础设施及市政公用事业项目的投融资、建设与运营管理等，承担牡丹江市城市棚户区改造建设项目，是牡丹江市最为重要的城市基础设施建设市场化运营和国有资产经营管理的主体，其

业务发展与牡丹江市地区经济和社会的整体发展密不可分。发行人自成立以来一直得到当地政府的大力支持，为牡丹江市重点行业、重点领域的发展，国有资产整合运营，确保国有资产保值增值方面做出了巨大贡献。

2、发行人的竞争优势分析

(1) 突出的区位优势

牡丹江市边境线长 211 公里，东面与俄罗斯接壤，境内拥有绥芬河铁路口岸、绥芬河公路口岸、东宁公路口岸、牡丹江航空港等 4 个国家一类口岸，其中绥芬河铁路口岸是黑龙江省唯一连接俄罗斯的铁路通道，是虎林吉祥口岸、密山档壁镇口岸和吉林珲春口岸扇形口岸群的轴心。牡丹江龙跃经贸合作区、华信农业合作区为国家级境外经贸合作区，同时，牡丹江市也被纳入丝绸之路经济带的国家战略之中。优越的区位优势给发行人业务发展提供了先天的外部优势，区位优势的发挥和实现又要求牡丹江市各项基础设施的不断完善，也为发行人业务发展提供空间。

(2) 政策支持优势

自2003年以来，中央围绕振兴东北地区等老工业基地制定了一系列重要政策、措施，2010年4月，国务院关于经济社会发展工作重点中再次要求地方人民政府加大投入，中央以适当方式给予资金支持与税收优惠。2014年8月，《国务院关于近期支持东北振兴若干重大政策举措的意见》（国发〔2014〕28号）指出要加快推进重大基础设施建设、加快推进棚户区改造，从2014年开始，力争再用2—3年，在全国率先基本完成现有棚户区改造计划。中央财政继续加大对东北地区棚户区改造支持力度，中央预算内投资进一步向东北地区工矿（含煤矿）、国有林区、国有垦区棚户区改造配套基础设施建设倾斜。更好运用金

融手段支持棚户区改造，鼓励开发银行进一步加大对东北地区棚户区改造支持力度，确保列入改造计划项目建设资金需求。开发银行项目资本金过桥贷款（软贷款回收再贷）对东北地区支持标准按西部地区执行。同等条件下优先支持棚户区改造的企业发行债券融资。扩大东北地区棚户区改造项目“债贷组合”债券发行规模。对棚户区改造工程所需新增建设用地实行应保尽保。此外，牡丹江市作为东北地区重要的资源型城市，在城市基础设施建设和棚户区改造项目等方面享有一定政策优势，这也为发行人业务带来一定的政策支持。

发行人自设立以来，在资产注入、资金支持、业务发展等方面都得到了牡丹江市政府的大力支持。为了推动发行人业务发展，牡丹江市政府一方面在优质资产注入方面不断加大支持力度，另一方面授权发行人开展重大项目建设及土地开发整理等业务，确保发行人业务滚动发展。同时，牡丹江市政府在通过专项补贴等多种形式持续予以资金支持，确保发行人从事的各项建设具备坚实的资金保障。

（3）较强的区域领先优势

发行人作为牡丹江市重要的城市基础设施建设、保障性安居工程项目建设的主体，承担了牡丹江市重大项目建设，这使得发行人具有较强的区域领先优势和持续稳定的盈利能力。随着经济水平的提高与城镇化进程的加快，发行人的业务规模将迅速扩大，竞争优势将更加凸显。

（4）较强的综合融资能力

发行人积极拓宽融资渠道，通过调整和优化融资结构的方式，合理安排融资计划，控制贷款额度，降低融资成本，有效提高了贷款资金的使用效益。发行人积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了牡丹江市城市建设的资金需

求。发行人已与多家金融机构初步建立了业务合作关系，在融资活动中，一直按时甚至提前偿还贷款本息，保持着良好的信用记录。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利的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

四、发行人所在地域经济情况

（一）牡丹江市概况

牡丹江市位于黑龙江省东南部，地处中、俄、韩合围的“金三角”腹地，是东北东部地区重要的区域中心城市，是东北“丁字型”铁路干线起点，位于中国最长的骨干公路“同三公路”起步段，是黑龙江省距离出海口最近的城市。境内有绥滨、牡佳、牡图三条铁路通过，G11、G10两条国道纵横贯通，商贸物流辐射黑龙江省东部、延吉和俄滨海边疆区，是全国首批、黑龙江省唯一的“全国流通领域现代物流示范城市”，是东部陆海丝绸之路经济带的重要战略通道。

（二）牡丹江市的主要经济数据

近年来，牡丹江市不断挖掘自身优势，实现了经济持续发展，主要经济指标普遍超过黑龙江省平均水平。近年来，牡丹江市不断挖掘自身优势，实现了经济持续发展，主要经济指标普遍超过黑龙江省平均水平。2015年牡丹江市实现地区生产总值1318.4亿元，同比增长6.6%，其中第一产业完成增加值220.8亿元，同比增长6.9%；第二产业完成增加值454.4亿元，同比增长5.9%；第三产业完成增加值511.1亿元，同比增长7.6%。三次产业结构为18.6:38.3:43.1（含绥芬河为16.8:35.6:47.6）；人均地区生产总值44913元，同比增长6.8%（含绥芬河为47468元，同比增长6.6%）。2015年牡丹江市完成固定资产投资1019.9亿元，同比增长10.5%，其中产业项目投资623亿元，同比增长

29.5%，占全部投资的61.1%。分经济类型看，国有及国有经济控股投资279.7亿元，同比下降14.3%；民间投资734.3亿元，同比增长23.8%。2015年牡丹江市社会消费品零售总额实现526.8亿元、增长10.8%；进出口总额实现48.9亿美元、总量保持全省第一方阵。万元GDP综合能耗0.6651吨标准煤，同比下降4.01%，超额完成四种主要污染物减排任务。固定资产投资、社会消费品零售总额增速居黑龙江省第一位，地区生产总值、规上工业增加值增速列全省第三。作为黑龙江省的区域性中心综合型城市，牡丹江市经济发展情况位居黑龙江省前列。

2015年，牡丹江市实现财政总收入107.4亿元，同比下降23.6%；公共财政预算收入完成59亿元，同比下降33.1%；公共财政预算支出242.2亿元，同比增长1.2%。全市完成税收总额92.6亿元（不含绥芬河国税），同比下降9.3%。其中：国家税收42.8亿元，同比下降10.6%；地方税收49.8亿元，同比下降8.4%。

牡丹江市2013年-2015年财政收入情况

单位：亿元

年份	财政总收入		公共财政预算收入	
	全口径	市本级	全口径	市本级
2013年	152.4	65.7	91.31	41.88
2014年	140.5	63.7	88.14	42.87
2015年	107.4	47.3	59.00	27.77

资料来源：牡丹江市财政局，牡丹江市统计公报

（三）牡丹江市产业特色及发展规划

牡丹江市物产富饶，资源丰富。全市森林覆盖率62.3%，木材年采伐量100万立方米以上，每年从俄进口木材800万立方米，是全国最大的木材集散地，地板产量约占全国木地板总产量的5%，是“中国国际木业之都”和“中国新兴地板之都”。41种矿产已探明储量，原煤、大理石、油页岩、硅矿石等大规模开发利用的达31种。水能蕴藏量176

万千瓦、可利用风电资源总装机容量500余万千瓦，电力生产企业35家，总装机容量202万千瓦，年发电70亿度以上，是中国北方风电之乡、黑龙江省“北电南输”载能基地。

牡丹江市农业资源富集，生态优良，特色农业发达，农产品加工业优势和潜力巨大。牡丹江市有肉牛、生猪、食用菌、果菜四大主导产业，其中食用菌产量约占黑龙江省的1/2、全国的1/20，是“中国食用菌之城”。牡丹江市凭借优越的生态条件，全力打造“中国绿色有机食品之都”，其中国家级绿色有机种养大型原料基地达到9个，绿色有机食品基地占种植业面积1/3以上，绿色食品认证面积达到450万亩，绿色有机认证产品达到194个。截至2014年末，牡丹江市农产品加工企业达到120户，其中国家级重点企业5户、省级重点企业28户，主营收入达到86亿元，农产品深加工率达到32%，响水大米、优质大豆、绿色果菜、食用菌等畅销国内外。

牡丹江市工业种类齐全，具有良好的产业基础，工业经济较为发达。牡丹江市工业起步早、基础好、发展快，经过50多年的发展，全市工业装备制造、造纸、化工、能源、木业、食品加工六大主导产业，新能源、新材料、生物医药、电子信息、绿色有机食品和节能环保建材六大新兴产业，富通汽车空调压缩机、双兴立体曲面披覆膜等7个项目列入东北老工业基地改造项目。依靠独特的区位、优良的资源和宽松的投资环境，美国AB公司、韩国大宇国际、日本欧地希、新加坡佳通、法国圣戈班、瑞士欧密亚、世茂集团等一批跨国公司落户牡丹江。牡丹江园区功能较为完善，园区经济稳步发展，其中牡丹江经济开发区为国家级开发区，林口开发区、宁安工业园、阳明工业示范基地、大庆路新型工业园区为省级园区，海林经济技术开发区获批国家循环化改造示范试点园区，目前牡丹江市着力打造中俄科技信息产

业园区。截至2015年末，全市规模以上工业企业467户；实现增加值264.3亿元，同比增长4.5%；实现主营业务收入959.1亿元，同比增长2%；实现利税总额96.6亿元，同比增长2.4%；实现利润总额53.7亿元，同比增长3%。

牡丹江市依靠良好的区位优势和丰富的自然景观，大力发展商贸物流和旅游业，从而带动第三产业繁荣活跃。牡丹江市边境线长211公里，东面与俄罗斯接壤，境内拥有绥芬河铁路口岸、绥芬河公路口岸、东宁公路口岸、牡丹江航空港等4个国家一类口岸，其中绥芬河铁路口岸是黑龙江省唯一连接俄罗斯的铁路通道，是虎林吉祥口岸、密山档壁镇口岸和吉林琿春口岸扇形口岸群的轴心。牡丹江龙跃经贸合作区、华信农业合作区为国家级境外经贸合作区，同时牡丹江市成为国家级蔬菜外贸转型升级示范基地、省级石油装备外贸转型升级示范基地。目前，正以牡丹江-海参崴陆海联运大通道建设为核心，以建设国际内陆港，构建“牡符乌”跨境产业合作区，全力打造东部陆海丝绸之路经济带先导区。2014年度，牡丹江市对俄贸易额占黑龙江省1/3以上，始终居全国地级城市首位；对韩贸易增长56.4%、占黑龙江省36.8%，高新技术产品出口增长55%，2015年，牡丹江对俄进出口实现25.9亿美元，同比下降62.7%；对韩进出口实现0.4亿美元，同比下降77.9%。

牡丹江市风景宜人，旅游资源丰富，境内AAAAA级景区1个、AAAA级景区4个、AAA级景区9个、S级滑雪场4个，其中有世界第二大高山堰塞湖-镜泊湖和中国雪乡、火山口地下森林、唐代渤海国遗址等多处著名旅游景区景点。2015年新增3A级以上景区4个，2015年度，牡丹江市全市共接待国内外旅游者1483.3万人，同比增长26%，实现旅游业总收入93.1亿元，同比增长35.1%，其中接待境外游客70

万人次，实现外汇收入4.1亿美元。

未来，牡丹江市作为国家新型城镇化综合试点地区，将重点推动新型城镇化建设，高质量编制全市新型城镇化规划，加快城镇基础设施建设，提高城镇综合承载力，围绕“一江居中、两岸同兴”的城市发展格局，拓展城市发展空间，加快建设生态宜居城市的建设。

同时，随着欧亚大陆桥和东北亚国际经贸大通道的建设，牡丹江市在亚欧大陆桥上的重要节点和东北亚经济大通道上的重要枢纽作用将日益凸现，在黑龙江省乃至全国对外开放大格局中的区域中心地位将日益突出。此外，牡丹江市已纳入丝绸之路经济带战略中，根据《黑龙江省人民政府办公厅关于印发推进东部陆海丝绸之路经济带建设工作方案的通知》（黑政办发[2014]58号），牡丹江市凭借优越的区位优势和产业基础，在交通路网建设、口岸基础设施建设、商贸物流体系建设、对俄文化旅游服务业、跨境产业园区及产业体系的完善等方面将面临广阔的发展前景。

发行人作为牡丹江市重要的城市基础设施建设市场化运营和国有资产经营管理的主体，担负着牡丹江市城市基础设施、保障性安居工程、棚户区改造等项目的投融资、建设与运营管理任务。发行人将进一步加大对基础设施建设、保障性安居工程、棚户区改造的投入，集中精力做好重点工程项目的立项、投资、建设，严格核算，降低成本，强化监督，完善制度，提升管理水平，提高资金使用效率，在新型城镇化建设、生态宜居城市建设及“一带一路”战略实施背景下发挥出重要作用。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2013年12月31日、2014年12月31日、2015年12月31日的资产负债表,2013年度、2014年度、2015年度的利润表、现金流量表和财务报表附注进行了三年连审。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对审计结果出具了标准无保留意见的审计报告(中兴华审字[2016]第SZ-0009号)。未经特别说明,本募集说明书中发行人的2013年、2014年及2015年财务数据均引自上述经审计的财务报表。

一、发行人最近三年经审计的主要财务数据与指标

发行人近三年的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
资产总额	1,926,422.00	1,762,354.01	1,709,627.34
流动资产	1,478,881.12	1,315,435.75	1,266,907.47
其中: 应收账款	68,186.69	274.05	237.77
其他应收款	228,804.36	222,341.10	225,941.63
存货	1,067,887.36	1,012,574.42	928,328.36
非流动资产	447,540.88	446,918.25	442,719.87
其中: 固定资产	440,615.73	440,538.76	434,831.60
负债合计	659,809.03	562,951.30	527,097.43
流动负债	217,852.70	149,331.44	115,212.77
长期借款	433,860.00	408,400.00	367,400.00
专项应付款	8,096.33	5,219.86	44,484.65
所有者权益合计	1,266,612.97	1,199,402.70	1,182,529.91

发行人近三年的合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	91,221.11	91,492.94	79,716.34
营业成本	82,005.17	78,726.66	66,726.53
营业利润	2,700.99	5,448.23	8,010.52
利润总额	17,506.41	23,024.87	21,508.55
净利润	16,207.31	20,753.28	19,067.58
归属于母公司所有者净利润	15,683.02	20,848.72	18,442.45

发行人近三年的合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-70,481.73	-121,079.66	-116,758.41
投资活动产生的现金流量净额	-1,673.38	-873.24	-106.06
筹资活动产生的现金流量净额	106,053.37	88,851.90	163,737.98
现金及现金等价物净增加额	33,898.26	-33,101.01	46,873.51

发行人近三年的有关财务指标

项目	2015 年	2014 年	2013 年
流动比率（倍）	6.79	8.81	11.00
速动比率（倍）	1.89	2.03	2.94
资产负债率（%）	34.25	31.94	30.83
总资产周转率（次）	0.05	0.05	0.05
应收账款周转率（次）	2.66	357.52	335.27
其他应收款周转率（次）	0.40	0.41	0.35
存货周转率（次）	0.08	0.08	0.07
净资产收益率（%）	1.31	1.74	1.63

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、总资产周转率=营业收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]
- 5、应收账款周转率=营业收入/[(应收账款期初数+应收账款期末数)/2]

- 6、其他应收款周转率=营业收入/[(其他应收款期初数+其他应收款期末数)/2]
- 7、存货周转率=营业成本/[(存货期初数+存货期末数)/2]
- 8、净资产收益率=净利润/[(所有者权益期初数+所有者权益期末数)/2] ×100%
- 9、2013年的平均数额按期末数计算。

二、发行人资产负债结构分析

2013-2015年末，发行人的资产总额分别为1,709,627.34万元和1,762,354.01万元和1,926,422.00万元，负债总额分别为527,097.43万元、562,951.30万元和659,809.03万元，资产负债率分别为30.83%、31.94%、34.25%，公司资产负债率呈上升趋势，但依然在较低水平。

(一) 资产结构

报告期内，公司资产结构如下：

发行人资产结构情况表

项目	2015 末		2014 年末		2013 年末	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
流动资产	1,478,881.12	76.77%	1,315,435.75	74.64%	1,266,907.47	74.10%
货币资金	76,028.92	3.95%	42,130.65	2.39%	75,231.66	4.40%
应收账款	68,186.69	3.54%	274.05	0.02%	237.77	0.01%
其他应收款	228,804.36	11.88%	222,341.10	12.62%	225,941.63	13.22%
存货	1,067,887.36	55.43%	1,012,574.42	57.46%	928,328.36	54.30%
非流动资产	447,540.88	23.23%	446,918.25	25.36%	442,719.87	25.90%
固定资产	440,615.73	22.87%	440,538.76	25.00%	434,831.60	25.43%
资产总额	1,926,422.00	100.00%	1,762,354.01	100.00%	1,709,627.34	100.00%

发行人 2013-2015 年末的资产总额分别为 1,709,627.34 万元、1,762,354.01 万元和 1,926,422.00 万元，2014 年末和 2015 年末发行人的资产规模分别比上年增加 52,726.67 万元、164,067.99 万元，同比增长 3.08%、9.31%。发行人近三年资产规模逐年增加，主要是因为货币资金、应收账款以及存货等资产的增长。

从资产构成来看，2015 年末发行人资产总额合计 1,926,422.00 万元，其中流动资产合计为 1,478,881.12 万元，占资产总额比例为 76.77%，

非流动资产合计为 447,540.88 万元，占资产总额比例为 23.23%。截至 2015 年末，流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货，分别占资产比重为 3.95%、3.54%、11.88%、55.43%；非流动资产主要为固定资产，占总资产比重为 22.87%。

1、货币资金

发行人的货币资金主要是银行存款，2013 年至 2015 年末，公司货币资金分别为 75,231.66 万元、42,130.65 万元、76,028.92 万元。2014 年末货币资金较 2013 年末减少 33,101.01 万元，减幅为 44.00%，减少的主要原因是随着公司业务规模的扩大，公司支付工程项目款项随之增加；2015 年末货币资金较 2014 年末增加 33,898.27 万元，增幅为 80.46%，增加的主要原因是 2015 年公司为适应业务发展的需要增加了当年货币资金的筹措。

2、应收账款

发行人的应收账款主要是应收财政局的回购款以及售房款，2013 年至 2015 年末，公司应收账款分别为 237.77 万元、274.05 万元、68,186.69 万元，2014 年末应收账款较 2013 年末增加 36.28 万元，增幅为 15.26%，2015 年末应收账款较 2014 年末增加 67,912.64 万元，增幅为 24,781.11%，增幅较大，主要是因为公司代建的市政基础设施项目结算规模较大，该项业务款尚未完全收回所致。截至 2015 年末，发行人应收账款中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

3、其他应收款

其他应收款主要是发行人与其他公司的借款和往来款，2013 年至 2015 年末，公司其他应收款分别为 225,941.63 万元、222,341.10 万元、

228,804.36 万元，公司其他应收账款相对稳定。截至 2015 年末，公司其他应收款中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位借款。

截至 2015 年末，发行人应收款项包括应收账款 68,186.69 万元、其他应收款 228,804.36 万元，分别占应收款项的比重为 22.96%、77.04%，公司应收款前五大的款项明细如下表：

发行人前五大应收款项明细表

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	牡丹江新区城市投资有限公司	其他应收款	121,400.00	5 年以上	借款
2	牡丹江市财政局	应收账款	66,935.34	1 年以内	回购款
3	牡丹江市城市开发建设有限公司	其他应收款	20,337.72	1 年以内	往来款
4	牡丹江中冶置业有限公司	其他应收款	9,226.00	2-3 年	借款
5	牡丹江市棚廉办征收实施中心	其他应收款	6,313.64	3-4 年年	往来款
	合计		224,212.71		

4、存货

发行人存货主要为开发土地使用权、开发成本（项目代建）、开发产品（房地产项目）等，2013 年至 2015 年末，发行人存货分别为 928,328.36 万元、1,012,574.42 万元、1,067,887.36 万元，2014 年末存货较 2013 年末增加 84,246.06 万元，增幅为 9.08%，2015 年末存货较 2014 年末增加 55,312.94 万元，增幅为 5.46%，主要是因为公司承担的市政基础设施工程及保障性安居工程项目的投入逐渐增加。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人名下共计 122 宗土地使用权，其中有 45 宗以出让方式取得，77 宗以划拨方式取得（待开发土地），面积合计 6,670,333.80 平方米，账面价值 752,290.32 万元。其中尚未取得权证的划拨土地资产 6 宗，出让土地资产 3 宗，账面价值合计

49,609.14 万元，已在计算本期债券发行规模时从净资产中扣除。

根据《牡丹江市人民政府 2012 年第 1 次政府建设用地审批委员会会议纪要》、牡丹江市国有资产监督管理委员会《关于将土地使用权无偿划至市城投集团公司的批复》（牡国资办[2012]8 号），同意将市区 22 片 45 宗土地的土地使用权划归牡丹江市城市投资集团有限公司，并经牡丹江市博源地价评估有限责任公司出具的牡博地[2012]（估）字第 CTZX 号确认了入账价值；根据牡政办[2012]41 号文件、牡丹江市国有资产监督管理委员会《关于将国有土地资产划转至牡丹江市城市投资集团有限公司的决定》（牡国资办[2012]9 号），同意将东安区西三条路东、境泊湖路北等 32 宗地块划转至牡丹江市城市投资集团有限公司，经黑龙江融源地价评估有限公司（黑）融源（2012）（估）字第 22 号确认了入账价值。考虑到当地国土资源部门在行政实践中仍然依据《划拨土地使用权管理暂行办法》，以上土地在入账时已扣除 40%的土地出让金。发行人账面土地使用权明细见附表五。

截至 2015 年末，发行人存货中在建的项目主要为市政府代建的保障性住房和市政工程项目。发行人主要项目运营情况如下：

发行人主要项目运营情况

单位：亿元

项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
2012 年城市棚户区改造建设项目	保障房	3 年	是	7.65
主城区棚户区改造建设项目	保障房	3 年	是	3.91
棚户区改造工程项目	保障房	3 年	是	3.40
东四跨江桥二期工程	基础设施	3 年	是	2.75
春晖园西苑棚改项目	保障房	3 年	是	2.64
合计				20.35

5、固定资产

发行人固定资产主要是道路、桥梁、公园等其他资产和运输设备、房屋及建筑、机械设备等，2013年至2015年末，公司固定资产分别为434,831.60万元、440,538.76万元、440,615.73万元，2014年末固定资产较2013年末增加5,707.16万元，增幅为1.31%，保持较为稳定的状态，2015年末固定资产较2014年末增加76.97万元，主要是公司房屋及建筑物资产增加所致。

（二）负债结构

报告期内，公司负债结构如下：

发行人负债结构表

项目	2015 年末		2014 年末		2013 年末	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
流动负债	217,852.70	33.02%	149,331.44	26.53%	115,212.77	21.86%
预收账款	38,494.21	5.83%	32,315.48	5.74%	23,690.45	4.49%
其他应付款	140,186.43	21.25%	89,849.29	15.96%	70,527.11	13.38%
非流动负债	441,956.33	66.98%	413,619.86	73.47%	411,884.65	78.14%
长期借款	433,860.00	65.76%	408,400.00	72.55%	367,400.00	69.70%
负债合计	659,809.03	100.00%	562,951.30	100.00%	527,097.43	100.00%

2013-2015 年末，发行人负债总额分别为 527,097.43 万元、562,951.30 万元、659,809.03 万元，其中流动负债分别为 115,212.77 万元、149,331.44 万元、217,852.70 万元，占负债总额的比重分别为 21.86%、26.53%、33.02%，非流动负债分别为 411,884.65 万元、413,619.86 万元、441,956.33 万元，占负债总额的比重分别为 78.14%、73.47%、66.98%。截至 2015 年末，公司负债以非流动性负债为主，主要为长期借款，占负债总额的比重为 65.76%，流动负债主要为预收账款和其他应付款，占负债总额的比重分别为 5.83%、21.25%。

1、预收账款

发行人预收账款主要为预收住户缴纳的保障性住房款和预收工

程款。2013-2015 年末，发行人预收账款分别为 23,690.45 万元、32,315.48 万元、38,494.21 万元，2014 年末预收账款较 2013 年末增加 8,625.03 万元，增幅为 36.41%，2015 年末预收账款较 2014 年末增加 6,178.73 万元，增幅为 19.12%，公司预收账款增长较快，主要为公司预收住户缴纳的保障房项目房款增加较多，以及预收中国二十冶集团有限公司等单位的工程款增加所致。

2、其他应付款

发行人其他应付款主要为应付其他公司的借款和业务往来款。2013-2015 年末，发行人其他应付款分别为 70,527.11 万元、89,849.29 万元、140,186.43 万元，2014 年末其他应付款较 2013 年末增加 19,322.18 万元，增幅为 27.40%，2015 年末其他应付款较 2014 年末增加 50,337.14 万元，增幅为 56.02%，公司其他应付款增长较快，主要为公司应付牡丹江市国有资产投资控股有限公司等单位的借款增加以及公司应付其他单位的往来款增加所致。截至 2015 年末，发行人应付牡丹江市国有资产投资控股有限公司借款 39,650.00 万元，占公司其他应付款的比重为 28.28%。

3、长期借款

发行人的长期借款主要为信用借款、担保借款、抵押借款和质押借款。2013-2015 年末，发行人的长期借款分别为 367,400.00 万元、408,400.00 万元、433,860.00 万元，2014 年末长期借款较 2013 年末增加 41,000.00 万元，增幅为 11.16%，2015 年末长期借款较 2014 年末增加 25,460.00 万元，增幅为 6.23%，公司长期借款增加较快，主要原因是随着公司所承担项目投入的增加，发行人提高了长期借款融资规模。

截至 2015 年末，发行人有息负债包括短期借款和长期借款，其

中短期借款 19,100.00 万元,长期借款 433,860.00 万元,共计 452,960.00 万元。发行人最大 10 项有息负债明细如下表:

发行人最大 10 项有息负债明细表

单位: 亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	借款日	到期日	抵质押情况
1	国家开发银行股份有限公司黑龙江省分行	贷款	4.30	基准利率	2003/12/3	2023/12/3	抵押
2	国家开发银行股份有限公司黑龙江省分行	贷款	3.20	基准利率	2009/11/27	2019/11/28	信用借款
3	国家开发银行股份有限公司黑龙江省分行	贷款	3.00	基准利率	2013/11/27	2023/7/23	抵押
4	国家开发银行股份有限公司黑龙江省分行	贷款	2.00	基准利率	2004/6/12	2023/12/3	抵押
5	国家开发银行股份有限公司黑龙江省分行	贷款	2.00	基准利率	2014/4/25	2023/7/23	抵押
6	中国建设银行牡丹江分行	贷款	1.40	基准利率	2013/9/16	2023/9/15	抵押
7	中国建设银行牡丹江分行	贷款	1.30	基准利率	2014/12/30	2023/9/15	抵押
7	哈尔滨银行牡丹江分行	贷款	1.10	5.22%	2015/12/30	2016/12/30	保证
9	哈尔滨银行牡丹江分行	贷款	1.05	基准利率	2013/12/27	2018/12/23	抵押
10	中国建设银行牡丹江分行	贷款	1.04	基准利率	2015/12/14	2023/9/15	抵押
	合计		20.39				

若本期债券发行成功,发行人有息负债为 542,960.00 万元,在本期债券存续期内,发行人有息负债偿还测算表如下:

发行人债务存续期有息负债偿还压力测算表

单位: 万元

年份	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
有息负债当年偿还规模	61,480.00	70,020.00	50,951.00	63,589.00	55,290.00	59,670.00	56,100.00
其中: 银行借款偿还规模	61,480.00	70,020.00	50,951.00	63,589.00	55,290.00	59,670.00	56,100.00
信托计划偿还规模(如有)	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模(如有)	-	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模(如有)	-	-	-	-	-	-	-
本期债券偿还规模			18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
合计	61,480.00	70,020.00	68,951.00	81,589.00	73,290.00	77,670.00	74,100.00

（三）公司所有者权益分析

发行人 2013-2015 年末的所有者权益（含少数股东权益）分别为 1,182,529.91 万元、1,199,402.70 万元和 1,266,612.97 万元，2014 年末所有者权益较 2013 年末增加 16,872.79 万元，增幅为 1.43%，主要是由于未分配利润增加增长所致，2015 年末所有者权益较 2014 年末增加 67,210.27 万元，增幅为 5.60%，主要是因为国开发展基金有限公司、中国农发重点建设基金有限公司对发行人增资所致。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人净资产为 1,266,612.97 万元，由实收资本、资本公积、盈余公积、未分配利润等项目构成：

1、实收资本 275,706.00 万元，由牡丹江市国有资产投资控股有限公司投入 224,700.00 万元，其中货币出资 110.00 万元，实物出资 224,590.00 万元，占注册资本 81.50%；2015 年 9 月根据公司与国开发展基金有限公司的出资协议，国开发展基金有限公司对公司出资 20,186.00 万元，占注册资本的 7.32%；根据公司与中国农发重点建设基金有限公司的出资协议，中国农发重点建设基金有限公司对公司出资 30,820.00 万元，占注册资本的 11.18%，增资后公司注册资本为 275,706.00 万元。资本金注入真实、足额；

2、资本公积 920,078.90 万元，主要为牡丹江市政府拨入的各项资产；

3、盈余公积 6,272.92 万元；

4、未分配利润 60,623.60 万元；

5、少数股东权益 3,931.55 万元。

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人账面所有者权益合计 1,266,612.97 万元，扣除公益性资产 432,416.00 万元及未办理权证资产 49,609.14 万元，发行人有效经营性净资产合计 784,587.83 万元，满足拟发行债

券规模不超过 18 亿元的要求。

三、发行人财务分析

(一) 营运能力分析

发行人近三年的主要营运能力指标

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	2013 年度/末
应收账款周转率 (次)	2.66	357.52	355.27
其他应收款周转率 (次)	0.40	0.41	0.35
存货周转率 (次)	0.08	0.08	0.07
总资产周转率 (次)	0.05	0.05	0.05

2013-2015 年，发行人的应收账款周转率分别是 355.27、357.52 和 2.66。2015 年，发行人应收账款周转率下降幅度较大，主要是因为发行人 2015 年末应收账款余额较上年末增长幅度较大，增加的主要是发行人应收财政局的回购款，此外，发行人 2015 年度营业收入较上年度有所也下降，也是导致发行人应收账款周转率下降的一个原因。

2013-2015 年，发行人的其他应收款周转率分别是 0.35、0.41 和 0.40。2014 年，发行人其他应收款周转率较上年同期有所增长，主要是因为发行人 2015 年度营业收入增长所致。

发行人应收账款和其他应收款中，大部分为发行人应收政府相关部门的款项。为保障政府相关部门应付发行人的资金落实到位，牡丹江市政府下发《关于牡丹江市城市投资集团有限公司应收账款情况的通知》，将位于大庆路北侧、铁路三角线东西两侧地块出让收益作为政府机构应付资金的偿还来源。上述地块在未来五年完成出让后，出让收入扣除相关税费将优先用于支付政府相关部门应付款。随着发行人应收款项的陆续收回，应收账款周转率、其他应收款周转率指标也将随之改善。

2013-2015年，发行人的存货周转率分别为0.07、0.08和0.08，该项指标水平较低，主要是由于发行人从事基础设施建设、保障性安居工程项目和房地产开发等业务，该行业具有投资规模大、建设周期长、资金回收慢等特点，存货周转率符合所在行业特点。2013-2015年，发行人的总资产周转率分别为0.05、0.05和0.05。近三年发行人总资产与营业收入基本保持同步增长，总资产周转率整体保持在平稳且较低的水平上，符合发行人所处行业特征及其业务特点。

（二）盈利能力分析

发行人近三年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2015年度/年末	2014年度/年末	2013年/年末
营业收入	91,221.11	91,492.94	79,716.34
营业成本	82,005.17	78,726.66	66,726.53
营业利润	2,700.99	5,448.23	8,010.52
补贴收入	13,505.00	15,468.80	13,268.70
利润总额	17,506.41	23,024.87	21,508.55
净利润	16,207.31	20,753.28	19,067.58
总资产净利率(%)	0.88	1.20	1.12
净资产收益率(%)	1.31	1.74	1.61

注：

- 1、总资产净利率=净利润/[(总资产期初数+总资产期末数)/2]
- 2、净资产收益率=净利润/[(所有者权益期初数+所有者权益期末数)/2]×100%
- 3、2013年的平均数额按期末数计算。

发行人业务范围涵盖市政基础设施建设业务、物业管理、工程施工、房地产开发、机床制造等。2013-2015年度，发行人分别实现营业收入79,716.34万元、91,492.94万元和91,221.11万元，2014年营业收入增加额为11,776.60万元，2015年营业收入减少额为271.83万元。市政基础设施建设收入、房地产开发收入和工程施工收入是发行人主要的收入来源，2014年营业收入增长较多，主要是发行人所承担

的市政基础实施建设和保障性安居工程建设任务快速增加，代建项目结算规模较上年度增加所致。

2013-2015 年度，发行人营业利润分别为 8,010.52 万元、5,448.23 万元和 2,700.99 万元，其中 2014 年度营业利润较上年度下降 2,562.29 万元，下降幅度为 31.99%，主要是因为发行人 2014 年度财务费用、管理费用等期间费用较上年度增加所致；2015 年度营业利润较上年度下降 2,747.24 万元，下降幅度为 101.71%，下降幅度较大，一方面是由于发行人 2015 年度毛利率较 2014 年度下降所致，另一方面是发行人 2015 年度管理费用较去年同期增幅较大。

近年来牡丹江市政府对于发行人的财政支持力度保持强劲的姿态，2013-2015 年度，发行人财政补贴收入分别为 13,268.70 万元、15,468.80 万元和 13,505.00 万元，占总收入的比例分别为 16.64%、16.91%、12.90%。发行人 2013-2015 年营业收入/（营业收入+补贴收入）分别为 85.73%、85.54%和 87.10%，均大于 70%，符合发债要求。

2013-2015 年度，发行人净利润分别为 19,067.58 万元、20,753.28 万元、16,207.31 万元，其中 2014 年净利润较上年度增长 1,685.70 万元，增幅为 8.84%，主要是因为发行人 2015 年度营业外收入较上年度增加较多所致；2015 年净利润较上年度下降 4,545.97 万元，同比下降 21.90%，主要是因为发行人 2015 年度营业利润和营业外收入较上年同期下降所致。

2013-2015 年度，发行人总资产收益率分别为 1.12%、1.20%和 0.88%，净资产收益率分别为 1.63%、1.74%和 1.31%。由于发行人资产规模、净资产规模较大，且所处行业基础设施建设的利润水平普遍不高，因此净资产收益率较低。2015 年度，发行人总资产收益率、净资产收益率指标有所下降，主要是因为发行人净利润较去年同期有所

下降，同时发行人资产规模、净资产规模较去年同期上升。未来，随着牡丹江市经济水平的提升、发行人各项业务的全面开展及在建项目的陆续完结，发行人净资产收益率将随之改善，盈利能力将进一步提高。

（三）偿债能力分析

发行人近三年的主要偿债能力指标

项目	2015 年	2014 年	2013 年
流动比率	6.79	8.81	11.00
速动比率	1.89	2.03	2.94
资产负债率（%）	34.25	31.94	30.83

从短期偿债能力来看，2013-2015 年，发行人的流动比率分别为 11.00、8.81 和 6.79，速动比率分别为 2.94、2.03 和 1.89，短期偿债指标表现良好，流动比率、速动比率均保持在较高水平，体现发行人速动资产对流动负债的覆盖能力较好，短期偿债能力良好。2014 年、2015 年短期偿债指标较之前年度有所下降，主要由于发行人当年流动资产增长较少，而同期流动负债中预收账款、其他应付款项大幅增加所致。

从长期偿债能力来看，2013-2015 年，发行人的资产负债率分别为 30.83%、31.94%、34.25%，资产负债率保持稳定，并处于较低水平，财务结构较为合理。2014 年、2015 年资产负债率较上一年有一定增长，主要是由于发行人当年根据业务发展需要加大了债务融资，当年长期借款、预收账款均有较大增长，使得负债规模增长较大，资产负债率随之上升。整体来看，发行人具有较好的长期偿债能力。

（四）现金流量分析

发行人近三年的主要现金流量指标

项目		2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量	流入	178,089.94	145,068.13	193,355.94

单位：万元

	流出	248,571.67	266,147.80	310,114.34
	净额	-70,481.73	-121,079.66	-116,758.41
投资活动产生的现金流量	流入	0	24.20	0
	流出	1,673.38	897.44	106.06
	净额	-1,673.38	-873.24	-106.06
筹资活动产生的现金流量	流入	141,716.00	118,210.60	236,900.00
	流出	35,662.63	29,358.70	73,162.02
	净额	106,053.37	88,851.90	163,737.98
现金及现金等价物净增加额		33,898.26	-33,101.01	46,873.51

从经营活动看，2013-2015年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-116,758.41万元、-121,079.66万元和-70,481.73万元，均呈现净流出状态，三年连续为负值，主要是因为发行人承担着牡丹江市重大基础设施、保障性住房等建设项目，投入规模较大，经营性现金流出规模较大，同时由于项目建设周期较长，资金回收较慢。总体来看，近三年发行人经营活动获现能力有所减弱，但随着牡丹江市经济社会的全面发展，牡丹江市新型城镇化和全面建成小康社会目标及“十三五”规划的逐步实施，发行人将进一步在市政基础设施建设、保障性安居工程建设中发挥重要作用，随着发行人承担的项目陆续竣工决算，发行人依靠经营活动获取现金的能力会有所提升。

从投资活动看，2013-2015年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-106.06万元、-873.24万元和-1,673.38万元，投资活动现金流量均为负值。发行人近三年来，投资活动产生的现金流相对较少，但整体呈上升趋势。发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金逐年加大，现阶段投资活动的现金流的净流出符合发行人企业发展所处阶段的特点。

从筹资活动看，2013-2015年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为163,737.98万元、88,851.90万元和106,053.37万元，发行人

连续三年筹资活动现金流入较多，一方面主要是因业务发展需要，发行人的取得借款收到的现金流有大幅增加；另一方面，因发行人的借款主要以长期借款为主，短期内偿还债务支付的现金较少。总体来看，发行人筹资规模较大，融资渠道通畅，发行人具有较强的融资能力。

综上，发行人现金流量结构相对合理，符合公司自身发展阶段及所在行业特点和其所处经营环境。预计发行人未来发展趋势逐步向好，能够产生足够的现金流量保障新增债务的偿还。

四、逾期未偿还债务情况

截至 2015 年底，发行人无逾期未偿还债务情况。

五、对外担保情况分析

截至 2015 年末，发行人对合并范围外单位提供担保余额为 30,200.00 万元，占发行人净资产的 2.38%。发行人对外担保情况如下表：

发行人对外担保情况表

序号	被担保方	担保金额 (万元)	担保类型(贷款、债券等)	担保方式(信用担保、抵质押担保)	期限
1	牡丹江龙盛投资有限公司	24,000.00	贷款	信用担保	2009/12/27-2024/12/27
2	黑龙江新陆建筑工程集团有限公司	5,000.00	贷款	信用担保	2014/9/19,自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期届满之日后 2 年
3	黑龙江牡安建设集团有限公司	1,200.00	贷款	信用担保	
合计		30,200.00			

六、发行人受限资产情况

截至 2015 年末，发行人货币资金有 610.58 元为受限资金，受限资金情况如下：

发行人受限资产情况表

账户名称	银行	账号	金额(元)	备注
牡丹江迈克尔机床制造有	中信银行牡丹江	9455110182600022094	610.58	法院查

限公司	分行			封
合计			610.58	

截至 2015 年末，发行人及其子公司抵（质）押余额为 239,588.21 万元，主要为发行人账面土地使用权和房产所有权抵押，具体抵（质）押情况如下表：

截至 2015 年底发行人资产抵（质）押情况表

抵押人	抵（质）押物	抵押金额 （万元）	抵押到期时 间	贷款银行
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052365 号	45,425.76	2015/10/23	龙江银行 股份有限公司牡丹 江富强支 行
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052365 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052337 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052358 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052372 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052342 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052363 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052340 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证爱民区字第 3052327 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证爱民区字第 3052369 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059357 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052362 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059331 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059367 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059369 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1060519 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052343 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059346 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059368 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059329 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059366 号	2015/10/23		
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059364 号	2015/10/23		

牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059370 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059334 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059333 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059332 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1052359 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059360 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证东安区字第 1059362 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区第 4052344 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区字第 4052360 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡房权证阳明区第 4052361 号		2015/10/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 011160 号	14,000.00	2023/9/17	牡丹江市 住房公积 金管理中 心
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011001 号	35,689.11	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011002 号	9,341.08	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011003 号	8,359.13	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011004 号	8,293.36	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011005 号	12,737.87	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011006 号	7,731.28	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011007 号	3,303.00	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011008 号	6,090.44	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011009 号	6,830.00	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011010 号	10,242.06	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011011 号	3,156.68	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011012 号	5,792.48	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011013 号	3,611.68	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011014 号	8,759.25	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011015 号	12,740.36	2023/7/23	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 4011016 号	3,808.58	2023/7/23	
牡丹江市城投置业有限公司	牡国用（2014）第 10003 号	9,123.00	2023/9/15	牡丹江市 住房公积 金管理中
牡丹江市城投置业有限公司	牡国用（2014）第 10004 号	12,688.00	2023/9/15	心

				心
牡丹江市城投置业有限公司	牡国用（2014）第 00518 号	1,320.32	2019/7/2	交通银行股份有限公司牡丹江分行
牡丹江市城投置业有限公司	牡国用（2014）第 00458 号	2,379.80	2019/7/2	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 11211 号	272.63	2019/7/3	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 11212 号	95.19	2019/7/3	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 11206 号	2,084.98	2019/7/3	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 11214 号	106.70	2019/7/3	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 11209 号	1,141.45	2019/7/3	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2013）第 11208 号	229.05	2019/7/3	
牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司	牡房权证东安区字第 1077518 号	324.86	2018/5/11	龙江银行股份有限公司牡丹江分行营业部
牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司	牡房权证东安区字第 1054833 号	336.54	2018/5/11	
牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司	牡房权证东安区字第 1077519 号	337.18	2018/5/11	
牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司	牡房权证东安区字第 1077517 号	337.18	2018/5/11	
牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司	牡房权证东安区字第 1077521 号	337.18	2018/5/11	
牡丹江市龙裕城市开发建设有限公司	牡房权证东安区字第 1077520 号	337.18	2018/5/11	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2015）第 00729 号	1,218.00	2023/9/15	牡丹江市住房公积金管理中心
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2015）第 00731 号		2023/9/15	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2015）第 00750 号	1,006.85	2023/9/15	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2015）第 00751 号		2023/9/15	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2015）第 00732 号		2023/9/15	
牡丹江市城市投资集团有限公司	牡国用（2015）第 00749 号		2023/9/15	
合计		239,588.21		

七、发行人关联交易情况

截至 2015 年末，发行人无重大关联交易，但存在关联方往来，发行人主要关联方往来如下：

发行人关联交易情况表

会计科目	关联方	金额（万元）	占余额（%）	产生原因
------	-----	--------	--------	------

其他应收款	牡丹江市城市建设有限公司	20,337.72	8.89%	往来款
其他应付款	牡丹江市国有资产投资控股有限公司	33,150.00	27.33%	借款

八、发行人近三年经审计的合并资产负债表（见附表二）。

九、发行人近三年经审计的合并利润表（见附表三）。

十、发行人近三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，发行人及其合并范围内的子公司无已发行尚未兑付或逾期未兑的企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。发行人不存在信托计划、保险债权计划、理财产品其他方式的私募债权融资。发行人亦不存在融资租赁、售后回租等方式的融资。

同时，发行人将根据国家政策要求，在“2016年牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券”存续期内不进行私募融资及与项目投资收回期限不匹配的短期高利融资。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金 9 亿元，全部用于 2014 年牡丹江市主城区棚户区改造项目，其中，0.9 亿元用于春晖园西苑三期项目，4.05 亿元用于黄花棚户区改造项目，2.25 亿元用于凤凰城 A 组团三期项目，0.9 亿元用于富江南麓项目，0.9 亿元用于润泽园项目。根据黑龙江省非煤矿山棚户区改造推进办公室《关于下达 2013 年城市和国有工矿棚户区改造项目计划的通知》（黑棚改[2013]4 号）、《关于下达 2014 年城市和国有工矿棚户区改造项目计划的通知》（黑棚改[2014]4 号），上述项目均已纳入省级保障房计划，在项目实施过程中，无强拆、强建等情况，符合国家产业政策，项目均已取得主管部门的批准文件。募集资金拟使用规模情况如下：

序号	项目名称	项目核准批文	总投资额 (万元)	本期债券拟投入 金额(万元)	募集资金安排占项目 投资总额比例(%)
1	春晖园西苑三期项目	牡发改审批 [2014] 26 号	30,711.35	9,000	29.31
2	黄花棚户区改造（凤凰城 A 组团二期）项目	牡发改审批 [2014] 27 号	144,854.22	40,500	27.96
3	凤凰城 A 组团三期（卡路屯周边地块棚户区改造项目）	牡发改审批 [2014] 28 号	85,422.43	22,500	26.34
4	富江南麓项目	牡发改审批 [2014] 29 号	28,898.48	9,000	31.14
5	润泽园项目	牡发改审批 [2014] 30 号	34,609.78	9,000	26.00
合计			324,496.26	90,000	27.74

一、项目背景

住房问题是重要的民生问题，随着我国住房制度改革不断深化，

城市住宅建设持续快速发展，住房市场化程度逐步提高，居民住房条件总体上有了较大改善。但随着住房社会化、商品化程度的提高，我国住房市场在快速发展中，也出现了一些矛盾和问题，部分城市低收入家庭住房仍比较困难，特别是不少棚户区房屋年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出，居住条件相对简陋。棚户区居住人口中，老年人口多、下岗职工多，多为城市低收入群体。

党中央、国务院高度重视解决城市低收入家庭住房困难问题。近年来，为推进棚户区改造，使更多的城市居民特别是低收入家庭共享改革发展成果，提高居住环境水平，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。2014年8月，《国务院关于近期支持东北振兴若干重大政策举措的意见》（国发〔2014〕28号）指出要加快推进重大基础设施建设、加快推进棚户区改造，从2014年开始，力争再用2—3年，在全国率先基本完成现有棚户区改造计划。2015年6月，国务院发布了《国务院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》〔国发（2015）37号〕（以下简称“《意见》”），提出要全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。《意见》强调要加快城镇棚户区改造。一要加快棚改项目建设。依法依规推进棚改，切实做好土地征收、补偿安置等前期工作；加强工程质量安全监管，保证工程质量和进度，确保完成三年计划确定的目标任务；并把城市危房改造纳入棚改政策范围。二要积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居

住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。

近几年，牡丹江市提出以牡丹江为纽带，建设“一江居中、两岸同兴”的城市发展格局，并提出了实现“五城建设”和“七个翻番”的工作目标。为此，牡丹江市委、市政府不断加大保障性住房的建设力度，意在改善中低收入家庭的居住条件和解决住房保障问题。但目前，市区内仍存在着部分棚户区尚未改造，这些住宅建设时间长、房屋质量差、户均面积小、基础设施配套不全，生活环境质量恶劣，群众生活十分不便。2013年，为加快建设生态宜居城市，牡丹江市委、市政府提出要消除主城区剩余所有集中连片棚户区，实现城市一年大变样的目标。为完成这一任务，牡丹江市城市投资集团有限公司提出的牡丹江市主城区棚户区改造建设项目成为了打造牡丹江主城区的重点项目。

二、募集资金投资项目概况

本项目的实施主体为发行人的全资子公司牡丹江市城投置业有限公司，项目规划用地面积 464,900.00 平方米，总建筑面积 883,840.86 平方米，其中：地上面积 833,777.56 平方米，包括住宅面积 715,575.77 平方米，公建面积 118,201.79 平方米；地下面积 50,063.30 平方米，项目总投资 324,496.26 万元。项目建设期为 2014 年 5 月至 2017 年 4 月，工程建设期共计 3 年。项目包括 5 个子项目，分别为：春晖园西苑三期项目、黄花棚户区（凤凰城 A 组团二期）项目、凤凰城 A 组团三期（卡路屯周边地块棚户区改造）项目、润泽园项目和富江南麓棚改项目。

（一）春晖园西苑三期项目

1、项目建设规模与内容

春晖园西苑三期项目总用地面积 43,500.00 平方米，总建筑面积

90,212.00 平方米，其中：地上建筑面积 82,712.00 平方米，包括住宅建筑面积 65,161.25 平方米，公建建筑面积 17,550.75 平方米；地下建筑面积 7,500.00 平方米。住宅中套型建筑面积为 50-80 平方米 910 套，90-100 平方米 68 套。

2、项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	发文时间或文号	发文机关
《关于牡丹江市城投置业有限公司春晖园西苑三期项目可行性研究报告的批复》	(牡发改审批[2014]26号)	牡丹江市发展和改革委员会
《关于春晖园西苑三期项目用地预审意见的函》	(牡国土资函[2014]20号)	牡丹江市国土资源局
《建设用地规划许可证》	(地字第2014B009号)	牡丹江市规划局
《关于牡丹江市春晖园西苑三期建设工程环境影响报告表的批复》	(牡环建审[2014]第057号)	牡丹江市环境保护局
《关于牡丹江市春晖园西苑三期棚户区改造项目节能评估报告表的批复》	(牡发改审批[2015]74号)	牡丹江市发展和改革委员会
《关于牡丹江春晖园西苑三期项目社会稳定风险评估报告批复意见》	2014年5月	中共牡丹江市委维护社会稳定工作领导小组办公室

3、项目总投资和募集资金安排

该项目总投资为 30,711.35 万元。其中本期债券募集资金安排 9,000.00 万元，占项目总投资 29.31%。

4、项目施工主体、实施进度

该项目建设主体为发行人全资子公司牡丹江市城投置业有限公司，该项目于2014年5月正式开工建设。截至2016年3月底，该项目共13栋楼全部开工，已完成投资5700万元。B区7栋主体封闭，外墙涂饰接近尾声，安装工程完成70%。A区6栋基础开挖，桩基础施工。

(二) 黄花棚户区改造（凤凰城A组团二期）项目

1、项目建设规模与内容

黄花棚户区改造（凤凰城A组团二期）项目总用地面积201,000平方米，总建筑面积411,960.86平方米，其中：地上建筑面积381,207.56

平方米，包括住宅建筑面积339,584.52平方米，公建建筑面积41,623.04平方米；地下建筑面积30,753.30平方米。住宅中套型建筑面积为50-80平方米3,766套，90-100平方米760套。

2、项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	发文时间或文号	发文机关
《关于牡丹江市城投置业有限公司黄花棚户区改造（凤凰城A组团）项目可行性研究报告的批复》	（牡发改审批[2014]27号）	牡丹江市发展和改革委员会
《关于黄花棚户区改造（凤凰城A组团二期）项目用地预审意见的函》	（牡国土资函[2014]19号）	牡丹江市国土资源局
《关于牡丹江市黄花棚户区（凤凰城A组团二期）改造项目环境影响评价报告书的批复意见》	（牡环建审[2014]100号）	牡丹江市环境保护局
《建设用地规划许可证》	（地字第2014B006号）	牡丹江市规划局
《关于牡丹江市黄花棚户区（凤凰城A组团二期）改造建设项目节能评估报告书的批复》	（牡发改审批[2015]76号）	牡丹江市发展和改革委员会
《关于牡丹江黄花棚户区改造项目社会稳定风险评估报告批复意见》	2014年5月	中共牡丹江市委维护社会稳定工作领导小组办公室

3、项目总投资和募集资金安排

该项目总投资为 144,854.22 万元。其中本期债券募集资金安排 40,500.00 万元，占项目总投资 27.96%。

4、项目实施主体、实施进度

该项目建设主体为发行人全资子公司牡丹江市城投置业有限公司，该项目于2014年5月正式开工建设。截至2016年3月底，该项目已完成投资24,500万元。开工28栋楼，包含住宅3,103套，7栋楼近交工状态；11栋主体封顶，砌筑完成；10栋基础施工。

（三）凤凰城 A 组团三期（卡路屯周边地块棚户区改造项目）

1、项目建设规模与内容

凤凰城组团三期（卡路屯周边地块棚户区改造项目）总用地面积 134,900.00 平方米，总建筑面积 261,268.00 平方米，其中：地上建筑面积 249,458.00 平方米，包括住宅建筑面积 212,430.00 平方米，公建

建筑面积 37,028.00 平方米；地下建筑面积 11,810.00 平方米。住宅中套型建筑面积为 50-80 平方米 2,681 套，90-100 平方米 325 套。

2、项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	发文时间或文号	发文机关
《关于牡丹江市城投置业有限公司凤凰城A组团三期（卡路屯周边地块棚户区改造）项目可行性研究报告的批复》	（牡发改审批[2014]28号）	牡丹江市发展和改革委员会
《关于凤凰城A组团三期（卡路屯周边地块棚户区改造项目）项目用地预审查意见的函》	（牡国土资函[2014]18号）	牡丹江市国土资源局
《建设用地规划许可证》	（地字第2014B007号）	牡丹江市规划局
《关于牡丹江市凤凰城A组团三期（卡路屯周边地块）棚户区改造项目环境影响评价报告书的批复意见》	（牡环建审[2014]141号）	牡丹江市环境保护局
《关于牡丹江市凤凰城A组团三期（卡路屯周边地块棚户区改造）建设项目节能评估报告书的批复》	（牡发改审批[2015]75号）	牡丹江市发展和改革委员会
《关于牡丹江凤凰城A组团三期项目社会稳定风险评估报告批复意见》	2014年5月	中共牡丹江市委维护社会稳定工作领导小组办公室

3、项目总投资和募集资金安排

该项目总投资为 85,422.43 万元。其中本期债券募集资金安排 22,500.00 万元，占项目总投资 26.34%。

4、项目实施主体、实施进度

该项目建设主体为发行人全资子公司牡丹江市城投置业有限公司，该项目于2014年5月正式开工建设。截至2016年3月底，项目已开工10栋楼，正在进行基础施工，共计完成投资2,000万元。

（四）富江南麓项目

1、项目建设规模与内容

富江南麓项目总用地面积35,000.00平方米，总建筑面积52,000.00平方米，其中：住宅建筑面积42,000.00平方米；公建建筑面积10,000.00平方米。住宅中套型建筑面积为50-80平方米532套，90-100平方米68套。

2、项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	发文时间或文号	发文机关
《关于牡丹江市城市置业有限公司富江南麓项目可行性研究报告的批复》	(牡发改审批[2014]29号)	牡丹江市发展和改革委员会
《关于富江南麓(东四跨江桥周边地块棚户区改造)项目用地预审审查意见的函》	(牡国土资函[2014]17号)	牡丹江市国土资源局
《建设用地规划许可证》	(地字第2014B010号)	牡丹江市规划局
《关于牡丹江市富江南麓(东四跨江桥周边地块)棚户区改造建设项目环境影响评价报告表的批复》	(牡环建审[2014]115号)	牡丹江市环境保护局
《关于牡丹江市富江南麓(东四跨江桥周边地块)棚户区改造建设项目节能评估报告表的批复》	(牡发改审批[2015]78号)	牡丹江市发展和改革委员会
《关于牡丹江富江南麓项目社会稳定风险评估报告批复意见》	2014年5月	中共牡丹江市委维护社会稳定工作领导小组办公室

3、项目总投资和募集资金安排

该项目总投资为 28,898.48 万元。其中本期债券募集资金安排 9,000.00 万元，占项目总投资 31.14%。

4、项目实施主体、实施进度

该项目建设主体为发行人全资子公司牡丹江市城投置业有限公司，该项目于 2014 年 5 月正式开工建设。该项目计划建设 19 栋安置房，截至 2016 年 3 月底，已完成投资 8,500 万元。

(五) 润泽园项目

1、项目建设规模与内容

润泽园项目总用地面积 50,500.00 平方米，总建筑面积 68,400.00 平方米，其中：住宅建筑面积 56,400.00 平方米；公建建筑面积 12,000.00 平方米。住宅中套型建筑面积为 50-80 平方米 760 套，90-100 平方米 68 套。

2、项目审批、核准或备案情况

该项目已经有关部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	发文时间或文号	发文机关
《关于牡丹江市城投置业有限公司润泽园项目可行性研究报告的批复》	(牡发改审批[2014]30号)	牡丹江市发展和改革委员会
《关于润泽园棚户区改造项目用地预审审查意见的函》	(牡国土资函[2014]16号)	牡丹江市国土资源局
《建设用地规划许可证》	(地字第2014-H002号)	牡丹江市规划局开发区分局
关于牡丹江市润泽园棚户区改造建设项目环境影响评价报告表的批复	(牡环建审[2014]114号)	牡丹江市环境保护局
《关于牡丹江市润泽园棚户区改造建设项目节能评估报告表的批复》	(牡发改审批[2015]77号)	牡丹江市发展和改革委员会
《关于润泽园项目社会稳定风险评估报告批复意见》	2014年5月	中共牡丹江市委维护社会稳定工作领导小组办公室

3、项目总投资和募集资金安排

该项目总投资为 34,609.78 万元。其中本期债券募集资金安排 9,000.00 万元，占项目总投资 26.00 %。

4、项目实施主体、实施进度

该项目建设主体为发行人全资子公司牡丹江市城投置业有限公司，该项目于2014年5月正式开工建设。截至2016年3月底，已完成投资9,400万元。15栋楼已经实现主体封闭，4栋未开工。

三、募投项目社会效益、经济效益分析

1、社会效益

从社会效益来看，项目的实施将有利于提高土地资源使用效率和树立城市的良好形象，有利于加快解决低收入群众的住房困难，改善居住条件，提高生活质量，从而推动牡丹江市主城区城市改造目标的落实，进而推动牡丹江市经济社会的和谐稳定发展。

2、经济效益

从经济效益而言，本项目可实现收入共计382,992.66万元，包括项目自身收入224,352.66万元和财政补贴收入158,640.00万元，显著的经济效益将为本期债券按期偿付提供重要保障。根据《2014年牡丹江市主城区棚户区改造建设项目可行性研究报告》，本项目投资回收期

为6.06年，财务内部收益率为6.18%，项目收入具体如下：

(1) 安置房上靠户型收入¹

安置房上靠户型部分，最小户型上靠面积按950元/平方米收取差价，超面积部分按3,800元/平方米收取。经测算，安置房上靠户型收入共计111,444.80万元。

(2) 商服销售收入

项目建成后，可销售商服建筑面积106,882.59平方米，平均销售单价8,700元/平方米，经测算，商服销售收入92,987.86万元。

(3) 地下车位销售收入

项目建成后，本项目预计可提供1,660个车位对外出售，预计销售单价为12万元/个，经测算，地下车位销售收入为19,920.00万元。

(4) 专项补贴收入

根据《牡丹江市人民代表大会常务委员会关于同意市政府〈关于安排财政资金专项用于“2014年牡丹江主城区棚户区改造项目”补贴的报告〉的决定》（牡人大发[2015]38号），自2016年起，牡丹江市政府将下拨共计158,640.00万元财政资金作为该项目的补贴。

四、募投项目对发行人业务情况、财务情况的影响及现金流回流情况

目前，发行人已形成由市政基础实施建设、保障性安居工程建设、房地产开发、工程施工等组成的业务模式，本期债券募投项目的开工建设扩大了发行人保障性安居工程的业务规模，夯实了发行人在区域内工程建设领域的市场地位，拓宽了发行人未来的主营业务收入来源，改善了发行人主营业务收入结构，有利于保障发行人的持续经营能力，提高发行人的盈利能力。

¹ 安置房上靠户型收入：以居民原有房屋权属证书记载的有效面积为基数，按照拆一返一，新房屋权属证书记载面积与该基数之差额部分以一定优惠价征收计价，该项收入称为安置房上靠户型收入。

同时，本期债券募投项目为保障房建设项目，项目投资规模较大，对发行人筹资能力提出了新的要求。发行人通过发行企业债券、项目贷款等方式筹集期限长、成本低的建设资金用于本期债券募投项目建设，可以缓解发行人的资金压力。随着项目建设的推进，预计发行人负债规模将有所提高，截至2015年末发行人资产负债率为34.25%，本期债券发行后，以2015年12月31日的财务数据为基准测算，发行人资产负债率水平将由34.25%上升为37.19%（按照发行规模9亿计算），本期债券的发行对资产负债率影响不大。本期债券募投项目可实现收入382,992.66万元，扣除投资成本324,496.26万元，可实现净收益约3.58亿元，项目建设完成后发行人收入规模和利润规模将得到保障和提升。总体而言，本期债券募投项目的实施将持续改善发行人的财务情况。

随着本期债券募投项目的建设完工及运营销售，可实现安置房上靠收入、停车位销售收入、商铺销售收入和补贴收入共计382,992.66万元的现金回流，以实现项目前期投入的回收。

五、发债募集资金使用及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与交通银行股份有限公司牡丹江分行签订了《账户及资金监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用

募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集资金使用计划使用募集资金，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部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。同时发行人的其他相关职能部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

1、募集资金运用原则

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过70%。

2、募集资金管理制度

公司已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。募集资金使用部门将定期向公司各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

第十三条 偿债保障措施

一、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为9亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，每年偿还本期债券本金金额的20%。该还款安排使发行人有效的避免了一次性偿付时的资金压力。本期债券的偿债资金将来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

二、偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债券在交通银行股份有限公司牡丹江分行设立偿债账户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债账户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年和第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的20%以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日和兑付日之前10日提取偿债资金存入专项偿债资金账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

三、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等

人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

四、本期债券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、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将主要来源于发行人日常经营利润及债券募集资金投资项目的收益。

偿债计划的补充财务安排是指公司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：充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；通过银行贷款等手段融入外部资金。

五、偿债保障措施

发行人将采取有效措施，以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益：

（一）发行人良好的盈利水平是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人是牡丹江市重要的基础设施建设主体、保障性安居工程建设主体，主要收入来自于市政基础设施建设收入、房地产销售收入、工程施工收入、物业管理收入、机床销售收入等。2013年至2015年，发行人分别实现营业收入91,221.11万元、91,492.94万元和79,716.34万元，净利润分别为16,207.31万元、20,753.28万元和19,067.58万元。发行人业务发展良好，经营状况稳定，盈利能力较强，发行人优良的基本面将为偿还债券本息提供切实保障。此外，随着牡丹江市未来经济水平的提高和城镇化建设的推进，以及发行人募投项目投资效益的回收，公司盈利能力将进一步增强。

（二）本期债券募投项目产生的投资收益是本期债券偿付的直接保障

本期债券募投项目总投资324,496.26万元，使用债券资金180,000万元。该项目建成后按照优惠价格对产权调换的安置房、配套商业服务和车位进行销售，预计可实现安置房上靠户型收入111,444.80万元，商服销售收入92,987.86万元，车位销售收入19,920.00万元。

本项目是牡丹江市重大的民生工程，关系到约9,030户居民的生活居住环境，因此得到牡丹江市政府的大力支持，根据《牡丹江市人民代表大会常务委员会关于同意市政府〈关于安排财政资金专项用于“2014年牡丹江主城区棚户区改造项目”补贴的报告〉的决定》（牡人大发[2015]38号），自2016年起，牡丹江市政府将下拨共计158,640.00万元财政资金作为该项目的补贴。

综上，本项目可实现收入共计382,992.66万元，包括项目自身收入224,352.66万元和财政补贴收入158,640.00万元，显著的经济效益将为本期债券按期偿付提供重要保障。根据《2014年牡丹江市主城区棚户区改造建设项目可行性研究报告》，本项目投资回收期为6.06年，财务内部收益率为6.18%。项目收益测算如下表：

项目收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	债券存续期							运营期	
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	项目总收入	224,352.7	-	145,917.2	56,153.93	22,281.57	-	-	-	-	-
2	财政补贴	158,640	19,830	19,830	19,830	19,830	19,830	19,830	19,830	19,830	-
3	营业税金及附加	6,322.85	-	1,930.45	3,144.63	1,247.77	-	-	-	-	-
4	项目总成本	328,946.3	113,573.7	82,624.07	1,500	1,450	-	-	-	-	-
4.1	开发成本摊销费	324,496.3	113,573.7	81,124.07	-	-	-	-	-	-	-
4.2	经营管理费用	4,450	-	1,500	1,500	1,450	-	-	-	-	-
5	项目净收益	35,792.66	-93,743.7	81,192.64	71,339.3	39,413.8	19,830	17,814.11	14,872.5	14,872.5	-

数据来源：根据《2014年牡丹江市主城区棚户区改造建设项目可行性研究报告》整理。

（三）发行人具有较强的资产实力和较好的可变现资产，为本期债券还本付息提供重要的补充

发行人资产规模较大，截至 2015 年 12 月 31 日，发行人资产总额 1,926,422.00 万元，所有者权益合计为 1,266,612.97 万元。发行人资产质量良好，具有一定的变现能力。同期，发行人账面货币资金 76,028.92 万元，应收和其他应收款项 296,991.05 万元，存货 1,067,887.36 万元，其中存货主要是发行人及下属公司从事各项工程的开发成本（项目代建）、开发土地使用权、开发成本（房地产企业）等等，待项目完工后可为公司带来可靠的现金流入。发行人待开发土地使用权账面价值为 711,930.87 万元，其中未抵押的土地使用权账面价值 629,370.48 万元。未来，若本期债券本息兑付遇到问题或发行人经营出现困难时，发行人可考虑将上述资产进行处置，以增加和补充偿债资金，保障本期债券本息的及时足额兑付。

（四）优良资信和较强的融资能力为本期债券到期偿还奠定了坚实的基础

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，与国家开发银行、交通银行、哈尔滨银行等金融机构建立了长期稳固的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债来源。同时，发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（五）专项债券资金账户的监管为本期债券投资者的权益提供有

力保障

为维护本期债券投资者的权益，发行人与交通银行股份有限公司牡丹江分行签署了《账户及资金监管协议》和《债权代理协议》。根据《账户及资金监管协议》，发行人在交通银行股份有限公司牡丹江分行设立募集资金使用专项账户和偿债账户，由交通银行股份有限公司牡丹江分行对账户进行监管，确保资金安全。《账户及资金监管协议》的签署将会让募集资金的使用更加透明、规范，同时也将进一步保障债券投资者的根本利益。交通银行股份有限公司牡丹江分行作为本期债券的资金监管人和债权人，将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，交通银行股份有限公司牡丹江分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

（六）交通银行股份有限公司牡丹江分行作为债权代理人为维护债券持有人利益提供支持

为维护全体债券持有人的合法权益，考虑到债券持有人的不确定性，发行人为债券持有人聘请交通银行股份有限公司牡丹江分行担任本期债券的债权人，并签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对此规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（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，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。

《债券持有人会议规则》约定债券持有人通过债券持有人会议行

使权利的范围、程序和其他重要事项；同时发挥债权代理人的作用，债权人将严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

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

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用7年期固定利率，债券期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，发行人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，发行人将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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险

本期债券不设担保，在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

对策：

发行人收入主要来自于市政基础设施建设收入、房地产开发收入和工程施工收入，收入逐年递增且呈多样化特点，有效分散了市场风险。同时，发行人每年均能从牡丹江市财政局获得稳定的财政补贴收入，保证了发行人稳定的经营收益。发行人本期债券募集资金用于牡

丹江市主城区棚户区改造项目。发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保发行人经营良性循环，尽可能降低本期债券的偿付风险。同时，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人将在现有基础上进一步加强公司管理，逐步开展市场化、产业化运营，严格控制成本，创造效益，稳定经营回报，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所或银行间债券市场进行交易流通，由于具体审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期在上述交易场所交易流通，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时可能存在困难。

对策：

本期债券发行结束后，发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作，发行人将在1个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）信用评级变化风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用

级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：

本期债券存续期内，联合评级将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注公司外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；保证偿债账户有足够资金满足期债券本息的到期偿还，确保公司有一个良好的资信评级水平。

（五）募投项目投资风险

发行人本次募集资金主要用于牡丹江市主城区棚户区改造项目。发行人虽然对本次募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质保量、按时交付使用。但由于项目建设规模大、建设周期长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，则有可能影响项目按期竣工，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工过程中存在某些不可抗因素，如恶劣天气、意外事故等，因此公司可能存在无法完工或增大项目建设成本的风险。

对策：

发行人本次募集资金的投资项目是牡丹江市政府重视的重大民生工程，项目实施有助于推进牡丹江市的城镇化建设，提高本地人民生活水平，属于国家鼓励发展的产业范畴。发行人在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按基建程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确定工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）经济周期风险

发行人从事的多个行业如基础设施建设、保障性安居工程建设、机床及零件制造等，其盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，发行人的业务量也会相应减少，从而对发行人的盈利能力产生不利影响，导致发行人现金流减少，从而影响本期债券的兑付。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对发行人的经济效益产生影响。

对策：

随着宏观经济的逐步复苏以及实体经济结构的战略性调整及全面深化改革与全面建成小康社会工作的逐步推进，我国的固定资产投资将保持稳定增长。牡丹江市社会经济发展水平的逐步提高以及未来城市化进程的加快，发行人所在区域对城市基础设施和公共产品的需求日益扩大，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现可持续发展。

（二）经营风险

发行人作为牡丹江市重要的基础设施建设与国有资产管理的综合性运营实体，其收入主要来源于基础设施建设收入、保障房建设收入、工程施工收入和补贴收入等。发行人通过承接市内基础设施建设项目，同市政府签订委托代建协议，按照协议约定由发行人负责办理与施工建设相关的各项审批手续、组织协调拆迁安置工作，与各设计、施工、监理等单位摊派并签订各类承包合同并支付承包费，筹集并管

理项目资金，待工程建设完毕后向政府收取项目代建费。公司运营过程中，有时会出现资金来往、占用较多，部分来往款项回款较慢，为满足业务发展需要而承担的有息负债增长较快等问题，发行人面临一定的运营风险。同时，发行人收入中对政府的补贴收入具有一定依赖性，若政府补贴不持续、不稳定，将会对发行人运营产生影响。

对策：

发行人从事的基础设施建设和保障性安居工程建设业务按照约定比例收入代建费用，盈利水平较低，但是收益稳定。发行人将加强项目进度管理，及时对已完工或已达到收入确认条件的工程项目进行结算，保证公司营业收入和利润的稳定性和持续性。同时，发行人将通过完善自身管理体制和运作机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，实现自身在未来发展方向、经营决策、组织结构等方面与当地政府的独立性；发行人将逐步实行产业化转型，通过多元化的经营全面提高公司的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。

（三）持续融资的风险

发行人从事的基础设施建设、保障性安居工程建设等项目建设周期长、资金量大、投资回收周期长。随着发行人资本投入的增加，大批项目进入建设期，公司将面临持续性融资需求，使公司未来面临一定的筹资压力。此外，发行人外部融资中包含一定的银行贷款，一旦银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：

首先，发行人针对项目建设规模大、投资集中的特点，建立了有效的内部管理体系，有效的控制了投资规模和投资成本。发行人将进

进一步加强与商业银行和政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集社会资金，有效降低融资成本，保证拟建和在建项目所需资金。同时，发行人将提高综合经济实力，提高运营效力，从而实现可持续发展；此外，为更好的整合外部资源，完善融资体系，公司还将积极寻求其他手段筹集项目资金，以应对持续融资的风险。

（四）应收款回款风险

截至2015年12月31日，发行人应收账款68,186.69万元，其他应收款228,804.36万元，应收账款与其他应收款合计296,991.05万元，其中截至2014年末对政府及政府相关部门的应收账款与其他应收款合计161,800.00万元。在未来的经营过程中，发行人可能会应收款项回款较慢或难以收回等风险，这将对发行人的长远发展产生影响。

对策：

为保障政府机构应付资金落实到位，牡丹江市政府下发《关于牡丹江市城市投资集团有限公司应收账款情况的通知》，将位于大庆路北侧、铁路三角线东西两侧地块出让收益作为政府机构应付资金的偿还来源。上述地块在未来五年完成出让后，出让收入扣除相关税费将优先用于支付政府及相关部门应付的16.18亿元资金。

发行人是牡丹江市重要的基础设施建设的重要主体，未来一段时间内，其在牡丹江市全面建成小康社会和新型城镇化推进工作中担负的任务只会增加不会减少，发行人的正常运营事关牡丹江市民生发展，因此，未来一段时间内，牡丹江市政府仍会通过多种途径支持发行人的发展。根据《牡丹江市人民代表大会常务委员会关于同意市政府〈关于安排财政资金专项用于“2014年牡丹江主城区棚户区改造项目”补贴的报告〉的决定》（牡人大发[2015]38号），自2016年起，牡丹江市政府将下拨共计158,640.00万元财政资金作为本期债券募投项目的补

贴。

三、政策风险及对策

（一）产业政策性风险

发行人从事经营领域主要涉及基础设施建设、保障性安居工程项目建设、城市物业管理、机床及其零件制造等行业，属于国家大力支持和发展的产业。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用程度的调整，国家宏观经济政策、产业政策、物价政策、固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资、经营许可、税收等政策的调整可能造成发行人所处行业的营业模式发生变化，使发行人经营活动或盈利水平产生一定的不确定性。但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。

对策：

发行人作为牡丹江市主要的基础设施项目建设主体，一方面与当地产业政策保持高度一致，加强对行业政策和经营环境情况的研究，进而根据行业政策制定对应策略；另一方面，发行人将大力加强基础设施建设运营的产业化探索，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，以自身的良好的运营与管理来抵抗产业政策调整出现的风险。

针对可能出现的政策性风险，公司将进一步跟踪政府的政策取向，加强对国家产业政策、金融政策及财政政策的深入研究，提前采取相应的措施以降低国家政策变动所造成的影响。同时，发行人将强化内部管理，降低可控成本，提高公司经营效益。

此外，针对国家产业政策调整风险，发行人将加强与国家各有关部门尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解、掌握、跟踪研究政策并及时调整自身的发展战略，提高企业

的可持续发展能力，以积极适应环境变化，尽力降低产业政策变动风险的影响。

同时，发行人在现有政策条件下加强综合经营与创新能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽量降低政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

（二）价格波动风险

在发行人主营业务中，城市基础设施开发建设、房地产开发建设受到政府政策的影响，并容易受到土地市场变动的的影响。在本期债券存续期内，若政府政策及土地市场波动对发行人行业定价产生了不利影响，将对发行人主营业务造成一定的负面影响。

对策：

发行人在业务发展过程中，得到了牡丹江市政府的大力支持。为了支持牡丹江市基础设施建设，提高公共服务水平，构建和谐的城乡环境，牡丹江市各级政府在资金方面大力支持发行人基础设施建设业务发展，确保发行人获得稳定的项目建设收益，促进发行人业务的健康发展。发行人在经营过程中也十分注意业务多元化，避免业务过于集中，尽可能分散降低价格波动对自身业务发展的不利影响。

第十五条 信用评级

本期债券经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券的信用评级为 **AA**，发行人的主体长期信用等级为 **AA**，表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，本期债券违约风险很低。

一、评级观点

（一）优势：

1、作为牡丹江市城区最重要的基础设施建设及保障房建设主体，公司在所辖区域内市场份额高，具有显著优势。

2、公司在资产划拨、财政补贴、项目委托代建回购和应收款项还款安排等方面获得政府的大力支持。

（二）关注：

1、近年来牡丹江市本级财政实力有所下降，转移支付对综合财力贡献大，地方政府债务负担一般。

2、近年来公司收入实现质量下降，应收账款大幅增加。公司资产负债中存货占比高，应收款项规模较大，给公司资金带来一定资金周转压力，公司资产流动性较弱，整体资产质量一般。

3、随着项目建设持续推进，公司债务规模快速增长，且未来投资规模较大，预计公司未来将面临较大的对外融资压力较大。

4、本期债券募投项目自行销售情况可能存在一定不确定性，项目现金流入与偿债进度可能存在不匹配性。

二、跟踪评级安排

根据有关要求，联合信用评级有限公司将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。牡丹江市城市投资集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清

单的要求，提供相关资料。牡丹江市城市投资集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，牡丹江市城市投资集团有限公司应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注牡丹江市城市投资集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现牡丹江市城市投资集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如牡丹江市城市投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合评级无法对信用等级变化情况做出判断，联合评级有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合评级将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送牡丹江市城市投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

三、银行授信情况

截至2015年底，公司合并共获得银行授信100.97亿元，尚有73.32亿元未使用。公司间接融资渠道较为通畅。

四、征信情况

联合评级已出具《牡丹江市城市投资集团有限公司征信报告》，对发行人工商、税务、信贷、商业往来、社会保障、环境保护、安监记录、质监信息、司法记录、对外担保等方面的信用情况进行了说明。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师北京市京悦律师事务所出具的《关于牡丹江市城市投资集团有限公司2016年第一期公司债券之法律意见书》认为：

（一）发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2008]7号等法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行的主体资格；

（二）发行人已经履行或正在履行公司债券发行所需授权和批准程序，已经取得的批准和授权合法、有效；

（三）发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2008]7号等法律、法规及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质性条件；

（四）本期债券《募集说明书》及其摘要的形式和内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2008]7号等有关法律、法规及规范性文件的规定；

（五）本期债券发行的募集资金用途符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134号、发改财金[2008]7号、发改办财金[2015]1327号等有关法律、法规及规范性文件和国家产业政策的规定；

（六）本期债券发行所签订的公司债券债权代理协议及债券持有人会议规则、以及公司债券资金账户开立和监管协议的签订主体及约定内容符合有关法律、法规和相关规范性文件的要求；

（七）本期债券发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的法定资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改

财金[2008]7号等有关法律、法规及规范性文件的规定；

（八）发行人本期债券发行的申报材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

综上所述，本所律师认为，发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、发改财金[2004]1134号、发改财金[2008]7号文、发改办财金[2015]1327号、发改办财金[2015]3127号等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、**税务说明：**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、**流动性安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在银行间市场和上海证券交易场所市场上市或交易流通的申请。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文
- (二) 2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券募集说明书
- (三) 2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券募集说明书摘要
- (四) 发行人2013年-2015年经审计报告
- (五) 联合信用评级有限公司为本期债券提供的信用评级报告
- (六) 北京市京悦律师事务所出具的法律意见书
- (七) 2015年牡丹江市城市投资集团有限公司发行公司债券之账户及资金监管协议
- (八) 2015年牡丹江市城市投资集团有限公司公司债券债权代理协议及债券持有人会议规则

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：牡丹江市城市投资集团有限公司

住所：黑龙江省牡丹江市西安区七星街 103 号

法定代表人：宋景东

联系人：张弘强

联系地址：牡丹江市西安区西小太平路 49 号

联系电话：0453-6276685

传真：0453-6276680

邮政编码:157000

(二) 牵头主承销商：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：王顺华、胡恒松、韩喜悦、冯田、陈贺、付祥、陈晨、王笛、喻珊

联系地址：北京西城区太平桥大街19号

联系电话：010-88013936、010-88013861

传真：010-88085373

邮政编码：100033

(三) 联席主承销商：国开证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲1号泰利明苑写字楼A 座二区4 层

法定代表人：黎维彬

联系人：陆继朴、赵铭

联系地址：北京市西城区阜成门外大街29 号国家开发银行6层

联系电话：010-51789180

传真：010-52825323

邮政编码：100007

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

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。

附表一：2016年第一期牡丹江市城市投资集团有限公司债券发行网点表

地点	承销商	角色	地址	联系人	电话
北京市	申万宏源证券有限公司▲	牵头主承销商	北京市西城区太平桥大街19号	樊玮娜/刘路	010-88085997/021-33389855
	国开证券有限责任公司▲	联席主承销商	北京市西城区阜成门外大街29号国家开发银行6层	邵格	010-51789027
	九州证券有限责任公司	副主承销商	北京市朝阳区安立路30号仰山公园东一门2号楼	张光宏	15120040913/010-57672114
	中信建投证券股份有限公司	分销商	北京市东城区朝内大街188号	杜永良	010-85130869
上海市	华宝证券有限责任公司	分销商	上海市浦东新区世纪大道100号57层	周凯	021-68778192

附表二：发行人近三年经审计的合并资产负债表

单位：元

资产	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	760,289,153.87	421,306,531.65	752,316,591.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	681,866,945.31	2,740,474.50	2,377,690.40
预付款项	379,737,867.29	381,155,328.15	371,627,261.86
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	2,288,043,644.15	2,223,410,990.38	2,259,416,313.05
存货	10,678,873,603.71	10,125,744,185.22	9,283,283,593.01
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	53,257.00
流动资产合计	14,788,811,214.33	13,154,357,509.90	12,669,074,706.91
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	47,812,652.17	54,874,630.52	68,904,414.46
投资性房地产		-	-
固定资产	4,406,157,328.60	4,405,387,592.12	4,348,316,037.04
在建工程	16,465,803.52	-	-
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	765,531.00	595,696.17	2,714,268.50
开发支出		-	-
商誉	794,700.00	794,700.00	794,700.00
长期待摊费用		5,387,622.36	5,836,590.18
递延所得税资产	3,412,808.62	2,142,303.12	632,640.39
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计	4,475,408,823.91	4,469,182,544.29	4,427,198,650.57
资产总计	19,264,220,038.24	17,623,540,054.19	17,096,273,357.48

发行人最近三年经审计的合并资产负债表（续表）

单位：元

负债和所有者权益	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	191,000,000.00	90,000,000.00	115,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	55,452,142.31	64,188,518.70	36,935,070.32
预收款项	384,942,059.32	323,154,836.03	236,904,539.06
应付职工薪酬	905,226.47	1,731,213.01	-
应交税费	144,363,301.82	115,746,932.41	58,017,068.84
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	1,401,864,305.17	898,492,903.54	705,271,065.48
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计	2,178,527,035.09	1,493,314,403.69	1,152,127,743.70
非流动负债：			
长期借款	4,338,600,000.00	4,084,000,000.00	3,674,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款	80,963,274.99	52,198,631.76	444,846,510.80
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	4,419,563,274.99	4,136,198,631.76	4,118,846,510.80
负债合计	6,598,090,310.08	5,629,513,035.45	5,270,974,254.50
所有者权益：			
实收资本	2,757,060,000.00	2,247,000,000.00	2,247,000,000.00
资本公积	9,200,789,014.20	9,200,789,014.20	9,200,760,674.20
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
盈余公积	62,729,248.03	47,653,085.62	31,255,191.74
未分配利润	606,236,011.21	464,512,399.90	322,423,051.88
归属于母公司所有者权益合计	12,626,814,273.44	11,959,954,499.72	11,801,438,917.82

少数股东权益	39,315,454.72	34,072,519.02	23,860,185.16
所有者权益合计	12,666,129,728.16	11,994,027,018.74	11,825,299,102.98
负债和所有者权益总计	19,264,220,038.24	17,623,540,054.19	17,096,273,357.48

附表三：发行人近三年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	912,211,058.60	914,929,359.73	797,163,372.85
减：营业成本	820,051,748.92	787,266,644.17	667,265,306.35
营业税金及附加	10,178,771.21	18,355,037.71	15,963,276.10
销售费用	686,845.51	2,182,220.91	1,868,219.75
管理费用	30,792,603.85	15,695,067.65	9,474,884.68
财务费用	11,347,231.67	17,250,913.97	5,891,068.90
资产减值损失	5,082,021.97	5,667,397.37	1,471,100.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-7,061,978.35	-14,029,783.94	-15,124,329.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	27,009,857.12	54,482,294.01	80,105,187.36
加：营业外收入	148,210,119.42	176,622,876.96	135,695,179.00
其中：非流动资产处置利得		215,186.83	-
减：营业外支出	155,877.89	856,508.64	714,879.15
其中：非流动资产处置损失		-	--
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	175,064,098.65	230,248,662.33	215,085,487.21
减：所得税费用	12,990,989.23	22,715,912.30	24,409,699.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	162,073,109.42	207,532,750.03	190,675,787.60
归属于母公司所有者的净利润	156,830,173.72	208,487,241.90	184,424,529.75
少数股东损益	5,242,935.70	-954,491.87	6,251,257.85
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中：权益法下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			
可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
现金流量套期损益的有效部分		-	-
外币财务报表折算差额		-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额	162,073,109.42	207,532,750.03	190,675,787.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	156,830,173.72	208,487,242.90	184,424,529.75
归属于少数股东的综合收益总额	5,242,935.70	-954,491.87	6,251,257.85

附表四：发行人近三年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
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	205,245,441.14	406,401,084.13	898,676,041.88
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,575,653,939.99	1,044,280,240.94	1,034,883,325.26
经营活动现金流入小计	1,780,899,381.13	1,450,681,325.07	1,933,559,367.14
购买商品、接受劳务支付的现金	1,350,078,562.13	1,579,851,253.43	1,480,102,724.04
支付给职工以及为职工支付的现金	12,462,835.88	12,874,358.78	6,676,157.64
支付的各项税费	28,026,025.29	23,441,765.10	27,249,329.80
支付其他与经营活动有关的现金	1,095,149,240.46	1,045,310,581.27	1,587,115,215.62
经营活动现金流出小计	2,485,716,663.76	2,661,477,958.58	3,101,143,427.10
经营活动产生的现金流量净额	-704,817,282.63	-1,210,796,633.51	-1,167,584,059.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		242,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		242,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,733,767.52	2,974,443.00	1,060,591.00
投资支付的现金		6,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计	16,733,767.52	8,974,443.00	1,060,591.00
投资活动产生的现金流量净额	-16,733,767.52	-8,732,443.00	-1,060,591.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	510,060,000.00	4,606,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,606,000.00	-
取得借款收到的现金	907,100,000.00	896,000,000.00	2,304,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		281,500,000.00	65,000,000.00

筹资活动现金流入小计	1,417,160,000.00	1,182,106,000.00	2,369,000,000.00
偿还债务支付的现金	345,682,839.78	273,000,000.00	695,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,943,487.85	20,586,983.43	6,620,206.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	30,000,000.00
筹资活动现金流出小计	356,626,327.63	293,586,983.43	731,620,206.97
筹资活动产生的现金流量净额	1,060,533,672.37	888,519,016.57	1,637,379,793.03
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	338,982,622.22	-331,010,059.94	468,735,142.07
加：期初现金及现金等价物余额	421,306,531.65	752,316,591.59	283,581,449.52
六、期末现金及现金等价物余额	760,289,153.87	421,306,531.65	752,316,591.59

附表五、发行人账面土地使用权明细表

序号	土地证号	土地使用权坐落地	使用权类型	土地用途	土地面积 (m ²)	金额 (元)	入账方式(成本法/评估法)	单价 (元/m ²)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	牡国用(2012)第03479号	东安区西三条路东、镜泊湖北	划拨	其他商服	13,158.94	35,260,680.00	评估法	2,679.60	否	否
2	牡国用(2012)第03480号	东安区西三条路东、镜泊湖北	划拨	城镇住宅	52,635.76	141,042,780.00	评估法	2,679.60	否	否
3	牡国用(2012)第03481号	阳明区裕民路南	划拨	城镇住宅	171,069.76	163,200,540.00	评估法	954.00	否	否
4	牡国用(2012)第03482号	阳明区裕民路南	划拨	其他商服	42,767.44	40,800,120.00	评估法	954.00	否	否
5	牡国用(2012)第03483号	爱民区兴中路南、301国道北	划拨	其他商服	10,818.10	10,320,480.00	评估法	954.00	否	否
6	牡国用(2012)第03484号	爱民区兴中路西、301国道北	划拨	城镇住宅	43,272.40	41,281,860.00	评估法	954.00	否	否
7	牡国用(2012)第03485号	爱民区牡三公路西侧	划拨	其他商服	97,514.04	86,007,360.00	评估法	882.00	否	否
8	牡国用(2012)第03486号	爱民区牡三公路西侧	划拨	城镇住宅	390,056.16	344,029,560.00	评估法	882.00	否	否
9	牡国用(2012)第03487号	阳明区东四条路东、光华街南	划拨	城镇住宅	366,646.80	730,580,400.00	评估法	1,992.60	否	否
10	牡国用(2012)第03488号	阳明区东四条路东、光华街南	划拨	其他商服	91,661.70	182,645,100.00	评估法	1,992.60	否	否
11	牡国用(2012)第03489号	阳明区平安街南、富江路西	划拨	其他商服	10,486.74	18,165,120.00	评估法	1,732.20	否	否
12	牡国用(2012)第03490号	阳明区平安街南、富江路西	划拨	城镇住宅	41,946.96	72,660,540.00	评估法	1,732.20	否	否
13	牡国用(2012)第03491号	阳明区富江路东、平安街南	划拨	城镇住宅	30,573.60	52,959,600.00	评估法	1,732.20	否	否
14	牡国用(2012)第03492号	阳明区富江路东、平安街南	划拨	其他商服	7,643.40	13,239,900.00	评估法	1,732.20	否	否
15	牡国用(2012)第03493号	阳明区富江路东、平安街北	划拨	其他商服	11,618.98	20,126,400.00	评估法	1,732.20	否	否
16	牡国用(2012)第03494号	阳明区富江路东、平安街北	划拨	城镇住宅	46,475.92	80,505,600.00	评估法	1,732.20	否	否
17	牡国用(2012)第03495号	爱民区银龙溪南、金龙溪西	划拨	城镇住宅	8,960.96	10,263,900.00	评估法	1,145.40	否	否
18	牡国用(2012)第03496号	爱民区银龙溪南、金龙溪西	划拨	其他商服	2,240.24	2,565,960.00	评估法	1,145.40	否	否

19	牡国用(2012)第03497号	爱民区银龙溪西、金龙溪北	划拨	其他商服	6,704.60	7,679,460.00	评估法	1,145.40	否	否
20	牡国用(2012)第03498号	爱民区银龙溪西、金龙溪北	划拨	城镇住宅	26,818.40	30,717,780.00	评估法	1,145.40	否	否
21	牡国用(2012)第03499号	爱民区地明街南、北安街西	划拨	城镇住宅	39,772.24	68,893,500.00	评估法	1,732.20	否	否
22	牡国用(2012)第03500号	爱民区地明街南、北安街西	划拨	其他商服	9,943.06	17,223,360.00	评估法	1,732.20	否	否
23	牡国用(2012)第03501号	西安区西三条路南牡丹江北岸	划拨	其他商服	21,827.58	58,489,200.00	评估法	2,679.60	否	否
24	牡国用(2012)第03502号	西安区西三条路西、牡丹江北岸	划拨	城镇住宅	87,310.32	233,956,740.00	评估法	2,679.60	否	否
25	牡国用(2012)第03503号	西安区西九条路西	划拨	城镇住宅	99,608.08	211,388,280.00	评估法	2,122.20	否	否
26	牡国用(2012)第03504号	西安区西九条路西	划拨	其他商服	24,902.02	52,847,040.00	评估法	2,122.20	否	否
27	牡国用(2012)第03505号	西安区南湖北街南、西三条路西	划拨	其他商服	26,776.52	56,825,160.00	评估法	2,122.20	否	否
28	牡国用(2012)第03506号	西安区南湖北街南、西三条路西	划拨	城镇住宅	107,106.08	227,300,520.00	评估法	2,122.20	否	否
29	牡国用(2012)第03507号	东安区富江路东、东四跨江桥北	划拨	城镇住宅	68,401.60	183,288,900.00	评估法	2,679.60	否	否
30	牡国用(2012)第03508号	东安区富江路东、东四跨江桥北	划拨	其他商服	17,100.40	45,822,240.00	评估法	2,679.60	否	否
31	牡国用(2012)第03509号	东安区率宾路东、兴隆街南	划拨	其他商服	32,473.10	74,584,200.00	评估法	2,296.80	否	否
32	牡国用(2012)第03510号	东安区率宾路东、兴隆街南	划拨	城镇住宅	129,892.40	298,336,860.00	评估法	2,296.80	否	否
33	牡国用(2013)第4011001号	爱民区太平北路西、中华路东、地明街南、祥伦街北	划拨	商服用地	66,509.70	196,746,900.00	评估法	2,958.17	是	否
34	牡国用(2013)第4011002号	爱民区太平北路东、银龙溪西、地明街南、祥伦街北	划拨	商服用地	17,407.90	51,479,640.00	评估法	2,957.26	是	否
35	牡国用(2013)第4011003号	爱民区太平北路东、祥伦街北、银龙溪西、地明街南	划拨	商住用地	19,585.60	47,071,920.00	评估法	2,403.39	是	否

36	牡国用(2013)第4011004号	爱民区太平北路西、中华路东、晓云街北、祥伦街南	划拨	商住用地	19,043.30	48,533,499.00	评估法	2,548.59	是	否
37	牡国用(2013)第4011005号	爱民区太平北路西、中华路东、晓云街北、祥伦街南	划拨	商服用地	29,356.70	75,978,155.40	评估法	2,588.10	是	否
38	牡国用(2013)第4011006号	爱民区太平北路东、祥伦街南、银龙溪西、三溪一河广场北	划拨	商住用地	18,838.40	42,835,850.40	评估法	2,273.86	是	否
39	牡国用(2013)第4011007号	爱民区二十一中东、太平北路西、金龙溪北、晓云街南	划拨	商服用地	6,566.60	17,934,840.00	评估法	2,731.22	是	否
40	牡国用(2013)第4011008号	爱民区新荣小区东、太平北路西、新荣街北、圣林街南	划拨	商服用地	12,086.60	34,550,340.00	评估法	2,858.57	是	否
41	牡国用(2013)第4011009号	爱民区海林街北、新荣街南、机电小区西、变压器厂东	划拨	商住用地	16,002.80	37,495,844.40	评估法	2,343.08	是	否
42	牡国用(2013)第4011010号	爱民区高压线北、农用地南、纺织二路西、银龙溪东	划拨	商住用地	52,712.60	59,866,593.00	评估法	1,135.72	是	否
43	牡国用(2013)第4011011号	爱民区高压线北、农业地南、纺织二路东	划拨	商住用地	26,957.10	17,759,931.60	评估法	658.82	是	否
44	牡国用(2013)第4011012号	爱民区高压线北、农业地南、纺织二路东	划拨	商住用地	13,874.20	31,647,733.80	评估法	2,281.05	是	否
45	牡国用(2013)第4011013号	爱民区大庆路北、动力街南、阀门厂东、庆北一路西	划拨	商住用地	21,459.80	20,588,880.60	评估法	959.42	是	否
46	牡国用(2013)第4011014号	爱民区大庆路南、北安河北、规划路西	划拨	工业	70,639.10	47,717,256.00	评估法	675.51	是	否
47	牡国用(2013)第4011015号	爱民区地明街南、动力街北、庆北一路东	划拨	工业	40,203.10	74,536,701.00	评估法	1,854.00	是	否
48	牡国用(2013)第4011016号	爱民区海林公路南、铁路线北、规划路西	划拨	商住用地	35,930.00	20,859,847.80	评估法	580.57	是	否

49	牡国用(2014)第20045号	康佳街以南、北太平路以东	划拨	城镇住宅	25,404.00	65,988,819.00	评估法	2,597.58	否	否
50	牡国用(2014)第20046号	爱民区新荣街以南、海林街以北	划拨	城镇住宅	17,417.20	49,683,960.00	评估法	2,852.58	否	否
51	牡国用(2014)第20047号	爱民区康佳街以北、北太平路以东	划拨	城镇住宅	54,400.70	127,485,871.80	评估法	2,343.46	否	否
52	牡国用(2014)第20048号	爱民区新荣街南	划拨	城镇住宅	19,104.20	12,461,516.40	评估法	652.29	否	否
53	牡国用(2014)第20049号	爱民区明月路以东、西晓云街以北	划拨	城镇住宅	21,107.50	14,012,248.80	评估法	663.85	否	否
54	牡国用(2014)第20050号	爱民区北太平路以西、康佳街以北	划拨	城镇住宅	21,641.90	35,741,084.40	评估法	1,651.48	否	否
55	牡国用(2014)第20051号	爱民区庆北三路以北、规划路以东	划拨	城镇住宅	118,206.40	188,075,743.20	评估法	1,591.08	否	否
56	牡国用(2014)第20052号	阳明区阳明新路以西、阳明一路以东	划拨	城镇住宅	31,564.40	46,419,036.00	评估法	1,470.61	否	否
57	牡国用(2014)第20053号	东安区兴隆镇东村村	划拨	城镇住宅	135,004.60	77,077,514.40	评估法	570.93	否	否
58	牡国用(2014)第20054号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	242,087.70	200,572,862.40	评估法	828.51	否	否
59	牡国用(2014)第20055号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	257,074.90	212,735,300.40	评估法	827.52	否	否
60	牡国用(2014)第20056号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	110,023.80	91,264,517.40	评估法	829.50	否	否
61	牡国用(2014)第20057号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	238,006.80	194,507,193.60	评估法	817.23	否	否
62	牡国用(2014)第20058号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	130,005.00	108,232,527.60	评估法	832.53	否	否
63	牡国用(2014)第20059号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	139,052.50	115,009,591.20	评估法	827.09	否	否
64	牡国用(2014)第20060号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	266,000.70	175,036,397.40	评估法	658.03	否	否
65	牡国用(2014)第20061号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	138,001.20	91,352,217.00	评估法	661.97	否	否
66	牡国用(2014)第20062号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	48,400.90	31,860,672.00	评估法	658.27	否	否
67	牡国用(2014)第20063号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	89,002.30	58,454,896.80	评估法	656.78	否	否

68	牡国用(2014)第20064号	爱民区规划路以北、兴中路以西	划拨	城镇住宅	268,042.00	114,085,462.20	评估法	425.63	否	否
69	牡国用(2014)第20065号	爱民区西环路以东、西地明街以北	划拨	城镇住宅	248,779.40	101,929,950.00	评估法	409.72	否	否
70	牡国用(2014)第20066号	爱民区规划路以南、兴中路以西	划拨	城镇住宅	166,069.30	71,207,068.20	评估法	428.78	否	否
71	牡国用(2014)第20067号	东安区东村河沿岸	划拨	城镇住宅	22,301.00	11,806,788.60	评估法	529.43	否	否
72	-	21号地块及铁路油库地块一	划拨	-	63,912.40	101,241,834.00	评估法	1,584.07	否	否
73	-	21号地块及铁路油库地块二	划拨	-	19,209.10	53,271,706.80	评估法	2,773.25	否	否
74	-	21号地块及铁路油库地块三	划拨	-	13,939.20	39,713,629.20	评估法	2,849.06	否	否
75	-	49号棚户区地块6-2	划拨	-	153,301.50	136,795,817.40	评估法	892.33	否	否
76	-	军马场地块一	划拨	-	245,897.20	104,688,976.20	评估法	425.74	否	否
77	-	44号棚户区	划拨	-	51,792.30	49,982,398.80	评估法	965.05	否	否
78	牡国用(2015)第00782号	爱民区黄花办事处海林公路北侧	出让	其他商服用地	2,280.00	6,856,500.00	成本法	347.99	否	是
79	牡国用(2015)第00783号	爱民区黄花办事处海林公路北侧	出让	城镇住宅用地	17,423.00		成本法		否	是
80	牡国用(2015)第00785号	爱民区黄花办事处西环路西侧	出让	其他商服用地	1,878.80	3,339,000.00	成本法	208.03	否	是
81	牡国用(2015)第00786号	爱民区黄花办事处西环路西侧	出让	城镇住宅用地	14,171.90		成本法		否	是
82	牡国用(2015)第00788号	爱民区黄花办事处海林公路北侧	出让	其他商服用地	9,814.60	23,772,000.00	成本法	282.36	否	是
83	牡国用(2015)第00789号	爱民区黄花办事处海林公路北侧	出让	城镇住宅用地	74,374.40		成本法		否	是

84	牡国用(2015)第00729号	爱民区大庆街南、庆明路西	出让	其他商服用地	15,400.00	12,180,000.00	成本法	625.74	否	是
85	牡国用(2015)第00731号	爱民区大庆街南、庆明路西	出让	其他商服用地	4,064.80		成本法		否	是
86	牡国用(2015)第00750号	爱民区大庆街南、庆明路东	出让	其他商服用地	6,596.99	10,068,500.00	成本法	416.97	否	是
87	牡国用(2015)第00751号	爱民区大庆街南、庆明路东	出让	其他商服用地	17,550.00		成本法		否	是
88	牡国用(2014)第00248号	东安区莲花湖路东、八面通街北	出让	其他商服	13,374.60	40,620,067.00	成本法	3,037.11	否	是
89	牡国用(2011)第0572号	爱民区兴平路北、祥伦街南	出让	商服住宅	43,628.95	17,380,000.00	成本法	398.36	否	是
90	牡国用(2011)第0574号	爱民区明月路西、晓云街北	出让	商服住宅	8,090.46	3,620,000.00	成本法	447.44	否	是
91	牡国用(2015)第00759号	爱民区西海林路东、海林街北	出让	其他商服用地	8,127.90	11,161,500.00	成本法	1,373.23	否	是
92	牡国用(2014)第10003号	西安区海浪路南	出让	城镇住宅用地	3,648.30	46,725,000.00	成本法	914.82	是	是
93	牡国用(2014)第10004号	西安区海浪路南	出让	城镇住宅用地	47,427.30		成本法		是	是
94	牡国用(2014)第00460号	东安区兴隆镇东村村	出让	其他商服用地	14,079.20	5,544,000.00	成本法	393.77	否	是
95	牡国用(2015)第00770号	爱民区牡三公路东侧	出让	其他商服用地	9,218.90	4,480,000.00	成本法	485.96	否	是
96	尚未办理土地证	爱民区牡三公路东侧、银龙湾带状公园西	出让	其他商服用地	3,212.90	2,180,000.00	成本法	678.51	否	是
97	牡国用(2015)第00765号	爱民区中华路东、康佳街北	出让	其他商服用地	2,252.60	7,920,000.00	成本法	3,515.94	否	是

98	牡国用(2014)第00520号	西安路西十二路西、新安街北	出让	其他商服用地	7,700.00	7,070,000.00	成本法	918.18	否	是
99	牡国用(2014)第00518号	西安路牡丹街南、西十二条路西	出让	其他商服用地	5,689.00	6,972,000.00	成本法	1,225.52	是	是
100	尚未办理土地证	天安路东、祥伦街北	出让	商服用地	3,999.80	5,970,000.00	成本法	1,492.57	否	是
101	牡国用(2015)第00792号	爱民区北东三条路西、海林街北	出让	其他商服用地	3,630.70	9,250,000.00	成本法	2,547.72	否	是
102	牡国用(2014)第00449号	阳明区恒丰路西、平安街北	出让	其他商服用地	1,079.60	3,790,500.00	成本法	3,511.02	否	是
103	牡国用(2014)第00519号	阳明区恒丰路西、平安街北	出让	其他商服用地	2,355.30	1,480,000.00	成本法	628.37	否	是
104	牡国用(2014)第00447号	爱民区庆明路东、地明街南	出让	其他商服用地	10,467.20	10,500,000.00	成本法	1,003.13	否	是
105	牡国用(2014)第00458号	动力街北、庆北路西	出让	其他商服用地	8,728.10	7,450,000.00	成本法	853.56	是	是
106	牡国用(2011)第0179号	体育馆北、东四条路	出让	商服住宅	17,211.50	14,710,500.00	成本法	854.69	否	是
107	尚未办理土地证	光华街南、人民公园北、教育学院东	出让	商服住宅	2,872.30	2,247,000.00	成本法	782.30	否	是
108	牡国用(2013)第11212号	爱民去黄花街道办事处西环路东	出让	其他商服	3,740.80	1,764,000.00	成本法	471.56	是	是
109	牡国用(2013)第11206号	爱民去黄花街道办事处西环路东	出让	其他商服	15,145.00	15,834,000.00	成本法	326.28	是	是
110	牡国用(2013)第11208号	爱民区黄花街道办事处西环路东	出让	其他商服用地	33,384.00		成本法		是	是
111	牡国用(2013)第11214号	爱民区黄花公路北侧	出让	其他商服	4,785.90	2,089,500.00	成本法	436.59	是	是

112	牡国用(2013)第11211号	爱民去黄花街道办事处西环路东	出让	其他商服	30,463.00	10,584,000.00	成本法	273.11	是	是
113	牡国用(2013)第11209号	爱民去黄花街道办事处西环路东	出让	其他商服	8,291.30		成本法		是	是
114	牡国用(2015)第00735号	爱民区北安路西、地明街北	出让	其他商服用地	31,955.30	50,799,000.00	成本法	429.79	否	是
115	牡国用(2015)第00737号	爱民区北安路西、地明街北	出让	城镇住宅用地	80,500.30		成本法		否	是
116	牡国用(2015)第00739号	爱民区北安路西、地明街北	出让	其他商服用地	5,740.00		成本法		否	是
117	牡国用(2015)第00740号	爱民区北安路西、地明街北	出让	其他商服用地	3,267.10	11,510,000.00	成本法	483.04	否	是
118	牡国用(2015)第00741号	爱民区北安路西、地明街北	出让	城镇住宅用地	20,561.40		成本法		否	是
119	牡国用(2015)第00743号	爱民区纺织二路东	出让	其他商服用地	3,416.40	23,908,500.00	成本法	437.38	否	是
120	牡国用(2015)第00744号	爱民区纺织二路东	出让	城镇住宅用地	51,246.90		成本法		否	是
121	牡国用(2015)第00746号	爱民区纺织一东路	出让	其他商服用地	1,246.00	21,819,000.00	成本法	583.72	否	是
122	牡国用(2015)第00747号	爱民区纺织一东路	出让	城镇住宅用地	36,133.40		成本法		否	是
合计					6,670,333.80	7,522,903,241.20				

注：序号72-77共计6宗土地，系2012年划拨土地，尚未办理土地证，金额合计485,694,362.40元。