

常熟市发展投资有限公司
公开发行 2015 年公司债券募集说明书
(面向合格投资者)

(封卷稿)

发行人



常熟发投
CHANGSHUFATOU



(江苏省常熟市金沙江路 8 号)

主承销商



中山证券
ZHONGSHAN SECURITIES

(深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层)

募集说明书签署日期: 2015 年 10 月 22 日

声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对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。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益受托管理

人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

除发行人、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作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、发行人关于申请上市条件的提示

本期债券评级为 AA+；本期债券上市前，本公司 2014 年末的净资产为 1,000,929.85 万元（截至 2014 年 12 月 31 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 54.76 %。本期债券上市前，本公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 18,006.73 万元（2012 年、2013 年及 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、本期债券存续期内市场利率波动风险

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

三、《债券持有人会议规则》效力提示

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，对于所有债券持有人（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取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

四、本期公司债券的发行对象和发行场所

本期债券面向合格投资者进行公开发行，待发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证

本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通,且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响,本公司亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、本期公司债券的增信措施和偿债保障措施

本期债券无增信机制。发行人通过稳定的营业收入、在建及拟建项目收益渐显、制定《往来款管理制度》,提高货币资金使用效率,并依靠股东支持、外部融资、募集资金专户管理安排进行本期债券的保障。

六、本次债券的信用评级情况提示

经中诚信证券评估有限公司评定,本公司的主体信用等级为 AA+,本期债券的信用等级为 AA+,说明本期债券偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。在本期公司债券存续期内,中诚信证券评估有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素,出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项,导致发行人主体信用级别或本期公司债券信用级别降低,将会增大投资者的风险,对投资者的利益产生一定影响。

七、本期债券存续期内将持续跟踪评级

在本期债券评级的信用等级有效期内,资信评级机构将对本公司进行持续跟踪评级,持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间,资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,以动态地反映本公司的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告,同时送发行人及相关监管部门并在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)及指定媒体予以公告。

八、对外担保过大的风险

截至 2014 年末，发行人对外担保与总资产的比值为 70.08%，对外担保与净资产的比值为 154.91%，超过净资产 100%。发行人对外担保的对象主要为常熟市国资委下属企业、事业单位。目前，被担保公司、单位的经营状况良好，被担保企业出现违约的可能性较小，但如果未来宏观经济形势等因素发生重大不利变化，被担保对象的经营状况可能发生变化，可能会对发行人的正常经营产生影响。

九、其他应收款金额大、集中度高的风险

发行人 2012-2014 年末其他应收款余额分别为 445,074.23 万元、647,854.57 万元和 838,479.82 万元，分别占流动资产的 50.56%、64.44%和 68.68%，占总资产的 27.75%、33.18%和 37.90%，其他应收款占公司流动资产的比例较高，降低了发行人的资金使用效率。同时，发行人其他应收款项的集中度较高，特别是 2013 年及 2014 年末，发行人其他应收款余额中欠款金额前 5 名合计金额分别为 615,297.93 万元和 794,844.37 万元，分别占其他应收款净额的 94.97%和 94.80%。发行人其他应收款主要系发生往来款所致，债务方主要为政府机构、事业单位或常熟本地国有企业。尽管发行人已制定了《往来款管理制度》以加强对其他应收款的管理，但是根据发行人与债务方之间分别签订的还款备忘录，发行人多数其他应收账款的回收期较长。其中，截至 2014 年末常熟市财政局和常熟市交通工程管理处所欠发行人其他应收款合计 57.79 亿元，根据还款安排，常熟市财政局和常熟市交通工程管理处将于 2015-2024 年期间分别还款 6.20 亿元、6.17 亿元、5.73 亿元、5.28 亿元、5.87 亿元、5.95 亿元、5.69 亿元、5.15 亿元、5.98 亿元和 5.77 亿元；截至 2014 年末，江南商贸所欠发行人其他应收款 7.27 亿元，转为由常熟市江南房地产置业有限责任公司承担，还款期为 2015 年。其他应收款金额大、集中度高与回收期限较长的特点给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

十、经营性净现金流持续为负的风险

2012-2014 年，发行人“经营活动产生的现金流量净额”分别为-64,152.22 万元、-168,787.64 万元和-156,905.53 万元，这主要源于发行人其他与经营活动有关的现金变动较大。2012-2014 年，发行人“其他与经营活动有关的现金净额”分别为-71,710.87 万元、-186,747.74 万元和-195,292.26 万元。其原因主要是近年

来发行人发生的其他应收款金额较大，导致出现了较多的“支付其他与经营活动有关的现金”。发行人 2012-2014 年“支付其他与经营活动有关的现金”分别为 268,834.10 万元、491,981.88 万元和 254,040.30 万元。未来，随着发行人各在建项目相继建成并投产，业务收入将持续增长，经营活动净现金流将得到改善。但如果未来发行人经营活动现金流净额持续大幅波动，将可能对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

十一、利润对投资收益和营业外收入依赖程度过高的风险

2012-2014 年，发行人的投资收益和营业外收入合计金额分别为 20,947.05 万元、27,602.85 万元和 95,257.04 万元，扣除投资收益和营业外收入后发行人的利润总额分别为-9,396.82 万元、-18,689.88 万元和-50,306.14 万元，均为负值。由于发行人的投资收益部分来自强周期行业的产业投资收益，而营业外收入主要来自于政府补贴收入，若经济下行或政府补贴收入大幅减少，则发行人的盈利情况将出现很大不确定性。因此，发行人存在利润对投资收益和营业外收入依赖程度过高的风险。

十二、受限资产金额占比较大风险

发行人对外借款多通过资产抵质押等方式获得，由此导致受限资产规模较大。截至 2014 年末，发行人受限资产为 275,863.26 万元，占总资产的比例为 12.47%，占净资产的比例为 27.56%。发行人已设定担保的资产规模较大，影响发行人的资产变现能力。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营受到不利影响。

十三、可供出售金融资产价值波动风险

截至 2014 年末，发行人可供出售金融资产账面余额为 283,054.15 万元，占非流动资产的比例为 28.54%。发行人可供出售金融资产主要是由公司持有的

2,300.00 万股华泰证券（SH：601688）和 2,391.80 万股东吴证券（SH：601555）的股票构成，按照 2014 年 12 月 31 日收盘价计算其股票市值约为 109,905.12 万元。虽然目前股票市场较为活跃，但证券行业业绩波动较大，因此发行人存在可供出售金融资产价值波动风险较大。

目录

声 明	1
重大事项提示	3
目 录	8
释 义	12
第一节 发行概况	15
一、 发行概况	15
二、 本期债券发行及登记上市安排	18
三、 本期债券发行的有关机构	18
四、 投资者承诺	21
五、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	21
第二节 风险因素	22
一、 本期债券的投资风险	22
二、 发行人的相关风险	23
第三节 发行人的资信情况	29
一、 信用评级情况	29
二、 银行授信情况	32
三、 业务违约记录	33
四、 直接债务融资情况	33
五、 本期公司债券与净资产	34
六、 发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标	34

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	36
一、 增信机制	36
二、 偿债计划	36
三、 偿债资金来源	36
四、 偿债应急保障方案	41
五、 违约责任及解决措施	42
第五节 发行人基本情况	43
一、 发行人概况	43
二、 发行人历史沿革	44
三、 发行人股权结构及实际控制人	46
四、 发行人重要权益投资情况	47
五、 发行人内部治理及组织机构设置情况	60
六、 发行人员工基本情况	68
七、 发行人主要业务经营情况及行业地位	73
八、 发行人所在行业现状及发展前景	90
九、 发行人的竞争优势及发展战略	94
十、 发行人违法违规情况	98
十一、 发行人独立情况	98
十二、 资产真实性及合规性情况	99
十三、 发行人关联交易	100
十四、 发行人资金占用情况	105

十五、	发行人信息披露事务及投资者关系管理制度	107
第六节	财务会计信息	109
一、	最近三年及一期的主要财务数据	109
二、	合并报表范围的变化情况	117
三、	发行人最近三年及一期财务指标	121
四、	发行人财务分析	122
五、	发行人有息负债情况	159
六、	发行人关联交易情况	164
七、	对外担保情况	164
八、	资产受限情况	173
九、	其他事项	176
第七节	本次资金募集运用	177
一、	本次债券募集资金规模	177
二、	本次募集资金运用计划	177
三、	本次债券发行后公司资产负债结构的变化情况	178
第八节	债券持有人会议	180
一、	总则	180
二、	债券持有人会议的职权	180
三、	债券持有人会议召开的情形	181
四、	债券持有人会议的召集	182
五、	债券持有人会议的通知	183

六、债券持有人会议的召开与表决.....	185
七、法律适用和争议解决.....	186
八、债券持有人会议决议的适用性.....	186
第九节 债券受托管理人	187
一、受托管理人聘任及受托管理协议情况.....	187
二、债券受托管理协议的主要内容.....	188
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	200
第十一节 备查文件	208

释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下意义：

本公司、公司、发行人、常熟发投	指常熟市发展投资有限公司。
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《常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书摘要》。
发行公告	指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公司债券发行公告》。
本次发行	指本期债券的发行。
人民银行	指中国人民银行。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
主承销商、债券受托管理人、中山证券	指中山证券有限责任公司。
承销团	指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团。
审计机构	指立信会计师事务所（特殊普通合伙）。
发行人律师	江苏竹辉律师事务所。
评级机构、中诚信证评	指中诚信证券评估有限公司。
工作日	指中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。
余额包销	指主承销商按照承销协议的规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期公司债券全部自行购入的方式。
常熟市国资办、市国资办	指常熟市政府国有资产监督管理办公室。
元、万元、亿元	指人民币元、人民币万元、人民币亿元。
港区开发	指常熟市港区开发建设有限公司，原为发行人全资子公司，现已有偿转让。
南湖开发	指常熟市南湖荡开发建设有限公司，原为发行人控股子公司，现已股权转让。
国发资管	指常熟市国发资产管理有限公司，系发行人全资子公司。
五谷粮油	指常熟市五谷粮油配送有限公司，系发行人的子公司常熟市粮油购销有限公司的全资子公司。
常熟国发、国发担保	指常熟市国发中小企业担保有限公司，原为发行人控股子公司，现已股权转让。
中服投保	指常熟中服投资担保有限公司，系发行人的子公司常熟服装城集团有限公司的全资子公司。

城乡建投	指常熟市城乡一体化建设投资发展有限公司，系发行人的子公司常熟服装城集团有限公司的控股子公司。
昆承开发、昆承建设	指常熟市昆承开发建设有限公司，原为发行人全资子公司，现已有偿转让。
民福发展	指常熟市民福产业发展有限公司，系发行人全资子公司。
工业公有资产管理、市属工业公有公司	指常熟市市属工业公有资产管理有限公司，系发行人全资子公司。
常熟服装城、服装城集团	指常熟服装城集团有限公司，系发行人的子公司常熟市市属工业公有资产管理有限公司的全资子公司。
融通资产	指常熟融通资产经营管理有限公司，系发行人的子公司常熟服装城集团有限公司的控股子公司。
常熟服装物业	指常熟服装城物业管理有限公司，系发行人的子公司常熟服装城集团有限公司的控股子公司。
双猫集团	指江苏双猫纺织装饰有限公司，系发行人的子公司常熟市市属工业公有资产管理有限公司的控股子公司。
国发创投	指常熟市国发创业投资有限公司，系发行人全资子公司。
国兴置业	指常熟市国兴置业有限公司，系发行人全资子公司。
粮油购销	指常熟市粮油购销有限公司，系发行人全资子公司。
开晟投资	指常熟开晟股权投资基金有限公司，系发行人控股子公司。
粮食储备库	指江苏常熟国家粮食储备库，原为发行人的子公司常熟市粮油购销有限公司的子公司。
常熟高新创投	指常熟市高新创业投资有限公司，系发行人参股公司。
常熟开关	指常熟开关制造有限公司，系发行人参股公司。
白雪电器	指江苏白雪电器股份有限公司，系发行人参股公司。
常科发投	常熟科技发展投资有限公司，系发行人参股公司。
江南商贸集团、江南商贸	指江苏江南商贸集团有限责任公司，系发行人参股公司。
东吴证券	指东吴证券股份有限公司，为上交所上市公司，系发行人参股公司。
华泰证券	指华泰证券股份有限公司，为上交所上市公司，系发行人参股公司。
常熟农商行	指江苏常熟农村商业银行股份有限公司，系发行人参股公司。
紫金财产保险	指紫金财产保险股份有限公司，系发行人参股公司。
苏南重工	指江苏苏南重工机械科技有限公司，系发行人参股公司。
常熟发电	指江苏常熟发电有限公司，系发行人参股公司。
常熟科发投	指常熟科技发展投资有限公司，系发行人参股公司。
滨江城建	指常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司，系发行人参股公司。
常熟一院	指常熟市第一人民医院，系被发行人担保单位。
港口建设	指常熟港口开发建设有限公司，系被发行人担保企业。
路桥公司	指常熟路桥工程有限公司，系被发行人担保企业。
常熟标件	指常熟市标准件厂，系被发行人担保企业。

莫城中心小学	指常熟市莫城中心小学，系被发行人担保单位。
塔前小学	指常熟市塔前小学，系被发行人担保单位。
昆承小学	指常熟市昆承小学，系被发行人担保单位。
金属材料公司	指常熟市金属材料有限责任公司，系被发行人担保企业。
嘉洋华联公司	指江苏嘉洋华联建筑装饰有限公司，系被发行人担保企业。
福地农业公司	指常熟市福地农业发展有限公司，系被发行人担保企业。
义庄小学	指常熟市义庄小学，系被发行人担保单位。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 发行概况

一、发行概况

(一) 发行人基本情况

- 1、法定中文名称：常熟市发展投资有限公司
- 2、法定代表人：徐学峰
- 3、注册资本：787,455.30 万元
- 4、成立日期：2001 年 2 月 28 日
- 5、注册地址：常熟市金沙江路 8 号
- 6、办公地址：常熟市金沙江路 8 号
- 7、邮政编码：215500
- 8、营业执照注册号：320581000007227
- 9、组织机构代码：72664597-5
- 10、税务登记号码：320581726645975
- 11、行业分类：M 综合类
- 12、信息披露事务负责人：舒小勇
- 13、联系电话：0512-52893726
- 14、传真号码：0512-52876487
- 15、经营范围：投资交通、能源、城镇基础设施建设；投资其他产业基础设施建设；市场开发建设、市场配套服务。

(二) 核准情况及核准规模

2015 年【6】月【1】日，本公司董事会审议通过了向中国证券监督管理委

员会拟申请发行 2015 年公司债的相关事宜。2015 年【6】月【4】日，本公司唯一股东常熟市国有资产监督管理委员会审议通过了上述议案，拟公开发行 10 亿元公司债券。

经证监会“证监许可【2015】2348 号”文件核准，本公司将在中国境内面向合格投资者公开发行 10 亿元公司债券，本公司将根据市场情况等因素与主承销商协商确定本期债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。

（三）本期债券主要条款

- 1、**发行主体：**常熟市发展投资有限公司。
- 2、**债券名称：**常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公司债券。
- 3、**发行金额：**100,000 万元，分两期发行。首期发行规模为 50,000 万元+50,000 万元（基础发行规模为 50,000 万元，可超额配售不超过 50,000 万元）。
- 4、**发行期限：**5 年，首期债券期限为 5 年。
- 5、**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 6、**票面利率：**本期债券为固定利率债券，不超过同期银行贷款利率的 3 倍，在此前提下最终的票面利率由发行人和承销商面向合格投资者询价协商确定。
- 7、**担保情况：**本期债券无担保。
- 8、**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。
- 9、**信用级别及资信评级机构：**经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。
- 10、**发行对象及方式：**本期债券面向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者公开发行。
- 11、**承销方式：**主承销商中山证券有限责任公司负责组建承销团，以余额包

销的方式承销。

12、发行日：2015 年【11】月【11】日。

13、起息日：2015 年【11】月【11】日。

14、付息登记日：2016 年至 2020 年每年【11】月【11】日之前的第 1 个工作日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

15、付息日：2016 年至 2020 年每年的【11】月【11】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

16、到期日：2020 年【11】月【11】日。

17、兑付登记日：2020 年【11】月【11】日之前的第 3 个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

18、兑付日：2020 年【11】月【11】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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

20、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还贷款和补充营运资金。

21、募集资金专项账户：本期债券设立募集资金专项账户，用于公司接收募集资金，并由募集资金监管户所在的开户行监管公司募集资金使用情况。

22、债券受托管理人：中山证券有限责任公司。

23、上市交易场所：上海证券交易所。

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

二、 本期债券发行及登记上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行首日：2015 年【11】月【11】日。

预计发行期限：2015 年【11】月【11】日至 2015 年【11】月【12】日，共【2】个工作日。

（二）本期债券登记上市安排

本次债券发行结束后，本公司将尽快向上交所及登记机构提出关于本期债券登记及上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、 本期债券发行的有关机构

（一）发行人：常熟市发展投资有限公司

法定代表人： 徐学峰
注册地址： 常熟市金沙江路 8 号
办公地址： 常熟市金沙江路 8 号
联系电话： 0512-52893726
联系人： 舒小勇
传真号码： 0512-52876487

（二）主承销商及其他承销机构

1、主承销商：中山证券有限责任公司

法定代表人：黄扬录
住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层
办公地址：上海浦东新区陆家嘴环路 958 号 1704 室
电话：021-50195933
传真：021-61683266
项目主办人：黄明峰、杨立龙

2、分销商：东海证券股份有限公司

法定代表人：朱科敏
住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层
办公地址：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层
电话：021-20333219、3395
传真：021-50498839
联系人：桓朝娜、阮洁琼

3、发行人律师：江苏竹辉律师事务所

负责人：朱伟
住所：苏州市三香路 333 号万盛大厦 17 楼
办公地址：苏州市三香路 333 号万盛大厦 17 楼
电话：0512-69330280
传真：0512-69330280
经办律师：汤敏

4、会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙人）

负责人：朱建弟
住所：上海市南京东路 61 号 4 楼
办公地址：上海市南京东路 61 号 4 楼
电话：021-63391166

传真：021-63392558

经办会计师：张杰、倪路杰

5、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

法定代表人：黄扬录

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦
7 层、8 层

电话：021-50195933

传真：021-61683266

联系人：彭雯

6、募集资金专项账户开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司常熟支行

法定代表人：俞卫忠

住所：常熟市海虞北路 33 号裕坤美城大厦 104

电话：0512-52871102

传真：0512-52933031

联系人：张建新

7、主承销商收款银行：兴业银行深圳分行

账户名称：中山证券有限责任公司

银行账户：337010100100383005

汇入行地点：兴业银行深圳分行

汇入行人行支付系统号：309584005014

电话：0755-82989463

传真：0755-82989463

联系人：叶帆

8、债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理： 黄红元
住所： 上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
电话： 021-68808888
传真： 021-68804868

9、公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人： 王迪彬
住所： 上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼
电话： 021-38874800
传真： 021-58754185

四、 投资者承诺

投资者购买本期债券，被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

一、 本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通、无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及本公司自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到本公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致本公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

本公司目前资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息，且在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使债券持有人受到不利影响。

二、 发行人的相关风险

（一）财务风险

1、对外担保过大的风险

截至 2014 年末，发行人对外担保与总资产的比值为 70.08%，对外担保与净资产的比值为 154.91%，超过净资产 100%。发行人对外担保的对象主要为常熟市国资委下属企业、事业单位。目前，被担保公司、单位的经营状况良好，被担保企业出现违约的可能性较小，但如果未来宏观经济形势等因素发生重大不利变化，被担保对象的经营状况可能发生变化，可能会对发行人的正常经营产生影响。

2、其他应收款金额大、集中度高的风险

发行人 2012-2014 年末其他应收款余额分别为 445,074.23 万元、647,854.57 万元和 838,479.82 万元，分别占流动资产的 50.56%、64.44%和 68.68%，占总资产的 27.75%、33.18%和 37.90%，其他应收款占公司流动资产的比例较高，降低了发行人的资金使用效率。同时，发行人其他应收款项的集中度较高，特别是

2013 年及 2014 年末，发行人其他应收款余额中欠款金额前 5 名合计金额分别为 615,297.93 万元和 794,844.37 万元，分别占其他应收款净额的 94.97% 和 94.80%。发行人其他应收款主要系发生往来款所致，债务方主要为政府机构、事业单位或常熟本地国有企业。尽管发行人已制定了《往来款管理制度》以加强对其他应收款的管理，但是根据发行人与债务方之间分别签订的还款备忘录，发行人多数其他应收账款的回收期较长。其中，截至 2014 年末常熟市财政局和常熟市交通工程管理处所欠发行人其他应收款合计 57.79 亿元，根据还款安排，常熟市财政局和常熟市交通工程管理处将于 2015-2024 年期间分别还款 6.20 亿元、6.17 亿元、5.73 亿元、5.28 亿元、5.87 亿元、5.95 亿元、5.69 亿元、5.15 亿元、5.98 亿元和 5.77 亿元；截至 2014 年末，江南商贸所欠发行人其他应收款 7.27 亿元，转为由常熟市江南房地产置业有限责任公司承担，还款期为 2015 年。其他应收款金额大、集中度高与回收期限较长的特点给发行人正常的偿债、经营带来一定风险。

3、经营性净现金流持续为负的风险

2012-2014 年，发行人“经营活动产生的现金流量净额”分别为-64,152.22 万元、-168,787.64 万元和-156,905.53 万元，这主要源于发行人其他与经营活动有关的现金变动较大。2012-2014 年，发行人“其他与经营活动有关的现金净额”分别为-71,710.87 万元、-186,747.74 万元和-195,292.26 万元。其原因主要是近年来发行人发生的其他应收款金额较大，导致出现了较多的“支付其他与经营活动有关的现金”。发行人 2012-2014 年“支付其他与经营活动有关的现金”分别为 268,834.10 万元、491,981.88 万元和 254,040.30 万元。未来，随着发行人各在建项目相继建成并投产，业务收入将持续增长，经营活动净现金流将得到改善。但如果未来发行人经营活动现金流净额持续大幅波动，将可能对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

4、债务规模扩张较快的风险

近年来，随着发行人资产业务规模的扩大和拟建、在建项目的增加，融资需求增加，债务规模也快速扩张。2012-2014 年末，发行人负债总额分别为 950,022.39 万元、1,025,643.00 万元和 1,211,683.57 万元，资产负债率分别为 59.23%、52.53%

和 54.76%，杠杆水平较高。如果发行人债务规模继续逐年增长，净资产规模不能保持同比增长，则发行人的长期偿债能力将会有所下降。

5、利润对投资收益和营业外收入依赖程度过高的风险

2012-2014 年度，发行人的投资收益和营业外收入合计金额分为 20,947.05 万元、27,602.85 万元和 95,257.04 万元，扣除投资收益和营业外收入后发行人的利润总额分别为-9,396.82 万元、-18,689.88 万元和-50,306.14 万元，均为负值。由于发行人的投资收益部分来自强周期行业的产业投资收益，而营业外收入主要来自于政府补贴收入，若经济下行或政府补贴收入大幅减少，则发行人的盈利情况将出现很大不确定性。因此，发行人存在利润对投资收益和营业外收入依赖程度过高的风险。

6、期间费用占比较高风险

公司期间费用较高，主要以销售费用和管理费用为主，2012-2014 年三费合计分别为 47,643.88 万元、52,355.56 万元和 67,437.58 万元，三费支出占营业收入的比重保持在四成以上。公司期间费用绝对金额相对较高，主要原因在于公司为老国有企业，经营管理负担较重。三费收入占营业收入的比重较高削弱了公司的盈利能力和综合竞争力，未来有可能成为影响公司可持续发展的不利因素。

7、受限资产金额占比较大风险

发行人对外借款多通过资产抵质押等方式获得，由此导致受限资产规模较大。截至 2014 年末，发行人受限资产为 275,863.26 万元，占总资产的比例为 12.47%，占净资产的比例为 27.56%。发行人已设定担保的资产规模较大，影响发行人的资产变现能力。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营受到不利影响。

8、可供出售金融资产价值波动风险

截至 2014 年末，发行人可供出售金融资产账面余额为 283,054.15 万元，占非流动资产的比例为 28.54%。发行人可供出售金融资产主要是由公司持有的 2,300.00 万股华泰证券（SH：601688）和 2,391.80 万股东吴证券（SH：601555）的股票构成，按照 2014 年 12 月 31 日收盘价计算其股票市值约为 109,905.12 万元。虽然目前股票市场较为活跃，但证券行业业绩波动较大，因此发行人存在可供出售金融资产价值波动风险较大。

（二）经营风险

1、原材料价格波动风险

粮油购销作为发行人的主营业务板块之一，其经营情况受粮油等原材料价格波动的影响较大。近年来国际经济形势复杂多变，国际粮油价格波动剧烈，国内价格也出现较大幅度的价格波动，尽管发行人能够根据实际使用粮油成本向常熟市政府申请财政补贴，但是在短期内仍会影响公司业绩的稳定性。因此，发行人面临一定的原材料价格波动及间歇性原材料市场供给不足的风险。

2、宏观经济及经济周期波动风险

发行人从事的服装交易市场租赁等行业受经济周期影响较为明显，若经济增长出现放缓或衰退，这些行业的产品需求有可能减少，将可能使公司的经营利润下降，现金流减少，影响发行人的整体经营效益和可持续发展。此外，发行人参股企业的投资收益较多，其主要来源于电器制造、装备制造等强周期行业，如果未来国家经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，降低公司业务发展及盈利能力增长的稳定性。

3、过度投资及多元化风险

作为投资型国有企业，发行人自成立以来不断加大对外投资力度。发行人根据公司自身发展战略，在做大做强主业的同时，积极投资其他相关行业。除经营服装交易市场租赁、粮油购销和保障性住房开发业务之外，还进行了较多的股权投资、创业投资和项目投资。截至 2014 年末，发行人投资的参股企业有 48 家。多元化经营有利于发行人利用现有资源扩张产业链条，但对发行人在资金、技术

研发、人才管理方面提出了较高要求，如不能满足将可能导致多元化经营失败，影响公司未来盈利能力。由于近年来对外投资规模的进一步加大，投资领域愈发宽泛，发行人存在过度投资的风险。

（三）管理风险

1、多元化经营带来的管理风险

发行人目前以服装交易市场租赁、粮油购销和保障性住房开发业务为主业，筹备发展养老院经营业务。随着资产规模的快速扩张，进入产业领域及行业增加，经营行业的跨度和难度相应加大。如何加强各板块业务之间产业协同，整合完整的产业链是对公司管理水平的挑战。若发行人的经营管理水平不能适应规模扩张的需要，将可能影响发行人的运营效率和业务的持续、健康发展。

2、下属、参股公司较多带来的管理风险

发行人经营业务范围宽泛，涉及粮油购销、服装市场租赁、保障房建设等多个领域，且行业较为分散，经营掌控难度较高。2014 年末，发行人共有 7 家一级全资和控股子公司，子公司层级较多，另有参股企业 48 家。发行人参、控股公司多为老国有企业，且近年来在不断整合中，对公司管理能力提出了较高的挑战，公司存在一定的经营管理风险。

3、人力资源管理风险

发行人目前人力资源管理以聘任制为主，随着业务规模的不断发展，近几年从公司外部引进了不少优秀人才，为发行人的发展做出了较大贡献。优秀人才是发行人业务迅速发展的重要条件，如果发行人内部激励机制和约束机制的改进滞后于各项业务的发展，将难以吸引外部人才和激发员工的积极性，将可能会影响发行人的进一步发展。此外，发行人的重要高管人员聘用仍受政府影响，重要高管人员的变动一定程度上也会影响发行人业务发展的稳定性。

（四）政策风险

1、宏观调控风险

发行人业务繁杂，服装市场租赁和保障房建设等业务受国家宏观调控政策的影响较大。2010 年以来，信贷环境总体偏紧，房地产市场调控力度逐步加大，但是，发行人的各项业务却保持了快速增长，各项业务规模不断扩大。未来，如果宏观调控政策进一步趋紧，则发行人业务发展的速度和业务规模可能受到负面冲击，导致服装市场租赁业务的出租率下降，影响保障房建设等业务回款的稳定性。

2、区域发展规划不确定风险

发行人现有的业务主要集中在常熟市，公司盈利水平对常熟地区经济发展的依赖度较高。一旦未来常熟市的区域发展规划和建设规划发生变化，可能对发行人的未来发展以及业务经营的稳定性产生不利影响。

3、粮油购销业务受政策影响较大的风险

作为关系到国计民生和国家经济安全的重要基础性行业，发行人的粮油购销业务为政策许可下的特许经营业务，而且必须严格执行《国家粮油仓储管理办法》、《粮油储藏技术规范》、《江苏省粮食流通统计制度》和《常熟市市级储备粮管理暂行办法》等政策办法，在购销数量、价格、质量和流程上受政策的影响较大。未来一旦购销政策出现对发行人经营不利的变化，则发行人粮油购销业务的稳定性和盈利情况可能遭受较大的影响。

4、国家产业政策风险

近年来，发行人从事的保障房建设等业务受到国家产业政策的支持。随着我国国民经济的发展，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，相关产业政策也将会发生较大变化，这些变动可能会对发行人的经营活动、盈利能力以及未来发展产生不利影响。

第三节 发行人的资信情况

一、信用评级情况

(一) 信用评级结论

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）评定公司的主体长期信用等级为 AA+，“常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公司债券”信用等级为 AA+。

(二) 评级报告摘要

1、评级报告的关注

发行人经营性业务持续亏损。公司的保障房业务、粮油购销业务的政策性较强，毛利率波动较大，盈利能力偏弱，且公司期间费用规模较大，2012-2014 年公司经营性业务利润分别为-0.69 亿元、-0.91 亿元和-3.65 亿元，经营性业务处于持续亏损状态，后续经营情况应保持关注。

发行人对外担保金额较大。截止 2014 年 12 月 31 日，公司对外担保金额合计 155.06 亿元，占年末净资产的比重达 154.91%，担保金额大，担保的对象大多为常熟市国资办下属企事业单位，对被担保单位的经营状况以及公司面临的代偿风险应保持持续的关注。

2、评级机构对发行人优势的描述

发行人区域经济财政实力较强。常熟市位于长三角经济圈内，区位条件良好，近年来全市经济保持了快速发展，财政实力较强，外部环境较好，为公司的业务开展奠定了基础。

发行人公司的投资管理业务地位较高。公司系常熟市政府下属四家市级资产经营公司之一，主要从事投资管理业务，履行国有资产功能性投融资的职能，代政府实施国有资产投资的工作，业务地位较高。

发行人资产质量良好。公司控股拥有常熟服装城集团有限公司等子公司，参股常熟开关制造有限公司、江苏常熟农村商业银行股份有限公司等子公司，同时公司持有华泰证券、东吴证券等上市公司的股权，整体的资产质量较好。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及评级公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和其公司网站（www.ccxr.com.cn）予以公告，且交易所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

（四）主体评级调整事项

发行人报告期内存续的债券及债务融资工具聘请的评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）。中诚信国际与中诚信证评均

为中国诚信信用管理有限公司子公司，中诚信国际拥有银行间债务融资工具和企业债券评级资格，中诚信证评拥有交易所公司债券评级资格。一般而言，两家公司评级思路与评级结论往往保持一致。2015 年 3 月 30 日，中诚信国际将发行人主体评级由 AA 级上调至 AA+级。对于发行人评级由 AA 级上调至 AA+级，主要原因如下：

(1) 常熟市区位条件较好，近年来全市的经济总量和财政收入实现了较快的增长，2014 年常熟市实现地区生产总值 2,009.36 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.5%，经济保持了良好的发展势头。财政实力方面，2012~2014 年常熟市地方公共财政预算收入分别实现 128.15 亿元、138.58 亿元和 147.40 亿元，其中税收收入占比分别为 81.21%、83.52%和 83.37%，稳定于较高水平。常熟市的财政收入规模在全国县级城市中位列第四，仅次于昆山市、江阴市及张家港市，雄厚的财政实力能够为公司的业务开展提供持续、有力的支持。

(2) 业务运营方面，发行人代表常熟市政府履行国有资产投资职能，目前收入来源为市场租赁、粮油销售以及保障房开发等。其中常熟市服装城是较为优质的资产，服装城市场交易活跃，商铺出租率稳定于 98%以上，能够为公司带来较为稳定的商铺租赁及相关收入，2012~2014 年公司分别实现租金收入 3.27 亿元、3.29 亿元和 3.41 亿元，保持良好增长态势；商铺优先承租权拍卖收入 0.67 亿元、0.68 亿元和 0.72 亿元，系公司有效的收入补充来源。未来随着市场改建的完成，市场容量将进一步增加，预计公司的租金及承租权拍卖收入将继续保持增长态势。

(3) 财务表现方面，得益于股东方的增资行为及自身经营利润的积累，发行人的所有者权益保持增长，2012~2014 年末分别为 65.40 亿元、92.67 亿元和 100.09 亿元，年复合增长率 23.71%，自有资本实力强。同时，随着资产规模的增长，公司的财务杠杆比率仍保持在合理水平，2014 年末资产负债率和总资本化比率分别为 54.76%和 45.62%，财务结构较为稳健。获现能力方面，2012~2014 年公司的 EBITDA 规模分别为 4.06 亿元、4.47 亿元和 9.33 亿元，EBITDA 利息倍数分别为 2.66 倍、2.20 倍和 3.63 倍，获现水平能够对同期债务利息提供有效

的保障。总体看，公司加快发展服装城市场租赁的主业，获现能力稳中有升，对债务利息的覆盖能力增强，整体的偿债能力很强。

二、 银行授信情况

截至 2014 年末，公司共有金融机构授信额度 1,457,810.00 万元，其中已使用授信 594,817.73 万元，未使用额度为 862,992.27 万元。截至本募集说明书出具之日，公司授信额度无重大不利变化。

表 3-1 截至 2014 年末公司金融机构授信额度情况

单位：万元

借款单位	贷款单位	授信合计	已用授信额度	未用授信额度	授信到期日
常熟发投	浦发银行	362,500.00	2,500.00	360,000.00	2015/8/17
	国家开发银行苏州市分行	250,000.00	240,000.00	10,000.00	2021/9/20
	中国建设银行苏州分行	20,000.00	0.00	20,000.00	2015/9/3
	常熟农村商业银行	20,000.00	800.00	19,200.00	2016/6/30
	中信银行常熟支行	10,000.00	10,000.00	0.00	2015/10/8
	苏州信托	60,000.00	60,000.00	0.00	2015/3/19
	长安国际信托股份有限公司	20,000.00	20,000.00	0.00	2016/12/12
	中信银行常熟支行	8,500.00	8,500.00	0.00	2015/8/18
服装城	民生银行苏州分行	20,000.00	15,000.00	5,000.00	2015/11/5
	江苏银行常熟招商城支行	10,000.00	6,915.00	3,085.00	2015/3/25
	中国建设银行常熟支行	62,300.00	50,613.00	11,687.00	2020/6/17
	宁波银行苏州分行	8,600.00	6,550.00	2,050.00	2020/6/12
	浦发银行常熟支行	12,000.00	12,000.00	0.00	2015/9/19
	常熟农村商业银行	40,000.00	8,000.00	32,000.00	2020/6/30
	中国农业银行股份有限公司常熟分行	20,000.00	8,000.00	12,000.00	2020/1/30
	华夏银行	15,000.00	15,000.00	0.00	2015/4/19
富通物流	交通银行常熟支行	10,400.00	7,400.00	3,000.00	2019/12/31
	宁波银行常熟支行	6,000.00	400.00	5,600.00	2017/9/5

借款单位	贷款单位	授信合计	已用授信额度	未用授信额度	授信到期日
国兴置业	中国农业银行股份有限公司常熟分行	35,000.00	0.00	35,000.00	2018/12/20
	中国银行股份有限公司常熟分行	30,000.00	0.00	30,000.00	2018/12/25
	苏州银行	2,000.00	600.00	1,400.00	2015/8/19
	中国工商银行常熟支行	4,500.00	500.00	4,000.00	2015/6/17
	邮政储蓄银行	3,000.00	800.00	2,200.00	2015/8/9
	常熟农村商业银行	3,500.00	3,400.00	100.00	2015/12/31
	中国农业银行	2,500.00	500.00	2,000.00	2015/12/31
粮油购销	宁波银行股份有限公司常熟支行	3,000.00	400.00	2,600.00	2017/9/5
	常熟农村商业银行	20,000.00	0.00	20,000.00	2015/10/20
	苏州银行股份有限公司	9,000.00	0.00	9,000.00	2015/12/8
	中国农业发展银行常熟市支行	280,000.00	30,929.73	249,070.27	2020/6/30
	邮政储蓄银行	20,000.00	0.00	20,000.00	2015/7/23
	西南证券	10,000.00	10,000.00	0.00	2015/1/12
	四川信托有限公司	5,000.00	5,000.00	0.00	2015/1/27
	中国建设银行	10.00	10.00	0.00	2020/1/1
民福产业发展	四川信托有限公司	20,000.00	18,000.00	2,000.00	2021/1/27
城乡一体化建设	浦发常熟支行	20,000.00	20,000.00	0.00	2021/7/25
	工行常熟支行	10,000.00	10,000.00	0.00	2016/11/29
	交行常熟支行	25,000.00	23,000.00	2,000.00	2017/6/1
合计	-	1,457,810.00	594,817.73	862,992.27	-

三、 业务违约记录

近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，并无严重违约现象。

四、 直接债务融资情况

近三年，发行人已发行债券均按时还本付息，未有延迟支付本金和利息的情

况。截至本募集说明书签署日，发行人直接债务融资情况如下：

表 3-2 截至本募集说明书签署日公司债务融资情况

单位:万元、年

项目	类型	发行金额	期限	起息日	到期日
13 常熟发投债	企业债券	100,000.00	7	2013/4/19	2020/4/19
14 常熟发投 MTN001	中期票据	90,000.00	7	2014/4/29	2021/4/29
14 常熟发投 CP001	短期融资券	55,000.00	1	2014/4/30	2015/4/30 (已到期)
15 常熟发投 CP001	短期融资券	55,000.00	1	2015/5/27	2016/5/27

五、 本期公司债券与净资产

本次发行的公司债券规模为 100,000 万元。截至 2014 年末，发行人经审计的合并财务报表的净资产（含少数股东权益）为 1,000,930 万元。发行人已发行了企业债券 100,000 万元，本次计划发行的公司债券经中国证监会核准并按上限全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为 20 亿元，占发行人 2014 年经审计的合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为 20%，未超过发行人净资产的 40%。

六、 发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

表 3-3 发行人近三年一期主要偿债指标

指标	2015 年 6 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
流动比率	3.67	3.17	2.79	2.90
速动比率	3.48	3.00	2.57	2.53
资产负债率（%）	59.02	54.76	52.53	59.23
指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数	2.28	3.63	2.20	2.66
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

（4）利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、 增信机制

本期债券无增信机制。

二、 偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为【2016】年至【2020】年每年的【11】月【11】日。利息登记日为付息日之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

2、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费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为【2020】年【11】月【11】日。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

三、 偿债资金来源

发行人将按照发行条款的约定，依据自身的经营、筹资、投资能力，筹措相

应的偿还资金，履行到期还本付息的义务。

（一）发行人未来负责与变现资产情况

1. 发行人未来负债情况

表 4-1 发行人未来五年债务本金到期情况表

单位：亿元

年度	贷款 到期 金额	短期融资 券到期金 额	企业债 券到期 金额	非公开定向 债务融资工 具	被债务融资工具替 换后剩余贷款到期 金额	有息借款 到期金额 合计
2015	19.69	5.50	0.00	0.00	0.00	5.50
2016	4.53	5.50	2.00	0.00	3.72	11.22
2017	0.59	0.00	2.00	0.00	0.59	2.59
2018	0.00	0.00	2.00	15.00	0.00	17.00
2019	1.21	0.00	2.00	0.00	1.21	3.21
2020	5.33	0.00	2.00	0.00	5.33	7.33
合计	31.35	11.00	10.00	15.00	10.85	46.85

注 1：发行人 2014 年末到期的短期债务及一年内到期的非流动负债合计为 19.69 亿元，还款日都在 2015 年，因此 2015 年贷款到期金额为 19.69 亿元；

注 2：2015-2020 年末贷款到期金额累计 31.35 亿元，2015-2016 年公司每年有 5.50 亿元短期融资券到期，因此，2015-2020 年末每年有息借款到期金额分别为 5.50 亿元、11.22 亿元、2.59 亿元、17.00 亿元、3.21 亿元、7.33 亿元。

截至 2014 年末，公司对金融机构的有息债务余额为 82.06 亿元，其中长期借款余额为 37.87 亿元，短期借款余额为 16.15 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 3.54 亿元，其他流动负债 5.50 亿元，应付债券 19.00 亿元。

发行人已于 2014 年一次性发行中期票据金额为 9 亿元，债务期限为 7 年，还款时间为 2021 年。

发行人已于 2014 年注册短期融资券 11 亿元，采用循环滚动方式发行，已于 2014 年首次注册发行 5.50 亿元，还款时间为 2015 年 4 月 30 日。该短期融资券已经到期兑付。

发行人已于 2013 年 4 月发行企业债券 10 亿元，7 年期，还款计划为：在债

券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

从存量长期借款和拟发行的债务融资工具来看，未来五年，发行人需偿还债务本金合计 46.85 亿元，但债务到期时间相对分散，短期内公司债务集中偿还压力较小。

未来，发行人将重点投资地方商贸、现代服务业等新兴产业，发挥国有资本对社会资本的引领和带动作用，对国有全资、控股、参股企业中的国有资产进行经营和管理，实现对外投资的安全性和投资收益的最大化，并依托股东强有力的资金支持和下属企业良好的投资收益，在未来将结合业务发展形势，积极调整债务结构，并控制债务规模。

2. 发行人未来可变现资产

表 4-2 发行人未来可变现资产

单位:亿元

资产	资产明细	市场价值	估价依据
商业物业	投资性房地产	25.58	经审计资产
土地使用权	无形资产中的土地使用权，不包含投资性房地产中的土地使用权	32.84	账面原值
股权资产	华泰证券 2,300 万股	5.63	按照 2014 年末的二级市场收盘价格 24.47 元/股估算
	东吴证券 2,391.8 万股	5.36	按照 2014 年末的二级市场收盘价格估算 22.42 元/股估算
	常熟农商行 7,054 万股（股份制改造中持有的原始股）	9.60	按照市场交易价格估算
	紫金保险 5,000 万股	3.00	按照市场交易价格估算
合计	-	82.01	-

（二）发行人偿债保障措施

1、稳定的营业收入

发行人业务稳定，经营状况良好，将为全部已发行尚未兑付的债券本息偿还提供保障。2012 年至 2014 年，发行人分别实现营业总收入 75,536.46 万元、133,616.82 万元和 129,129.98 万元，净利润分别为 8,247.76 万元、5,423.45 万元和 32,720.32 万元，发行人最近三年平均净利润为 15,463.84 万元，足以保障本期债券本息按约偿付。2012 年至 2014 年，发行人经营性现金流入分别为 293,039.59 万元、415,539.17 万元和 187,388.62 万元。发行人较强的盈利能力和现金获取能力显著提高了财务风险的抵御能力，为本期公司债券到期偿付提供了良好的基础保障。

2、在建、拟建项目收益渐显

近年，发行人不断投资新项目和拓展新业务，这些项目建成投产后将产生较好的经济效益，为发行增加更多的收入来源。发行人正在改扩建服装市场，服装城改扩建项目的建成运营将为发行人带来丰厚的租金收入。此外，发行人正在积极拓展养老院经营业务，一旦养老院项目建成投产，发行人有望从中获得稳定的收入来源。因此，公司在建、拟建项目建成投产后的收益将为本期债券的还本付息提供的更多来源。

3、制定《往来款管理制度》，提高货币资金使用效率

发行人货币资金较多，截至 2014 年末，发行人货币资金为 300,351.61 万元。未来，发行人其他应收款的回收将流入较多的货币资金。充足的货币资金为发行人的偿债提供有力的保障。发行人已制定了《往来款管理制度》，未来发行人将进一步加强对货币资金的管理和调度，加强应收账款管理，并采取多项措施，努力提高现金回收水平，提高资金使用效率。根据本期债券本息偿还计划安排，结合生产经营现状，对现有资金流出规模进行调整，提高偿付资金数量，进一步确保本期公司债券的到期偿付。未来五年，发行人持续扩大业务规模，使得相关业务的收入保持持续稳定的增长。按照近年来发行人的发展势头，预计发行人未来日常经营所产生的现金收入将充分覆盖本期公司债券的到期偿还本息金额。

4、政府支持和股东支持

发行人的经营得到了当地政府的大力支持,为本期公司债券的本息偿付提供了重要保障。随着常熟地区经济发展和城镇化进程的加快,为保证常熟地区产业经济发展战略的持续、顺利实施,常熟市人民政府十分支持发行人的发展壮大和规范运行,将继续在资金、人才等方面给予大力支持。常熟市国资办为发行人的全资控股股东,系苏州市常熟市政府的直属机构,常熟市政府拥有雄厚的财政实力,庞大的资产业务规模和良好的市场信誉。实力强劲的发行人股东,其特有的常熟市国有资产管理身份,能为发行人业务经营和持续发展在政策、资金等多方面给予有力支持。因此,在政策支持和股东支持下,发行人未来业务规模和经营收入将稳定增长,为发行人负债提供可靠的资金来源。

5、外部融资

发行人与上海浦东发展银行、中国农业银行、中国工商银行、中国银行等主要金融机构保持着良好的合作关系,自成立以来银行借款从未违约,拥有优良的信用记录,获得了较多的金融机构授信额度。截至 2014 年末,公司共有金融机构授信额度 1,457,810.00 万元,其中已使用授信 594,817.73 万元,未使用额度为 862,992.27 万元。发行人良好的综合融资能力能有效缓解发行人偿付本期公司债券后所可能产生的资金压力。发行人将继续根据市场变化,拓展融资渠道,积极运用中期票据、定向工具、企业债券等债券融资工具,探索资产证券化、信托融资、融资租赁、保险资金直接投资等创新融资工具,为本期公司债券的本息偿付提供有效补充。

6、募集资金专户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付,保障投资者利益,发行人计划设立募集资金专户和专项偿债账户。

(1) 募集资金存放

为方便募集资金的管理、使用及对情况进行监督,为方便募集资金的管理、使用及对情况进行监督,发行人计划与商业银行签订《资金账户监管协议》,并在资金监管银行处设立了募集使用专项账户。资金监管银行将对专项账户内资金

使用进行监督管理，未按照募集说明书约定金的情况，拒绝发行人划款指令。

（2）偿债资金归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当日通知债券的债权代理人。

（3）资金账户资金的还本付息及提取

除债券募集资金外，资金账户资金优先用于债券还本付息。监管银行应在每次还本付息日前 1 个月内，对资金账户中当期还本付息金额以内部分的资金予以冻结，专项用于债券还本付息。在债券还本付息期间，经发行人书面申请，监管银行同意，该部分冻结资金划至债券托管机构用于还本付息。

每次还本付息日前 1 个月内，对资金账户中超出当期还本付息金额部分资金，发行人书面申请经监管银行确认后提取。

四、 偿债应急保障方案

发行人拥有大量包括投资性房地产、股权在内的优质资产。截至 2014 年末，发行人拥有总额 255,834.86 万元的投资性房地产；分别持有上市公司华泰证券（股票代码：601688）和东吴证券（股票代码：601555）2,300 万股和 2,391.80 万股，以 2014 年 12 月 31 日的二级市场收盘价计算市值分别为 56,281.00 万元和 53,624.12 万元；分别持有江苏常熟农村商业银行股份有限公司和紫金财产保险股份有限公司股权 4.64% 和 2% 股权，按照市场可转让价格估算价值约为 96,000.00 万元和 30,000.00 万元，其中，江苏常熟农村商业银行股份有限公司正在积极筹备上市。此外，发行人还持有较多的土地使用权，截至 2014 年末，发行人无形资产中土地使用权净值为 315,150.08 万元。发行人持有较多的优质资产

为本期债券的到期偿付提供了更多的保障。

五、 违约责任及解决措施

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

第五节 发行人基本情况

一、 发行人概况

- 1、法定中文名称：常熟市发展投资有限公司
- 2、法定代表人：徐学峰
- 3、注册资本：778,955.30 万元
- 4、成立日期：2001 年 2 月 28 日
- 5、注册地址：常熟市金沙江路 8 号
- 6、办公地址：常熟市金沙江路 8 号
- 7、邮政编码：215500
- 8、营业执照注册号：320581000007227
- 9、组织机构代码：72664597-5
- 10、税务登记号码：320581726645975
- 11、行业分类：M 综合类
- 12、信息披露事务负责人：舒小勇
- 13、联系电话：0512-52893726
- 14、传真号码：0512-52876487
- 15、经营范围：投资交通、能源、城镇基础设施建设；投资其他产业基础设施建设；市场开发建设、市场配套服务。

发行人成立于 2001 年 2 月，是经常熟市政府批准设立的大型国有独资公司。发行人主营服装交易市场租赁（市场经营）、保障性住房开发和粮油购销等业务，兼营电器制造及装备制造业务，并开展国有股权投资与管理业务。

二、 发行人历史沿革

常熟市发展投资有限公司系于 2000 年 10 月经常熟市人民政府常政复[2000]47 号文批准，由常熟市政府国有资产监督管理委员会（以下简称“常熟市国资办”）出资组建的有限责任公司，于 2001 年 2 月 28 日取得苏州市常熟工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号为 320581000007227。公司初始注册资本为人民币 16,000 万元，其中：常熟市计划委员会出资 129,158,233.50 元，占注册资本 80.72%；常熟市能源发展中心出资 29,241,766.50 元，占注册资本 18.28%；常熟市经济信息管理中心出资 1,600,000.00 元，占注册资本的 1.00%。上述出资经常熟华瑞会计师事务所有限公司验证，并出具常瑞会验字（2001）第 081 号验资报告。

2006 年 1 月，经苏州市人民政府批复，常熟市政府同意将公司改建为国有独资公司，由常熟市政府委托常熟市国资办代为履行出资人职责，公司股东改为常熟市国资办。

2009 年 3 月，公司经股东决议，增加注册资本 32,590.00 万元。全部由公司资本公积转增注册资本。增资后，公司注册资本增至人民币 48,590.00 万元。该次增资已北京永拓会计师事务所有限公司江苏分公司验证，并出具京永苏内验字（2009）第 029 号验资报告。

2010 年 7 月，公司经股东决议，增加注册资本 174,000.00 万元。由股东常熟市国资办以货币资金增资人民币 174,000.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 222,590.00 万元。该次增资已经江苏新瑞会计师事务所有限公司验证，并出具苏新会验字（2010）第 354 号验资报告。

2010 年 11 月，公司经股东决议，增加注册资本 30,000.00 万元。由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币 30,000.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 252,590.00 万元。该次增资已经江苏永拓会计师事务所有限公司验证，并出具苏永内验字（2010）第 046 号验资报告。

2011 年 6 月，公司经股东决议，增加注册资本 61,050.00 万元。由股东常熟

市国资办以货币资金增资人民币 30,000.00 万元以及公司账面结存的“资本公积”转增资本 31,050.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 313,640 万元。该次增资已经江苏永拓会计师事务所有限公司验证，并出具苏永内验字（2011）第 151 号验资报告。

2011 年 8 月，公司经股东决议，增加注册资本 56,000 万元。由股东常熟市国资办以货币资金增资人民币 50,000.00 万元以及公司账面结存的“资本公积”转增资本 6,000.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 369,640.00 万元。该次增资已经江苏永拓会计师事务所有限公司验证，并出具苏永内验字（2011）第 196 号验资报告。

2012 年 7 月，公司经股东决议，增加注册资本 70,320.00 万元。由股东常熟市国资办以货币资金增资人民币 16,800.00 万元以及公司账面结存的“资本公积”转增资本 53,520.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 439,960.00 万元。该次增资已经江苏永拓会计师事务所有限公司验证，并出具苏永内验字（2012）第 016 号验资报告。

2012 年 9 月，公司经股东决议，增加注册资本 10,000.00 万元。由股东常熟市国资办以货币资金增资人民币 10,000.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 449,960.00 万元。该次增资已经江苏永拓会计师事务所有限公司验证，并出具苏永内验字（2012）第 25 号验资报告。

2012 年 11 月，经公司股东决议，增加注册资本 2,000.00 万元。由股东常熟市国资办以货币资金增资人民币 2,000.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 451,960.00 万元。该次增资业经江苏永拓会计师事务所有限责任公司验证，并出具苏永内咨字（2012）第 031 号验资报告。

2012 年 11 月，经公司股东决议，增加注册资本 50,000.00 万元。由常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币 50,000.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 501,960.00 万元。该次增资业经江苏永拓会计师事务所有限责任公司验证，并出具苏永内咨字（2012）第 034 号验资报告。

2013 年 1 月，经公司股东决议，增加注册资本 269,115.00 万元。由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币 269,115.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 771,075.00 万元。该次增资业经江苏永拓会计师事务所有限责任公司验证，并出具苏永内咨字（2013）第 003 号验资报告。

2013 年 1 月，经公司股东决议，增加注册资本 1,500.00 万元。由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币 1,500.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 772,575.00 万元。2013 年 3 月，发行人已收到股东货币增资 1,500 万元。2013 年 7 月，经公司股东决议，增加注册资本 1,500.00 万元，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币 1,500.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 774,075.00 万元。

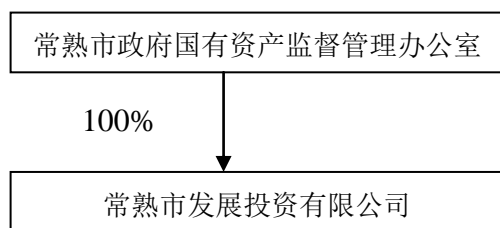
2014 年 7 月，经公司股东决议，增加注册资本 3,000.00 万元。由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币 3,000.00 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 777,075.00 万元。2014 年 10 月，经公司股东决议，增加注册资本 1,880.30 万元。由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币 1,880.30 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 778,955.30 万元。

发行人上述历次增资均完成了工商登记等手续，并通过历次工商年检。根据苏州市常熟工商行政管理局 2014 年 11 月核发的《企业法人营业执照》（注册号：320581000007227），发行人注册资本为 778,955.30 万元。

三、 发行人股权结构及实际控制人

（一）股权结构

图 5-1 公司股权结构图



常熟市政府国有资产监督管理办公室是常熟发投唯一的股东和实际控制人，持股比例为 100%。作为国有独资企业，发行人接受常熟市政府国有资产监督管理办公室的领导和监督。

截至本募集说明书出具之日，发行人的实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。本期债券发行已经得到常熟市政府国有资产监督管理办公室的批准。

（二）控股股东及实际控制人情况

发行人的控股股东及实际控制人为常熟市国资办。

常熟市发展投资有限公司是经常熟市政府批准设立的大型国有独资公司。发行人主营服装交易市场租赁、粮油购销、保障房建设三大业务，并开展国有股权投资与管理业务。

常熟市国资办是由苏州市委、苏州市人民政府和常熟市委、常熟市人民政府成立的市政府工作部门，与常熟市财政局合署办公。其主要职责为加强行政事业单位的国有资产和财务管理工作，制定和完善相关管理制度和办法，提高国有资产使用效益，促进国有资产保值增值。

四、 发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司拥有全资子公司 6 家，控股子公司 1 家。

图 5-2 截至 2014 年末子公司情况

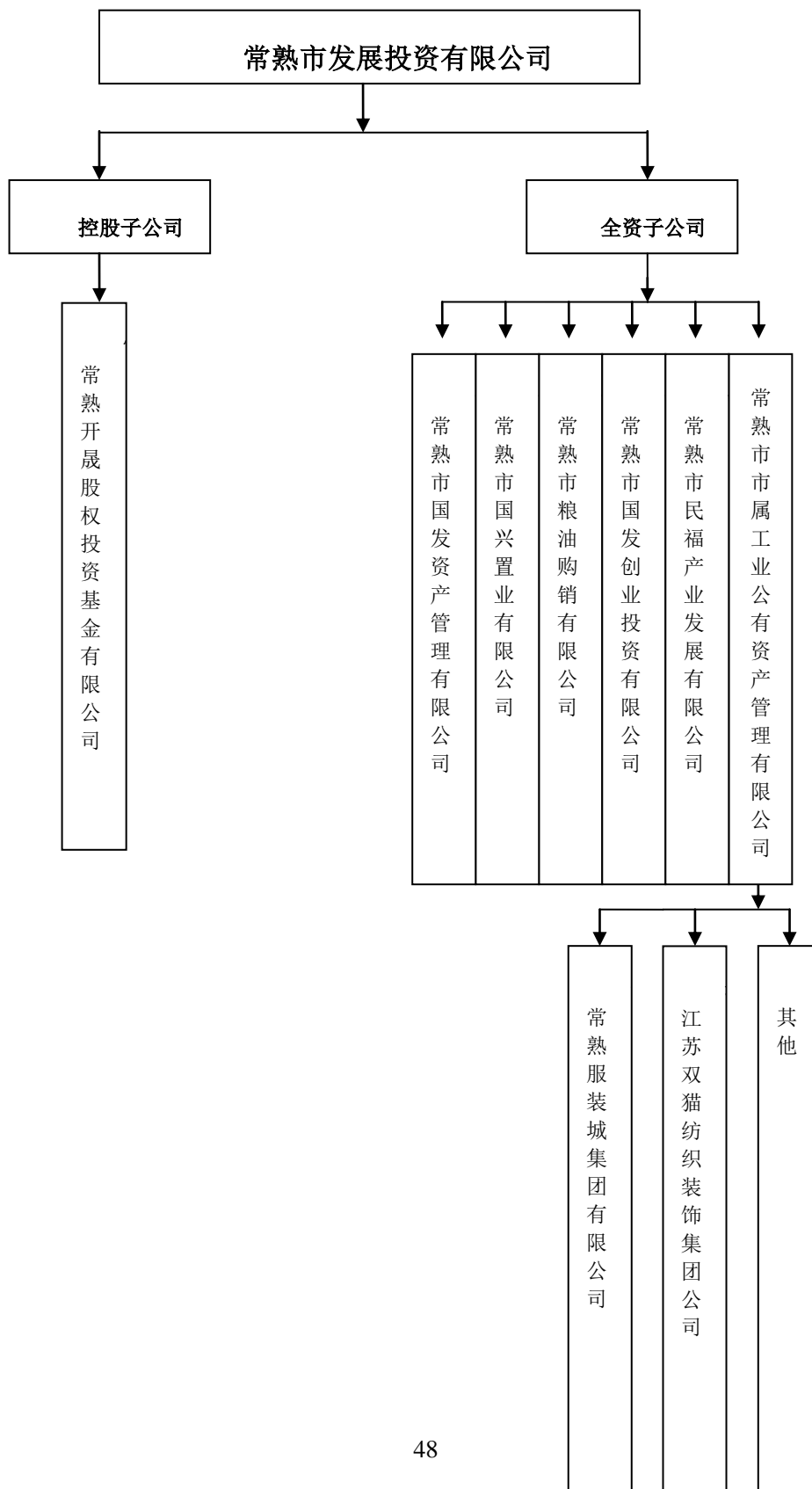


表 5-1 截至 2014 年 12 月末发行人子公司情况

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	出资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	子公司层级	直接控制人
常熟市国发创业投资有限公司	12,000.00	12,000.00	100.00	100.00	一级	发行人
常熟市国发资产管理有限公司	100.00	100.00	100.00	100.00	一级	发行人
常熟市国兴置业有限公司	10,000.00	0.00	100.00	100.00	一级	发行人
常熟市粮油购销有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00	一级	发行人
常熟市民福产业发展有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00	一级	发行人
常熟市市属工业公有资产管理有限公司	30,559.00	0.00	100.00	100.00	一级	发行人
常熟开晟股权投资基金有限公司	20,000.00	15,000.00	75.00	75.00	一级	发行人
常熟市五谷粮油配送有限公司	800.00	800.00	100%	100%	二级	粮油购销
常熟服装城集团有限公司	20,000.00	0.00	100.00	100.00	二级	工业公有资产管理
江苏双猫纺织装饰集团公司	12,200.00	0.00	90.16	90.16	二级	工业公有资产管理
常熟中服电子商务产业园有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团
常熟中服房地产有限公司	6,500.00	6,500.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团
江苏常熟中服文化演艺中心有限公司	600.00	510.00	85.00	85.00	三级	常熟服装城集团
招商城物业管理公司	106.95	0.00	66.67	66.67	三级	常熟服装城集团
常熟国际展览中心有限公司	150.00	0.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团
常熟服装城旅游服务有限公司	30.00	0.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团

子公司名称	注册资本	出资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	子公司层级	直接控制人
客运总站（常熟市服装城交通客运站）	5.00	0.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团
常熟中服投资担保有限公司	9,980.00	9,980.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团
常熟市城乡一体化建设投资发展有限公司	40,000.00	38,000.00	95.00	95.00	三级	常熟服装城集团
招商城商品检验中心	171.34	0.00	57.98	57.98	三级	常熟服装城集团
虞山镇建设开发公司	820.00	0.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团
服装城停车场	100.00	0.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团
江苏常熟招商城装饰面料市场	200.00	0.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团
江苏富通物流有限公司	4,000.00	0.00	100.00	100.00	三级	常熟服装城集团
常熟市招商公铁货物联合运输有限责任公司	50.00	0.00	100.00	100.00	四级	富通物流
常熟市招商公路航空货物联合运输有限责任公司	50.00	0.00	100.00	100.00	四级	富通物流
常熟市虞城交通联运有限公司	80.00	0.00	100.00	100.00	四级	富通物流
常熟融通资产经营管理有限公司	500.00	350.00	70.00	70.00	四级	富通物流

（二）发行人参股公司情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司拥有参股公司 48 家。

表 5-2 截至 2014 年末发行人参股公司情况

单位：万元，%

序号	被投资单位	核算方法	投资成本	在被投资单位持股比例	表决权比例
1	江苏常熟招商城家电灯饰市场	权益法	51.40	50.00	50.00

序号	被投资单位	核算方法	投资成本	在被投资单位持股比例	表决权比例
2	苏州沿江高速公路有限公司	权益法	10,506.15	36.66	36.66
3	常熟市开关制造有限公司	权益法	33,656.90	30.00	30.00
4	江苏白雪电器股份有限公司	权益法	9,845.94	20.00	20.00
5	常熟中纺金顶时尚设计顾问有限公司	权益法	73.60	40.00	40.00
6	常熟市节庆会展策划有限公司	权益法	150.28	30.06	30.06
7	江苏中服焦点电子商务有限公司	权益法	967.42	48.37	48.37
8	江苏苏南重工机械科技有限公司	权益法	14,000.00	28.00	28.00
9	苏州安源汇信软件有限公司	权益法	156.56	20.00	20.00
10	苏州筑邦测控科技有限公司	权益法	767.67	20.00	20.00
11	星动通讯科技（苏州）有限公司	权益法	1,082.01	29.41	29.41
12	常熟艾科瑞思封装自动化设备公司	权益法	541.68	25.00	25.00
13	常熟博瀚创业投资有限公司	权益法	1,012.63	20.00	20.00
14	江苏金茂低碳产业创业投资有限公司	权益法	3,783.78	20.00	20.00
15	常熟华晟投资有限公司	权益法	1,000.57	20.00	20.00
16	江苏常熟发电有限公司	成本法	8,349.53	3.33	3.33
17	江苏华电扬州发电有限公司	成本法	857.60	1.34	1.34
18	苏州国嘉创业投资有限公司	成本法	48.00	0.96	0.96
19	苏州市农业发展集团有限公司	成本法	5,000.00	4.535	4.535
20	常熟市中科梦兰电子科技有限公司	成本法	1,500.00	11.39	11.39
21	江苏常熟农村商业银行股份有限公司	成本法	35,521.50	4.64	4.64
22	常熟东南资产经营投资有限公司	成本法	1,434.32	0.76	0.76
23	常熟科技发展投资有限公司	成本法	7,277.20	9.87	9.87
24	常熟大学科技园有限公司	成本法	2,025.77	40.00	40.00
25	紫金财产保险股份有限公司	成本法	5,250.00	2.00	2.00
26	苏州市信用再担保有限公司	成本法	3,000.00	5.00	5.00
27	苏州市沿海合作开发建设投资有限公司	成本法	1,000.00	8.33	8.33
28	常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司	成本法	50,000.00	8.77	8.77
29	常熟市通联汽车租赁有限责任公司	成本法	58.50	19.50	19.50
30	常熟皮革制品厂	成本法	37.60	18.95	18.95
31	常熟市造纸厂	成本法	34.00	12.98	12.98
32	常熟柏宇医疗电子有限公司	成本法	600.00	19.05	19.05
33	江苏乘帆压缩机有限公司	成本法	500.00	11.76	11.76
34	苏州瑞美科生物技术公司	成本法	600.00	10.26	10.26
35	常熟市陆富新型肥料研发有限公司	成本法	270.00	15.00	15.00
36	江苏公大动力技术有限公司	成本法	300.00	13.04	13.04
37	常熟华映东南投资有限公司	成本法	979.38	10.31	10.31

序号	被投资单位	核算方法	投资成本	在被投资单位持股比例	表决权比例
38	常熟综艺恒利有限公司	成本法	103.00	10.00	10.00
39	苏州乔元股份投资合伙企业（有限合伙）	成本法	584.02	10.00	10.00
40	江苏高科技氟化学工业园投资发展有限公司	成本法	18,908.25	6.64	6.64
41	江苏江南商贸集团有限责任公司	成本法	17,170.36	11.79	11.79
42	江苏创兰太阳能有限公司	成本法	284.56	13.51	13.51
43	常熟港区开发建设有限公司	成本法	9,806.84	10.49	10.49
44	苏州农村产权交易中心有限公司	成本法	360.00	12.00	12.00
45	苏州联彩投资中心（有限合伙）	成本法	710.00	10.00	10.00
46	苏州盛泉海成创业投资合伙企业（有限合伙）	成本法	300.00	10.00	10.00
47	常熟服装城世服商场管理有限责任公司	权益法	-	45.00	45.00
48	江苏盛世商朝信息产业有限公司	权益法	-	30.00	30.00
	合计	-	250,467.02	-	-

注：公司对常熟大学科技园有限公司的持股比例超过 20%，但是，由于发行人未委派任何人在常熟大学科技园有限公司任职，对其无实质控制、无重大影响，故对其采用成本法核算。常熟服装城世服商场管理有限责任公司、江苏盛世商朝信息产业有限公司发生超额亏损，发行人对其净投资的长期权益减记至零为限。

（三）全资子公司经营情况

1、常熟市国发创业投资有限公司

常熟市国发创业投资有限公司（以下简称“国发创投”）成立于 2010 年 11 月 25 日，法定代表人为朱兴生，办公地址为常熟市金沙江路 8 号，注册资本 12,000.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围包括创业投资、创业投资咨询、代理其它创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，为创业企业提供创业管理服务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构，其它项目投资。

国发创投主要从事实业投资、股权投资、创业投资管理及其他项目投资业务，目前主要投资领域为常熟市电子信息、生物医药、新能源和新材料等新兴行业的中小企业。

截至 2014 年末，国发创投总资产为 14,431.68 万元，总负债为 2,330.52 万

元，净资产为 12,101.16 万元。2014 年国发创投实现主营业务收入 0.00 万元，实现净利润-175.27 万元。因为所投企业尚未产生收益，所以 2014 年主营业务收入为 0.00 万元。

2、常熟市国发资产管理有限公司

常熟市国发资产管理有限公司成立于 2010 年 7 月 9 日，法定代表人为朱兴生，办公地址为常熟市金沙江路 8 号，注册资本 100.00 万元，为发行人全资子公司。国发资管经营范围包括：资产管理经营和处置，房屋维修与养护，对外投资。

截至 2014 年末，国发资管总资产为 1,005.24 万元，总负债为 131.91 万元，净资产为 873.33 万元。2014 年国发资管实现主营业务收入 273.67 万元，实现净利润 144.19 万元。国发资管净利润的实现主要是租金收入所得。

3、常熟市国兴置业有限公司

常熟市国兴置业有限公司成立于 2004 年 8 月 26 日，法定代表人为陈煜，办公地址为常熟市国兴置业有限公司，注册资本 10,000.00 万元，为发行人全资子公司。国兴置业经营范围包括：房地产开发、销售；房产中介，房屋修缮，房屋租赁。

国兴置业近年来主要负责常熟市范围内人才安居工程及经济适用房等保障性住房建设。国兴置业以协议出让形式获得建设用地，建设完成后按照政府指定价格出售给经民政局等政府部门核实且符合条件的特定对象。

截至 2014 年末，国兴置业总资产为 47,995.15 万元，总负债为 37,191.38 万元，净资产为 10,803.77 万元。2014 年国兴置业实现主营业务收入 32,810.68 万元，实现净利润-10,142.28 万元。国兴置业 2014 年出现亏损的原因主要是因为国兴置业的保障房销售中虞枫家园项目销售定价较低，使得该项目出现亏损，导致净利润亏损。

4、常熟市粮油购销有限公司

常熟市粮油购销有限公司成立于 1992 年 12 月 22 日,法定代表人为苏中英,办公地址为常熟市元和路 1 号,注册资本 1,000 万元,为发行人全资子公司。粮油购销公司经营范围包括:粮食收购、初级农产品销售、资产经营和资产租赁。粮油购销公司的粮油购销业务主要是根据国家政策,进行常熟市政策粮收购和地方储备轮换,除了政策性收储轮换之外,粮油购销公司还经营部分非政策性商品粮购销,近年来,非政策性商品粮购销的规模快速增长。

截至 2014 年末,粮油购销公司总资产为 96,107.70 万元,总负债为 83,766.37 万元,净资产为 12,341.33 万元。2014 年粮油购销公司实现主营业务收入 38,729.10 万元,实现净利润 6.94 万元。

5、常熟市民福产业发展有限公司

常熟市民福产业发展有限公司成立于 2012 年 9 月,法定代表人为戴炳元,办公地址为常熟市珠江路 172 号,注册资本 10,000.00 万元,为发行人全资子公司。民福发展主要从事社会养老产业发展咨询;有偿收养社会老人、老人照料服务、儿童康复照料;一类医疗器械、百货零售等业务。

截至 2014 年末,民福发展总资产为 31,211.03 万元,总负债为 21,583.20 万元,净资产为 9,627.83 万元。2014 年,民福发展实现主营业务收入 13.77 万元,实现净利润-189.42 万元。民福发展由于尚未正式开展业务,因此利润为负。

6、常熟市市属工业公有资产管理有限公司

常熟市市属工业公有资产管理有限公司成立于 1994 年 6 月 30 日,法定代表人为邓国华,办公地址为常熟金沙江路 8 号,注册资本 30,559.00 万元,为发行人全资子公司,为全民所有制企业。市属工业公有公司原名常熟市市属工业公有资产经营投资总公司,2011 年 7 月更名为常熟市市属工业公有资产管理有限公司,股东为常熟市发展投资有限公司,法人代表:陆建达。经营范围:资产管理经营和处置、房屋出租、维护与养护。

市属工业公有公司作为常熟市市属工业公有资产的产权代表,通过对市属工业企业公有资产经营管理,实施公有资产增量投入的优化配置和存量合理调

整，保证公有资产的营运效率和效益。市属工业公有公司从事授权范围内公有资产的监督管理和优化配置，理顺产权关系，加速企业产权制度改革步伐，促进企业产品结构、产业结构和组织结构的调整，并对常熟市公有资产管理机构承担保值增值责任。近年来，市属工业公有公司根据常熟市市委、市政府加快城区市属工业企业退二进三，推进城区工业企业搬迁，进一步深化企业改革的要求，因企制宜，深化完善企业改革，调整股权结构；加强公有资产管理，避免公有资产流失；加快推进城区工业企业搬迁。

截至 2014 年末，市属工业公有公司总资产为 34,522.03 万元，总负债为 21,262.60 万元，净资产为 13,259.43 万元。2014 年市属工业公有公司实现主营业务收入 229.15 万元，实现净利润 1990.90 万元。

7、常熟服装城集团有限公司

常熟服装城集团有限公司成立于 2003 年 7 月，办公地址为常熟市商城中路 1 号，注册资本 20,000.00 万元，法人代表陆建达。常熟服装城原名常熟招商城集团有限公司，隶属于常熟招商城管委会，2008 年将名称变更为“常熟服装城集团有限公司”，由常熟市市属工业公有投资总公司全额出资，经营范围为：市场设施租赁、市场管理服务（为许可经营项目），市场开发建设、市场商业店摊租赁、国内贸易（为一般经营项目）。

常熟服装城集团有限公司组建的基础为常熟招商城，常熟招商城始建于 1985 年 5 月，地处常熟市古城南端，是一个以经营服装和服饰为主的全国性专业批发市场，辖区面积 3.71 平方公里，经过 30 年的“开发、建设、经营、管理”，已从当初的地摊式、棚户式、传统交易发展成为今天的商厦以及精品总代理等现代化模式。

常熟服装城是全国最大的服装服饰专业批发市场，是国家经贸委确定的全国首批 35 家重点联系市场之一。常熟招商城投资环境良好，市场规模、商品成交额、利税等主要经济指标和综合实力在全国工业品批发市场中均名列前茅。常熟服装城辖区总面积 3.71 平方公里，营业面积达 300 万平方米，有 35 个专业

市场，店摊总数达 3.3 万多个，经营人员超过 11 万。常熟服装城在市场旺季日均客流量可达 35 万人次，日发货量可达 4,000 多吨。2014 年度，常熟服装城日资金流量平均达到 22 亿元、市场成交额达突破 840 亿元。目前，常熟服装城共有 200 个省级以上著名商标和 5,000 多个知名品牌。常熟服装城自 2005 年来连续三届蝉联两年一度的全国服装专业市场评比冠军，更在 2008 年荣膺“改革开放 30 年市场改变中国杰出贡献奖”。2010 年被国家人力资源和社会保障部、中国纺织工业协会评为“全国纺织工业先进集体”，2011 年 4 月，又被国家工商总局评为“全国创建诚信市场先进单位”。

截至 2014 年末，常熟服装城总资产为 491,041.79 万元，总负债为 468,372.93 万元，净资产为 22,668.86 万元。2014 年常熟服装城实现主营业务收入 48,895.57 万元，实现净利润-10,756.09 万元。

（四）控股子公司经营情况

1、常熟开晟股权投资基金有限公司

常熟开晟股权投资基金有限公司成立于 2012 年，法定代表人为陆晓棣，注册地址为江苏省常熟东南经济开发区东南大道 1 号 710 室，注册资本为 20,000.00 万元，常熟发投出资 15,000.00 万元，持股比例和表决权比例为 75.00%，主要从事非证券股权投资活动及相关咨询业务。

截至 2014 年末，开晟投资资产总额为 20,312.36 万元，总负债为 0.72 万元，净资产为 20,311.64 万元。2014 年开晟投资未实现主营业务收入，这是因为目前的投资项目仍处于存续运营阶段，尚未退出实现收益。

（五）主要参股公司经营情况

1、常熟开关制造有限公司

常熟开关制造有限公司（以下简称“常熟开关”）成立于 1981 年 3 月 3 日，法定代表人为王春华，办公地址为江苏省常熟市建业路 8 号，注册资本 38,130 万元，为发行人参股公司，常熟发投持股比例为 30%，为第一大单一股东。

常熟开关是专业研发、制造高低压电器元件和成套开关设备的电气专业制造企业，以其高科技、智能化领跑全国，为“国家重点高新技术企业”，主要生产高低压电器元件、电子产品及高低压成套开关设备。常熟开关已申请 147 项专利，已授权 132 项，其中，发明专利 12 项，实用新型 45 项，外观专利 75 项，是常熟市综合实力工业百强企业。常熟开关每年研发投入保持在当年营业收入的 4%，目前拥有国家专利 326 项，其中发明专利 39 项，技术实较强。常熟开关公司的主导产品 CM 系列塑壳断路器和 CW 系列万能式断路器在 2011 年分别销售 135.48 万台和 5.62 万台，主要技术指标已达到国际先进水平。

截至 2014 年末，常熟开关总资产为 199,085.13 万元，总负债为 86,895.49 万元，净资产为 112,189.64 万元。2014 年常熟开关实现主营业务收入 182,468.39 万元，实现净利润 51,587.19 万元。

2、江苏白雪电器股份有限公司

江苏白雪电器股份有限公司成立于 1988 年 9 月 20 日，注册资本 5,000.00 万元，其中江苏白雪电器股份有限公司工会出资 3,884.00 万元，持股比例为 77.68%；常熟市发展投资有限公司出资 1,000.00 万元，持股比例为 20%，为白雪电器的第一大单一股东。

白雪电器前身为国有机械企业，建厂于 1951 年，公私合营于 1956 年，1988 年设立“常熟制冷设备厂”，2000 年改制为江苏白雪电器股份有限公司。白雪电器为国家定点电冰箱、全封闭型制冷压缩机、电动自行车等许可生产单位，2005 年生产区迁至常熟市常昆工业园，占地面积 56.40 万平方米，建筑面积 12 万平方米，总投资 3 亿元，职工 1200 多人，工程技术人员 400 多人，主要经营机床设备、冷冻设备、换热设备、家用电器、电子产品、压缩机等制造、销售，相关进出口业务等，系国家定点电冰箱（冷柜）、全封闭制冷压缩机生产企业，具有年产 200 万台电冰箱（冷柜）和 600 万台制冷压缩机的生产能力，拥有“白雪”、“阪神”、“雪龙飞”和“川神”四大品牌。

截至 2014 年末，白雪电器总资产为 245,711.11 万元，总负债为 192,475.66

万元，净资产为 53,235.45 万元。2014 年白雪电器实现主营业务收入 189,232.91 万元，实现净利润 1,299.33 万元。

3、常熟科技发展投资有限公司

常熟科技发展投资有限公司成立于 2008 年 12 月 4 日，办公地址为江苏省常熟市东南经济开发区东南大道 1 号，注册资本 126,000.00 万元，为发行人参股公司，常熟市发展投资有限公司持股 9.87%，常熟东南资产经营投资有限公司持股 90.13%，为常科发投控股股东。常科发投经营范围包括：科技项目开发投资管理，企业投资，基础设施建设管理，房地产开发经营，科技产品研发。

常科发投作为东南开发区的投资开发实体，经营范围包括科技项目开发投资管理，企业投资，基础设施建设管理，房地产开发经营，科技产品研发。科发投资的职能是代表东南开发区管委会具体负责国际服务外包示范区公共道路、拆迁、桥梁、水利、绿化、水电、治污等载体建设项目的规划实施，是具有完全政府背景的基础设施开发公司。

截至 2014 年末，常科发投总资产为 502,385.62 万元，总负债为 375,868.18 万元，净资产为 126,517.44 万元。2014 年常科发投实现主营业务收入 142.62 万元，实现净利润 0.37 万元。

4、江苏苏南重工机械科技有限公司

江苏苏南重工科技有限公司成立于 2006 年 8 月 9 日，位于常熟市新港镇，办公地址为常熟经济开发区通江路 88 号，法定代表人马建兴。苏南重工的注册资本为 50,000.00 万元，股东为三家企业，其中，江苏苏南特种装备集团有限责任公司出资 26,000.00 万元，持股比例为 52%；常熟市市属工业公有资产经营投资总公司出资 14,000.00 万元，持股比例为 28%；常熟市滨江城市建设经营投资有限公司出资 10,000.00 万元，持股比例为 20%。

苏南重工是现代化冶炼、大型锻件及装备的研发及生产企业，产品主要用于船舶、电力、石油化工、冶金设备制造等领域。苏南重工主要从事各类铸锻件、坯料的技术开发、生产、销售及相关设备的制造、销售及从事货物和技术

的进出口业务。2010 年公司新增用地 500 亩，投资近 20 亿元，邀请具有 60 年重工企业设计经验的中国机械工业第一设计院进行总体设计，新建四个车间已于 2011 年 5 月份投产：四个车间分别为冶铸车间、锻造车间、热处理车间和机加工车间。冶铸车间：配置 1 套高品质、高拉速、四机四流的合金钢连铸机，连铸最大规格为直径 ϕ 1200mm 的连铸圆坯，其主要部件包括结晶器、震动系统、二冷系统、拉矫系统等均属国内外领先水平，工艺先进，自动化程度高，生产效率高。据查相关资料，目前世界上的连铸机能浇铸的最大连铸圆坯直径为 ϕ 800mm，因此该连铸机目前属世界第一。同时配置 1 台 80t 电弧炉、2 套 100t 钢包精炼炉，2 套 500kg/h 真空系统、2 台 100t 真空铸锭室、2 台 200t 真空铸锭室、2 台 300t、2 台 500t 真空铸锭室以及起重运输设备 35 台。该车间建成后可年产 32 万吨大型锻件坯料。锻造车间：配置 14,000t 和 6,600t 快速自由锻造油压机各 1 台 600t.m 锻造操作机和 200t.m 锻造操作机各 1 台及起重运输设备 20 台。其中 14000t 快速自由锻造油压机，由捷克斯柯达公司整体设计、上海电气重工集团制造，其液电系统由美国 Oilgear 公司集成供货，采用矿物油作为工作液；在结构上采用下拉式、四根方立柱，立柱间距达 8.5 米，净空高度达 9 米；计算机控制系统能自动控制压下量、自动记录生产管理数据、自动诊断故障等；配置了激光测量装置，实现自动测量锻件尺寸；采用砧子自动交换系统，操作效率高。操作机的液电系统由德国 Glman 公司集成供货。这台锻压机的立柱间开档是目前世界上所有锻压机中最大的，可直接锻造直径超 8 米的筒体类锻件，代表了当今世界最先进水平，为我国发展大容量高温气冷堆核电压力容器和沸水堆压力容器的制造奠定装备基础。该车间建成后，加上现有的 2500T、1250T 压机，具备年产 238790 吨大型锻件的生产能力。热处理车间：配置各类加热炉和热处理炉共 28 台、起重设备 7 台，用于各类锻件加工前、后的热处理。机加工车间：配置数控重型卧式车床 18 台，其中最大加工直径 4.2 米，长度 20 米，最大承重量 400 吨；数控重型立式车床 11 台，其中最大加工直径 10 米，载重量 300 吨；数控曲拐铣床；数控重型曲拐立车 2 台；数控重型落地铣镗床 3 台；数控重型龙门镗铣床 2 台；重型深孔钻镗床 2 台；普通卧式镗床 4 台；半自动重型卧式带锯床 4 台；数控重型轧辊磨床 1 台；重型端面铣专机 2 台；工具磨

床 3 台。生产的主要产品有：风电、水电、火电和核电锻件、石油化工用加氢反应器筒体锻件及装备、各类船舶备件、模具模块、管坯、棒材、风机轴、电机轴、轧辊等，广泛用于船舶、电力、石油化工、冶金设备制造等领域。公用配套设施废钢库、220kV 变电站、水处理系统、4000Nm³/h 制氧站、空压站、天然气调压站、燃气锅炉房、办公楼、研发中心等已全部建成投运。

截至 2014 年末，苏南重工总资产为 621,745.19 万元，总负债为 419,105.31 万元，净资产为 202,639.88 万元。2014 年苏南重工实现主营业务收入 448,414.97 万元，实现净利润 24,451.49 万元。

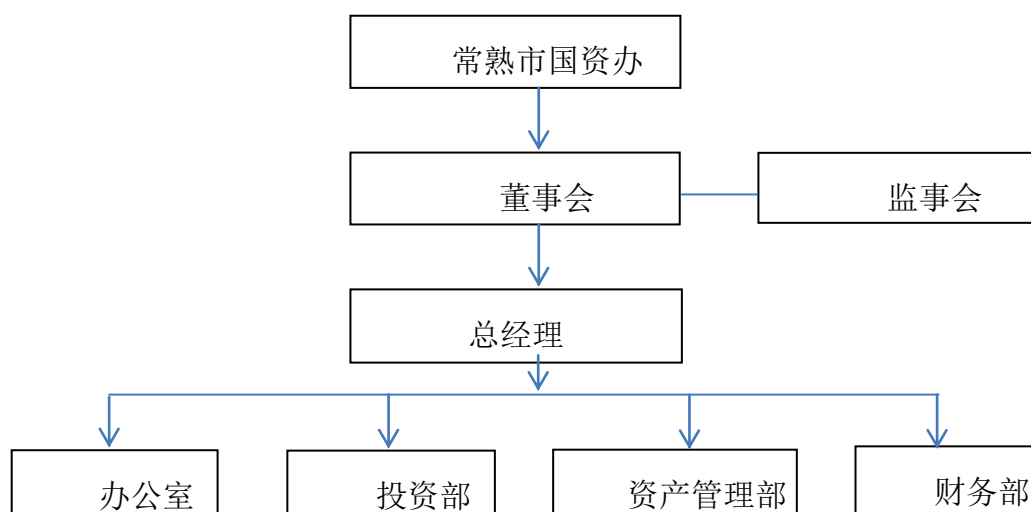
五、 发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）组织机构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了办公室、投资部、资产管理部和财务部，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。

发行人组织结构如下图所示。

图 5-3 发行人组织结构图



发行人主要职能部门的工作职责如下：

1、办公室

办公室综合协调公司行政事务，负责公司的上情下达、下情上传工作，保证政令畅通；对主要领导交办的重要任务，做好传达、催办、督察工作；联合战略研究部，做好主要领导交办的重要任务项目化工作；负责公司文稿的起草工作；负责公司信息化工作；负责制定并督促实施公司内部管理制度，优化工作流程；负责公司非经营性资产、办公用品、档案、印章、信访、保密、法务等工作；联合人力资源部，做好公司企业文化建设；负责宣传报道、信息报送、外部联络等工作；负责车辆、接待、食堂等后勤管理工作；牵头做好工会、妇委会、共青团等工作；负责其他行政性工作。

2、投资部

负责调查、搜集、整理有关市场信息，并提出投资建议；拟定公司年度投资计划及中长期投资计划；负责投资项目的储备、筛选、投资项目的可行性研究工作；负责经董事会批准的投资项目的筹建工作；按照国家产业政策，负责公司产业结构、投资结构的调整；配合财务审计部做好存量资产的重组工作；负责向金融机构申请贷款及贷后的投资、转贷业务（专项贷款除外）；负责对短期贷款项目进行初选、评估、贷后管理及回收；负责办理担保和管理业务；承办资金筹措项目的评估、谈判和贷款的还本付息手续。

3、资产管理部

按照公司中长期发展战略的规划，调整经营方针和结构，参与参股公司年度经营计划的制订及实施；编制年度经营计划审核监督全资、控股公司年度经营计划的执行情况；实施对政府安排项目的管控，业绩目标的管理，保证国有资产保值增值；负责政府安排项目建成后的运营管理；负责全资、控股公司国有资产保值增值考核；负责对全资、控股公司经营者进行年度经营业绩考核，并提出奖惩建议；负责公司国有股权收益收缴、国有资产租赁租金收取工作；负责全资、控股、参股公司资产的审计监督和资产评估工作；负责公司资产经营、物权管理、股权管理、资产处置、对下属企业管理人员的委派与监管等专

职管理。

4、财务部

组织制定公司的各项财务管理制度，具体负责公司的财务会计工作；负责公司各项费用报销、合同付款申请的财务审核签证；负责与财务工作有关的外部及政府部门的协调沟通工作；负责公司日常资金调度，确保公司营运资金需求；负责资金的拨付，进行规范的会计核算，编制会计报表；参与工程招投标方案的财务分析工作。

（二）治理结构

发行人按照《公司法》的要求，设立了包括董事会和监事会在内的法人治理结构。发行人不设股东会，由市国资办行使《公司法》规定的股东会职权。董事长为发行人的法定代表人。

1、常熟市国资办

公司不设股东会，由出资人常熟市人民政府国有资产监督管理委员会履行股东会职责，决定公司下列重大事项：任免企业法定代表人；审议批准企业的章程及修正案；审议批准企业的利润分配方案和弥补亏损方案；审议批准企业增加或减少注册资本决议；审议批准企业转让出资和办理财产转移手续；审议批准企业的对外投资方案；审议批准企业的改制、合并、分立、解散、破产和清算方案；对企业的财产实施监督管理；出资人可参照《中华人民共和国公司法》关于公司治理的有关规定对企业进行现代企业制度的改造。

2、董事会

发行人依法设立董事会。其中，职工代表 1 人。董事每届任期 3 年，任期届满，可连任。董事会设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事会成员（职工代表担任的除外）由市国资监管部门委派和更换。董事长、副董事长由市国资监管部门从董事会成员中指定，报市国资监管部门备案。董事会成员中的职工代表由发行人职工代表大会选举产生。

公司董事会行使下列职权：

- (1) 制定公司增加或减少注册资本的方案；
- (2) 制定公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定公司的基本管理制度；
- (8) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项。

董事因故不能出席董事会时，可委托代理人出席董事会，委托书中应写明授权范围。

董事长为公司法定代表人，行使下列职权：

- (1) 召集、主持董事会；
- (2) 领导董事会工作，检查决议实施情况；
- (3) 行使法定代表人的权力；
- (4) 因特殊情况不能履行时，指定其他董事代为履行；
- (5) 发生不可抗拒的重大事项时，有对一切事宜裁决权和罢免权，但必须符合《公司法》和公司利益，事后向董事会报告。

3、监事会

发行人依法设立监事会，成员 5 人。其中，职工代表 1 人。监事每届任期 3 年，任期届满，可连任。监事会成员（职工代表担任的除外）由市国资监管部

门委派和更换。监事会设监事会主席 1 名，由市国资委推荐，在监事会成员中选举产生。监事可列席董事会。

监事会成员中的职工代表由发行人职工代表大会选举产生。

监事会职责包括：检查公司财务；对董事、总经理执行公司职务的违反法律、行政法规或公司章程的行为进行监督；当董事、总经理的行为损害公司的利益时，要求董事、总经理予以纠正；提议召开临时董事会。

4、总经理

发行人设总经理 1 人，副总经理 1 人。总经理、副总经理由董事会聘任或者解聘，报市国资监管部门备案。总经理统一负责公司的日常经营和管理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的投资经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司基本管理制度；
- (5) 制定公司具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其它职权。

(三) 公司内部控制制度

近年来，通过股东的多次增资，常熟市发展投资有限公司实力进一步增强，业务范围和经营能力得到了很大的扩展。为了加强公司规范管理，完善各项工作制度，促进公司发展壮大，提高经济效益，公司严格按照国家法律法规及相

关管理部门的管理规定，建立并健全了各项管理制度，通过制度化建设，加强公司业务管理、财务管理和风险控制，达到全面管控和规范运营。

在业务管理方面，公司设置了四个业务部门，具体包括办公室、财务部、资产管理部、投资部，分别负责整个公司的行政事务管理、财务管理与审核、资产管理、规划发展与投资管理等。为规范业务部门的业务开展，提高业务开展效率，防范业务操作风险，公司制定了相关的业务管理制度，明确规定了各个业务部门的职责和权限。

在内控与风险控制方面，公司根据国内内控法律法规、《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制规范》，建立了明确的内部控制体系建设目标，以及一套科学、系统的内部控制体系建设方法和标准，为公司内部控制体系建设工作提供指引，为公司完善和优化内部控制，建立统一、规范和有效运行的内部控制体系，增强风险防范能力提供了有力保证。

发行人建立的内部控制制度能够保证发行人的资产和资金安全，与此相关的内部控制制度主要有：

1、财务管理制度

发行人按照《公司法》以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《财务审批管理制度》、《财务会计管理制度》、《预算管理制度》、《所属企业财务管理规定》、《资金管理办法》等制度，以规范公司财务管理控制制度以及相关的操作规程，规范公司财务管理行为，建立健全公司内部财务管理制度，建立了实行统一领导、分级管理的内部财务管理体制。财务部会同投资部、资产管理部负责各项财务收支的计划、控制、预算、分析和考核等财务基础工作。财务部负责公司日常财务核算，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收。财务管理制度对资金使用、对外投资、费用控制、资产管理等方面进行了规定，比如按月做好银行对账单余额调节表，及时清理未达账，并查明原因，上报总经理，以利及时处理，从而有效利用公司各项资产，努力提高经济效益。

2、预算与内部审计管理制度

为加强公司内部监督和风险控制，规范公司预算管理与内部审计工作，公司制定了《预算管理与内部审计管理暂行办法》，加强预算管理，并对公司及所属子公司的财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效、以及建设项目有关经济活动的真实性、合法性和效益性进行监督和评价工作。帮助企业强化内部控制、改善风险管理、完善治理结构，如股东、董事会负责审批公司年度预算方案，公司财务部具体负责预算编制、管理和指导工作，公司内部相关业务部门的主要负责人应参与公司预算编制、管理工作。同时对于内部审计规定严格，公司加强对货币资金收支业务的预算控制，及时组织预算资金的收入，严格控制预算资金的支付，调节资金收付平衡，严格控制支付风险。公司办理行政采购与付款、业务项目、对外投资、成本费用、固定资产、仓储、筹资等业务，应严格执行预算标准。对超出公司预算的资金支付，实行严格审批制度。分支机构的预算外支出应上报公司总经理批准后方可支付。公司应健全凭证记录，完善预算管理制度，严格执行经营月度计划和成本费用的定额、定率标准，并对执行过程进行监管。

3、行政管理制度

公司根据自身具体情况，建立健全了一系列的行政管控和相关的风险管理制度，制定了相关的行政管理办法，具体内容包括：印章、证照、文印、档案、保密、保卫、办公环境、健康卫生、车辆管理、电话传真的规范与管理；接待、公关、会务、信息、报刊、电文、文书、宣传、介绍信、交纳日常规费、工商税务管理；企业形象策划及文化建设；办公设施使用规定、办公财产管理规定等。

4、往来款项制度

公司指定由财务部部长专人负责公司总体往来款项管理工作，公司所属各单位的负责人、财务负责人负责该机构的往来款项的管理，并建立往来款项责任制，严格执行催款制度；往来款项经办人为第一责任人，经办人及经办部门

应做好往来款项的登记备查工作，并定期和财务部核对，做到该收的资金及早收回，该付的资金合理支付；公司外部往来款项每季度核对一次，查清拖欠原因，减少不合理占用和可能的坏帐损失，责任部门应配合财务部门及时对应收款项进行清理回收，减少不合理占用和可能的坏帐损失。并配合财务部门做好催缴记录，定期及每年度终了对应收款项进行检查；公司借出往来款必须经董事会批准同意，在不违背公平、公正的原则下借出往来款，确保了债权投资人的权益不受损害；对于坏账准备的计提制定严格的标准，以及确无法收回的应收款项经股东批复，可作为坏账损失处理；加强信息交流与沟通，公司财务部门、相关业务部门及管理部门应定期进行交流，相互配合，上传下达，共同做好往来账款的管理工作。

5、对外投资管理制度

公司《对外投资管理办法》中明确规定公司对外投资主要规定、相关要求、投资原则，以及投资总规模和基本投资策略，明确对外投资要严格控制投资风险，并规定了对外投资的其他要求，有效构建了防范和控制投资风险的制度体系。公司对外投资实行专业管理和逐级审批制度。公司在—一个会计年度内对外投资总额不超过公司最近—期经审计净资产值的 30%或 2000 万元孰低的，公司董事长可以自行做出决定，超出该限额的对外投资，由公司董事会审议通过，公司在—一个会计年度内对外投资总额超过公司最近—期经审计总资产 30%的事项，应经公司董事会审议通过后交由股东常熟市国资办审批通过。

6、对外担保制度

发行人对外提供担保，必须经过投资部初审、董事会及股东批准。未经董事会和股东批准，总经理及其他经理人员以及企业的分支机构不得擅自代表企业签订担保合同。公司投资部按规定向为公司审计的审计机构如实提供公司全部对外担保事项。公司投资部负责管理担保合同及相关原始资料，及时进行清理检查，并定期与银行等相关机构进行核对，保证存档资料的完整、准确、有效，关注担保的时效、期限。在合同管理过程中，—旦发现未经董事会和股东批准的异常合同，投资部及时向总经理办公会及监事会报告。

7、关联交易管理制度

关联交易方面，公司在确认和处理与关联人之间关联关系与关联交易时，应遵循如下原则：（1）尽量避免或减少与关联人之间的关联交易；（2）确定关联交易价格时，应遵循公正、公平、公开的原则，关联交易的价格或收费原则应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；（3）对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；（4）关联董事和关联股东回避表决；（5）不损害本公司及非关联股东合法权益；（6）必要时应当聘请中介机构发表意见和报告。

8、子公司管理制度

公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控，并依据公司的经营策略和风险管理政策，制定了《常熟市发展投资有限公司子公司管理办法》，进一步明确了公司及下属各分公司、全资及控股子公司资金预算、投资资金、融资资金、营运资金管理及其监督的原则、程序和相关规定，明确要求子公司在经营运作、风险管理、人事、财务、资金、担保、投资、内审、信息等事项上，履行公司报告流程和审议程序，及时向公司分管负责人报告重大业务事项，同时定期向公司财务部上报财务和经营情况书面资料，公司财务部等职能部门共同负责对子公司进行绩效考核和管理，从而保证了对子公司日常营运和经营风险的控制。

六、 发行人员工基本情况

表 5-3 发行人董事、监事及高级管理人员情况表

姓名	性别	职务	任职期限
朱兴生	男	党委书记、董事长	2012 年 7 月-2015 年 7 月
徐学峰	男	董事长、公司总经理	2015 年 8 月-2018 年 8 月
陶少锋	男	董事	2010 年 4 月-2016 年 4 月
朱正刚	男	董事	2010 年 4 月-2016 年 4 月
马可玮	女	董事	2010 年 4 月-2016 年 4 月
蒋正元	男	董事	2010 年 4 月-2016 年 4 月

姓名	性别	职务	任职期限
杨建亚	女	监事会主席	2013 年 6 月-2016 年 6 月
陆小强	男	监事	2010 年 4 月-2016 年 4 月
蔡佩君	男	监事	2010 年 4 月-2016 年 4 月
成建国	男	监事	2010 年 4 月-2016 年 4 月
徐芳	女	监事	2010 年 4 月-2016 年 4 月
舒小勇	男	财务负责人	2014 年 2 月-2017 年 2 月

（一）董事会成员简历

朱兴生，男，公司党委书记、董事长，中共党员，会计师，1981 年 10 月参加工作，历任解放军第一九九师后勤部财务科长，常熟市国资局副局长，常熟市国有资产管理办公室副主任、主任，兼任常熟市住房基金管理中心副主任、主任，常熟市财政局副局长。朱兴生工作截止至 2015 年 8 月 10 日。根据常熟市国有资产监督管理委员会文件《关于调整常熟市发展投资有限公司董事长的通知》（常国资[2015]19 号），由公司总经理徐学峰担任董事长，朱兴生不再担任公司董事长。

徐学峰，男，公司总经理，中共党员，1991 年 8 月参加工作，历任常熟市新港镇镇长助理、党委委员、副镇长，常熟市碧溪镇党委委员、副镇长，常熟市碧溪镇浒浦管理区党工委书记，常熟市碧溪新区（碧溪街道）党工委委员、浒浦办事处党工委书记，常熟市碧溪新区管委会（碧溪街道办事处）副主任，常熟市碧溪新区（碧溪街道）党工委副书记。2013 年 6 月起任常熟市碧溪街道政协工委主任。2015 年 3 月起受常熟市国资委委派担任公司总经理。2013 年 6 月起任常熟市碧溪街道政协工委主任。2015 年 3 月起受常熟市国资委委派担任公司总经理。2015 年 8 月 10 日起担任公司董事长。

陶少锋，男，公司董事、中共党员、高级经济师，1983 年 8 月参加工作，历任常熟市市属工业公有资产经营投资总公司办公室副主任、主任，常熟市经济贸易委员会办公室副主任、资本市场科科长，常熟市发展投资有限公司党委委员、办公室主任。2010 年 4 月起受常熟市国资委委派担任公司董事，并任常熟市发展投资有限公司副总经理、办公室主任。

朱正刚，男，公司董事，中共党员、审计师，1986 年 7 月参加工作，历任常熟市审计局副局长，常熟市杨园镇、辛庄镇镇长，常熟市财政局（国资办）副主任。2010 年 4 月起受常熟市国资委委派担任公司董事。

马可玮，女，公司董事，中共党员、高级会计师，1991 年 8 月参加工作，历任常熟市财政局国资科、产权科副科长、公资科科长、资产管理科和绩效评价科科长、常熟市国资办副主任、常熟市财政局产权科、考核监督科科长。2010 年 4 月起受常熟市国资委委派担任公司董事。

蒋正元，男，中共党员，政工师，1956 年 9 月出生，1975 年 7 月参加工作，历任常熟市大义镇党办秘书、文书、党委副书记、副镇长，常熟淼泉镇党委书记、农工商总公司董事长，常熟市机械冶金工业局副局长，常熟市经济和信息化委员会党委副书记、副主任，常熟市中小企业局副局长、局长，常熟市市属工业公有资产经营投资总公司董事、副总经理，常熟市经济体制改革委员会党组书记、主任，常熟市发展投资有限公司党委书记、董事长、总经理。现任常熟市发展投资有限公司董事。

（二）监事简历

杨建亚，女，监事会主席，汉族，1964 年 1 月生，江苏常熟人，1981 年 7 月参加工作，1998 年 4 月加入中国共产党，大专学历，高级审计师。1981 年 7 月起任国营常熟印刷厂财务科工作人员，1989 年 12 月起历任常熟市审计局财政金融审计科科员、副科长、科长，2002 年 7 月任常熟市审计局局长助理、党组成员，2003 年 2 月任常熟市审计局副局长、党组成员，2013 年 6 月起任常熟市财政局纪检组长、党组成员。现任常熟市投资发展有限公司监事会主席。

陆小强，男，公司监事，中共党员，会计师、审计师，1987 年 9 月参加工作，历任常熟市联运公司会计，常熟市琴川城市信用社招商城办事处负责人，常熟市审计局经贸审计科科长，财政金融审计科科长，常熟市政府金融工作办公室金融科科长、金融办副主任。2010 年 4 月起受常熟市国资委委派担任公司监事。

蔡佩君，男，公司监事，中共党员、助理会计师，1989 年参加工作，历任原常熟市浒浦镇财政所副所长、所长，原常熟市新港镇财政所副所长，常熟市财政局资产管理和绩效评价科副科长，常熟市财政局绩效管理科科长。2010 年 4 月起受常熟市国资委委派担任公司监事。

成建国，男，公司监事，中共党员，会计师，1982 年参加工作，历任东张镇横塘村主办会计、东张镇财政所总预算会计、副所长、所长，新港镇财政所长、碧溪财政分局副局长。2010 年 4 月受市国资委委派，任常熟市发展投资有限公司监事。

徐芳，女，公司监事，会计员，1992 年 12 月参加工作，历任常熟市信息咨询公司会计、常熟市计划委员会会计、常熟市发展投资有限公司会计。2010 年 4 月起受常熟市国资委委派担任公司职工监事，并任常熟市发展投资有限公司会计。

（三）高管人员简历

徐学峰，男，公司总经理，中共党员，1991 年 8 月参加工作，历任常熟市新港镇镇长助理、党委委员、副镇长，常熟市碧溪镇党委委员、副镇长，常熟市碧溪镇浒浦管理区党工委书记，常熟市碧溪新区（碧溪街道）党工委委员、浒浦办事处党工委书记，常熟市碧溪新区管委会（碧溪街道办事处）副主任，常熟市碧溪新区（碧溪街道）党工委副书记。2013 年 6 月起任常熟市碧溪街道政协工委主任。2015 年 3 月起受常熟市国资委委派担任公司总经理。

舒小勇，男，公司财务部副经理，中共党员，会计师，2002 年 8 月参加工作，历任昆山铝业有限公司财务主管，2011 年 5 月起任常熟市发展投资有限公司财务部副经理，2014 年 2 月起为公司财务工作负责人。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员不存在持有发行人股权及发行人发行的债券的情形。

（四）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

表 5-4 董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

姓名	性别	职务	是否兼职	是否在发行人处领取薪酬
朱兴生	男	党委书记、董事长	否	是
徐学峰	男	董事长、公司总经理	是，常熟市财政局党组副书记、纪检组组长	否
陶少锋	男	董事	否	是
朱正刚	男	董事	是，常熟市财政局副局长、党组成员	否
马可玮	女	董事	是，常熟市财政局考核监督科科长	否
蒋正元	男	董事	否	否，退休人员
杨建亚	女	监事会主席	否	否，退休人员
陆小强	男	监事	是，常熟市政府金融工作办公室副主任	否
蔡佩君	男	监事	是，常熟市财政局教科文和行政政法科科长	否
成建国	男	监事	否	否，退休人员
徐芳	女	监事	否	是
舒小勇	男	财务负责人	否	是

发行人对董事长、总经理、财务总监在内的所有董事、监事、高管人员的设置符合《公司法》等法律法规及《公司章程》，并按照《公司章程》要求，所有高级管理人员不存在公务员兼职的情况。股东向发行人派遣的董事、监事属于政府公务员的，已获得有关机关的批准，并采用兼职不兼薪的方式开展工作，不存在违反《公司法》、《公务员法》等法律法规之情形。综合而言，发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《印发<关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见>的通知》（中组发〔2013〕18号）的相关规定，并且不违反《公司法》以及发行人《公司章程》的规定。

（五）员工构成

截至 2014 年末，公司在职员工 1,657 人，员工结构如下：

表 5-5 截至 2014 年末公司人员结构

单位：个，%

分类		人数	占比
学历	博士、硕士	36	2.17
	大学本科	587	35.43
	大学专科	491	29.63
	大学专科以下	543	32.77
合计		1,657	100.00

七、 发行人主要业务经营情况及行业地位

（一）发行人主营业务总体情况介绍

发行人是常熟市以投资管理为主的公司，目前主要经营业务分为三大板块：服装交易市场租赁、粮油购销和保障性住房开发业务，此外，还涉足股权投资与管理等业务。2014 年度，发行人的服装交易市场租赁、粮油购销和保障性住房开发三大主营业务收入合计在主营业务收入总额中的占比为 97.14%。

表 5-6 近三年及一期公司主营业务收入

单位：万元，%

项目	2012 年	占比	2013 年	占比	2014 年	占比	2015 年 1-6 月	占比
租赁	39,542.38	64.73	41,483.63	34.41	43,285.84	36.77	20,400.95	47.78

项目	2012 年	占比	2013 年	占比	2014 年	占比	2015 年 1-6 月	占比
保障性住房	335.71	0.55	48,180.31	39.96	33,071.59	28.09	2,222.60	5.21
粮油购销	18,056.06	29.56	27,605.17	22.90	37,992.90	32.27	18,739.29	43.89
其他业务	3,151.54	5.16	3,301.04	2.73	3,368.53	2.87	1,330.89	3.12
合计	61,085.69	100.00	120,570.15	100.00	117,718.86	100.00	42,693.73	100.00

注：其他业务主要系物流运输、旅游销售等。

表 5-7 近三年及一期公司主营业务成本

单位：万元，%

	2012 年	占比	2013 年	占比	2014 年	占比	2015 年 1-6 月	占比
租赁	10,565.32	35.81	14,172.20	17.28	12,439.56	13.61	6,423.09	22.75
保障性住房	246.88	0.84	38,224.59	46.61	40,016.28	43.77	2,662.18	9.43
粮油购销	17,623.77	59.73	26,994.98	32.92	36,562.32	39.99	18,086.58	64.05
其他业务	1,071.01	3.62	2,612.93	3.19	2,407.06	2.63	1,065.38	3.77
合计	29,506.98	100.00	82,004.70	100.00	91,425.22	100.00	28,237.23	100.00

表 5-8 近三年及一期公司主营业务利润

单位：万元，%

	2012 年	占比	2013 年	占比	2014 年	占比	2015 年 1-6 月	占比
租赁	28,977.06	91.76	27,311.43	70.82	30,846.28	117.31	13,977.86	96.69
保障性住	88.83	0.28	9,955.72	25.82	-6,944.69	-26.41	-439.58	-3.04

	2012 年	占比	2013 年	占比	2014 年	占比	2015 年 1-6 月	占比
房								
粮油购销	432.29	1.37	610.19	1.58	1,430.58	5.44	652.71	4.52
其他业务	2,080.53	6.59	688.11	1.78	961.47	3.66	265.51	1.84
合计	31,578.71	100.00	38,565.45	100.00	26,293.64	100.00	14,456.50	100.00

表 5-9 近三年及一期公司主营业务毛利率

单位：%

	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
租赁	73.28	65.84	71.26	68.52
保障性住房	26.46	20.66	-21.00	-19.78
粮油购销	2.39	2.21	3.77	3.48
其他业务	66.02	20.85	28.54	19.95
主营业务毛利率	51.70	31.99	22.34	33.86

（二）发行人各业务板块业务情况介绍

1、服装交易市场租赁业务

发行人的租赁业务收入主要为服装交易市场租赁业务收入。服装交易市场租赁业务收入由发行人下属的常熟服装城集团有限公司（以下简称“常熟服装城”、“服装城集团”）开展，为发行人收入的主要来源之一。

（1）业务概况

作为全国最大的服装服饰专业批发市场，发行人旗下的常熟服装城涉及辖区总面积 3.71 平方公里，主要市场有八大片区市场。常熟服装城自成立以来，市场规模不断扩大，市场成交金额持续上升，2014 年度市场成交金额已达到 1,250 亿元。近十年来，常熟服装城的市场成交金额的同比增长幅度基本保持 10% 以上，年均增幅接近 20%。

该板块近三年的营业收入分别为 39,542.38 万元、41,483.63 万元和 43,285.84 万元，占主营业务收入的比重分别为 64.73%、34.41%和 36.77%。近三年营业收

入总额稳步上升，但占全部营业收入比重呈下降趋势。盈利水平方面，该板块近三年毛利率分别是 73.28%、65.84%和 71.26%，一直保持在较高的水平。近三年的毛利润分别是 28,977.06 万元、27,311.43 万元和 30,846.28 万元，占主营业务毛利润的比重分别为 91.76%、70.82%和 117.31%，毛利润随营业收入保持总体增长趋势，毛利润占主营业务毛利润的比重一直保持较大比例，可见该板块为发行人利润的主要来源。

表 5-10 截至 2014 年末常熟服装城近十年市场成交情况

单位：亿元

年份	市场成交额	同比增幅
2005 年	260.00	/
2006 年	306.00	17.69%
2007 年	380.00	24.18%
2008 年	450.00	18.42%
2009 年	551.00	22.44%
2010 年	650.00	17.97%
2011 年	800.00	23.08%
2012 年	1,003.00	25.38%
2013 年	1,150.76	14.80%
2014 年	1,250.00	8.60%
均值	680.08	19.17%

数据来源：常熟招商城官网

（2）盈利模式及开展情况

服装城集团对其拥有的常熟服装城进行招商出租，以赚取租赁收入。服装城集团获取租赁的盈利模式主要分为两类：一种是获取优先承租权的销售收入，另一种是获取年租金收入，即租户向发行人承租商铺时，需要向发行人支付两类租金：首先，需要承租开始一次性向发行人支付一笔“40 年优先承租费”；其次，在 40 年优先承租期间内每年按照市场价格再向发行人支付年租金。发行人对“40 年优先承租费”一次性收取，通过拍卖方式拍卖给出价最高者，拍卖中设起拍底价，起拍底价根据当年市场形式制定，起拍底价一户一价、一铺一

价。

租金结算方式：优先承租权的拍卖资金一般在 2 个月内，分 2-3 次全部收清；年租金一般一年收取一次，采用预收方式，一般每年 10 月至次年 1 月收取租金。

租金支付方式：优先承租权的拍卖资金和年租金中 99% 采用转账方式支付，其余采用现金方式支付。

此外，发行人还可以获得较少的广告销售等其他收入。

优先承租权销售收入的盈利模式：服装城集团对改造扩建的商铺，实行 40 年优先承租权的竞拍，竞拍成功后服装城集团与租户签订“商铺优先承租权出售协议”，约定将 40 年优先承租权一次性出售给租户，竞拍成功的租户在连续承租的情况下可优先于任何其他承租人享有该商铺的租赁权，直至该权利到期或租户主动终止继续承租该商铺，租户竞拍获得的优先承租权不可以转让，租户可自动放弃优先承租权，对自动放弃优先承租权的，发行人不向租户退还“40 年优先承租费”。服装城集团对于商铺优先承租权出售取得的权益根据“优先承租期限”进行分摊确认收入。服装城集团持有的物业有很高的市场价值，从 2004 年至 2014 年末，服装城公司已拍卖 40 年优先承租权两千多个，账面递延收益为 25.67 亿元。2012-2014 年，服装城集团对“40 年优先承租权摊销”确认的收入分别为 6,769.83 万元、6,796.40 万元和 7,237.69 万元。“40 年优先承租权摊销”以递延收益科目入账，确认收入的方法为按照拍卖时协议确定的期限与按该项商铺土地使用权的期限二者孰低原则进行分期确认。

年租金收入的盈利模式：服装城集团根据优先承租权竞拍协议，按照约定向竞拍成功的租户每月收取租金，按年签订合同，出租的价格由服装城集团与租户协商决定，随着服装城集团规模的不断扩大，以及市场经营物业日趋紧俏下商铺出租价格的上涨，服装城集团租金收入逐年增长，为常熟发投贡献了丰厚而稳定的资金。2012-2014 年，发行人获得的年租金收入分别为 32,772.55 万元、34,687.23 万元和 36,048.15 万元。

多年来，常熟服装城通过加大投入改扩建交易市场，改善和新增配套设施，

优化市场环境，推动信息化建设，提高管理、经营和服务水平，提高租户档次，将服装交易市场租赁从“一铺一位”发展为连锁经营和品牌经营为主，形成了良好的产业发展模式，并打造出了较好的品牌。2007 年至 2014 年，常熟服装城获得了多项荣誉，先后被中国纺织工业协会和中国商业联合会授予中国男装中心、中国女装中心、中国童装中心、中国鞋业中心等称号，并成为国家 AAAA 级购物旅游景区。

(3) 产业链情况

产业链上，发行人服装市场租赁业务所在的常熟地区，拥有较好的产业基础。常熟已经成为了中国重要的服装产业基地，截至 2014 年末，常熟地区已拥有 4,900 多家服装服饰企业，年产量达 8 亿多件（套），年产值 800 多亿元。近年来，常熟市被授予“中国纺织产业基地市”、“中国休闲服装名城”等称号。海虞镇、新港镇、支塘镇、沙家浜镇、古里镇、辛庄镇被中国纺织工业协会分别命名为“中国休闲服装名镇”、“中国毛衫名镇”、“中国非织造布及设备名镇”、“中国休闲服装名镇”、“中国羽绒服装名镇”、“中国针织服装名镇”，全市共拥有 6 个“中国纺织产业特色镇”，名列国内县（市）之首。近年来，常熟服装服饰产业产值已占工业总产值的三分之一。

由于稳定的客户群体，使得“常熟服装城”的物业出租率一直保持在较高的水平。发行人的常熟服装城出租情况：发行人的服装市场租赁业务主要由八大片区市场组成。截至 2014 年末，各片区市场的可出租面积和已出租面积分别为 436,570.00 平方米和 435,081.00 平方米，可出租商铺数量和已出租商铺数量分别为 19,511.00 和 19,425.00 个，市场对外出租率为 99.56%。

表 5-11 截至 2014 年末发行人服装市场租赁业务的市场出租情况

单位：平方米、个、%、万元

所属片区市场	可出租面积	已出租面积	可出租商铺数量	已出租商铺数量	出租率	2014 年租金收入
招商场	76,302.00	76,302.00	5,832.00	5,832.00	100.00	9,258.00
鞋业中心	73,281.00	72,951.00	3,043.00	3,021.00	99.28	4,638.00

所属片区市场	可出租面积	已出租面积	可出租商铺数量	已出租商铺数量	出租率	2014 年租金收入
纺交市场	30,715.00	30,665.00	887.00	882.00	99.44	1,604.00
小商品市场	42,687.00	42,687.00	2,276.00	2,276.00	100.00	3,230.00
时装中心	55,404.00	55,359.00	1,665.00	1,662.00	99.82	2,439.00
男装中心	89,921.00	89,921.00	3,627.00	3,627.00	100.00	9,337.00
布匹市场	29,160.00	28,996.00	1,446.00	1,435.00	99.24	1,724.00
五金市场	37,100.00	36,200.00	651.00	606.00	93.09	1,510.00
其他	2,000.00	2,000.00	84.00	84.00	100.00	326.00
合计	436,570.00	435,081.00	19,511.00	19,425.00	99.56	34,066.00

表 5-12 2014 年发行人服装市场租赁业务客户前五情况

单位：平方米、万元

序号	2014 年		
	客户名称	租金金额	租用面积
1	王灯兴	360.00	11,399.00
2	常熟九龙投资实业有限公司	180.00	5,565.00
3	常熟市仕德伟缝纫机有限公司	156.00	3,000.00
4	莫泰	102.00	4,460.00
5	雅安	50.00	2,194.00
	合计	848.00	26,618.00

(4) 业务区域及行业地位

常熟服装城的市场租赁业务全部发生在江苏省苏州市常熟地区，短期内无在其他城市或地区开立分市场计划。

常熟服装城的市场规模、商品成交额、利税等主要经济指标和综合实力在全国同类批发市场中名列前茅。2013 年 4 月 18 日，在福建省石狮市举办的“2012 年度中国十大纺织服装专业市场颁奖典礼”上，常熟服装城被中国纺织工业联合会流通分会与《纺织服装周刊》杂志社联合评为“中国十大服装专业市场”，也是江苏省唯一获此殊荣的服装服饰类专业市场。常熟服装城依托常熟市雄厚的服装产业支撑，逐步成长为全国最大的服装服饰专业市场，在业内有着较高的品牌知名度和影响力，连续四届名列“中国十大服装专业市场”榜首。

发行人是常熟市服装市场租赁业务中唯一一家市场成交金额超过 100.00 亿

元的大型服装服饰专业批发市场，且为常熟市唯一一家从事服装服饰专业批发市场的大型国有主体，其他民营类的服装服饰批发市场较多，但布局分散在常熟市各街道和地区，且市场竞争力较弱。据不完全统计，发行人的服装市场租赁业务在常熟地区的服装服饰专业批发市场的交易总量占比超过 70.00%，完全主导了常熟地区的服装市场批发业务。因此，发行人在常熟地区的服装服饰专业批发市场上基本处于垄断地位。

2、粮油购销业务

发行人的粮油购销业务由全资子公司粮油购销公司承担，粮油购销公司拥有特许经营资质“粮食收购和初级农产品销售”，具备政策性粮食收储资格。

（1）业务概况

粮油购销业务是发行人的重要业务之一。该板块近三年的营业收入分别为 18,056.06 万元、27,605.17 万元和 37,992.90 万元，占主营业务收入的比重分别为 29.56%、22.90%和 32.27%，近三年营业收入和占比均呈总体上升态势。2014 年，该板块营业收入及其在主营业务收入中的占比增大，主要是粮油购销公司积极拓展商品粮购销所致。

但是，粮油购销业务的购销价格受政策影响较大，毛利率较低。2012-2014 年，发行人粮油购销业务的毛利率分别为 2.39%、2.21%和 3.77%。该板块近三年的毛利润分别是 432.29 万元、610.19 万元和 1,430.58 万元，占主营业务毛利润的比重分别为 1.37%、1.58%和 5.44%，近三年毛利润和占比呈上升趋势，但毛利润占比绝对值较小，对发行人的盈利贡献有限。

（2）盈利模式及开展情况

发行人的粮油购销业务以粮食购销为主。2012-2014 年，发行人分别实现粮油销售收入 18,056.06 万元、27,605.17 万元和 37,992.90 万元。粮油购销业务具体包括两类：政策粮的购销和商品粮的购销。

①政策粮购销

粮油购销公司的政策粮购销业务带有一定政策性，主要内容为负责常熟市政策粮收购和地方储备轮换，以确保常熟粮食供应安全。粮油购销公司承担每年夏粮和秋粮两季的粮食储备补库职责，必须严格执行国家、省颁发的《国家粮油仓储管理办法》、《粮油储藏技术规范》等管理规章，确保粮食储备粮的安全。同时，在收储过程中，粮油购销公司还必须严格执行《江苏省粮食流通统计制度》和《常熟市市级储备粮管理暂行办法》，切实加强储备粮的日常管理，完善业务手续，规范操作程序，与各承储企业、单位和居民签订承储合同，认真执行储备粮相关管理规定，确保储备粮数量真实、质量良好，确保收购入库的储备粮必须是江苏省收储当年所产的新粮，必须达到国家规定的中等质量以上标准，必须符合安全保管水分要求，严禁划转库存陈粮，储备粮入库后，必须经过检验并予以确认。

粮油购销公司的政策粮收储价格受政策指导，因此，政策粮在购销中容易产生亏损，但由于政策粮的购销业务对保障常熟市粮食安全有重要意义，因此，在政策粮购销过程中产生的亏损则通过财政补贴实现平衡。粮油购销公司的年度政策粮购销量受常熟市粮食局收购计划调整的影响较大，2012-2014 年，发行人分别实现政策粮销售 36,552 吨、44,644 吨和 55,192 吨。未来，发行人将根据监管政策的要求，稳步做大做强商品粮购销业务。

②商品粮购销

除政策性收购和轮换地方储备粮油以外，粮油购销公司还自营部分商品粮的购销。商品粮的购销无需与交易方签订承储合同，收购价格由双方自愿协商达成，但是市场成交价格受国家物价局等相关部门调控政策的影响较大。随着粮油购销公司近年来的发展壮大，粮油购销公司的自营商品粮购销业务有望继续扩大。

近年来，发行人全资子公司粮油购销公司的粮油购销业务总量持续扩大。2012-2014 年，发行人分别实现自营商品粮销售 30,250 吨、52,343 吨和 67,732 吨。

表 5-13 近三年发行人粮油购销情况

单位：吨、万元

	2012 年度		2013 年度		2014 年度	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额
政策粮	36,552.00	8,023.73	44,644.00	13,275.47	55,192.00	16,233.93
商品粮	30,250.00	10,032.33	52,343.00	14,329.70	67,732.00	21,758.97
合计	66,802.00	18,056.06	96,987.00	27,605.17	122,924.00	37,992.90

(3) 产业链情况

粮油购销公司的客户极为分散，购销对象包括企业、单位和居民，近年来，与粮油购销公司购销粮油发生业务往来的主体有数千家。

表 5-14 发行人 2014 年粮油购销前五大供应商采购金额及占比情况

单位：万元

序号	上游供应商名称	采购内容	采购金额	占采购总额比例
1	国家粮食储备库	稻谷	7,649.55	17.97%
2	大义储备粮库	稻谷	3,180.21	7.47%
3	江苏中穗粮油有限公司	稻谷	2,501.36	5.88%
4	常熟市冶塘粮油饲有限公司	稻谷	1,570.29	3.69%
5	常熟市古里粮油饲有限公司	稻谷	1,332.96	3.13%
	合计	-	16,234.37	38.14%

表 5-15 发行人 2014 年粮油购销前五大客户销售金额及占比情况表

单位：万元

序号	销售客户名称	销售产品	销售金额	占销售总额比例
1	揭东试验区利顺面粉厂	小麦	12,910.98	33.85%
2	常熟市杨园粮油饲有限公司	稻谷	2,444.42	6.41%
3	冯利	稻谷	1,999.91	5.24%
4	江苏中穗粮油有限公司	稻谷	1,531.35	4.01%
5	邹建平	稻谷	929.96	2.44%
	合计	-	19,816.63	51.95%

(4) 业务区域及行业地位

粮油购销公司的粮食收购主要集中在常熟地区，在常熟地区以外仅有零星

收购，销售对象也基本集中在常熟地区。

发行人的政策性粮油购销在常熟地区处于垄断地位，同时也是常熟地区唯一一家从事商品粮购销的国有企业，是区域内最大的商品粮购销经营主体。发行人的粮油购销业务在国内现有的粮油收储轮换的体系下，只要不出现较大的政策变化，将在常熟地区继续保持区域垄断优势。

2014 年，粮油购销公司已新投入使用三个合计 12 万吨库容的粮油库，使得产能规模扩张近一倍。根据发展规划，未来发行人将大力扶持粮油购销公司做大粮油购销规模。

3、保障性住房业务

发行人的保障性住房业务由全资子公司国兴置业承担，国兴置业拥有房地产开发二级资质。

(1) 业务概况

发行人的保障房开发业务主要是开发建设常熟市保障房，包括在原有住户拆迁土地上建设的安置房、开发建设的公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、以及棚户区危旧房改造等。由于发行人的保障房开发具有较强的周期性，安置房项目的建设和销售在时间上相对集中，因此，近年来发行人实现的保障房销售收入波动很大，2012-2014 年，发行人分别实现保障房销售收入 335.71 万元、48,180.31 万元和 33,071.59 万元。2013 年和 2014 年营业收入大幅增长，主要是发行人子公司国兴置业采用集中交房并确认收入、成本模式下，当期交房并确认收入所致。

该板块近三年的毛利率分别是 26.46%、20.66%和-21.00%。呈大幅波动，主要是发行人子公司国兴置业保障房开发项目过程中确认的开发成本价格与销售定价的波动较大所致。近三年实现的毛利润分别是 88.83 万元、9,955.72 万元和 -6,944.69 万元，占主营业务毛利润的比重分别为 0.28%、25.82%和-26.41%，毛利润和占比均出现大幅波动，主要是因为保障房销售中虞枫家园项目销售定价较低，使得该项目出现亏损，导致净利润亏损。发行人保障房业务毛利较低，

后续政府将给予一定财政补贴。

(2) 盈利模式及开展情况

发行人保障房业务具体可细分为经济适用房、拆迁安置房和面向常熟市引进人才出售的商品房（简称“人才公寓”）三类。上述三类细分领域业务模式和盈利模式相同：（i）业务模式。发行人子公司国兴置业通过招拍挂程序购入地块，并进行房地产业务开发，房屋建成后或者取得预售许可证后按照政府指导价向特定人群出售。（ii）盈利模式。发行人保障房业务的盈利模式与普通商品房开发企业的盈利模式基本一致，即房屋销售收入扣去成本及费用后赚取利润，区别在于售价由政府核准销售指导价格。

表 5-16 2012 年发行人房地产业务明细

单位：万元

2012 年度	销售收入	销售成本	毛利
金枫家园	236.14	181.56	54.59
虞枫家园	-	-	-
红枫苑	40.40	10.37	30.03
富鑫苑	36.27	24.53	11.74
合计	312.81	216.46	96.35

表 5-17 2013 年发行人房地产业务明细

单位：万元

2013 年度	销售收入	销售成本	毛利
金润家园	47,459.89	37,724.04	9,735.85
金枫家园	48.89	18.17	30.72
红枫苑	18.00	10.11	7.89
富鑫苑	653.53	439.56	213.97
东南人才安居工程	-	32.71	-32.71
合计	48,180.31	38,224.59	9,955.72

表 5-18 2014 年发行人房地产业务明细

单位：万元

2014 年度	销售收入	销售成本	毛利
金润家园	4,579.35	2,947.42	1,631.93
金枫家园	2,106.57	1,097.18	1,009.38
虞枫家园	25,845.64	35,566.81	-9,721.17
红枫苑	16.40	10.11	6.29
东南人才安居工程	-	70.91	-70.91
合计	32,547.95	39,692.44	-7,144.48

表 5-19 2015 年 1-6 月发行人房地产业务明细

单位：万元

2015 年 1-6 月	销售收入	销售成本	毛利
金润家园	4.00	3.24	0.76
金枫家园	-	-	-
虞枫家园	2,218.60	2,652.04	-433.44
红枫苑	-	-	-
东南人才安居工程	-	6.90	-6.90
合计	2,222.60	2,662.18	-439.58

①已完工项目（已开发项目）

截至 2014 年末，发行人开发完成的保障房项目包括常熟市红枫苑、琴枫苑、常熟市花溪苑、金枫家园、富鑫苑、安置房建设工程 6 个小区，已全部销售完毕，且已实现交房。

表 5-20 发行人已完工项目

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目名称	总建筑面积	总投资	单价	套数	项目类型	开发时间
------	-------	-----	----	----	------	------

项目名称	总建筑面积	总投资	单价	套数	项目类型	开发时间
琴枫苑	16.00	/	2,000-3,000	651	经适房	1997-2000
红枫苑	3.06	/	3,000-3,000	547	经适房	2002-2005
常熟市花溪苑	9.73	/	2,000-3,000	1,227	经适房	2005-2010
富鑫苑	3.81	0.83	2,646	517	经适房	2005-2006
金枫家园	10.85	2.60	/	1,396	经适房	2009-2012
安置房建设工程	1.30	0.03	/	130	安置房	2001-2003

②已完工项目(未销售完毕)

截至 2014 年末, 发行人已完工未售完的保障房项目包括金润家园和虞枫家园 2 个小区。

表 5-21 发行人已完工未售完项目

单位: 亿元

项目名称	项目类型	项目所在地	销售总额	销售进度	未完成销售原因
金润家园	人才安居房	龙腾 31#地块	5.16	92.30%	等待安置
虞枫家园	经济适用房	龙腾 39#地块	2.77	60.63%	等待安置

③在开发项目(在建项目)

截至 2014 年末, 发行人在开发项目(在建项目)的保障房项目仅有景龙村项目。

表 5-22 发行人在建项目

单位: 亿元

项目名称	项目类型	项目所在地	销售总额	销售进度	项目批文批复
景龙村	经适房	龙腾路以东、规划苏州路以南、规划道路以西、龙腾集中居住区以北	/	/	常发改核[2013]168号、常国用[2014]第07167号、常国用[2013]第28718号、常环建[2013]336、337号

④拟开发项目

未来，国兴置业拟开发的保障房项目为东南人才安居工程，截至本募集说明书签署日该项目尚未动工，相关可研报告、土地等相关批复也正在积极办理中，该项目未来的开发计划和计划投资金额还存在较大的不确定性。

发行人目前房地产项目开发主体皆具有相应资质，且在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，未受到行政处罚或受到刑事处罚。2013 年度发行人房地产收入占比为 39.96%，主要是因为 2013 年度发行人保障房项目集中缴付并确认收入所致，目前发行人在建项目仅有景龙村一个，项目总投资约 49,282.44 万元，预计 2017 年 12 月完工销售，预测未来销售情况，未来五年发行人的年度房地产收入占当期主营业务收入比重不超过 30%。

(3) 产业链情况

发行人承担的保障房建设项目，均在常熟市政府的年度保障房建设任务计划中，保障房新开发拿地需获得常熟市政府支持。

发行人建设完成后的保障房项目，按照政府指定价格出售给经民政局等政府部门核实且符合条件的特定对象。

(4) 业务区域及行业地位

发行人的保障房业务全部集中在常熟地区。

发行人旗下常熟市国兴置业有限公司是常熟市保障房主要开发建设主体之一，是常熟市政府重点扶持的保障房开发企业，因此，发行人保障性住房开发建设也具有一定的区域独占优势。发行人作为地方国有龙头企业，其保障性住房不仅要受国家宏观调控政策和产业政策指导的影响，同时也会受到常熟区域发展规划的影响，短期内发行人的保障房业务在地方政府支持下，具有一定的垄断开发优势。

4、其他业务

发行人已有的其他业务主要为创业投资业务，由发行人子公司常熟市国发

创业投资有限公司承担，本业务的总投资金额相对较小，在发行人业务收入中占比较小，利润贡献有限。

未来，发行人还将开展养老院和儿童院经营业务，但养老院和儿童院经营业务未来在公司总收入中的占比会较小，并非发行人的主要经营方向。目前，发行人的养老院和儿童院经营业务尚处于早期投资阶段，距离投产运营产生销售收入的时间尚早。

（三）发行人的在建及拟建项目

截至 2014 年末，公司重要在建工程项目情况如下：

表 5-23 截至 2014 年末公司重要在建项目¹

单位：万元

项目类型	项目名称	总投资额	资金来源	项目合规性	建设期	2015 年投资金额	2016 年投资金额	2017 年投资金额
经适房	景龙村	49,282.44	自筹和银行借款	常发改核[2013]168号、常国用[2014]第07167号、常国用[2013]第28718号、常环建[2013]336、337号	2014-2017年	7,456.23	28,596.23	9,593.49
养老院经营	常熟市老年公寓	23,245.27	自筹或银行借款	常国用[2012]第18656号、常环计[2012]200	2013-2016年	10,000.00	2,690.47	0.00

¹ 注：常熟服装城国际面料研发销售展示中心改造项目因拆迁进度较慢，主体工程尚未动工，暂不计入在建工程。

项目类型	项目名称	总投资额	资金来源	项目合规性	建设期	2015 年投资金额	2016 年投资金额	2017 年投资金额
投资				号、常发改[2012]274号、常发改[2012]277号				
合计	-	72,527.71	-	-	-	17,456.23	31,286.70	9,593.49

公司重要在建工程常熟市老年公寓项目的具体情况如下：

常熟市老年公寓项目由发行人子公司常熟市民福产业发展有限公司（以下简称“民福发展”）投资，该项目属于发行人重点拓展的新业务养老院投资经营领域，养老院经营业务的盈利能力相对有限。

项目简介：项目位于常熟市大义镇，项目内容为建筑一幢包括公寓、食堂、办公、连廊、机动车停车位 127 个等内容在内的老年公寓，建筑楼地下一层、地上主体十四至十六层，用地面积 17,475.48 平方米，建筑总面积共计 48,121.60 平方米（其中地下室面积为 7,329.9 平方米）。项目已经常国用[2012]第 18656 号、常环计[2012]200 号、常发改[2012]274 号、常发改[2012]277 号批复同意。项目建成后，可提供养老床位 800 张，预计可获得年收入超过 15,000.00 万元。项目总投资初步测算为 23,245.27 万元，资金来源为自筹或银行借款。

项目进展：子公司民福发展已支付 4,749.28 万元购买了 17,493.00 平米项目建设商业用地，截至 2014 年末，项目工程投资为 10,554.80 万元，工程施工进度约为 45.00%。

截至本募集说明书出具之日，发行人在建工程均已获得相关审批部门的审核批准，项目建设合法合规。

根据发行人规划，发行人未来三年主要投资项目为东南人才安居工程。

东南人才安居工程由发行人子公司国兴置业承担，为发行人未来拟开发的保障房项目，项目初步估测总投资为 6.30 亿元。项目原计划 2011 年 1 月动工，

但是由于政府规划等原因，截至本募集说明书签署日该项目尚未动工，相关可研报告、土地等相关批复也正在办理中。由于该项目涉及常熟市政府保障房规划等原因，未来存在项目实施主体变更的风险。

表 5-24 发行人主要拟建项目情况

单位：亿元

项目类型	项目名称	总投资额	已投资额	资金来源	项目合规性	建设期	2015年投资金额	2016年投资金额	2017年投资金额	2018年投资金额	2019年投资金额
保障房开发投资	东南人才安居工程	6.30	0.00	自筹或银行借款	办理中	2016-2019年	未定	未定	未定	未定	未定

八、 发行人所在行业现状及发展前景

目前，发行人主要经营业务分为三大板块：服装交易市场租赁、粮油购销和保障性住房开发业务，此外，还涉足股权投资与管理等业务。2014 年度，发行人的服装交易市场租赁、粮油购销和保障性住房开发三大主营业务收入合计在主营业务收入总额中的占比为 97.14%。

（一）服装交易市场租赁（市场运营）行业现状和前景

随着我国成为全球第二大经济体，第一大出口国和第二大进口国，我国也成为重要的国际采购中心。国内产业集群的规模效应带动商品交易市场不断向大型化发展，商品集散功能日益增强。实力强大的批发商、代理商和物流商成

为商品交易市场的参与主体。近年来，我国服装城市场的行业快速发展，纺织服饰商品交易市场规模不断扩大，商品集散功能愈益增强，各地纺织服饰商品交易市场已经成为我国商品流通的重要集散地。据国家统计局统计，2010 年，交易额在亿元以上的商品交易市场有 4,940 家，总交易额超过 7.27 万亿元。其中，浙江、江苏、山东和广东为拥有亿元市场数量排名靠前的地区。

常熟是全国闻名的纺织产业基地、中国休闲服装名城，拥有完整的纺织服装产业链。常熟市拥有以常熟服装城为代表的一批专业市场，商品交易量大，市场覆盖广，尤其是常熟服装城已经成为辐射全国的服装贸易中心地，是全国最大的服装服饰专业批发市场。几年来，常熟服装城规模不断扩大，商铺业态已经从“一铺一位”发展成以连锁经营和品牌经营为主的产业模式，服装城良好的口碑和集聚效应使得其出租率常年保持在 98%以上，随着市场经营物业日趋紧俏，服装城租金收入逐年增长，为发行人带来了丰厚而稳定的资金流入。同时，服装城集团还在为进一步发展做出谋划，以吸引更多的商户与客流，从而带来持续增加的收入。未来，常熟服装城未来有望借助区域较好的市场土壤，持续发展，不断提升资产实力和业务规模。

（二）保障性住房行业现状和前景

近年来，随着廉租住房、经济适用住房建设和棚户区改造力度的逐步加大，城市低收入家庭的住房条件得到较大改善。但是，由于有的地区住房保障政策覆盖范围比较小，部分大中城市商品住房价格较高、上涨过快、可供出租的小户型住房供应不足等原因，一些中等偏下收入住房困难家庭无力通过市场租赁或购买住房的问题比较突出。同时，随着城镇化快速推进，新职工的阶段性住房支付能力不足矛盾日益显现，外来务工人员居住条件也亟需改善。大力发展公共租赁住房，是完善住房供应体系，培育住房租赁市场，满足城市中等偏下收入家庭基本住房需求的重要举措，是引导城镇居民合理住房消费，调整房地产市场供应结构的必然要求。

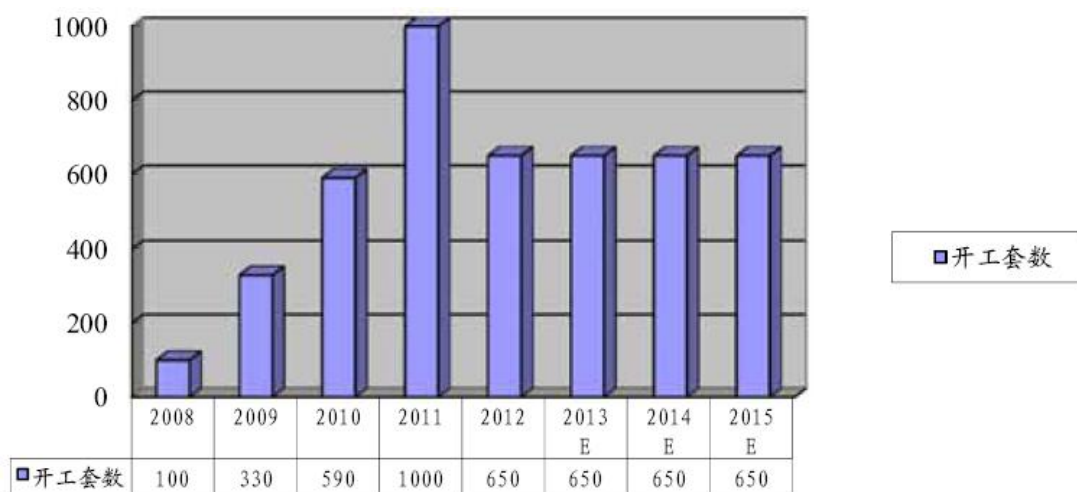
保障房与商品房在成本方面最大的区别在于土地批租模式，商品房土地市场价值以最大化的竞争原则确定，保障房则以土地廉价或免价、限定房屋分配

主体的模式运作，保障房的销售价格一般明显低于商品房销售价格。

“十一五”期间，我国已初步形成廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房为主的住房保障制度。为解决中低收入人群住房问题，抑制商品房价格，国家大力推动了保障房建设。国家住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、国家财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、中国银行业监督管理委员会七部委于 2010 年 6 月 8 日联合发布了《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保[2010]87 号），对各地公共租赁住房的建设给予了明确的支持，根据国务院等相关部门要求，2010 年至 2015 年这五年里我国新建保障性住房 3,600 万套。

图 5-4 保障房开工套数

单位：万套



目前在国家大力扶持保障房建设的背景下，包括安置房在内的保障性住房建设将会在未来几年有望继续保持持续增长的态势。按照政策规划，在“十二五”末，全国城镇保障性住房覆盖率提高到 20% 以上，基本解决城镇低收入家庭住房问题。预计未来，在城市化的推动下，国家、江苏省、苏州市及常熟市对保障性安居工程将持续的大力推进，发行人保障性住房开发业务将有较大的拓展空间。

（三）粮油购销行业现状及前景

粮食是关系国计民生重要商品之一，是社会稳定和国家自立的基础，保障国家粮食安全是一国治国安邦的头等大事。地方粮油购销公司普遍带有一定的政策性，一般主要负责当地政策粮收购和地方储备粮轮换，以确保当地粮食的供应安全。

随着我国人口增加，我国粮食消费呈刚性增长，同时，城镇化、工业化进程加快，水土资源、气候等制约因素使粮食持续增产的难度加大。中国粮食在品种结构上一直处于紧平衡状态。分品种看，玉米产需基本平衡，小麦、水稻供求偏紧，大豆存在较大缺口，国内粮食已处于紧平衡状态，粮食品种结构不平衡的矛盾突出，粮食外贸（进出口）成为缓解平衡中国粮食结构矛盾的重要手段。从粮食产销区域看，中国粮食作物主要生长在北方，产销两区市场割裂问题较为严重，加之粮食具有季节生产性，存在粮食周期性需求的矛盾，因此粮食内贸成为调节粮食产销区域分布和季节周期性需求矛盾的重要手段。此外，随着生物燃料发展，全球粮食消费增加，国际市场粮源偏紧，粮价波动变化加剧，利用国际市场调剂余缺的空间越来越小。因此，我国必须坚持立足国内实现粮食基本自给的方针，着力提高粮食综合生产能力，确保国家粮食安全。

近年来，我国粮油行业已经完成了从统购统销向市场放开的转变。自 2006 年以来，党中央和国务院先后下发了《中共中央国务院关于积极发展现代农业扎实推进社会主义新农村建设的若干意见》（中发[2007]1 号）和《国务院关于完善粮食流通体制改革政策措施意见》（国发[2006]16 号）等文件，提出加快国有粮油企业改革、促进企业发展、更好地发挥粮食企业主渠道作用。

在党中央和国务院的推动下，我国粮油购销市场体系不断完善，粮油储备及安全体系建设得到进一步加强。随着我国人口增加和居民消费水平的快速提高，粮油消费将继续呈刚性增长。应国家推动粮油企业改革的政策引导，在政策性储备之外，粮油供销公司也在逐步开始商品粮的采购与销售工作。未来，粮油供销公司将按照集团化管理的运作模式，建立现代企业制度，以储备管理为基础，以市场销售为导向，创新工作思路，向着打造具有常熟特色的现代农

业龙头企业的目标迈进。

九、发行人的竞争优势及发展战略

（一）发行人的竞争优势

1、多元化投资收益的优势

除发展服装市场租赁、粮油购销、保障房建设等主营业务外，发行人还重点投资能源、交通、家电、电子元器件、商业贸易等行业，持有常熟发电有限公司、苏州沿江高速公路有限公司、白雪电器、常熟开关厂、苏南重工等优质股权。

另外，发行人积极布局金融行业，持有证券、银行等行业的公司股权。发行人分别持有上市公司华泰证券（股票代码：601688）和东吴证券（股票代码：601555）2,300 万股和 2,391.80 万股，以 2014 年末收盘价计算市值分别为 56,281.00 万元和 53,624.12 万元。发行人还分别持有江苏常熟农村商业银行股份有限公司 4.64% 的股权和紫金财产保险股份有限公司 2.00% 的股权。其中，江苏常熟农村商业银行股份有限公司正在积极筹备上市。

2、品牌优势

发行人下属服装城集团管理的常熟服装城是全国最大的服装服饰批发市场，在常熟、苏州乃至全国范围有较强竞争力，有着广泛的知名度。从 2007 年开始，常熟服装城在两年一度的全国服装专业市场评比中连续三届蝉联冠军，更在 2008 年获得“改革开放 30 年市场改变中国”杰出贡献奖。2010 年被国家人力资源和社会保障部、中国纺织工业协会评为“全国纺织工业先进集体”，2011 年 4 月，又被国家工商总局评为“全国创建诚信市场先进单位”。2013 年 4 月 18 日，在福建省石狮市举办的“2012 年度中国十大纺织服装专业市场颁奖典礼”上，常熟服装城被中国纺织工业联合会流通分会与《纺织服装周刊》杂志社联合评为“中国十大服装专业市场”，也是江苏省唯一获此殊荣的服装服饰类专业市场。常熟服装城依托常熟市雄厚的服装产业支撑，逐步成长为全国最大的服

装服饰专业市场，在业内有着较高的品牌知名度和影响力，连续四届名列“中国十大服装专业市场”榜首。

3、股东支持优势

常熟市国资办作为公司的唯一股东，拥有雄厚的财政实力，庞大的资产业务规模和良好的市场信誉。股东实力强劲的同时，股东特有的常熟市国有资产管理身份，还能为公司带来业务经营上的政策优势。常熟市位居全国百强县前五位之列，强大的财政实力将为公司业务发展提供有力的政策和资金支撑，为公司的业务发展提供良好的外部条件。

4、区位优势

发行人所处的常熟市经济发达，财政实力较强，交通便捷，综合实力较强，在国内地区型投资企业中具有明显的区位优势。常熟市位于江苏省东南部，处于长江三角洲经济发达地区，紧临上海、苏州、无锡、南通等大中城市，已经成为江苏省重要的经济增长区域。

常熟市是中国综合实力较强的县级市，是中国大陆经济最强县级市之一，位于中国县域经济、文化、金融、商贸、会展和航运中心的前列，是中国“区域经济强县统筹发展组团”成员。近年来，常熟市经济蓬勃发展，呈现出稳步高速增长态势，2010年实现地区生产总值1,453.61亿元，同比增长13.60%，实现地方财政一般预算收入100.09亿元，同比增长28.19%，实现社会消费品零售总额360.19亿元，同比增长19.00%。常熟市外向型经济发展迅速，对外贸易步伐加快，2010年进出口总额达到了173.20亿美元，同比增长48.34%。利用外资保持较高水平，2010年利用外资总额达到了20.99亿美元，同比增长52.88%。2011年，常熟市实现地区生产总值1,720.45亿元，同比增长18.60%；实现地方一般预算收入122.50亿元，同比增长22.39%。2012年，常熟市实现地区生产总值1,885.22亿元，按可比价计算比上年增长10.20%；完成全社会固定资产投资635.48亿元，比上年增长18.70%。2012年常熟市实现财政总收入346.60亿元，比上年增长-1.56%；其中，地方一般预算收入128.15亿元，

比上年增长 4.60%。2013 年，常熟市实现地区生产总值 1,980.31 亿元，同比增长 9.00%；实现地方一般预算收入 138.58 亿元，同比增长 8.10%；完成全社会固定资产投资 715.21 亿元，比上年增长 12.50%。2014 年，常熟市实现地区生产总值 2,009.36 亿元，同比增长 7.50%；实现地方一般预算收入 147.40 亿元，同比增长 6.40%；完成全社会固定资产投资 650.44 亿元，比上年下降 9.10%。

表 5-25 近年常熟市地区生产总值与财力情况

单位：亿元

项目	2012 年	2013 年	2014 年
地区生产总值	1,885.22	1,980.31	2,009.36
财政总收入	346.60	390.99	380.89
地方一般预算收入	128.15	138.58	147.40

2014 年，常熟市三大产业运行情况良好。2014 年，常熟市完成全部工业总产值 4,581.24 亿元，同比增长 0.90%。其中规模以上工业总产值 3,628.73 亿元，同比增长 0.80%，33 个工业大类行业中有 19 个行业产值比上年实现增长，占行业总数的 57.60%。全年实现新兴产业产值 1,556.11 亿元，比上年增长 9.10%，占规模以上工业产值的 42.90%；高新技术产业产值 1,401.55 亿元，增长 8.40%，占规模以上工业产值的 38.60%。重工业产值占比由上年的 64.10% 提升为 64.90%。高耗能行业比重下降。全年六大高耗能行业实现产值 988.79 亿元，占规模以上工业产值的 27.20%，比重较上年下降 0.20 个百分点。2014 年，全市规模以上工业企业实现产品销售收入 3,596.07 亿元，比上年增长 1.70%。

2014 年，全市实现农业总产值 72.28 亿元，同比增长 6.30%；其中种植业实现 39.97 亿元，增长 8.00%。实现粮食总产量 31.09 万吨，亩产 489.50 公斤。2014 年，国家农业科技园区实现实体化运作，万顷良田建设有序推进，成功承办 2014 年中国蔬菜产业大会。全年新建高标准农田 3.50 万亩，高标准农田累计 44.85 万亩；新增高效设施农业面积 7,000.00 亩，高效设施农业面积比重达 17.20%；新增高效设施渔业建设面积 3,000.00 亩，高效设施渔业面积比重达 30.10%。土地适度规模经营比重超过 90.00%，农业机械化水平达 90.00%。新增市级以上农

业龙头企业 3 家、各类新型农村合作经济组织 79 家；新增省级审定水稻新品种 2 个；新增无公害农产品、绿色食品、有机农产品 23 个。

2014 年，全市实现社会消费品零售总额 615.63 亿元，同比增长 9.60%；商品市场成交额 1,705.54 亿元，增长 5.70%，其中服装城成交额 1,250.15 亿元；批发和零售业零售额 565.07 亿元，比上年增长 10.30%；住宿和餐饮业零售额 50.56 亿元，增长 2.20%；常熟港港口吞吐量 8,050.20 万吨；服务外包接包合同额 3.12 亿美元，比上年增长 11.90%；离岸执行额 1.57 亿美元，增长 15.60%。

常熟市是华东地区最重要的交通枢纽之一。常熟市构建了现代化的交通平台，公路网络全面覆盖镇村和各级各类开发区，国道、省道贯通全境；苏嘉杭高速公路（常熟-苏州-嘉兴-杭州）已建成通车，沿江高速公路（上海-常熟-江阴）、苏虞张一级公路以及筹建中的沿江铁路在境内交汇；连接长江南北的交通大动脉苏通长江大桥已经贯通；水上交通也十分便利，国家一类口岸常熟港，已和 46 个国家和地区的 203 个港口通航通商，经过拓浚改造后的内河航道四通八达。

（二）发行人的发展规划

未来几年，发行人将继续通过资源整合和体制创新，不断完善公司的管理体制和经营机制，继续壮大公司各项主业，不断培育新的利润增长点，从而实现国有资产的保值增值。

公司将大力发展常熟服装城，以实现服装城从单一批发市场向综合商贸区的转变，从有形市场向无形市场的拓展，围绕规模化、品牌化、信息化、多元化和国际化战略发展，使服装城发展成为现代化世界服装名城。公司还将继续稳定发展粮油购销和保障性住房业务，做大业务规模。

同时，公司将继续支持常熟开关制造有限公司、江苏白雪电器股份有限公司等企业做大做强，鼓励企业开展自主创新，积极引进新技术和新工艺，加快实施品牌战略，努力提升企业核心竞争力，实现国有资产的保值增值。同时，公司将充分挖掘交通、能源、金融、电器制造等产业的投资机会，以优化公司的资源配置和业务结构。

十、 发行人违法违规情况

近三年，发行人不存在违法违规的情况。

十一、 发行人独立情况

（一）业务方面独立情况

公司拥有独立、完整的自主经营能力，依法自主经营。公司设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。公司是具有独立享有民事和承担民事义务的法人。公司自主开展业务活动，具有独立完成完整的业务和自主经营能力。公司的主营业务均独立于控制人。对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

（二）人员方面独立情况

公司董事中，1名董事由职工代表选举产生，剩余由常熟市国资办委派；公司监事会中，1名监事由职工代表选举产生，剩余由常熟市国资办委派。公司有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的总经理、财务负责人等高级管理人员均为专职并在公司领取报酬，不在控股股东单位兼任任何职务。

（三）资产方面独立情况

公司资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用公司资金问题，也不存在为控股股东担保事项。公司以其全部资产对公司债务承担责任。

（四）机构方面独立情况

公司法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，与股东和关联企业不存在重叠和上下级关系。公司总部办公大楼

（金沙江路 8 号老法院楼，房屋建筑面积 2,300 平方米）的房屋产权归常熟市机关行政事务管理局所有，由常熟市机关行政事务管理局无限期无偿提供给公司使用，常熟市机关行政事务管理局已对此出具专项说明函，公司免费拥有金沙江路 8 号老法院楼的使用权，因此，公司免费使用常熟市机关行政事务管理局提供的办公场所。公司与股东之间不存在合署办公情况，公司的办公场所与股东严格分开，公司的生产经营场所与股东严格分开，不存在股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

（五）财务方面独立情况

公司设有独立的财务管理部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠。公司对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与股东共享银行账户的情况。公司财务实行独立核算、自负盈亏。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。

十二、 资产真实性及合规性情况

（一）公司资产注入情况

经立信会计师事务所核查公司历次验资报告，公司 778,955.30 万元注册资本为股东常熟市政府国有资产监督管理委员会出资注册，发行人历次验资报告完备。

经核实，公司不存在“学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况”，不存在“注册资本未到位、虚增资产等情况”。

（二）土地资产注入情况

经核实，发行人不存在以股东划拨方式注入土地的行为，所有者权益中不

存在储备土地。

发行人土地资产均拥有完整产权，土地资产权属合法合规，所有地块全部通过出让方式取得国有土地使用权，均已办理土地使用权证，发行人已足额缴纳土地出让金。

（三）所有者权益情况

经立信会计师事务所核查，未发现发行人所有者权益中的注入资产存在违规现象。

经立信会计师事务所核查公司历次验资报告，公司 778,955.30 万元注册资本为股东常熟市政府国有资产监督管理委员会出资注册，发行人历次验资报告完备，合法合规。

十三、 发行人关联交易

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（一）关联交易定价原则

公司关联交易定价原则：本公司与关联企业之间的交易，按照非关联方的销售市场价进行购销结算。

（二）关联方及关联关系

1、本公司的母公司情况

本公司的控股股东是常熟市国资办，持有公司股权的比例为 100%。

2、本公司的子公司情况

截至 2014 年末，公司子公司情况如下：

表 5-26 截至 2014 年末公司子公司明细表

单位：万元、%

子公司名称	注册地	业务性质	经营范围	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
常熟市国发创业投资有限公司	常熟市金沙江路 8 号	投资与资产管理	创业投资、创业投资咨询等	12,000.00	100.00	100.00
常熟市国发资产管理有限公司	常熟市金沙江路 8 号	服务业	资产管理经营和处置等	100.00	100.00	100.00
常熟市国兴置业有限公司	常熟市虞山镇藕渠太平街金枫家园 50 幢 203	房地产	房地产开发、销售等	10,000.00	100.00	100.00
常熟市粮油购销有限公司	常熟市南头巷 1 号	商品流通业	粮食收购、初级农产品销售、资产经营、资产租赁	1,000.00	100.00	100.00
常熟市民福产业发展有限公司	常熟市珠江路 172 号	服务业	社会养老产业发展咨询；有偿收养社会老人等	10,000.00	100.00	100.00
常熟市市属工业公有资产管理有限公司	常熟市金沙江路 8 号	投资与资产管理	资产管理经营和处置等	30,559.00	100.00	100.00
常熟开晟股权投资基金有限公司	江苏省常熟东南经济开发区东南大道 1 号 710 室	投资与资产管理	从事非证券股权投资活动及相关咨询业务	20,000.00	75.00	75.00
常熟市五谷粮油配送有限公司	常熟市闽江西路 315 号	商品流通业	预包装兼散装食品批发与零售，初级农产品销售、仓储服务	800.00	100.00	100.00
常熟服装城集团有限公司	常熟市商城中路 1 号	服务业	市场开发建设，市场商业店摊租赁，国内贸易，停车场管理服务	20,000.00	100.00	100.00

子公司名称	注册地	业务性质	经营范围	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
			等			
江苏双猫纺织装饰集团公司	常熟市环城南路 21 号二楼	商品流通业	纺织品、服装、日用百货等	12,200.00	90.16	90.16
常熟中服电子商务产业园有限公司	常熟市白雪路 9 号(五金市场)三楼	服务业	为互联网商务企业提供商务信息(不含互联网信息)等	1,000.00	100.00	100.00
常熟中服房地产有限公司	常熟市商城中路 1 号 9 楼	房地产	房产开发、房产销售、物业管理	6,500.00	100.00	100.00
江苏常熟中服文化演艺中心有限公司	常熟市商城北路 8 号	服务业	提供文化演出场所、文化交流、时装展示等	600.00	85.00	85.00
常熟服装城物业管理有限责任公司	常熟市招商城商海路	服务业	房屋及设备、小区道路配套设施的维修保养等	106.95	66.67	66.67
常熟国际展览中心有限公司	常熟市商城中路	服务业	会议及展览服务、展览活动策划、展示、展销服务等	150.00	100.00	100.00
常熟服装城旅游服务有限公司	常熟市商城中路 1 号	服务业	招商城商业旅游服务及相关产品销售	30.00	100.00	100.00
客运总站(常熟市服装城交通客运站)	常熟市苏常路 3 号桥堍西侧	服务业	客运站经营、客运代理, 车辆停放、普通搬运装卸、日用百货、水果零售	5.00	100.00	100.00
常熟中服投资担保有限公司	常熟市商城中路 1 号	服务业	投资经营、投资管理等	9,980.00	100.00	100.00
常熟市城乡一体化建设投资发展有限公司	常熟服装城商城中路 1 号商城大厦 9 楼	服务业	安置房的开发建设, 城乡一体化项目的建设等	40,000.00	95.00	95.00
招商城商品检验中心	常熟市新世紀大道 87 号	服务业	开展服装, 布匹针纺织品, 服装辅料等商品检验检测	171.34	57.98	57.98

子公司名称	注册地	业务性质	经营范围	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
虞山镇建设开发公司	常熟市商城中路 125 号	服务业	商品房开发经营, 建筑材料批发, 零售	820.00	100.00	100.00
服装城停车场	常熟市南门二号桥	服务业	停车服务。	100.00	100.00	100.00
江苏常熟招商城装饰面料市场	常熟市南门十字东路	服务业	装饰面料, 人造革, 皮革, 室内装饰材料和辅料的批发零售, 代购代销等	200.00	100.00	100.00
江苏富通物流有限公司	常熟市商城南路 2 号	服务业	普通货运、综合货运站等	4,000.00	100.00	100.00
常熟市招商公铁货物联合运输有限责任公司	常熟市商城南路 2 号	服务业	国内货运代理 (代办)、联合运输服务	50.00	100.00	100.00
常熟市招商公路航空货物联合运输有限责任公司	常熟市商城南路 2 号	服务业	国内货运代理 (代办)、联合运输服务	50.00	100.00	100.00
常熟市虞城交通联运有限公司	常熟市商城南路 2 号	服务业	普通货运, 集装箱中转站(仓储)	80.00	100.00	100.00
常熟融通资产经营管理有限公司	常熟市商城南路 2 号 1 幢	综合	资产 (不含金融资产) 经营、租赁; 物业管理	500.00	70.00	70.00

3、合营和联营企业情况

截至 2014 年末, 公司合营和联营企业情况如下:

表 5-27 截至 2014 年末公司合营和联营企业明细表

单位: 万元, %

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
江苏常熟招商城家电灯饰市场	常熟市新建路 60 号	实业投资	100.00	50.00	50.00
苏州沿江高速公路有限公司	苏州市桐泾南路 100 号	交通运输	27,524.00	36.66	36.66

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
常熟开关制造有限公司	常熟市建业路 8 号	制造业	38,130.00	30.00	30.00
江苏白雪电器股份有限公司	常熟市沙家浜镇白雪新路 8 号	制造业	5,000.00	20.00	20.00
江苏盛世商朝信息产业有限公司	常熟市商城中路 125 号	实业投资	1,000.00	30.00	30.00
常熟服装城世服商场管理有限责任公司	常熟市服装城商城北路 8 号	实业投资	200.00	45.00	45.00
江苏苏南重工机械科技有限公司	常熟市经济开发区通江路 88 号	制造业	50,000.00	28.00	28.00
苏州安源汇信软件有限公司	常熟东南开发区金都路 8 号	软件开发	1,500.00	20.00	20.00
苏州筑邦测控科技有限公司	常熟经济开发区海城路 2 号 6 幢（海城工业坊 6 号厂房）	制造业	3,000.00	20.00	20.00
星动通讯科技（苏州）有限公司	常熟东南经济开发区富华路 15 号	制造业	2,125.00	29.41	29.41
常熟艾科瑞思封装自动化设备有限公司	常熟经济技术开发区科创园 102 室	制造业	1,600.00	25.00	25.00
常熟博瀚创业投资有限公司	常熟东南经济开发区金都路 8 号	实业投资	5,000.00	20.00	20.00
江苏金茂低碳产业创业投资有限公司	常熟东南经济开发区东南大道 1 号 710 室	实业投资	18,364.55	20.00	20.00
常熟华晟投资有限公司	江苏省常熟高新技术产业开发区东南大道 333 号 1201 室	实业投资	10,000.00	20.00	20.00
常熟中纺金顶时尚设计顾问有限公司	常熟市青莲路 9 号 25001	实业投资	500.00	40.00	40.00
常熟市节庆会展策划有限公司	常熟市白雪路 9 号（五金市场）3 楼 A-16	实业投资	500.00	40.00	40.00
江苏中服焦点电子商务有限公司	常熟市白雪路 9 号五金市场 3 楼 D05	实业投资	2,000.00	49.00	49.00

（三）关联交易情况

1、近一年关联方交易情况

2014 年度，公司无因购销商品、原料或提供劳务等原因而发生的关联交易。

2、与关联企业的往来余额

表 5-28 近一年及一期末公司与关联企业的往来余额

单位：万元

往来款性质	关联方	2014 年末	2015 年 6 月末
应付账款	江苏常熟招商城家电灯饰市场	1,435.38	1,435.38
其他应收款	江苏白雪电器股份有限公司	1,542.88	9,617.88
其他应收款	江苏盛世商朝信息产业有限公司	200.91	372.57
其他应付款	常熟市国发中小企业担保有限公司	1,126.12	1,126.12
其他应收款	常熟市国发中小企业担保有限公司	0.00	47,999.50

由于以前年度购销商品、原料或提供劳务等原因，公司 2014 年末仍有较多的关联方往来余额。

截至 2014 年末，公司与关联方之间产生的往来款余额有：2014 年末应收江苏盛世商朝信息产业有限公司其他应收款余额为 251.13 万元，较 2012 年初减少 260.00 万元，均为 2014 年以前年度因提供劳务发生，2014 年减少的原因为应收账款收回；2014 年末公司应付江苏常熟招商城家电灯饰市场应付账款 1,435.38 万元，较 2014 年初无变化，均为 2014 年以前因购买原材料发生。2014 年末公司应付常熟市国发中小企业担保有限公司其他应付款余额 1,126.12 万元，该项其他应付款是由于公司划转而形成的。

历年以来，公司关联交易不存在不等价交换而降低公司利润的情况，不会对公司的盈利情况产生重大不利影响。

十四、 发行人资金占用情况

截至募集说明书发稿之日，近三年内发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情况。

发行人不存在资金占用的情况，与常熟市财政局、常熟市交通工程管理处等之间的往来款系计算利息的暂借款。

截止 2014 年末，发行人应收常熟市财政局其他应收款余额为 423,290.50 万

元，其产生的原因具体如下：（1）投资于常熟市路虎汽车和奇瑞观致项目。上述两个项目常熟市财政局与发行人往来款的资金余额为 278,965.74 万元。根据政府对于相关项目的批文等有关文件显示，路虎汽车项目规划年产能为 13 万辆，观致汽车项目规划年产能为 40 万辆。常熟汽车零部件产业被评为江苏省“科技兴贸出口创新基地”优秀等级，并成为江苏省仅有的五家优秀兴贸出口创新基地之一。根据常熟市政府规划，以路虎汽车项目和观致汽车项目为中心的汽车零部件产业将成为未来一段时期内重点发展扶持和优秀发展的产业，是常熟市未来经济重要的增长点；（2）拟对原子公司常熟市南湖荡开发建设有限公司和常熟市国发中小企业担保有限公司的增资款项。常熟市南湖荡开发建设有限公司和常熟市国发中小企业担保有限公司原为发行人的一级子公司，发行人对两家子公司进行增资并在出资到位后，在相关手续尚未办理完毕时，上述公司按照程序被划出，但是增资资金仍然保留在上述划出公司账面上从而形成与常熟市财政局的其他应收账款，金额为 144,324.76 万元。截止 2014 年末，发行人应收常熟市交通工程管理处其他应收款余额为 154,590.00 万元，其产生的原因为常熟市交通工程管理处用于投资建设常熟市交通项目。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，确保本次债券募集资金不被转借他人，发行人制定了包括设置募集资金专项账户、引入第三方机构监管、制定债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务和制定募集资金使用计划等措施，形成了一套确保本次债券募集资金合规使用、安全付息兑付的保障机制。

1、设置募集资金专项账户。本次债券通过设置募集资金专项账户来保证发行人按照《募集说明书》的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。本次债券发行前 5 个工作日，发行人将在上海浦东发展银行股份有限公司常熟支行开设专项账户，该账户仅用于本次债券募集资金的储存、划转及本、息偿付等。

2、引入第三方机构监管。本次债券委托上海浦东发展银行股份有限公司常熟支行对募集资金使用进行严格监管，发行前 5 个工作日，发行人、主承销商和资金监管银行将签署三方的《资金监管协议》，对募集资金的使用进行严格的

规定，确保其仅限于发行人偿还银行借款及补充营运资金使用。

3、制定债券受托管理人制度。本次债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商担任本次债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本次债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当合法利益。

4、严格履行信息披露义务。债券受托管理人和发行人遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金使用情况进行定期披露，披露形式为债券受托管理报告，使得本次债券募集资金使用等情况受到债券持有人、股东的监督，防范风险。

5、制定募集资金使用计划。本次债券发行前，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，财务部对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据股东大会决议并按照《募集说明书》披露的用途使用。

6、出具募集资金使用承诺书。发行人出具《募集资金使用承诺书》，承诺本次债券募集资金全部严格按照《募集说明书》的规定进行使用，不转借他人，且不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆、BT 项目等还款来源主要依靠财政性资金的公益性项目建设。

十五、 发行人信息披露事务及投资者关系管理制度

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护本次债券投资者的合法权益，加强公司信息披露事务的管理，促进公司依法规范运作，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规和公司章程的有关规定，并结合公司的实际情况，发行人制定了《常熟市发展投资有限公司信息披露管理制度》。该制度规定了董事、董事会，监事、监事会，高级管理人员及公司各部门在本次债券信息披露事务中的职责，细化了信息披露的对象及内容，规范了信息披露的流程，明确了信息披露文件的存档及管理方式并制定了相关违规处罚措施。同时，公司将积极维护投资者关系，及时制定证监会

和交易所要求的信息披露文件，并通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

此外，为规范公司非经营性资金的使用，切实保障“常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公司债券”存续期间债券持有人的合法权益，根据有关法律法规，发行人制定了《常熟市发展投资有限公司关于 2015 年公司债券存续期间非经营性资金使用管理办法》。该办法规定了公司自有资金（指本次债券募集资金外的资金）的使用用途，应当履行必要的内部决议程序和对外报告披露的义务，以维护债券持有人的合法权益。具体规定如下：（1）公司自有资金须用于正常经营流动资金，不得随意对外拆借，资金用途应当按照公司的正常资金营运规划使用。（2）本次债券有效存续期间内，公司如需要将自有资金对外拆借，需履行必要的内部程序和对外披露报告程序。其中，对于单笔向一方拆借资金不超过最近一期经审计合并净资产的 5%且不超过 10,000 万元人民币的，由总经理审议批准。超过 10,000 万元人民币且不超过最近一期经审计合并净资产的 5%的，须经董事会审议批准。对于单笔向一方拆借资金超过最近一期经审计合并净资产 5%的且不超过最近一期经审计合并净资产 30%的，须经董事会决议并经股东批准，由受托管理人通过年度受托管理事务报告对外披露。对于单笔向一方拆借资金超过最近一期经审计合并净资产 30%的，须经董事会和股东审议批准，并召开债券持有人会议审议。债券持有人会议审议通过后，由受托管理人通过临时受托管理事务报告对外披露。（3）本次公司债券募集资金到位后，募集资金存放于专项账户集中管理，并按照约定的募集资金用途审慎使用募集资金。（4）本次公司债券募集的资金如需用于补充流动资金及偿还银行贷款以外的用途，需按照募集说明书等文件约定履行必要的内部程序和对外披露报告义务。（5）非经营性资金对外拆借应当遵循市场交易原则，在确保资金安全的前提下，按照市场价格收取借款利息，并签订对外借款合同。禁止无偿对外拆借资金。（6）公司向关联方出借款项遵循关联交易相关规定，并遵循表决时关联方回避原则。（7）公司监事会有权对募集资金的使用情况进行监督。

第六节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）依据企业会计准则对发行人 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度、2013 年度和 2014 年度的合并及母公司利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字[2013]第 122260 号）（信会师报字[2014]第 122968 号）（信会师报字[2015]第 121235 号）。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自发行人经审计的 2012 年、2013 年和 2014 年的审计报告和未经审计的 2015 年半年度财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

一、最近三年及一期的主要财务数据

（一）合并资产负债表

表 6-1 发行人 2012-2014 年和 2015 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项 目	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
资产：				
流动资产：				
货币资金	231,429.84	216,387.25	300,351.61	423,279.76
交易性金融资产	2,069.11	51.88	0.00	41.57
应收票据	104.00	623.58	232.37	345.00
应收账款	556.10	569.52	1,419.50	995.97
预付款项	71,553.71	19,258.17	160.73	4,020.33
应收保费	0.00	0.00	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	6,348.76	10,771.12	10,839.92	300.00

项 目	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
其他应收款	445,074.23	647,854.57	838,479.82	839,024.03
买入返售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	111,469.21	77,237.89	67,428.11	69,341.29
一年内到期的非流动资产	1,250.00	1,700.00	0.00	0.00
其他流动资产	10,415.31	30,945.38	2,000.00	500.00
流动资产合计	880,270.28	1,005,399.37	1,220,912.06	1,337,847.95
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	70,839.83	64,020.82	283,054.15	275,256.70
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	222,033.33	232,206.43	77,545.19	84,114.49
投资性房地产	263,965.04	259,236.00	255,834.86	265,946.66
固定资产	41,286.09	36,956.79	39,454.46	36,248.57
在建工程	78,514.05	32,292.29	14,218.37	17,898.46
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	44,815.06	318,490.78	318,959.96	316,341.24
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	2,276.03	3,703.59	2,634.36	2,492.02
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	723,729.43	946,906.70	991,701.36	998,298.13
资产总计	1,603,999.70	1,952,306.07	2,212,613.42	2,336,146.09
负债和所有者权益：				
流动负债：				
短期借款	88,190.87	132,496.87	161,509.73	153,638.63
应付票据	27,700.00	7,960.00	19,215.00	76,751.00
应付账款	11,992.18	31,961.14	30,508.77	26,190.84
预收款项	49,036.70	30,063.82	29,990.99	22,762.45
应付职工薪酬	4,828.07	4,963.69	5,609.95	3,653.55
应交税费	-18,387.26	-16,641.59	-8,512.99	-24,733.34
应付利息	0.00	0.00	11,030.44	2,859.96
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	79,352.70	52,245.91	44,941.44	42,530.75
应付分保账款	0.00	0.00	0.00	0.00
保险合同准备金	7,198.25	10,319.16	18.48	18.48
一年内到期的非流动负债	42,400.00	98,800.00	35,440.00	5,520.00
其他流动负债	11,724.30	8,450.72	55,000.00	55,000.00
流动负债合计	304,035.81	360,619.72	384,751.80	364,192.31

项 目	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
非流动负债:				
长期借款	383,321.50	306,294.00	378,653.00	407,391.00
应付债券	0.00	104,140.56	190,000.00	340,000.00
长期应付款	2,320.00	0.00	0.00	0.00
专项应付款	893.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延收益	259,452.07	254,588.72	258,278.77	267,222.73
非流动负债合计	645,986.57	665,023.27	826,931.77	1,014,613.73
负债合计	950,022.39	1,025,643.00	1,211,683.57	1,378,806.04
所有者权益:				
实收资本（或股本）	501,960.00	774,075.00	778,955.30	787,455.30
资本公积	79,611.56	73,110.76	18,917.66	18,917.66
减：库存股	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	103,289.36	93,582.49
专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	4,692.73	5,549.59	10,678.33	10,678.33
一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00
未分配利润	47,309.01	52,673.41	79,959.16	37,549.52
外币报表折算差额	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计	633,573.29	905,408.76	991,799.80	948,183.30
少数股东权益	20,404.02	21,254.32	9,130.04	9,156.74
所有者权益合计	653,977.31	926,663.07	1,000,929.85	957,340.04
负债和所有者权益总计	1,603,999.70	1,952,306.07	2,212,613.42	2,336,146.09

（二）合并利润表

表 6-2 发行人 2012-2014 年和 2015 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
一、营业总收入	75,536.46	133,616.82	129,129.98	48,304.01
其中：营业收入	74,084.38	131,663.95	128,304.01	48,304.01
已赚保费	1,452.07	1,952.86	825.97	0.00
二、营业总成本	84,365.23	151,918.61	178,685.28	68,816.35
其中：营业成本	29,832.87	82,387.88	91,902.79	28,516.58
提取保险合同准备金净额	1,762.16	1,168.05	790.52	0.00
营业税金及附加	3,176.80	6,785.35	5,457.78	1,910.77
销售费用	17,522.34	18,619.10	20,144.40	9,865.30

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
管理费用	19,046.52	20,120.02	23,720.52	11,897.54
财务费用	11,075.02	13,616.43	23,572.66	14,039.14
资产减值损失	1,949.52	9,221.78	13,096.60	2,587.01
加：公允价值变动收益	-14.11	21.87	2.83	20.50
投资收益	10,294.03	19,246.29	89,202.25	10,415.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,987.96	9,318.49	15,104.40	6,989.30
三、营业利润	1,451.15	966.37	39,649.78	-10,076.33
加：营业外收入	10,653.01	8,356.55	6,054.79	18,854.90
减：营业外支出	553.94	409.96	753.67	87.51
其中：非流动资产处置损失	-5.52	-2.30	-742.86	-3.88
四、利润总额	11,550.22	8,912.96	44,950.90	8,691.07
减：所得税费用	3,302.46	3,489.51	12,230.58	2,578.46
五、净利润	8,247.76	5,423.45	32,720.32	6,112.60
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者净利润	8,160.98	9,061.99	36,797.22	6,085.90

（三）合并现金流量表

表 6-3 发行人 2012-2014 年和 2015 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
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	93,667.69	106,899.15	128,287.97	50,486.86
收到原保险合同保费取得的现金	2,248.68	3,405.88	352.61	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	197,123.23	305,234.14	58,748.04	200,487.96
经营活动现金流入小计	293,039.59	415,539.17	187,388.62	250,974.82
购买商品、接受劳务支付的现金	59,469.88	64,439.63	60,095.37	27,249.78
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	14,648.55	15,813.58	16,563.95	10,811.50
支付的各项税费	14,239.28	12,091.72	13,594.53	22,218.72
支付其他与经营活动有关的现金	268,834.10	491,981.88	254,040.30	161,337.09
经营活动现金流出小计	357,191.81	584,326.81	344,294.15	221,617.09
经营活动产生的现金流量净额	-64,152.22	-168,787.64	-156,905.53	29,357.73
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	7,526.93	57,894.29	50,562.10	9,791.87
取得投资收益所收到的现金	6,145.64	15,381.00	76,198.43	14,292.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资	735.09	2,012.04	1,854.56	823.42

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	14,407.65	75,287.33	128,615.09	24,907.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89,497.58	230,364.64	33,724.74	21,486.58
投资支付的现金	74,333.93	15,210.59	24,051.19	10,102.38
质押贷款净增加额	0.00	0.00	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	157,080.77	1,662.64	0.00
投资活动现金流出小计	163,831.50	402,656.00	59,438.58	31,588.95
投资活动产生的现金流量净额	-149,423.85	-327,368.68	69,176.51	-6,681.33
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	91,390.00	276,865.00	4,880.30	8,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,090.00	4,750.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	310,643.37	291,258.08	479,166.07	170,905.84
发行债券收到的现金	0.00	100,000.00	145,000.00	150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	893.00	0.00	25,000.00	19,914.79
筹资活动现金流入小计	402,926.37	668,123.08	654,046.37	349,320.63
偿还债务支付的现金	91,889.52	160,379.58	431,154.21	179,958.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,019.71	20,106.87	23,168.74	70,982.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	17.92	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	25,000.00	1,250.00	976.00	1,350.00
筹资活动现金流出小计	134,909.23	181,736.45	455,298.95	252,291.33
筹资活动产生的现金流量净额	268,017.14	486,386.63	198,747.42	97,029.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	54,441.08	-9,769.69	111,018.40	119,705.70
加：期初现金及现金等价物余额	132,988.76	187,429.84	177,660.15	288,678.55
六、期末现金及现金等价物余额	187,429.84	177,660.15	288,678.55	408,384.25

(四) 母公司资产负债表

表 6-4 发行人 2012-2014 年末和 2015 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
流动资产：				
货币资金	54,963.96	135,044.24	217,541.23	235,906.46
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	41.57
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	61,517.20	0.00	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	7,948.76	10,771.12	10,839.92	300.00
其他应收款	294,928.16	490,271.17	672,386.87	779,957.05
存货	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	2,500.00	0.00	0.00
流动资产合计	419,358.08	638,586.54	900,768.02	1,016,205.08
非流动资产：				
可供出售金融资产	66,382.60	63,631.13	258,880.54	249,551.08
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	361,032.99	302,969.76	149,526.84	156,555.71
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	4,354.79	4,137.93	5,851.31	3,940.51
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	29,014.93	293,643.16	282,181.90	279,053.77
开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	13.91	8.99	4.07	1.61
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	460,799.21	664,390.97	696,444.66	689,102.68
资产总计	880,157.29	1,302,977.51	1,597,212.68	1,705,307.76
流动负债：				
短期借款	22,000.00	47,500.00	72,500.00	85,500.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	10,000.00
应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
预收款项	102.02	106.35	7.00	0.00
应付职工薪酬	0.14	0.18	0.11	0.58
应交税费	0.96	12.93	10,869.94	-2,708.28
应付利息	0.00	0.00	11,030.44	2,859.96
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	11,477.96	2,350.65	4,363.53	5,142.57
一年内到期的非流动负债	40,600.00	85,000.00	22,000.00	0.00
其他流动负债	0.00	0.00	55,000.00	55,000.00
流动负债合计	74,181.07	134,970.11	175,771.03	155,794.83
非流动负债：				
长期借款	189,990.00	172,490.00	238,800.00	252,750.00
应付债券	0.00	104,140.56	190,000.00	340,000.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	189,990.00	276,630.56	428,800.00	592,750.00
负债合计	264,171.07	411,600.66	604,571.03	748,544.83
所有者权益：				
实收资本	501,960.00	774,075.00	778,955.30	787,455.30
资本公积	77,324.03	74,572.56	20,266.83	20,266.83
减：库存股	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	103,202.86	93,035.75
盈余公积	4,692.73	5,549.59	10,678.33	10,678.33
未分配利润	32,009.47	37,179.70	79,538.34	45,326.72
所有者权益合计	615,986.22	891,376.85	992,641.65	956,762.93
负债和所有者权益总计	880,157.29	1,302,977.51	1,597,212.68	1,705,307.76

(五) 母公司利润表

表 6-5 发行人 2012-2014 年和 2015 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
一、营业收入	359.51	559.51	1,513.55	1,004.33
减：营业成本	209.56	206.42	225.97	132.23
营业税金及附加	20.62	31.77	85.20	282.15

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,214.42	5,796.48	6,663.15	3,384.04
财务费用	1,055.33	4,815.52	13,539.63	8,489.85
资产减值损失	38.39	210.62	630.47	550.08
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	20.47
投资收益（损失以“-”号填列）	9,682.42	14,715.32	79,650.54	10,696.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,084.85	10,030.21	15,310.28	7,328.87
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,503.60	4,214.01	60,019.67	-1,117.41
加：营业外收入	0.00	4,354.62	2,027.80	17,121.05
其中：非流动资产处置利得	0.00	0.00	87.90	1,225.05
减：营业外支出	24.38	0.00	0.00	54.69
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	-0.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,479.23	8,568.63	62,047.47	15,948.96
减：所得税费用	0.00	0.00	10,760.09	2,360.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,479.23	8,568.63	51,287.38	13,588.39

（六）母公司现金流量表

表 6-6 发行人 2012-2014 年和 2015 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
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	397.34	563.85	1,305.91	997.33
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	64,202.52	109,635.75	19,434.45	64,383.45
经营活动现金流入小计	64,599.86	110,199.59	20,740.36	65,380.77
购买商品、接受劳务支付的现金	5.47	2.33	14.21	4.80
支付给职工以及为职工支付的现金	111.65	79.71	147.68	125.99
支付的各项税费	343.50	491.95	412.97	16,424.11
支付其他与经营活动有关的现金	153,135.65	291,624.42	206,691.29	142,286.43
经营活动现金流出小计	153,596.27	292,198.41	207,266.15	158,841.33
经营活动产生的现金流量净额	-88,996.41	-181,998.82	-186,525.79	-93,460.56
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,803.93	50,000.00	41,029.21	10.63
取得投资收益所收到的现金	5,037.95	10,461.96	75,553.71	14,207.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收	0.00	0.00	0.00	500.00

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	6,841.88	60,461.96	116,582.92	14,717.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,443.64	207,678.64	1,939.47	0.00
投资支付的现金	86,309.00	10,566.40	12,010.99	869.38
投资活动现金流出小计	147,752.64	218,245.04	13,950.47	869.38
投资活动产生的现金流量净额	-140,910.77	-157,783.08	102,632.46	13,848.45
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	86,300.00	272,115.00	4,880.30	8,500.00
取得借款收到的现金	164,200.00	115,000.00	235,910.00	115,000.00
发行债券收到的现金	0.00	100,000.00	145,000.00	150,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	25,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	250,500.00	487,115.00	410,790.30	273,500.00
偿还债务支付的现金	10,300.00	62,600.00	207,600.00	110,050.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,433.55	3,402.82	10,823.98	64,122.66
支付其他与筹资活动有关的现金	25,000.00	1,250.00	976.00	1,350.00
筹资活动现金流出小计	38,733.55	67,252.82	219,399.98	175,522.66
筹资活动产生的现金流量净额	211,766.45	419,862.18	191,390.32	97,977.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-18,140.73	80,080.29	107,496.99	18,365.23
加：期初现金及现金等价物余额	48,104.69	29,963.96	110,044.24	217,541.23
六、期末现金及现金等价物余额	29,963.96	110,044.24	217,541.23	235,906.46

二、合并报表范围的变化情况

(一) 2012-2014 年末合并会计报表的合并范围

2012-2014 年末合并会计报表纳入合并范围的子公司情况如下：

表 6-7 通过设立或投资等方式取得的并表子公司

单位：万元

子公司全称	注册资本	2014 年末是否合并	2013 年末是否合并	2012 年末是否合并	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	2014 年末实际出资额

子公司全称	注册资本	2014 年末 是否 合并	2013 年末 是否 合并	2012 年末 是否 合并	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	2014 年末 实际出资额
常熟市南湖荡开发建设 有限公司	5,000.00	否	是	是	0.00	0.00	0.00
常熟市港区开发建设 有限公司	25,000.00	否	否	是	0.00	0.00	0.00
常熟市国发资产管理 有限公司	100.00	是	是	是	100.00	100.00	100.00
常熟市国发中小企业 担保有限公司	30,000.00	否	是	是	0.00	0.00	0.00
常熟市国发创业投资 有限公司	12,000.00	是	是	是	100.00	100.00	12,000.00
常熟中服投资担保有 限公司	9,980.00	是	是	是	100.00	100.00	9,980.00
常熟市城乡一体化建 设投资发展有限公司	40,000.00	是	是	是	95.00	95.00	38000.00
常熟市昆承开发建设 有限公司	50,000.00	否	否	是	0.00	0.00	0.00
常熟市民福产业发展 有限公司	10,000.00	是	是	是	100.00	100.00	10,000.00
常熟开晟股权投资基 金有限公司	20,000.00	是	是	是	75.00	75.00	15,000.00
常熟中服电子商务产 业园有限公司	1,000.00	是	是	是	100.00	100.00	1,000.00
常熟中服房地产有限 公司	6,500.00	是	是	是	100.00	100.00	6,500.00
江苏常熟中服文化演 艺中心有限公司	600.00	是	是	是	85.00	85.00	510.00
常熟融通资产经营管 理有限公司	500.00	是	是	否	70.00	70.00	350.00
常熟市五谷粮油配送 有限公司	800.00	是	否	否	100.00	100.00	800.00
常熟市市属工业公有 资产管理有限公司	30,559.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟服装城集团有限 公司	20,000.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟服装城物业管理 有限责任公司	106.95	是	是	是	66.67	66.67	0.00
常熟服装城服装服饰	400.00	否	否	否	0.00	0.00	0.00

子公司全称	注册资本	2014 年末 是否 合并	2013 年末 是否 合并	2012 年末 是否 合并	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	2014 年末 实际出资额
贸易有限公司							
常熟国际展览中心公司	150.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟服装城旅游服务有限公司	30.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
江苏富通物流有限公司	4,000.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟市招商公铁货物联合运输有限责任公司	50.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟市招商公路航空货物联合运输有限责任公司	50.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟市虞城交通联运有限公司	80.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟市招商城交通客运站	5.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
江苏常熟招商城商品检验中心	171.34	是	是	是	57.98	57.98	0.00
常熟市虞山城镇建设开发公司	820.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟服装城停车场	100.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
江苏常熟招商城装饰面料市场	200.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟市市属工业企业资产管理与劳动服务中心	50.00	否	否	是	0.00	0.00	0.00
江苏双猫纺织装饰公司	12,200.00	是	是	是	90.16	90.16	0.00
常熟市国兴置业有限公司	10,000.00	是	是	是	100.00	100.00	0.00
常熟市粮油购销有限公司	1,000.00	是	是	是	100.00	100.00	1,000.00
江苏常熟国家粮食储备库	166.00	否	否	是	0.00	0.00	0.00

(二) 2012-2014 年合并会计报表合并范围发生变更的说明

1、2012 年合并财务报表范围变化情况

2012 年，发行人合并会计报表新增合并单位 5 家：常熟市民福产业发展有限公司、常熟开晟股权投资基金有限公司、常熟中服电子商务产业园有限公司、常熟中服房地产有限公司、江苏常熟中服文化演艺中心有限公司由于新设成立而纳入合并报表范围。

2012 年不再纳入合并范围单位为 1 家：常熟招商城服装服饰贸易有限公司由于注销而不再纳入合并报表范围。

表 6-8 2012 年合并会计报表合并范围变化情况

名称	变动情况	变动原因
常熟市民福产业发展有限公司	纳入	新设
常熟开晟股权投资基金有限公司	纳入	新设
常熟中服电子商务产业园有限公司	纳入	新设
常熟中服房地产有限公司	纳入	新设
江苏常熟中服文化演艺中心有限公司	纳入	新设
常熟招商城服装服饰贸易有限公司	不再纳入	注销

2、2013 年合并财务报表范围变化情况

2013 年新纳入合并范围单位为 1 家：常熟融通资产经营管理有限公司由于新设成立而纳入合并报表范围。

2013 年不再纳入合并范围单位为 4 家：常熟市市属工业企业资产管理与劳动服务中心，变动原因为注销；常熟市昆承开发建设有限公司和常熟市港区开发建设有限公司，变动原因为有偿转让；江苏常熟国家粮食储备库，变动原因为无偿划拨。

表 6-9 2013 年合并会计报表合并范围变化情况

名称	变动情况	变动原因
常熟融通资产经营管理有限公司	纳入	新设
江苏常熟国家粮食储备库	不再纳入	政府划拨
常熟市市属工业企业资产管理与劳动服务中心	不再纳入	注销
常熟市昆承开发建设有限公司	不再纳入	有偿转让

名 称	变动情况	变动原因
常熟融通资产经营管理有限公司	纳入	新设
江苏常熟国家粮食储备库	不再纳入	政府划拨
常熟市市属工业企业资产管理与劳动服务中心	不再纳入	注销
常熟市港区开发建设有限公司	不再纳入	有偿转让

3、2014 年合并财务报表范围变化情况

2014 年新纳入合并范围单位为 1 家：常熟市五谷粮油配送有限公司由于新设成立而纳入合并报表范围。

2014 年不再纳入合并范围单位为 2 家：常熟市南湖荡开发建设有限公司，变动原因为股权转让；常熟市国发中小企业担保有限公司，变动原因为股权转让。

表 6-10 2014 年合并会计报表合并范围变化情况

名 称	变动情况	变动原因
常熟市五谷粮油配送有限公司	纳入	新设
常熟市南湖荡开发建设有限公司	不纳入	股权转让
常熟市国发中小企业担保有限公司	不纳入	股权转让

三、 发行人最近三年及一期财务指标

(一) 发行人最近三年及一期主要财务指标

表 6-11 发行人最近三年及一期并表公司情况表

单位：倍，%，次

项目	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
流动比率（倍）	2.90	2.79	3.17	3.67
速动比率（倍）	2.53	2.57	3.00	3.48
资产负债率（合并）	59.23	52.53	54.76	59.02
利息倍数	2.01	1.62	2.84	1.58
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率	80.32	237.41	129.84	40.00
存货周转率	0.39	0.87	1.27	0.42

项目	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
销售毛利率	59.73	37.43	28.37	40.96
销售净利率	10.92	4.06	25.34	12.65

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

销售净利率=净利润/营业收入

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

利息倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

四、 发行人财务分析

（一）资产构成分析

表 6-12 近三年及一期发行人资产构成情况表

单位：万元，%

项 目	2012 年末		2013 年末		2014 年末		2015 年 6 月末	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比	规模	占比
货币资金	231,429.84	14.43	216,387.25	11.08	300,351.61	13.57	423,279.76	18.12

项 目	2012 年末		2013 年末		2014 年末		2015 年 6 月末	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比	规模	占比
交易性金融资产	2,069.11	0.13	51.88	0.00	0.00	0.00	41.57	0.00
应收票据	104.00	0.01	623.58	0.03	232.37	0.01	345.00	0.01
应收账款	556.10	0.03	569.52	0.03	1,419.50	0.06	995.97	0.04
预付款项	71,553.71	4.46	19,258.17	0.99	160.73	0.01	4,020.33	0.17
应收保费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	6,348.76	0.40	10,771.12	0.55	10,839.92	0.49	300.00	0.01
其他应收款	445,074.23	27.75	647,854.57	33.18	838,479.82	37.90	839,024.03	35.91
存货	111,469.21	6.95	77,237.89	3.96	67,428.11	3.05	69,341.29	2.97
一年内到期的非流动资产	1,250.00	0.08	1,700.00	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	10,415.31	0.65	30,945.38	1.59	2,000.00	0.09	500.00	0.02
流动资产合计	880,270.28	54.88	1,005,399.37	51.50	1,220,912.06	55.18	1,337,847.95	57.27
可供出售金融资产	70,839.83	4.42	64,020.82	3.28	283,054.15	12.79	275,256.70	11.78
长期股权投资	222,033.33	13.84	232,206.43	11.89	77,545.19	3.50	84,114.49	3.60
投资性房地产	263,965.04	16.46	259,236.00	13.28	255,834.86	11.56	265,946.66	11.38
固定资产	41,286.09	2.57	36,956.79	1.89	39,454.46	1.78	36,248.57	1.55
在建工程	78,514.05	4.89	32,292.29	1.65	14,218.37	0.64	17,898.46	0.77
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	44,815.06	2.79	318,490.78	16.31	318,959.96	14.42	316,341.24	13.54
长期待摊费用	2,276.03	0.14	3,703.59	0.19	2,634.36	0.12	2,492.02	0.11
非流动资产合计	723,729.43	45.12	946,906.70	48.50	991,701.36	44.82	998,298.13	42.73
资产总计	1,603,999.70	100.00	1,952,306.07	100.00	2,212,613.42	100.00	2,336,146.09	100.00

2012 年-2014 年末及 2015 年 6 月末，公司资产规模保持较快增长，其中流动资产规模增幅大于非流动资产规模增幅。

1. 流动资产构成分析

项目	2015 年 6 月末		2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	423,279.76	31.64	300,351.61	24.60	216,387.25	21.52	231,429.84	26.29
交易性金融资产	41.57	0.00	0.00	0.00	51.88	0.01	2,069.11	0.24
应收票据	345.00	0.03	232.37	0.02	623.58	0.06	104.00	0.01
应收账款	995.97	0.07	1,419.50	0.12	569.52	0.06	556.10	0.06

预付款项	4,020.33	0.30	160.73	0.01	19,258.17	1.92	71,553.71	8.13
应收股利	300.00	0.02	10,839.92	0.89	10,771.12	1.07	6,348.76	0.72
其他应收款	839,024.03	62.71	838,479.82	68.68	647,854.57	64.44	445,074.23	50.56
存货	69,341.29	5.18	67,428.11	5.52	77,237.89	7.68	111,469.21	12.66
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	1,700.00	0.17	1,250.00	0.14
其他流动资产	500.00	0.04	2,000.00	0.16	30,945.38	3.08	10,415.31	1.18
流动资产合计	1,337,847.95	100.00	1,220,912.06	100.00	1,005,399.37	100.00	880,270.28	100.00

公司流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。具体如下：

（1）货币资金

2012 年-2014 年末，公司货币资金余额总体呈现上升态势，在 2015 年 6 月末由于筹资活动现金流入增加导致货币资金大幅上升。公司货币资金增加不仅源于销售收入的逐年增加，还包括投资收益的不断显现，例如公司 2014 年度公司处置了部分可供出售金融资产获得较多现金流，总计 59,591.77 万元的投资收益现金，同时，股东的不断增资以及公司筹资的增加也是货币资金增加的重要因素。整体而言，丰富的货币资金可满足公司灵活的支付需求，对公司的资金流动性也提供了良好的支持。

（2）交易性金融资产

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，交易性金融资产分别为 2,069.11 万元、51.88 万元、0.00 万元和 41.57 万元，公司交易性金融资产逐渐下降。交易性金融资产是公司为提高闲置资金的收益率，而阶段性主动持有的资产，其金额大小、投资类型、投资期限等参数反应了持有人现金管理的投资风格与风险偏好。

（3）应收账款

2012 年-2014 年末，公司应收账款余额分别为 556.10 万元、569.52 万元、1,419.50 万元，整体呈现上升态势，2015 年 6 月末为 995.97 万元，降幅较大。2012 年末较 2011 年末减少了 768.62 万元，主要是收回了江苏盛世商朝信息产业有限公司等欠款方的部分应收账款所致。2013 年末与 2012 年末基本持平，2014

年末较 2013 年又有大幅增加。应收账款中金额较大的企业有：常熟市标准件厂、常熟英沪国际标准紧固件有限公司、市灯芯绒厂（纺交）、常熟市海鑫渔港大酒店以及江苏金土木有限公司第九分公司，账款金额分别为 118.13 万元、105.12 万元、111.16 万元、100.00 万元、90.46 万元。公司应收账款以 1 年期为主，且对 3 年以上应收账款已经全额计提了坏账准备。

表 6-13 公司 2012-2013 年末应收账款账龄结构及坏账计提情况

单位：万元

种 类	2012 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			坏账准 备计提 比例
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	金额	比例	金额	
1 年以内	402.74	27.23	20.14	533.84	44.90%	26.69	5.00%
1-2 年	100.00	6.76	20.00	15.47	1.30%	3.09	20.00%
2-3 年	186.99	12.64	93.50	100.00	8.41%	50.00	50.00%
3 年以上	789.45	53.37	789.45	539.76	45.39%	539.76	100.00%
合 计	1479.19	100.00	923.09	1,189.07	100.00%	619.54	-

表 6-14 公司 2014 年末和 2015 年 6 月末应收账款账龄结构及坏账计提情况

单位：万元

种 类	2014 年 12 月 31 日			2015 年 6 月 30 日			坏账准 备计提 比例
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	金额	比例	金额	
1 年以内	1,485.78	70.33%	74.29	1,038.87	62.32%	51.94	5.00%
1-2 年	0.35	0.02%	0.07	1.41	0.08%	0.28	20.00%
2-3 年	15.47	0.73%	7.73	15.82	0.95%	7.91	50.00%
3 年以上	611.00	28.92%	611.00	611.00	36.65%	611.00	100.00%
合 计	2,112.59	100.00%	693.09	1,667.10	100.00%	671.13	-

表 6-15 公司 2012 年末及 2013 年末应收账款按种类披露情况

单位：万元，%

种类	2012 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
划分为类似信用风险特征的组合	1,479.19	100.00	923.09	62.41	1,189.06	100.00	619.54	52.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,479.19	100.00	923.09	62.41	1,189.06	100.00	619.54	52.10

表 6-16 公司 2014 年末及 2015 年 6 月末应收账款按种类披露情况

单位：万元，%

种类	2014 年 12 月 31 日				2015 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
划分为类似信用风险特征的组合	2,112.59	100.00	693.09	32.81	1,667.10	100.00	671.13	40.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

种类	2014 年 12 月 31 日				2015 年 6 月 30 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	2,112.59	100.00	693.09	32.81	1,667.10	100.00	671.13	40.26

表 6-17 公司 2014 年末应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备
常熟市标准件厂	非关联方	118.13	一年以内	5.59	5.91
常熟英沪国际标准紧固件有限公司	非关联方	105.12	一年以内	4.98	5.26
市灯芯绒厂（纺交）	非关联方	111.16	3 年以上	5.26	111.16
常熟市海鑫渔港大酒店	联营企业	100.00	3 年以上	4.73	100.00
江苏金土木有限公司第九分公司	非关联方	90.46	3 年以上	4.28	90.46

表 6-18 公司 2015 年 6 月末应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备
江苏省苏盐连锁有限公司常熟分公司	非关联方	229.61	1 年以内	23.05	11.48
常熟英沪国际标准紧固件有限公司	非关联方	224.98	1 年以内	22.59	11.25
江苏省苏盐连锁有限公司太仓分公司	非关联方	191.58	1 年以内	19.24	9.58
江苏省苏盐连锁有限公司张家港分公司	非关联方	182.65	1 年以内	18.34	9.13
市灯芯绒厂（纺交）	非关联方	111.16	1 年以内	11.16	5.56

(4) 预付款项

公司预付款项主要由预付购买土地款和工程款构成。2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，发行人预付款分别为 71,553.71 万元、19,258.17 万元、160.73 万元和 4,020.33 万元。2012 年末，发行人预付工程款金额较大，主要原因是发行人本部购置土地使用权 53,600.00 万元，向常熟市土地交易所预付土地保证金，而后土地交付结算又使得预付保证金减少所致。

表 6-19 公司 2014 年末预付款项金额前五名的单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	比例	未结算原因
常熟市供电公司	非关联方	101.83	72.75%	项目未竣工
中铁快运股份有限公司	非关联方	20.27	14.48%	项目未竣工
联合收费组	非关联方	8.07	5.77%	项目未竣工
省电力公司	非关联方	5.00	3.57%	项目未竣工
常熟九龙投资实业有限公司	非关联方	4.81	3.44%	项目未竣工
合计	-	139.98	100.00%	-

(5) 其他应收款

公司其他应收款绝对金额较大，且出现大幅增长趋势。2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司其他应收款分别为 445,074.23 万元、647,854.57 万元、838,479.82 万元和 839,024.03 万元，出现持续增加的趋势。

从在总资产中的权重来看，公司其他应收款在总资产中的占比较高。2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，其他应收款在总资产中占比分别为 27.75%、33.18%、37.90%和 35.91%。

从债务方的集中度来看，公司其他应收款的债务集中度较高。例如，2014 年末，公司其他应收款余额主要由应收非关联方常熟市财政局和常熟市交通工程管理处等的其他应收款构成。

截止 2014 年末，公司应收常熟市财政局其他应收款余额为 423,290.50 万元，其产生的原因具体如下：（1）投资于常熟市路虎汽车和奇瑞观致项目。根据规划，路虎汽车项目年产能为 13 万辆，观致汽车项目年产能为 40 万辆。常熟汽

车零部件产业被评为江苏省“科技兴贸出口创新基地”优秀等级，并成为江苏省仅有的五家优秀兴贸出口创新基地之一。根据常熟市政府规划，以路虎汽车项目和观致汽车项目为中心的汽车零部件产业将成为未来一段时期内重点发展扶持和优秀发展的产业，是常熟市未来经济重要的增长点；（2）拟对原子公司常熟市南湖荡开发建设有限公司和常熟市国发中小企业担保有限公司的增资款项。常熟市南湖荡开发建设有限公司和常熟市国发中小企业担保有限公司原为发行人的一级子公司，发行人对两家子公司进行增资并在出资到位后，在相关手续尚未办理完毕时，上述公司按照程序被划出，但是增资资金仍然保留在上述划出公司账面上从而形成与常熟市财政局的其他应收账款，金额为 144,324.76 万元。

截止 2014 年末，发行人应收常熟市交通工程管理处其他应收款余额为 154,590.00 万元，其产生的原因为常熟市交通工程管理处用于投资建设常熟市交通项目，常熟市交通工程管理处承诺用其交通规费收入、所辖单位的交通客运经营作为第一还款来源，财政补贴收入为第二还款以提供有效担保。

为保障公司借出资金的用途合理及资金安全，发行人均与常熟市财政局和常熟市交通工程管理处分别签署《款项结算协议》，主要条款如下：（1）常熟市财政局及与常熟市交通工程管理处需要商借资金时，应向发行人书面说明款项的用途、使用的期限以及可能的风险；（2）发行人根据自身的资金数量、已确定的使用计划、预算、投资计划，独立决定是否出借；（3）发行人同意出借的，按常熟市财政局及与常熟市交通工程管理处的要求，将资金汇划至其指定的账户；（4）在约定的时间内，发行人必须及时全额归还本金，并且承担同期银行贷款利息；（5）双方应定期对账，如对本金及利息有异议的，必须核实清楚，否则发行人不会续借资金；（6）如常熟市财政局及与常熟市交通工程管理处未能及时全额归还本金及利息，由此给发行人的经营造成损失的，常熟市财政局及与常熟市交通工程管理处应承担损失赔偿责任。在回款安排方面，发行人于 2015 年 1 月分别与常熟市财政局签署《关于常熟市财政局向常熟市发展投资有限公司偿还往来款的备忘录》和与常熟市交通工程管理处签署《关于常熟市交

通工程管理处向常熟市发展投资有限公司偿还往来款的备忘录》。截至 2014 年末常熟市财政局、常熟市交通工程管理处所欠发行人其他应收款合计 57.79 亿元，根据还款承诺，2015-2024 年，常熟市财政局、常熟市交通工程管理处将分别还款 6.20 亿元、6.17 亿元、5.73 亿元、5.28 亿元、5.87 亿元、5.95 亿元、5.69 亿元、5.15 亿元、5.98 亿元和 5.77 亿元。

发行人与常熟市财政局及市政府下设单位的往来款项均按照《公司法》、公司章程和《往来款管理制度》等有关要求，取得公司董事会的批准（董事会决议），并得到发行人股东常熟市国资办的书面同意（股东批复），符合发行人公司章程和《往来款管理制度》的有关规定。

在坏账准备计提方面，2014 年末公司其他应收款计提坏账准备为 27,400.68 万元，计提的坏账准备余额较大，主要由单项金额重大并单项计提坏账准备、按信用风险特征组准备的其他应收账款和单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款三部分组成。其中，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款分别为公司应收江苏阪神电器股份有限公司和常熟市土地储备中心往来款，金额分别为 7,354.25 万元和 4,264.00 万元。单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 470.53 万元，全部为应收常熟市服装一厂有限公司往来款，上述两笔款项均因对方无法支付而全额计提了坏账准备，未来公司将根据实际情况进行核销。按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款为 853,791.72 万元。

表 6-20 公司 2014 年末其他应收款余额中欠款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
常熟市财政局	往来款	307,174.63	一年以内	48.89%	0.00
		116,115.87	1-2 年		0.00
常熟市交通工程管理处	往来款	4,400.00	一年以内	17.85%	0.00
		34,600.00	1-2 年		0.00
		97,200.00	2-3 年		0.00

		18,390.00	3 年以上		0.00
常熟市江南房地产置业有限责任公司	往来款	153.87	一年以内	8.39%	0.00
		72,500.00	1-2 年		0.00
常熟市交通公有资产经营有限公司	往来款	79,410.00	一年以内	14.93%	0.00
		49,900.00	1-2 年		0.00
常熟市梅李镇城乡一体化建设有限公司	往来款	3,500.00	1-2 年	1.73%	0.00
		9,500.00	2-3 年		0.00
		2,000.00	3 年以上		0.00
合 计	-	794,844.37	-	-	-

2015 年上半年，发行人尚未收到常熟市财政局及常熟市交通工程管理处支付的往来款项，2012-2014 年发行人收回往来款明细如下：

表 6-21 报告期内发行人回款明细

单位：万元

	2012 年		2013 年		2014 年	
	金额	回款日期	金额	回款日期	金额	回款日期
常熟市财政局	1,000.00	2012/2/14	3,000.00	2013/5/23	6,000.00	2014/1/31
	25,000.00	2012/6/21	20,000.00	2013/9/17	15,000.00	2014/1/23
	62,000.00	2012/12/27	102,800.00	2013/12/30	15,000.00	2014/5/22
	70,000.00	2012/12/31	19,982.19	2013/12/31	50,000.00	2014/6/19
	1,535.86	2012/12/31	-	-	100,000.00	2014/12/30
	-	-	-	-	9,144.68	2014/12/31
总计	159,535.86	-	145,782.19	-	195,144.67	-
常熟市交通工程管理处	100.00	2012/5/18	100.00	2013/5/3	10,000.00	2014/9/19
	100.00	2012/11/15	9,700.00	2013/11/20	4,400.00	2014/9/19
总计	200.00	-	9,800.00	--	14,400.00	

报告期内，发行人共收到常熟市财政局 15 笔往来回款，收到常熟市交通工程管理处 6 笔往来回款。其中，发行人收到常熟市财政局 2013 年 9 月 17 日、2014 年 1 月 23 日和 2014 年 5 月 22 日的 3 笔为投资于常熟市路虎汽车和奇瑞观致项目的往来回款。

(6) 存货

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司存货分别为 111,469.21 万元、77,237.89 万元、67,428.11 万元和 69,341.29 万元，在资产中的占比分别为 6.95%、3.96%、

3.05%和 2.97%，存货余额及其在总资产中的占比呈下降趋势。

2013 年末公司存货较 2012 年末减少主要是由于减少了常熟市南部新城的开发成本 35,520.00 万元所引起。2013 年 3 月，发行人将所持有昆承建设 100% 的股权，按照原出资额 50,000.00 万元有偿转让给常熟市政府国有资产监督管理委员会，昆承建设已调出发行人 2013 年财务报表合并范围，不再成为发行人子公司，因此，公司截至 2013 年末的存货中减少昆承建设的常熟市南部新城开发成本 35,520.00 万元。

存货中涉及土地使用权的情况：公司存货科目中包含土地使用权情形全部在开发成本中，主要是由子公司国兴置业开发的保障房项目金润家园和虞枫家园的土地使用权构成：截至 2014 年末，金润家园的土地使用权账面价值为 3,838.73 万元，其土地使用权证号为常国用（2011）第 24929 号；虞枫家园的土地使用权账面价值为 11,161.02 万元，其土地使用权证号为常国用（2011）第 24931 号和常国用（2012）第 06047 号。

公司计提存货跌价准备的原则为成本与可变现净值孰低原则，但是，2014 年末存货主要集中在粮油购销业务、土地整理业务和保障房开发业务中，由于这些业务的销售都能够获得政策支持，业务开展中基本不存在存货跌价的风险，因此，公司未计提存货跌价准备。

表 6-22 2012 年末及 2013 年末公司存货分类及存货跌价准备情况表

单位：万元

项目	2012 年末			2013 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	12.40	0.00	12.40	20.24	0.00	20.24
库存商品	23,834.94	0.00	23,834.94	28,932.24	0.00	28,932.24
开发成本	83,311.31	0.00	83,311.31	35,740.54	0.00	35,740.54
开发产品	2,371.75	0.00	2,371.75	10,680.96	0.00	10,680.96
出租开发产品	1,938.81	0.00	1,938.81	1,863.90	0.00	1,863.90
合计	111,469.21	0.00	111,469.21	77,237.89	0.00	77,237.89

表 6-23 2014 年末及 2015 年 6 月末公司存货分类及存货跌价准备情况表

单位：万元

项目	2014 年末			2015 年 6 月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	20.44	0.00	20.44	20.35	0.00	20.35
库存商品	29,678.27	0.00	29,678.27	27,894.16	3.26	27,890.90
开发成本	19,632.00	0.00	19,632.00	26,142.71	0.00	26,142.71
开发产品	16,308.41	0.00	16,308.41	13,535.80	0.00	13,535.80
出租开发产品	1,789.00	0.00	1,789.00	1,751.54	0.00	1,751.54
合计	67,428.11	0.00	67,428.11	69,344.55	3.26	69,341.29

2. 非流动资产构成分析

公司非流动资产以可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和在建工程为主。具体如下：

(1) 可供出售金融资产

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司可供出售金融资产分别为 70,839.83 万元、64,020.82 万元、283,054.15 万元和 275,256.70 万元，占总资产的比重分别为 4.42%、3.28%、12.79%和 11.78%。可供出售金融资产分为按公允价值计量以及按成本计量两类，截至 2014 年末，其价值分别为 11.06 亿元和 17.25 亿元。按公允价值计量的投资工具主要是上市股票，由 2,300.00 万股华泰证券(601688)和 2,391.80 万股东吴证券(601555)的股权构成。按成本计量的可供出售金融资产主要是对参股企业的股权投资。2014 年度该科目余额较 2013 年末增加了 16.01 亿元，原因在于公司执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》(修订)的会计准则调整，根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》(修订)将本公司列报在长期股权投资的对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资分类至可供出售金融资产项目。

表 6-24 2013 年末及 2014 年末公司可供出售金融资产明细情况

单位：万元、%

被投资单位	账面余额		在被投资单位持股比例
	期初	期末	
江苏常熟发电有限公司	6,349.73	8,349.53	3.33
江苏华电扬州发电有限公司	857.60	857.60	1.34
苏州国嘉创业投资有限公司	144.00	48.00	0.96
苏州市农业发展集团有限公司	5,000.00	5,000.00	4.535
常熟市中科梦兰电子科技有限公司	1,500.00	1,500.00	11.39
江苏常熟农村商业银行股份有限公司	35,521.50	35,521.50	4.64
常熟东南资产经营投资有限公司	1,434.32	1,434.32	0.7638
常熟科技发展投资有限公司	7,277.20	7,277.20	9.87
常熟大学科技园有限公司	2,025.77	2,025.77	40.00
紫金财产保险股份有限公司	5,250.00	5,250.00	2.00
苏州市信用再担保有限公司	3,000.00	3,000.00	5.00
苏州市沿海合作开发建设投资有限公司	1,000.00	1,000.00	8.33
常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司	50,000.00	50,000.00	8.77
常熟市通联汽车出租有限责任公司	58.50	58.50	19.50
常熟皮革制品厂	37.60	37.60	18.95
常熟市造纸厂	34.00	34.00	12.98
江苏贝泰福医疗科技有限公司	300.00	0.00	1.59
常熟柏宇医疗电子有限公司	600.00	600.00	19.05
江苏乘风压缩机有限公司	500.00	500.00	11.76
苏州瑞美科生物技术公司	600.00	600.00	10.26
常熟市陆富新型肥料研发有限公司	270.00	270.00	15.00
江苏公大动力技术有限公司	300.00	300.00	13.04
常熟华映东南投资有限公司	1,000.00	979.38	10.3093
常熟综艺恒利有限公司	103.00	103.00	10.00
苏州乔元股份投资合伙企业（有限合伙）	584.02	584.02	10.00
江苏高科技氟化学工业园投资发展有限公司	18,908.25	18,908.25	6.64
江苏江南商贸集团有限责任公司	17,170.36	17,170.36	11.79
江苏创兰太阳能有限公司	284.56	284.56	13.51
常熟港区开发建设有限公司	0.00	9,806.84	10.49
苏州农村产权交易中心有限公司	0.00	360.00	12.00
苏州联彩投资中心（有限合伙）	0.00	710.00	10.00
苏州盛泉海成创业投资合伙企业（有限合伙）	0.00	300.00	10.00
合计	160,110.42	172,870.44	-

（2）长期股权投资

公司长期股权投资较多。2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司长期股权

投资分别为 222,033.33 万元、232,206.43 万元、77,545.19 万元和 84,114.49 万元，在总资产中的占比分别为 13.84%、11.89%、3.50%和 3.60%。2012 年末公司长期股权投资较 2011 年末增加了 65,872.17 万元，增幅高达 42.18%，主要是公司新增了两家参股企业：投资了常熟华映东南投资有限公司 1,000.00 万元，持股比例为 10.3093%；投资常熟市滨江城市建设经营投资有限责任公司 50,000.00 万元，持股比例为 8.77%。

2014 年末公司长期股权投资余额较 2013 年末减少了 154,661.24 万元，降幅 66.61%，主要是由于公司执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）的会计准则调整，根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司列报在长期股权投资的对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资分类至可供出售金融资产项目。

公司在资产负债表日检查长期股权投资等是否存在可能发生减值的迹象，并根据被投资企业经营业绩计提减值准备，对长期股权投资已相应计提了减值准备。公司的长期股权投资主要集中在对联营企业的投资中，包括风险投资在内其他股权投资也较多，而对合营企业的长期股权投资则相对较少。

表 6-25 2014 年末和 2015 年 6 月末公司长期股权投资情况

单位：万元

项目	2014 年末	2015 年 6 月末
合营企业	51.40	51.40
联营企业	77,545.19	84,114.49
其他股权投资	0.00	0.00
小计	77,596.59	84,165.89
减:减值准备	51.40	51.40
合计	77,545.19	84,114.49

表 6-26 2014 年末公司长期股权投资明细情况

单位：万元

被投资单位	核算方法	年初余额	期末余额
江苏常熟招商城家电灯饰市场	权益法	51.40	51.40
常熟市高新创业投资有限公司	权益法	264.33	0.00
苏州沿江高速公路有限公司	权益法	10,343.59	10,506.15
常熟市开关制造有限公司	权益法	19,863.29	33,656.90
江苏白雪电器股份有限公司	权益法	9,915.72	9,845.94
常熟服装城世服商场管理有限责任公司	权益法	14.60	0.00
常熟中纺金顶时尚设计顾问有限公司	权益法	0.00	73.60
常熟市节庆会展策划有限公司	权益法	0.00	150.28
江苏中服焦点电子商务有限公司	权益法	0.00	967.42
江苏苏南重工机械科技有限公司	权益法	14,000.00	14,000.00
苏州安源汇信软件有限公司	权益法	194.35	156.56
苏州筑邦测控科技有限公司	权益法	853.44	767.67
星动通讯科技（苏州）有限公司	权益法	1,138.57	1,082.01
常熟艾科瑞思封装自动化设备公司	权益法	595.40	541.68
常熟博瀚创业投资有限公司	权益法	1,009.40	1,012.63
江苏金茂低碳产业创业投资有限公司	权益法	4,236.32	3,783.78
常熟华晟投资有限公司	权益法	0.00	1,000.57
常熟港区开发建设有限公司	权益法	9,701.00	0.00
合 计	权益法	72,181.42	77,596.59

（3）投资性房地产

公司投资性房地产主要是旗下子公司常熟服装城可用于出租的商业物业。2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司投资性房地产余额分别为 263,965.04 万元、259,236.00 万元、255,834.86 万元和 265,946.66 万元，投资性房地产在总资产的占比分别为 16.46%、13.28%、11.56%和 11.38%，虽然最近一期有小幅回升，但余额和占比均呈现逐期递减趋势，主要是投资性房地产逐期计提折旧和摊销所致。

截至 2014 年末，发行人持有的投资性房地产—土地使用权账面原值为 156,871.10 万元，账面净值为 134,831.32 万元，均为发行人子公司常熟服装城合法持有的无形资产，产权完整，土地获取时均已缴纳土地出让金，且均未涉及土地整理和土地开发业务。

表 6-27 2014 年末和 2015 年 6 月末公司投资性房地产明细情况

单位：万元

项 目	2014 年初	本期增加	2014 年末	2015 年 6 月末
1. 账面原值合计	328,928.27	9,101.87	338,030.13	354,584.59
(1) 房屋、建筑物	179,246.57	1,912.47	181,159.04	181,159.04
(2) 土地使用权	149,681.70	7,189.40	156,871.10	173,425.55
2. 累计折旧和累计摊销合计	69,692.26	12,503.01	82,195.27	88,637.93
(1) 房屋、建筑物	51,583.83	8,571.67	60,155.50	64,456.37
(2) 土地使用权	18,108.43	3,931.34	22,039.77	24,181.55
3. 投资性房地产净值合计	259,236.00	0.00	255,834.86	265,946.66
(1) 房屋、建筑物	127,662.74	0.00	121,003.53	116,702.66
(2) 土地使用权	131,573.27	0.00	134,831.32	149,244.00
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 房屋、建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 投资性房地产账面价值合计	259,236.00	0.00	255,834.86	265,946.66
(1) 房屋、建筑物	127,662.74	0.00	121,003.53	116,702.66
(2) 土地使用权	131,573.27	0.00	134,831.32	149,244.00

(4) 固定资产

公司固定资产主要是公司本部及旗下子公司经营主业所必需的房屋及建筑物、专用设备、运输设备和通用设备等。2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司固定资产余额分别为 41,286.09 万元、36,956.79 万元、39,454.46 万元和 36,248.57 万元，固定资产在总资产中的占比分别为 2.57%、1.89%、1.78% 和 1.55%，固定资产在总资产中的占比逐渐下降，主要是由于公司总资产规模上升较快所致。2012-2013 年固定资产由于计提累计折旧导致固定资产价值不断下降，而 2014 年度由于新建设施的完工，故固定资产价值又有所回升。

表 6-28 2014 年末和 2015 年 6 月末公司固定资产明细情况

单位：万元

项目	2014 年初	本期增加	本期减少	2014 年末	2015 年 6 月末
----	---------	------	------	---------	-------------

项目	2014 年初	本期增加	本期减少	2014 年末	2015 年 6 月末
一、账面原值合计：	77,570.54	8,316.77	4,251.74	81,635.58	79,259.95
其中：房屋及建筑物	70,682.71	6,566.82	3,952.34	73,297.20	71,145.53
专用设备	4,236.66	1,326.37	65.16	5,497.87	5,138.11
运输设备	863.39	20.80	79.45	804.74	804.57
通用设备	1,439.10	338.47	131.34	1,646.24	1,779.57
其他设备	348.68	64.30	23.46	389.53	392.17
二、累计折旧合计：	40,613.75	3,420.23	1,852.87	42,181.12	43,011.38
其中：房屋及建筑物	34,700.47	3,170.11	1,579.42	36,291.17	36,969.38
专用设备	3,931.07	49.71	62.53	3,918.25	3,970.35
运输设备	672.55	57.23	76.42	653.36	636.27
通用设备	1,108.56	102.71	121.19	1,090.09	1,183.64
其他设备	201.09	40.47	13.31	228.25	251.74
三、固定资产账面净值合计	36,956.79	0.00	0.00	39,454.46	36,248.57
其中：房屋及建筑物	35,982.24	0.00	0.00	37,006.03	34,176.15
专用设备	305.59	0.00	0.00	1,579.63	1,167.77
运输设备	190.83	0.00	0.00	151.37	168.30
通用设备	330.54	0.00	0.00	556.15	595.93
其他设备	147.59	0.00	0.00	161.28	140.43
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专用设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
通用设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、固定资产账面价值合计	36,956.79	0.00	0.00	39,454.46	36,248.57
其中：房屋及建筑物	35,982.24	0.00	0.00	37,006.03	34,176.15
专用设备	305.59	0.00	0.00	1,579.63	1,167.77
运输设备	190.83	0.00	0.00	151.37	168.30
通用设备	330.54	0.00	0.00	556.15	595.93
其他设备	147.59	0.00	0.00	161.28	140.43

(5) 在建工程

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末,公司在建工程余额分别为 78,514.05 万元、32,292.29 万元、14,218.37 万元和 17,898.46 万元, 在建工程在总资产中占比分别为 4.89%、1.65%、0.64%和 0.77%。

发行人在建工程详细情况详见第五节第七条（三）。在 2012-2014 年, 在建工程资产规模不断减少, 主要原因在于部分项目从公司剥离, 例如由于港区开

发公司划拨出公司，相应的福山水道南岸边滩综合整治及配套工程不再成为发行人的在建工程；此外，由于南湖开发划拨出公司，相应的招商集团常熟市南湖生态修复一期工程也不再成为发行人的在建工程。

(6) 无形资产

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司无形资产余额分别为 44,815.06 万元、318,490.78 万元、318,959.96 万元和 316,341.24 万元，无形资产在总资产中占比分别为 2.79%、16.31%、14.42% 和 13.54%，余额和占比从 2013 年起均呈整体大幅增长态势，这主要是公司新增加土地使用权作为无形资产。为继续扩大服装市场租赁业务和拓展养老院经营业务，发行人于 2013 年 1 月通过招拍挂市场购置了土地使用权 336,990.00 平方米，所购置的土地全部为住宅用地或商业用地，产权完整，土地获取时均已缴纳土地出让金，且不涉及土地整理和土地开发业务。截至 2014 年末，发行人无形资产中土地使用权的账面净值为 315,150.08 万元。

表 6-29 2014 年末和 2015 年 6 月末公司无形资产变化情况

单位：万元

项 目	2014 年初	本期增加	本期减少	2014 年末	2015 年 6 月末
1、账面原值合计	325,110.99	12,748.09	5,560.10	332,298.98	333,222.78
(1)土地使用权	324,519.17	9,282.79	5,389.16	328,412.80	328,412.80
(2)软件	72.82	216.00	22.64	266.18	50.18
(3)商铺优先承租权	519.00	3,249.30	148.30	3,620.00	4,759.80
2、累计摊销合计	6,620.22	6,835.73	116.93	13,339.02	16,881.54
(1)土地使用权	6,610.64	6,745.51	93.43	13,262.72	16,739.87
(2)软件	9.58	30.04	22.64	16.98	21.99
(3)商铺优先承租权	0.00	60.19	0.86	59.33	119.68
3、无形资产账面净值合计	318,490.78	0.00	0.00	318,959.96	316,341.24
(1)土地使用权	317,908.53	0.00	0.00	315,150.08	311,672.93
(2)软件	63.24	0.00	0.00	249.21	28.19
(3)商铺优先承租权	519.00	0.00	0.00	3,560.67	4,640.12
4、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1)土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	2014 年初	本期增加	本期减少	2014 年末	2015 年 6 月末
(2)软件	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3)商铺优先承租权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产账面价值合计	318,490.78	0.00	0.00	318,959.96	316,341.24
(1)土地使用权	317,908.53	0.00	0.00	315,150.08	311,672.93
(2)软件	63.24	0.00	0.00	249.21	28.19
(3)商铺优先承租权	519.00	0.00	0.00	3,560.67	4,640.12

表 6-30 截至 2014 年末公司无形资产中土地使用权情况

单位：万元

序号	土地所在地	权证号	账面原值	账面净值
1	虞山镇藕渠太平街	常国用（2011）第 21286 号、 常国用（2011）第 24395 号	240.97	203.42
2	海虞北路三环路华山路支十三路	常国用（2011）第 09900 号	6,699.43	6,282.42
3	世纪大道以西，规划道路以北	常国用（2011）第 09914 号	8,695.67	8,161.59
4	琴湖路以东，沙江浜路以北	常国用（2011）第 09901 号	14,543.74	13,390.50
5	尚湖景湖路以西水街以南 2011A-009	常国用(2012)第 01476 号	4,408.40	4,139.11
6	新莲村（商城南路 2 号）	常国用（2006）字第 001946 号	4,826.61	4,082.09
7	商城北路西侧等	常国用（2010）第 08694 号	7,019.74	6,761.68
8	长江东路延伸段北侧，台山路西侧	常国用（2013）第 02664 号	19,721.94	19,040.47
9	长江东路延伸段北侧，台山路东侧	常国用（2013）第 10104 号	18,702.11	18,054.63
10	青墩塘路南侧、琴湖路东侧	常国用（2013）第 02684 号	6,819.13	6,567.75
11	君子弄南侧、新建路西侧	常国用（2013）第 02681 号	5,274.04	5,074.17
12	罗行街北侧，红旗南路西侧	常国用（2013）第 02663 号	3,002.68	2,878.52
13	教场湾南侧，横泾塘东侧	常国用（2013）第 02662 号	6,139.31	5,910.59
14	花板塘东侧，苏州路西侧	常国用（2013）第 02702 号	4,455.33	4,282.75
15	苏州路东侧，长江路北侧	常国用（2013）第 02703 号	4,950.18	4,761.10
16	外环南路以南原宏达汽修厂地块	常国用（2013）第 02692 号	5,490.88	5,283.78
17	西沈青路西侧，南沈青路北侧	常国用（2013）第 02676 号	9,183.69	8,853.49
18	外环南路以南原雪韵飘地块	常国用（2013）第 02673 号	14,077.12	13,583.81
19	珠江路以北、海虞北路以西	常国用（2013）第 02704 号	37,419.13	36,147.75
20	衡山路以东、闽江路以南	常国用（2013）第 02675 号	9,966.46	9,610.17
21	南沙路西侧、张坝路南侧	常国用（2012）第 18656 号	9,472.50	9,003.16

序号	土地所在地	权证号	账面原值	账面净值
22	环湖北路北侧原人防疏散基地地块	常国用(2013)第 29295 号	69,173.86	66,843.99
23	元和路以西, 规划元枫路以北	常国用(2013)第 02691 号	33,443.80	32,304.93
24	常浒河南侧, 香山路西侧	常国用(2013)第 02680 号	13,556.00	13,080.06
25	常浒河南侧, 香山路东侧	常国用(2013)第 02693 号	7,735.95	7,454.01
26	黎明东路北侧, 大连路西侧	常国用(2012)第 18655 号	3,394.13	3,394.13
合计	-	-	328,412.80	315,150.08

(二) 负债构成分析

表 6-31 发行人流动负债、非流动负债占比情况

单位: 万元, %

负债	2012 年末		2013 年末		2014 年末		2015 年 6 月末	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比	规模	占比
流动负债合计	304,035.81	32.00	360,619.72	35.16	384,751.80	31.75	364,192.31	26.41
非流动负债合计	645,986.57	68.00	665,023.27	64.84	826,931.77	68.25	1,014,613.73	73.59
负债合计	950,022.39	100.00	1,025,643.00	100.00	1,211,683.57	100.00	1,378,806.04	100.00

公司近年来负债总规模呈现快速增长态势。2012-2014 年末和 2015 年 6 月末, 公司负债合计分别为 950,022.39 万元、1,025,643.00 万元、1,211,683.57 万元和 1,378,806.04 万元。在负债结构上, 流动负债和非流动负债均出现了大幅增长, 两者比例基本保持稳定。负债的增加主要是业务规模不断扩大而产生的投资需求, 公司一方面通过传统银行融资方式获得资金支持, 另一方面也通过发行债券等方式获得长期资金支持。

表 6-32 发行人负债构成一览表

单位: 万元

项目	2012 年末		2013 年末		2014 年末		2015 年 6 月末	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比	规模	占比
短期借款	88,190.87	9.28%	132,496.87	12.92%	161,509.73	13.33%	153,638.63	11.14%
应付票据	27,700.00	2.92%	7,960.00	0.78%	19,215.00	1.59%	76,751.00	5.57%
应付账款	11,992.18	1.26%	31,961.14	3.12%	30,508.77	2.52%	26,190.84	1.90%

预收款项	49,036.70	5.16%	30,063.82	2.93%	29,990.99	2.48%	22,762.45	1.65%
应付职工薪酬	4,828.07	0.51%	4,963.69	0.48%	5,609.95	0.46%	3,653.55	0.26%
应交税费	-18,387.26	-1.94%	-16,641.59	-1.62%	-8,512.99	-0.70%	-24,733.34	-1.79%
应付利息	0.00	0.00%	0.00	0.00%	11,030.44	0.91%	2,859.96	0.21%
应付股利	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他应付款	79,352.70	8.35%	52,245.91	5.09%	44,941.44	3.71%	42,530.75	3.08%
保险合同准备金	7,198.25	0.76%	10,319.16	1.01%	18.48	0.00%	18.48	0.00%
一年内到期的非流动负债	42,400.00	4.46%	98,800.00	9.63%	35,440.00	2.92%	5,520.00	0.40%
其他流动负债	11,724.30	1.23%	8,450.72	0.82%	55,000.00	4.54%	55,000.00	3.99%
流动负债合计	304,035.81	32.00%	360,619.72	35.16%	384,751.80	31.75%	364,192.31	26.41%
长期借款	383,321.50	40.35%	306,294.00	29.86%	378,653.00	31.25%	407,391.00	29.55%
应付债券	0.00	0.00%	104,140.56	10.15%	190,000.00	15.68%	340,000.00	24.66%
长期应付款	2,320.00	0.24%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
专项应付款	893.00	0.09%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他非流动负债	259,452.07	27.31%	254,588.72	24.82%	258,278.77	21.32%	267,222.73	19.38%
非流动负债合计	645,986.57	68.00%	665,023.27	64.84%	826,931.77	68.25%	1,014,613.73	73.59%
负债合计	950,022.39	100.00%	1,025,643.00	100.00%	1,211,683.57	100.00%	1,378,806.04	100.00%

1、流动负债

公司流动负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款等和一年内到期的非流动负债等构成。具体情况如下：

(1) 短期借款

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末,公司短期借款余额分别为 88,190.87 万元、132,496.87 万元、161,509.73 万元和 153,638.63 万元,短期借款在负债总额中的占比分别为 9.28%、12.92%、13.33%和 11.14%。短期借款余额呈现逐年增长的趋势,其中,2014 年末较 2013 年末增长了 29,012.86 万元,增幅达 21.90%。短期借款余额出现大幅增长的主要原因是业务规模不断扩大引起的公司流动资金

需求不断增加。短期借款的融资模式如下表所示，可以看出，随着公司融资总金额的不断扩大，担保方式不断从信用方式向保证担保方式过渡。

表 6-33 公司短期借款构成一览表

单位：万元

借款类别	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
质押借款	23,700.00	15,000.00	0.00	6,450.00
抵押借款	24,200.00	36,500.00	36,000.00	27,500.00
保证借款	20,500.00	6,721.14	94,800.00	94,000.00
信用借款	19,790.87	74,275.73	30,709.73	25,688.63
合计	88,190.87	132,496.87	161,509.73	153,638.63

(2) 应付票据

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应付票据分别为 27,700.00 万元、7,960.00 万元、19,215.00 万元和 76,751.00 万元，应付票据在负债总额中的占比分别为 2.92%、0.78%、1.59%和 5.57%。公司应付票据主要是银行承兑汇票，是由其子公司常熟市粮油购销有限公司、服装城集团有限公司在业务过程中产生的，由于粮油购买和服装市场装修对流动资金需求存在一定的不确定性，因而应付票据虽然波动较大，但占总负债整体比重较小。

(3) 应付账款

公司应付账款主要为公司及下属单位应付工程款和应付货款。2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司应付账款分别 11,992.18 万元、31,961.14 万元、30,508.77 万元和 26,190.84 万元，应付账款在总负债中的占比分别为 1.26%、3.12%、2.52%和 1.90%。公司的应付账款主要是建筑工程欠款，且主要为两年内较短期限欠款。2014 年末，账龄超过一年的主要应付账款的收款方为常熟兴隆建筑有限公司和常熟市永丰建筑安装有限公司，所欠款项分别为 5,579.46 万元和 4,365.37 万元。

表 6-34 公司应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
1 年以内	7,912.37	25,293.84	15,734.24	14,256.09
1-2 年	1,315.15	3,954.76	12,143.26	380.24
2-3 年	1,521.21	84.52	10.89	8,954.81
3 年以上	1,243.45	2,628.02	2,620.38	2,599.70
合计	11,992.18	31,961.14	30,508.77	26,190.84

(4) 预收款项

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司预收账款分别为 49,036.70 万元、30,063.82 万元、29,990.99 万元和 22,762.45 万元，预收账款在总负债中的占比分别为 5.16%、2.93%、2.48%和 1.65%。从趋势上看，该项负债先是大幅下降，而后基本趋于稳定。公司预收账款下降的原因是国兴置业开发的金润家园等项目的预收安置房销售款的减少。服装城发生的预收租金款较为平稳，从而导致 2013 年以及 2014 年末预收款项波动不大。

从账龄来看，公司预收款以一年以内的短期预收款为主，这是由商铺出租及商品房销售的业务性质决定的。

表 6-35 公司预收账款账龄结构情况

单位：万元

账龄	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
1 年以内	44,837.11	27,180.50	29,258.53	12,531.53
1-2 年	150.04	491.21	41.93	9,554.15
2-3 年	564.93	23.82	416.97	4.05
3 年以上	3,484.63	2,368.29	273.56	672.73
合计	49,036.70	30,063.82	29,990.99	22,762.45

(5) 其他应付款

公司其他应付款主要是应付常熟市行政机构、常熟市国有企业及关联方的往来款。2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司其他应付款余额为 79,352.70 万元、52,245.91 万元、44,941.44 万元和 42,530.75 万元，其他应付款在负债中的占比分为 8.35%、5.09%、3.71%和 3.08%，其他应付款余额的绝对金额较大，但整体呈下降趋势，同时其他应付款在负债中的占比也逐年下降。其中，2012 年

末大幅减少的原因为公司归还应付江苏常熟服装城管理委员会往来款所致；2013 年末较 2012 年末减少的原因是子公司昆承开发不再纳入合并报表范围，昆承开发应付常熟市土地储备中心拆借 36,517.90 万元的往来款减少所致。2014 年末，公司大额应付账款主要是江苏常熟国家粮食储备库往来款、常熟市虞山镇资产经营投资公司职工安置费、托运营业部往来款及常熟化肥厂土地收储财政补偿款，金额分别为 8,000.00 万元、5,169.92 万元、3,192.00 万元和 1,917.37 万元。

截至本募集说明书出具之日，公司不承担土地储备职能和进行土地储备融资，公司本身不涉及土地出让收益的问题；公司未因公益性项目建设、土地整理业务向非金融机构和个人借款，或通过金融机构中的财务公司、信托公司、基金公司、金融租赁公司、保险公司等直接或间接取得需要财政性资金偿还的债务。

表 6-36 2012 年末及 2013 年末公司大额其他应付款情况

单位：万元

单位名称	2012 年 12 月末		单位名称	2013 年 12 月末	
	期末余额	未偿还原因		期末余额	未偿还原因
常熟市土地储备中心	25,875.06	垫支的动拆迁补偿款	常熟市虞山尚湖开发建设有限责任公司	6,766.54	往来款
江苏常熟服装城管理委员会	11,031.17	往来款	国棉土地收储补偿款	5,935.29	职工安置费
国棉土地收储补偿款	6,390.14	职工安置费	江苏常熟服装城管理委员会	5,846.04	往来款
常熟市虞山镇资产经营投资公司	5,169.92	职工安置费	常熟市虞山镇资产经营投资公司	5,169.92	职工安置费

表 6-37 2014 年末及 2015 年 6 月末公司大额其他应付款情况

单位：万元

单位名称	2014 年 12 月末	单位名称	2015 年 6 月末
------	--------------	------	-------------

	期末余额	未偿还原因		期末余额	未偿还原因
江苏常熟国家粮食储备库	8,000.00	暂收款	江苏常熟国家粮食储备库	8,000.00	暂收款
常熟市虞山镇资产经营投资公司职工安置费	5,169.92	职工安置费	常熟市虞山镇资产经营投资公司职工安置费	5,169.92	职工安置费
托运营业部	3,192.00	往来款	托运营业部	3,215.00	往来款
常熟化肥厂土地收储财政补偿款	1,917.37	职工安置费	常熟化肥厂土地收储财政补偿款	1,892.73	职工安置费

2、非流动负债

公司非流动负债主要由长期借款和其他非流动负债构成。具体情况如下：

(1) 长期借款

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司长期借款余额分别为 383,321.50 万元、306,294.00 万元、378,653.00 万元和 407,391.00 万元，长期借款在负债总额中的占比分别为 40.35%、29.86%、31.25%和 29.55%。公司长期借款主要由于公司项目建设造成的。港区开发公司已于 2013 年 12 月被有偿划出，福山水道南岸边滩综合整治工程将不再成为发行人的投资项目，由于此项目的剥离，公司 2013 年末的长期借款较 2012 年末有所下降。2014 年末公司长期借款较 2013 年末有增加了 72,359.00 万元，主要是因为公司新增长期借款用于景龙村、常熟市老年公寓等项目建设。

从借款分类来看，公司长期借款以抵押借款为主，信用借款较少，而 2014 年度存续的借款中，保证担保方式比重增加，这主要是受抵押物资产数量所限。

表 6-38 公司长期借款分类情况

单位：万元

借款条件	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
质押借款	25,000.00	0.00	0.00	0.00
抵押借款	131,250.00	116,114.00	101,703.00	98,016.00
抵押/质押借款	0.00	0.00	0.00	10,125.00
保证借款	32,000.00	4,990.00	38,550.00	78,040.00

借款条件	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
保证/抵押借款	157,990.00	185,190.00	238,400.00	221,200.00
保证/质押借款	20,071.50	0.00	0.00	0.00
信用借款	17,010.00	0.00	0.00	10.00
合计	383,321.50	306,294.00	378,653.00	407,391.00

(2) 其他非流动负债

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司其他非流动负债余额分别为 259,452.07 万元、254,588.72 万元、258,278.77 万元和 267,222.73 万元，余额小幅波动，其他非流动负债在负债中的占比为 27.31%、24.82%、21.32% 和 19.38%，占比呈逐年递减态势。

公司其他非流动负债全部为发行人旗下子公司常熟服装城出售未来 40 年优先承租权而产生的递延收益，即拍卖 40 年优先承租权款项。子公司常熟服装城获取的出让市场铺位优先承租权收益，该收益系商铺租户通过拍卖、协议等方式一次性支付给本公司获取约定商铺在一定期间内的优先承租权利，即租户在连续承租的情况下据此可优先于任何其他承租人享有该商铺的租赁权，直至该权利到期或租户主动终止继续承租该商铺。公司将该收益在约定的期间内分期计入主营业务收入。

(三) 所有者权益分析

表 6-39 近三年及一期末发行人所有者权益构成情况表

单位：万元，%

所有者权益	2012 年末		2013 年末		2014 年末		2015 年 6 月末	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比	规模	占比
实收资本(或股本)	501,960.00	76.75	774,075.00	83.53	778,955.30	77.82	787,455.30	80.86
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	103,289.36	10.32	93,582.49	12.21
资本公积	79,611.56	12.17	73,110.76	7.89	18,917.66	1.89	18,917.66	1.96
盈余公积	4,692.73	0.72	5,549.59	0.60	10,678.33	1.07	10,678.33	1.11
未分配利润	47,309.01	7.23	52,673.41	5.68	79,959.16	7.99	37,549.52	2.90
归属于母公司所有者权益	633,573.29	96.88	905,408.76	97.71	991,799.80	99.09	948,183.30	99.05

所有者权益	2012 年末		2013 年末		2014 年末		2015 年 6 月末	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比	规模	占比
少数股东权益	20,404.02	3.12	21,254.32	2.29	9,130.04	0.91	9,156.74	0.95
所有者权益合计	653,977.31	100.00	926,663.07	100.00	1,000,929.85	100.00	957,340.04	100.00

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司所有者权益主要包括实收资本（或股本）、资本公积和未分配利润。具体情况如下：

1、实收资本

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司实收资本余额分别为 501,960.00 万元 774,075.00 万元、778,955.30 万元和 787,455.30 万元，保持持续增长状态，实收资本在所有者权益中的占比分别为 76.75%、83.53%、77.82%和 80.86%，占比也呈逐期增加趋势。

2012-2014 年末，公司实收资本持续大幅增长。2012 年末公司实收资本较 2011 年末增加了 132,320.00 万元，同比增幅为 35.80%，是由于公司在 2012 年完成了四次增资所致：2012 年 7 月公司增加注册资本 70,320 万元，由股东常熟市国资办以货币资金增资人民币 16,800 万元以及公司账面结存的“资本公积”转增资本 53,520 万元；2012 年 9 月公司增加注册资本 10,000 万元，由股东常熟市国资办以货币资金增资人民币 10,000 万元；2012 年 11 月公司增加注册资本 2,000 万元，由股东常熟市国资办以货币资金增资人民币 2,000 万元；2012 年 11 月公司增加注册资本 50,000 万元，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币 50,000 万元。2013 年末公司实收资本较 2012 年末增加了 272,115.00 万元，同比增幅高达 54.21%，这是由于公司在 2013 年 1 月增资 269115 万元，2013 年 3 月、7 月分别增资 3000 万元。2014 年末公司实收资本较 2013 年末增加了 4,880.30 万元，这是因为公司在 2014 年有两次增资：2014 年 7 月，经公司股东决议，增加注册资本 3,000 万元。由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币 3,000 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 777,075.00 万元。2014 年 10 月，经公司股东决议，增加注册资本 1,880.30 万元，由股东常熟市政府国有资产监督管理委员会以货币资金增资人民币

1,880.30 万元。增资后，公司注册资本增至人民币 778,955.30 万元。2015 年 6 月末，股东常熟市政府国有资产监督管理委员会对公司现金增资 8,500 万元，公司实收资本增至 787,455.30 万元。

2、资本公积

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司资本公积余额分别为 79,611.56 万元、73,110.76 万元、18,917.66 万元和 18,917.66 万元，资本公积在所有者权益中的占比分别为 12.17%、7.89%、1.89% 和 1.96%。

2012 年末公司资本公积同比减少了 37,366.77 万元，减幅为 31.94%，变动主要是由两方面的原因引起，一方面是 2012 年 7 月公司账面结存的资本公积转增实收资本 53,520.00 万元，另一方面是由于公司持有的华泰证券和东吴证券的上市股权的股价上涨，使得可供出售金融资产增加了 13,058.41 万元。2013 年末公司资本公积较 2012 年末减少了 6,500.80 万元，减幅为 8.17%，主要是公司持有的华泰证券和东吴证券等的上市股权的股价下跌，使得可供出售金融资产减少了 4,980.15 万元。2014 年末公司资本公积较 2013 年末减少了 54,193.10 万元，这是由于公司执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）的会计准则调整，根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）将公司列报在资本公积的可供出售金融资产形成的利得或损失分类至其他综合收益科目，该项调整使得资本公积科目减少了 53,410.13 万元。

3、未分配利润

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司未分配利润余额分别为 47,309.01 万元、52,673.41 万元、79,959.16 万元和 37,549.52 万元，未分配利润在所有者权益中的占比分别为 7.23%、5.68%、7.99% 和 2.90%。2012-2014 年，公司未分配利润余额逐年递增，主要是由于公司近年来持续盈利后利润留存所致。2015 年 6 月末未分配利润大幅下降 42,409.64 万元，主要为发行人将 2014 年出售华泰证券取得的投资收益分配给股东所致。发行人的利润分配行为使得其在 2015 年 6 月末的所有者权益较 2014 年末减少 43,589.81 万元。

(四) 盈利能力分析

表 6-40 盈利能力情况表

单位：万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
一、营业总收入	75,536.46	133,616.82	129,129.98	48,304.01
二、营业总成本	84,365.23	151,918.61	178,685.28	68,816.35
其中：营业成本	29,832.87	82,387.88	91,902.79	28,516.58
销售费用	17,522.34	18,619.10	20,144.40	9,865.30
销售费用占营业总收入比重	23.20%	13.93%	15.60%	20.42%
管理费用	19,046.52	20,120.02	23,720.52	11,897.54
管理费用占营业总收入比重	25.22%	15.06%	18.37%	24.63%
财务费用	11,075.02	13,616.43	23,572.66	14,039.14
财务费用占营业总收入比重	14.66%	10.19%	18.25%	29.06%
三费合计	47,643.88	52,355.55	67,437.58	35,801.98
三费占营业总收入比重	63.07%	39.18%	52.22%	74.12%
投资收益	10,294.03	19,246.29	89,202.25	10,415.54
三、营业利润	1,451.15	966.37	39,649.78	-10,076.33
营业外收支净额	10,099.07	7,946.59	5,301.12	18,767.39
四、利润总额	11,550.22	8,912.96	44,950.90	8,691.07
五、净利润	8,247.76	5,423.45	32,720.32	6,112.60
营业毛利率	59.73%	37.43%	28.37%	40.96%
总资产收益率	0.58%	0.31%	1.57%	0.27%
净资产收益率	1.37%	0.69%	3.39%	0.62%

1、营业收入与营业成本

2012-2014 年和 2015 年 1-6 月，公司营业总收入分别为 75,536.46 万元、133,616.82 万元、129,129.98 万元和 48,304.01 万元，营业总成本分别为 84,365.23 万元、151,918.61 万元、178,685.28 万元和 68,816.35 万元，收入和成本均出现大幅波动。2012 年度公司营业总收入和营业总成本分别较上年同期下降了 19,287.62 万元和 9,696.69 万元，降幅分别达到 20.34%和 10.31%，主要是由于 2012 年度公司保障性住房业务的收入和成本大幅下降所致。2012 年度，公司保

障性住房的营业收入和成本分别为 335.71 万元和 246.88 万元，较上年同期分别下降了 17,343.29 万元和 9,093.94 万元，降幅分别达到了 98.10% 和 97.36%。由于公司的保障性住房业务的销售确认和成本结算具有很强的周期性，因此，2012 年度公司的保障性住房业务出现了大幅下滑。

2013 年和 2014 年度的营业收入和营业成本较 2012 年有大幅度上升，这主要是由于近些年保障性住房和粮油购销业务的大力发展所致。

2、投资收益

2012-2014 年和 2015 年 1-6 月，公司投资收益分别为 10,294.03 万元、19,246.29 万元、89,202.25 万元和 10,415.54 万元。2012-2013 年度公司投资收益呈现小幅度上升的趋势，而在 2014 年度该项收入猛增至 89,202.25 万元。发行人 2014 年实现投资收益 89,202.25 万元，较 2013 年大幅增加。2014 年投资收益来源于以下两方面：（1）长期股权投资实现收益。其中发行人持有常熟开关制造有限公司 30% 股份，并于 2014 年收到现金分红 14,701.88 万元，较上年增加了 58.93%；（2）处置部分可供出售金融资产。发行人在 2014 年分两次减持所持有的华泰证券（601688）股票共计 2500 万股，实现净收益 4.7 亿元。

表 6-41 2012-2014 年公司主要的投资收益、现金分红情况

单位：万元、%

单位名称	持股比例	2012 年	2013 年	2014 年
		投资收益	投资收益	投资收益
苏州沿江高速公路有限公司	36.66	0.00	234.80	373.98
常熟开关制造有限公司	30.00	7,860.14	9,250.45	14,701.88
江苏白雪电器股份有限公司	20.00	455.86	522.30	230.23
江苏常熟农村商业银行股份有限公司	4.64	0.00	1,763.40	881.70
江苏常熟发电有限公司	3.33	0.00	1,833.22	2,189.29

发行人投资收益来源于长期股权投资和可供出售金融资产的投资收益及现金分红，被投资企业常熟开关制造有限公司、江苏常熟农村商业银行股份有限公司、江苏白雪电器股份有限公司、苏州沿江高速公路有限公司和江苏常熟发电有限公司等经营状况良好，尤其是常熟开关制造有限公司和江苏常熟农村商

业银行股份有限公司为国内知名企业，可以预期未来发生恶劣变化情况可能性较小，且发行人暂无出售所持有股权的打算。同时，发行人非常重视项目公司投资业务，并将其作为公司主营业务收入的重要补充，公司设有专门的投资部负责公司对外投资事宜，并制定了完善的投资项目的储备、筛选、可行性研究及审批制度，且每年都会新进优质投资项目。2014 年新增投资参股公司为常熟港区开发建设有限公司、苏州农村产权交易中心有限公司、苏州联彩投资中心（有限合伙）和苏州盛泉海成创业投资合伙企业（有限合伙）等四家。因此，发行人的投资收益具有较好的可持续性。

3、营业外收入

2012-2014 年和 2015 年 1-6 月，公司营业外收入分别为 10,653.01 万元、8356.55 万元、6,054.79 万元和 18,854.90 万元。发行人营业外收入主要为政府补助。2012-2014 年和 2015 年 1-6 月，政府补助分别为 7,280.83 万元、6,265.04 万元、4,850.19 万元和 17,282.91 万元，占营业外收入的比重分别为 68.35%、74.97%、80.11%和 91.66%。公司获得财政补贴收入明细下表所示，可以看出，补贴主要集中在三大业务领域：其一是粮油购销领域，包括省级、市级储备粮政策性补贴，特用粮补贴、保管费补贴、储备费用补贴、财政贴息等；其二是创投、高科技产业投资等领域，包括国家级、省级、市级创业投资补贴、中小且信用担保资金、科技创业投资基金等；其三是服装交易市场及物流领域，主要包括给予鼓励服装市场改扩建、补充物流行业盈利不足的常熟服装城管委会专项资金补助。

表 6-42 2012-2014 年和 2015 年 1-6 月公司营业外收入明细

单位：万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
非流动资产处置利得合计	0.44	1369.72	754.88	1,519.90
其中：处置固定资产利得	0.44	1310.78	647.52	1,519.90
处置无形资产利得	0.00	58.94	107.36	0.00
政府补助	7,280.83	6,265.04	4,850.19	17,282.91
捐赠利得	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
无法支付的应付款项	3,150.96	412.70	0.00	0.00
罚款收入	3.07	8.44	7.08	7.21
赔偿款收入	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	217.71	300.65	442.63	44.89
合 计	10,653.01	8,356.55	6,054.79	18,854.90

表 6-43 2012-2014 年公司财政补贴收入明细

单位：万元

业务主体	项目	2012 年	2013 年	2014 年
常熟发投	债券利息	-	4,140.56	1,659.44
	三环路补缴税款，财政补贴	-	214.07	-
国兴置业	龙腾#39 地块的经适房资金	-	-	500.00
粮油购销	市县储备费用补贴	216.47	365.80	674.43
	市县储备利息补贴	748.99	907.54	1,041.15
	扶持性补贴	23.65	15.00	61.20
	与资产相关的政府补助收入(递延收益——福田自卸汽车)	-	-	1.14
国发创投	2012 年国家科技型中小企业技术创新基金	-	30.00	-
	2012 年江苏省科技型中小企业技术创业引导基金	-	113.00	-
	2013 年国家科技型中小企业技术创新基金	-	-	76.00
	2013 年江苏省科技型中小企业技术创业引导基金	-	-	101.30
	中小企业创业投资机构风险补助	81.00	-	-
	市科技创业投资基金	200.00	-	-
旅游服务公司	旅游服务业务补贴收入	-	-	115.07
虞城交通	营改增扶持资金	-	-	3.47
商检中心	服务业扶持资金	-	-	15.00
中服电子商务	扶持资金	-	20.00	2.00
	服务业引导资金	20.00	-	-
中服演艺中心	扶持金	-	360.00	600.00

业务主体	项目	2012 年	2013 年	2014 年
服装城	服务业引导资金	8.00	-	-
	优秀服务业集聚区奖励金	5.00	-	-
	服装城管委会专项资金补助	5,500.00	-	-
国发担保	工业发展和技术创新基金	45.00	-	-
	2012 年国家中小企业信用担保资金	200.00	-	-
粮油储备库	保管费补贴	156.70	44.08	-
	军粮补贴	40.00	55.00	-
	利息补贴	36.02	-	-
总计	-	7,280.83	6,265.04	4,850.19

发行人获得财政补贴收入主要集中在三大业务领域：（1）粮油购销领域。具体包括省级、市级储备粮政策性补贴，特用粮补贴、保管费补贴、储备费用补贴、财政贴息等；（2）创投、高科技产业投资领域。具体包括国家级、省级、市级创业投资补贴、中小企业信用担保资金、科技创业投资基金等；（3）服装交易市场及物流领域。具体主要包括给予鼓励服装市场改扩建、补充物流行业盈利不足的常熟服装城管委会专项资金补助。发行人的财政补贴均与主营业务联系密切，且符合国家对于相关重点扶持和发展行业的补助政策。因此，发行人营业外收入在未来较长时间内能够保持较强的稳定性。

4、销售费用、管理费用和财务费用

公司销售费用、管理费用和财务费用三项费用绝对金额较高，在营业收入中的占比也较高。2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司三费合计分别为 47,643.88 万元、52,355.55 万元、67,437.58 万元和 35,801.98 万元，三费合计占营业总成本比重分别为 56.47%、34.46%、37.74% 和 52.03%。从三费结构来看，公司销售费用和管理费用的绝对金额较大，且在三费中的占比较高。公司销售费用主要有工资薪酬、水电费、维修费、社会保险费、福利费、劳动保护费、住房公积金和工会经费，由于业务领域较多，人员较多，且常熟市服装城租赁等部分业务规模较大，因此，销售费用较多。同时，公司管理费用主要有税费、工业解困基金、物业费、长期待摊费用摊销、工资薪酬、业务招待费、折旧费、办公

费、广告费、社会保险费和福利费，由于公司及部分下属子公司属于老国有企业，加之业务庞杂，因此，公司管理费用较高。此外，从趋势上来看，公司的财务费用在近年来出现逐期增长态势，主要是由于公司银行借款逐年增长使得利息支出增长所致。

表 6-44 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月公司三费情况

单位：万元，%

	2012 年度	占比	2013 年度	占比	2014 年度	占比	2015 年 1-6 月	占比
销售费用	17,522.34	36.78	18,619.10	35.56	20,144.40	29.87	9,865.30	27.56
管理费用	19,046.52	39.98	20,120.02	38.43	23,720.52	35.17	11,897.54	33.23
财务费用	11,075.02	23.25	13,616.43	26.01	23,572.66	34.95	14,039.14	39.21
三费合计	47,643.88	100.00	52,355.56	100.00	67,437.58	100.00	35,801.98	100.00

5、利润情况

近年来，公司营业利润整体呈现明显的增长趋势。2012-2014 年度，公司营业利润分别为 1,451.15 万元、966.37 万元、39,649.78 万元，占利润总额的比重分别为 12.56%、10.84%、88.21%。2015 年 1-6 月营业利润为-10,076.33 万元。2014 年度实现大幅度增长，这主要是由于处置可供出售金融资产而产生的较高的投资收益造成的。

近年来，公司营业外利润整体呈现逐年下降趋势。2012-2014 年度，公司营业外收支净额分别为 10,099.07 万元、7,946.59 万元、5,301.12 万元，占利润总额的比重分别为 87.44%、89.16%、11.79%。其中，政府补助的逐年下降是公司营业外收入下降的主要原因。2015 年 1-6 月公司营业外收支净额为 18,767.39 万元。

公司营业利润绝对额及占比整体不断增长而营业外收支净额的绝对值及占比逐年下降，可以认为，公司净利润的主要来源逐渐从营业外收入向营业利润转变，具体金额分别为 8,247.76 万元、5,423.45 万元、32,720.32 万元和 6,112.60 万元。

发行人盈利主要依赖投资收益和营业外收入，2012-2014 年度投资收益分别 10,294.03 万元、19,246.29 万元、89,202.25 万元，2012-2014 年度营业外收入分别为 10,653.01 万元、8,356.55 万元、6,054.79 万元。

（五）运营效率分析

表 6-45 运营效率指标

运营能力指标	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
应收账款周转率	80.32	237.41	129.84	40.00
存货周转率	0.39	0.87	1.27	0.42
总资产周转率	0.05	0.08	0.06	0.02

2012-2014 年度，公司应收账款周转率波动较大，主要原因在于公司业务规模扩大，销售额和应收账款规模整体上升，但两者变化的幅度并不一致。总体而言，公司应收账款周转率较高，账款质量较好。

2012-2014 年度，公司存货周转率呈现上升趋势，由于公司保障房业务的销售对象为常熟市本地居民，且在保障房开发前常熟市房管局等相关部门已对保障房市场需求进行了充分、科学的调研，因此，存量保障房不断被市场消化，从而使得存货周转率不断上升。

2012-2014 年度，公司总资产周转率保持平稳变化，但水平较低，这主要是公司总资产规模在近年来快速扩大，营业收入规模增长明显低于资产规模扩张的速度所致。例如从 2013 年至 2014 年期间，公司总资产从 1,952,306.07 万元增加至 2,212,613.42 万元，而公司收入由 133,616.82 万元下降至 129,129.98 万元。总体来看，公司运营效率较低，作为地方性大中型老国有企业，公司对资产的管控和运营能力还有待提升。

（六）偿债能力分析

表 6-46 偿债能力指标

偿债能力指标	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 6 月末
流动比率	2.90	2.79	3.17	3.67
速动比率	2.53	2.57	3.00	3.48

资产负债率	59.23%	52.53%	54.76%	59.02
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息倍数	2.01	1.62	2.84	1.58

2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司流动比率分别为 2.90、2.79、3.17 和 3.67，速动比率分别为 2.53、2.57、3.00 和 3.48，可以看出，公司短期偿债能力整体维持较高的水平且波动不大。2012 和 2013 年度流动比率和速动比率相对较低的主要原因是短期借款大幅增加。

从长期偿债能力指标来看，公司 2012-2014 年末和 2015 年 6 月末资产负债率分别为 59.23%、52.53%、54.76%和 59.02%，资产负债率不高，且总体呈下降趋势。虽然公司近几年由于业务扩展而使负债不断增加，但是股东连续的货币增资使得净资产同样保持较大幅增长。

公司 2012-2014 年末和 2015 年 6 月末，公司利息倍数分别为 2.01、1.62、2.84、1.58，总体呈波动上升趋势。公司近年来因有息债务规模的增长导致利息费用支出增长较快。

总体来看，公司近三年来的长、短期偿债能力指标总体良好。未来公司将不断优化自身资产负债结构，将偿债风险控制在可控范围内。

（七）现金流量分析

表 6-47 现金流量情况表

单位：万元

项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	293,039.59	415,539.17	187,388.62	250,974.82
经营活动现金流出小计	357,191.81	584,326.81	344,294.15	221,617.09
经营活动产生的现金流量净额	-64,152.22	-168,787.64	-156,905.53	29,357.73
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	14,407.65	75,287.33	128,615.09	24,907.62
投资活动现金流出小计	163,831.50	402,656.00	59,438.58	31,588.95
投资活动产生的现金流量净额	-149,423.85	-327,368.68	69,176.51	-6,681.33

三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	402,926.37	668,123.08	654,046.37	349,320.63
筹资活动现金流出小计	134,909.23	181,736.45	455,298.95	252,291.33
筹资活动产生的现金流量净额	268,017.14	486,386.63	198,747.42	97,029.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	54,441.08	-9,769.69	111,018.40	119,705.70

1、经营性现金流

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -64,152.22 万元、-168,787.64 万元、-156,905.53 万元和 29,357.73 万元，该项指标从 2013 年起出现大幅度下降，且现金流入量远低于现金流出量。这一现象主要是其他与经营活动有关的现金的原因引起。其他与经营活动有关的现金变动较大，2012-2014 年，公司其他与经营活动有关的现金净额分别为-71,710.87 万元、-186,747.74 万元和-195,292.26 万元。公司其他与经营活动有关的现金变动较大，主要是近年来公司发生的其他应收款金额较大，导致公司出现了较多的“支付其他与经营活动有关的现金”。由此可以认为，近年来公司发生了较多的对外拆出借款是经营性净现金流持续为负的主要原因。

往来款发生金额较大是公司近两年经营性净现金流为负的主要原因，针对发生往来款较多且其他应收款余额较大的情况，公司重新制定了《往来款管理制度》以加强其他应收款的管理。根据常熟市财政局、常熟市交通管理处、江南地产等欠款方分别与公司签订的还款备忘录、借款协议，常熟市财政局、常熟市交通管理处、江南地产所欠公司其他应收款将在 2015 年-2024 年内分批偿还，公司财务部也据此制定了其他应收款的款项收回计划，并委派了专人负责其他应收款的还款催收工作。若未来公司其他应收款按照计划逐步收回，则发行人将在 2015 年-2024 年内逐期获得较多的收到其他与经营活动有关的现金，从而使得经营活动产生的现金流量净额为正。

此外，未来随着公司各个在建项目的相继建成并投产，其整体业务收入的继续稳步增长，经营性现金流将得到改善。

2、投资性现金流

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月,公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -149,423.85 万元、-327,368.68 万元、69,176.51 万元和-6,681.33 万元。2012-2013 年现金流为负主要因为公司及下属子公司投资力度较大:其一是子公司常熟服装城为了扩大业务规模,持续加大了土地购买和对服装市场改扩建的力度;其二是子公司民福产业为拓展养老院经营等业务,购买土地并投资新建了养老院大楼等资产。2014 年度投资性现金流净值为正,主要原因是处置了部分可供出售金融资产获得较多的现金流。

3、筹资性现金流

2012-2014 年和 2015 年 1-6 月,公司筹资活动产生的现金流量净额分别 268,017.14 万元、486,386.63 万元、198,747.42 万元和 97,029.30 万元。这体现了公司良好的融资能力,一方面,公司获得了常熟市政府的大力支持,自 2012 年以来,公司股东常熟市国资办多次以货币形式对公司增资。另一方面,公司与四大国有商业银行及常熟农村商业银行等建立了良好的合作关系,取得了较多金融机构授信额度和利率相对较低的银行借款。需要注意的是,2014 年虽然公司筹资力度较大,但筹资现金流量净额较 2013 年出现大幅度下降,这主要是由于公司整体融资规模逐渐增加,近期需要兑付的本金及相关利息急剧增加导致的。

总体而言,公司近几年经营性现金流和投资性现金流均为负值,主要源于公司加大了投资力度,同时销售商品、提供劳务时收到的现金相对较少。可以预见,随着公司整体业务的增长,在建项目的投产,公司的现金流会稳步增加。同时,股东常熟市国资办的支持,以及公司与各大银行建立的良好合作关系也将使得公司未来的现金流得到保障。

五、 发行人有息负债情况

发行人有息债务情况如下:

表 6-48 发行人 2014 年末和 2015 年 6 月末有息债务情况

单位：万元

项目	2014 年末	2015 年 6 月末
短期借款	161,509.73	153,638.63
一年内到期的非流动负债	35,440.00	5,520.00
其他流动负债	55,000.00	55,000.00
长期借款	378,653.00	407,391.00
应付债券	190,000.00	340,000.00
合计	820,602.73	961,549.63

截至 2014 年末，发行人有息债务总额为 820,602.73 万元，其中期限结构如下表所示：

表 6-49 发行人 2014 年末有息债务期限情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年以内	260,949.73	31.80
1-2 年	45,300.00	5.52
2-3 年	5,900.00	0.72
3 年以上	508,453.00	61.96
合计	820,602.73	100.00

发行人有息负债中信用融资与担保融资的结构如下表所示：

表 6-50 发行人 2014 年末有息负债信用融资与担保融资结构情况

单位：万元、%

项目	金额	占比
抵押借款	143,923.00	17.54
抵押/保证组合借款	22,000.00	2.68
保证/抵押组合借款	238,400.00	29.05
保证借款	140,570.00	17.13
信用借款	275,709.73	33.60
合计	820,602.73	100.00

发行人有息负债明细如下表所示：

表 6-51 截至 2014 年末发行人有息债务明细

单位：万元

种类	借款单位	贷款单位	贷款金额	增信措施	利率	合同借款日期	合同还款日期	
短期借款	常熟市发展投资有限公司	浦发银行常熟支行	2,000.00	抵押	6.00%	2014/6/20	2015/6/20	
		浦发银行常熟支行	500.00	抵押	6.00%	2014/7/24	2015/7/24	
		苏州信托有限公司	60,000.00	保证	7.55%	2014/3/19	2015/3/19	
		中信银行常熟支行	4,500.00	信用	6.90%	2014/9/29	2015/9/29	
		中信银行常熟支行	5,500.00	信用	6.90%	2014/10/8	2015/10/8	
	常熟市服装城集团	中信银行常熟支行	8,500.00	抵押	基准利上浮 92BPS		2014/11/28	2015/8/18
		江苏银行常熟招商城支行	6,000.00	抵押	6.60%		2014/7/11	2015/3/25
		民生银行苏州分行	5,000.00	抵押	6.30%		2014/11/6	2015/11/5
		民生银行苏州分行	5,000.00	抵押	6.30%		2014/11/5	2015/11/4
		建设银行常熟支行	7,500.00	抵押	6.30%		2014/7/11	2015/7/10
		华夏银行常熟支行	3,000.00	保证	6.72%		2014/9/23	2015/3/23
		华夏银行常熟支行	6,000.00	保证	6.44%		2014/10/17	2015/4/17
		华夏银行常熟支行	6,000.00	保证	6.44%		2014/10/21	2015/4/19
		浦发银行	1,500.00	抵押	6.60%		2014/9/24	2015/9/24
	常熟市粮油购销有限公司	中国农业发展银行常熟市支行	751.72	信用	5.60%		2009/9/9	2015/8/29
		中国农业发展银行常熟市支行	1,295.94	信用	5.60%		2013/6/5	2015/6/4
		中国农业发展银行常熟市支行	756.00	信用	5.60%		2013/6/20	2015/6/19
		中国农业发展银行常熟市支行	2,167.79	信用	5.60%		2014/5/30	2015/5/29
		中国农业发展银行常熟市支行	784.35	信用	5.60%		2014/6/4	2015/6/3
		中国农业发展银行常熟市支行	5,000.00	信用	5.60%		2014/10/30	2015/10/29
		中国农业发展银行常熟市支行	5,000.00	信用	5.60%		2014/11/11	2015/10/29
		中国农业发展银行常熟市支行	4,953.93	信用	5.60%		2014/11/17	2015/10/29
		中国农业发展银行常熟市支行	3,000.00	保证	5.60%		2014/11/21	2015/5/20
中国农业发展银行常熟市支行		1,800.00	保证	5.60%		2014/11/24	2015/5/20	
	西南证券股份有限公司	10,000.00	保证	6.80%		2014/1/10	2015/1/12	

种类	借款单位	贷款单位	贷款金额	增信措施	利率	合同借款日期	合同还款日期
		司					
		四川信托有限公司	5,000.00	保证	7.20%	2014/1/27	2015/1/27
	小计	-	161,509.73	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	常熟市发展投资有限公司	国家开发银行苏州市分行	22,000.00	抵押/保证	浮动利率	2011/9/21	2015/9/19
	常熟市国兴置业有限公司	江苏常熟农村商业银行股份有限公司	3,400.00	保证	6.77%	2013/6/18	2015/12/31
	常熟服装城集团有限公司	中国农业银行常熟支行	1,000.00	抵押	5.346%	2010/7/2	2015/12/28
	常熟市城乡一体化建设投资发展有限公司	中国工商银行常熟支行	5,000.00	担保	6.30%	2011/12/1	2015年5月29日还2500万元；2015年11月29日还2500万元
	常熟市粮油购销有限公司	中国农业发展银行	600.00	担保	6.55%	2011/2/28	2015年2月25日还300万元；2015年7月25日还300万元
	常熟市粮油购销有限公司	中国农业发展银行	220.00	抵押	6.55%	2012/1/31	2015年7月30日还110万元，2015年1月30日还110万元
	常熟市粮油购销有限公司	中国农业发展银行	220.00	保证	6.55%	2012/5/31	2015年7月30日还110万元，2015年1月30日还110万元
	常熟市粮油购销有限公司	四川信托有限公司	3,000.00	担保	7.99%	2014/1/27	2014年12月20日还1500万元，2015年6月20日还1500万元
	小计	-	35,440.00	-	-	-	-
其他流动负债	发行人	企业债券持有人	55,000.00	信用	5.92%	2014/4/30	2015/4/30
	小计	-	55,000.00	-	-	-	-
长期	常熟市发	国家开发银行苏州市	218,000.00	保证/抵	浮动	2011/9/21	2021/9/20

种类	借款单位	贷款单位	贷款金额	增信措施	利率	合同借款日期	合同还款日期
借款	展投资有 限公司	分行		押			
		常熟农村商业银行	800.00	抵押	5.00%	2013/7/10	2016/6/30
		长安国际信托股份有 限公司	20,000.00	保证	7.50%	2014/12/12	2016/12/12
	常熟市民 福产业发 展有限公 司	上海浦东发展银行常 熟支行	20,000.00	保证/抵 押	6.88%	2013.07.26	2021/07/25
	服装城集 团	中国建设银行常熟支 行	43,113.00	抵押	基准利率 下浮 10%	2010/6/18	2020/6/17
		宁波银行苏州分行	6,550.00	抵押	5.94%	2010/6/25	2020/6/12
		交通银行常熟支行	7,400.00	抵押	基准利率	2010/6/23	2019/12/31
		江苏常熟农村商业银 行招商支行	8,000.00	抵押	4.80%	2010/7/2	2015/7/1
		中国农业银行常熟支 行	1,000.00	抵押	5.346%	2010/7/2	2015/12/28
			1,000.00	抵押	5.346%	2010/7/2	2016/12/28
			1,000.00	抵押	5.346%	2010/7/2	2017/12/28
			2,000.00	抵押	5.346%	2010/7/2	2019/12/28
			2,000.00	抵押	5.346%	2010/7/2	2020/6/30
	常熟市粮 油购销有 限公司	建设银行	10.00	保证			
		四川信托有限公司	15,000.00	保证	7.99%	2014/1/27	2021/1/27
		中国农业发展银行	2,700.00	保证	6.55%	2011/2/28	2019/2/15
			840.00	抵押	6.55%	2012/1/31	2020/1/30
			840.00	保证	6.55%	2012/5/31	2020/1/30
	城乡一体 化	中国工商银行常熟支 行	5,000.00	抵押	6.30%	2011/12/1	2016/11/29
		交通银行常熟支行	500.00	抵押	7.45%	2011/12/6	2016/9/16
			1,500.00	抵押	7.45%	2011/12/14	2016/9/16
			200.00	抵押	7.45%	2012/1/12	2016/3/16
			800.00	抵押	7.45%	2012/1/12	2016/9/16
200.00			抵押	8.46%	2012/5/18	2016/3/16	
800.00			抵押	8.46%	2012/5/18	2016/9/16	
300.00			抵押	8.46%	2012/6/26	2016/3/16	
1,200.00			抵押	8.46%	2012/6/26	2016/9/16	
1,000.00			抵押	8.46%	2012/12/21	2016/3/16	
4,000.00			抵押	8.46%	2012/12/21	2016/4/16	
200.00			抵押	8.46%	2012/8/28	2016/3/16	
800.00			抵押	8.46%	2012/8/28	2016/9/16	
700.00	抵押	8.46%	2013/3/20	2016/3/16			

种类	借款单位	贷款单位	贷款金额	增信措施	利率	合同借款日期	合同还款日期
			2,800.00	抵押	8.46%	2013/3/20	2016/9/16
			125.00	抵押	7.04%	2012/8/21	2016/6/15
			156.25	抵押	7.04%	2012/8/21	2016/12/15
			218.75	抵押	7.04%	2012/8/21	2017/6/1
			500.00	抵押	7.04%	2012/9/21	2016/6/15
			625.00	抵押	7.04%	2012/9/21	2016/12/15
			875.00	抵押	7.04%	2012/9/21	2017/6/1
			218.75	抵押	7.04%	2012/11/19	2016/6/15
			343.75	抵押	7.04%	2012/11/19	2016/12/15
			1,437.50	抵押	7.04%	2012/11/19	2017/6/1
			656.25	抵押	7.04%	2013/6/6	2016/6/15
			875.00	抵押	7.04%	2013/6/6	2016/12/15
			1,968.75	抵押	7.04%	2013/6/6	2017/6/1
	江苏富通物流有限公司	宁波银行股份有限公司常熟支行	400.00	保证/抵押	7.68%	2012/10/24	2017/9/5
	小计	-	378,653.00	-	-	-	-
应付债券	发行人	企业债持有人	100,000.00	信用	5.80%	2013/4/19	2020/4/19
	发行人	中期票据持有人	90,000.00	信用	7.60%	2014/4/29	2021/4/29
	小计	-	190,000.00	-	-	-	-
	合计	-	820,602.73	-	-	-	-

六、 发行人关联交易情况

发行人关联交易具体参见第五节发行人基本情况中“十三、发行人管理关联交易”。

七、 对外担保情况

截至 2014 年末，发行人对外担保合同金额为 1,550,552.00 万元，对外担保合同金额中对关联方担保为 205,600.00 万元，对非关联方担保为 1,344,952.00 万元。发行人对外担保的形式全部为信用担保，不存在互保情形。截至本募集说明书摘要签署日，发行人对外担保无重大变化。

表 6-52 截至 2014 年末公司对外担保明细表

单位：万元

	被担保单位	担保金额	债务到期日
	关联方		
公投	江苏白雪电器股份有限公司	11,000.00	2016.11.20
	江苏苏南重工机械科技有限公司	30,000.00	2018.6
	江苏苏南重工机械科技有限公司	56,500.00	2018.6
	江苏苏南重工机械科技有限公司	30,000.00	2021.7
	江苏苏南重工机械科技有限公司	2,500.00	2015.4.7
	江苏苏南重工机械科技有限公司	3,500.00	2015.3.2
	江苏苏南重工机械科技有限公司	4,000.00	2015.5.18
	江苏苏南重工机械科技有限公司	8,000.00	2015.7.9
	江苏苏南重工机械科技有限公司	5,800.00	2015.7.9
	江苏苏南重工机械科技有限公司	3,000.00	2015.8.25
	江苏苏南重工机械科技有限公司	4,000.00	2015.9.3
	江苏苏南重工机械科技有限公司	4,000.00	2015.10.9
	江苏苏南重工机械科技有限公司	4,000.00	2015.10.13
	江苏苏南重工机械科技有限公司	2,500.00	2015.11.19
	江苏苏南重工机械科技有限公司	700.00	2015.5.8
	江苏苏南重工机械科技有限公司	2,000.00	2015.8.18
	江苏苏南重工机械科技有限公司	3,500.00	2015.8.30
	江苏苏南重工机械科技有限公司	800.00	2015.11.10
	江苏苏南重工机械科技有限公司	2,000.00	2015.11.24
	江苏苏南重工机械科技有限公司	3,000.00	2015.10.13
	江苏苏南重工机械科技有限公司	3,000.00	2015.11.3
	江苏苏南重工机械科技有限公司	3,000.00	2015.11.5
	江苏苏南重工机械科技有限公司	3,000.00	2015.11.11
	江苏苏南重工机械科技有限公司	1,500.00	2015.12.11
	江苏苏南重工机械科技有限公司	2,500.00	2015.12.14
	江苏苏南重工机械科技有限公司	3,000.00	2015.5.14
	江苏苏南重工机械科技有限公司	5,000.00	2015.4.27
	江苏苏南重工机械科技有限公司	2,000.00	2015.5.18
	江苏苏南重工机械科技有限公司	1,800.00	2015.8.11
	江苏苏南重工机械科技有限公司	8,000.00	2016.6.25
	小 计	213,600.00	-
	非关联方		
公投	常熟标准件厂	17,000.00	2015.03.18
	常熟标准件厂	2,000.00	2015.04.09
	常熟标准件厂	3,000.00	2015.05
	常熟标准件厂	5,500.00	2015.11.27
	常熟东南城乡一体化建设有限公司	15,000.00	2019.11.5

	被担保单位	担保金额	债务到期日
	常熟东南城乡一体化建设有限公司	15,000.00	2019.5.5
	常熟东南城乡一体化建设有限公司	10,000.00	2018.11.5
	江苏中科梦兰电子科技有限公司	1,000.00	2016.3.26
	常熟港口开发建设有限公司	12,000.00	2017.12
	常熟市港区开发建设有限公司	30,000.00	2019.4
	常熟东南资产经营投资有限公司	22,852.00	2018.12
	常熟东南资产经营投资有限公司	20,000.00	2019.6
	常熟东南资产经营投资有限公司	75,000.00	2017.8
	常熟东南资产经营投资有限公司	50,000.00	2015.12
	常熟市交通公有资产经营有限公司	16,000.00	2019.3
	常熟市交通公有资产经营有限公司	10,000.00	2019.3.30
	常熟市交通公有资产经营有限公司	23,000.00	2017.4.30
	常熟市交通公有资产经营有限公司	15,000.00	2017.5.31
	常熟市交通公有资产经营有限公司	8,000.00	2017.5.31
	常熟市交通公有资产经营有限公司	17,000.00	2017.5.31
	常熟市交通公有资产经营有限公司	70,000.00	2021.2
	常熟市交通公有资产经营有限公司	41,700.00	2018.2.28
	常熟市交通公有资产经营有限公司	45,500.00	2019.2.26
	常熟市交通公有资产经营有限公司	12,000.00	2016.3.17
	常熟市交通公有资产经营有限公司	13,000.00	2014.4.6
	常熟市交通投资发展有限公司	59,713.00	2025.4
发投	常熟科技发展投资有限公司	25,000.00	2016.2
	常熟科技发展投资有限公司	75,000.00	2018.3
	常熟科技发展投资有限公司	20,000.00	2017.5
	常熟科技发展投资有限公司	30,000.00	2019.6
	常熟市污水处理厂	38,250.00	2020.12
	常熟市污水处理厂	30,000.00	2020.12
	常熟市污水处理厂	30,000.00	2020.12
	常熟市污水处理厂	20,000.00	2018.10.24
	常熟市古里水利管理服务站	9,000.00	2016.1
	常熟市梅李水利管理服务站	5,000.00	2017.1
	常熟市虞山水利管理服务站	2,000.00	2015.12.17
	常熟市城乡绿化建设投资有限公司	30,000.00	2018.12
	常熟市董浜镇城乡一体化建设有限公司	4,000.00	2015.8
	常熟市支塘镇城乡一体化建设有限公司	10,000.00	2022.2
	常熟市支塘镇城乡一体化建设有限公司	12,000.00	2015.11
	常熟市沙家浜镇城乡一体化建设有限公司	7,500.00	2015.5.31
	常熟市尚湖镇城乡一体化建设有限公司	4,200.00	2022.7
常熟市虞山镇城乡一体化建设有限公司			

	被担保单位	担保金额	债务到期日
	常熟市古里城乡综合发展有限公司	23,000.00	2022.5.2
	常熟市第一人民医院	16,000.00	2018.3.25
	常熟市第二人民医院	17,000.00	2018.3.25
	常熟市中医院(新区医院)	15,000.00	2018.3.25
	常熟市江南水务有限公司(污水处理厂建设)	32,000.00	2022.9
	常熟市水利建设发展有限公司	7,100.00	保证人保证期间为主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起二年
	常熟市水利建设发展有限公司	20,350.00	2018.2.7
	常熟市梅李聚沙文化旅游发展有限公司	10,000.00	2015.8.21
	常熟市虞山镇城乡一体化建设有限公司	10,000.00	2016.12.7
服装城	常熟市虞山镇资产经营投资公司	10,000.00	2017.01.03
	常熟市虞山镇资产经营投资公司	50,000.00	2019.06.20
	常熟市虞山镇莫城社区卫生服务中心	2,000.00	2016.04.30
	常熟市塔前小学	2,000.00	2016.04.22
	常熟市昆承小学	5,700.00	2016.03.25
	常熟市义庄小学	2,000.00	2017.5.30
	江苏嘉洋华联建筑装饰有限公司	3,500.00	2015.03.11
	常熟市福地农业发展有限公司	5,000.00	2015.1.14
	常熟市福地农业发展有限公司	3,150.00	2017.05.21
	常熟市福地农业发展有限公司	3,000.00	2015.05.28
	常熟市福地农业发展有限公司	2,500.00	2015.3.11
	常熟市古里农业发展有限公司	3,000.00	2017.01.15
	常熟市古里城乡综合发展有限公司	23,000.00	2022.05.01
	常熟市虞阳农村服务发展有限公司	5,000.00	2015.1.14
	常熟市虞阳农村服务发展有限公司	2,000.00	2015.03.11
	常熟市支塘污水处理厂	5,000.00	2015.3.17
	常熟市虞山镇城乡一体化建设有限公司	30,000.00	2016.12.18
	常熟市虞山镇城乡一体化建设有限公司	14,000.00	2015.5.13
	常熟市虞山镇城乡一体化建设有限公司	10,000.00	2017.1.1
	常熟市虞山镇城乡一体化建设有限公司	10,000.00	2019.2.12
	常熟市滨江新市区污水处理有限责任公司	7,900.00	2015.06.24
	常熟市虞山镇城乡综合发展有限公司	3,000.00	2015.10.15
	常熟市支塘现代农业发展有限公司	1,000.00	2015.6.27
	常熟市支塘镇农业产业园发展有限公司	1,000.00	2015.2.9
	江苏江南商贸集团有限责任公司	5,000.00	2015.11.28
	江苏江南商贸集团有限责任公司	10,000.00	2016.10.23
	江苏江南商贸集团有限责任公司	5,000.00	2015.1.15

	被担保单位	担保金额	债务到期日
	江苏江南商贸集团有限责任公司	10,000.00	2015.11.27
	江苏江南商贸集团有限责任公司	10,000.00	2017.1.1
	江苏江南商贸集团有限责任公司	11,000.00	2015.9.15
	小 计	1,344,952.00	-
	合计	1,550,552.00	-

主要被担保单位所属集团简介：

1. 常熟科技发展投资有限公司

常熟科技发展投资有限公司简介参见“第五章发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资情况”。

2. 江苏苏南重工机械科技有限公司

江苏苏南重工机械科技有限公司简介参见“第五章发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资情况”。

3. 常熟市第一人民医院

常熟市第一人民医院成立于 2010 年 6 月 23 日，位于常熟市九圩，由常熟市卫生局举办，开办资金人民币 10,692.00 万元。其业务范围包括：医疗与护理、医疗教学、医疗研究、卫生医疗人员培训、卫生技术人员继续教育、保健与健康教育。

截至 2014 年末，常熟一院总资产为 65,171.00 万元，总负债为 33,825.00 万元，净资产为 31,346.00 万元。2014 年常熟一院实现收入合计 97,432.00 万元，实现利润-401.00 万元。

4. 常熟港口开发建设有限公司

常熟港口开发建设有限公司成立于 2007 年 8 月 13 日，注册资本为 765,000.00 万元人民币，位于江苏省常熟经济开发区沿江工业区望江路 1 号滨江国际大厦 1411、1413 组。经营范围包括：港口经营（限《港口经营许可证》所列经营范围经营）、标准厂房的建设、经营；房屋租赁。

截至 2014 年末,港口建设的总资产为 1,343,252.00 万元,总负债为 545,031.00 万元,净资产为 798,221.00 万元。2014 年港口建设实现营业收入 85,821.00 万元,实现净利润 5,722.00 万元。

5. 常熟市路桥工程有限公司

常熟路桥工程有限公司注册资本 6,400.00 万元,是江苏省常熟市公路管理处投资建办的企业,归属常熟市交通局管理。经营范围道路、市政、桥梁、码头、土石方、工程建设及公路养护、交通标志、公路安全设施制造及安装。路桥公司于 1997 年 7 月成立,下设 3 个分公司,拥有道路桥梁、沥青拌和、摊铺等专业化队伍,具备了承担高等级公路路面工程施工能力。路桥公司成立后,承担建设了苏嘉杭高速公路路基桥梁、太仓沪浮璜一级公路的道路桥梁、204 国道常熟复线段道路桥梁等高等级公路桥梁的施工、常熟市四环路连接线工程、市海虞北路北延伸工程、204 国道常熟复线段道路桥梁工程为江苏省文明样板路工程。

截至 2014 年末,路桥公司总资产为 88,202.00 万元,总负债为 76,571.00 万元,净资产为 11,631.00 万元,2014 年路桥公司实现主营业务收入 33,837.00 万元,净利润 1,230.00 万元。

6. 常熟市标准件厂

常熟市标准件厂成立于 1966 年 2 月 5 日,位于常熟东南开发区新安江路,注册资本为 2,077.98 万元人民币,其经营范围包括:机械五金配件、螺栓、螺母、汽车标准件、高强度紧固件制造、加工、销售;自产机电产品、成套设备及相关技术的出口制造业务;生产科研所需的原辅面料,机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务(国家核定公司经营 12 种商品除外)。

截至 2014 年末,常熟标件的总资产为 116,616.00 万元,总负债为 81,541.00 万元,净资产为 35,075.00 万元。2014 年常熟标件实现营业收入 94,044.00 万元,实现净利润 755.00 万元。

7. 常熟市莫城中心小学

常熟市莫城中心小学，创办于 1913 年 2 月，学校初创，即以严谨治学驰名。2003 年 8 月，实现整体搬迁，新校投资达 4,000.00 万元，该学校曾多次荣获省“实施素质教育先进学校”称号、常熟市文明单位、苏州市特色文化（文学）学校、苏州市常规管理示范学校、苏州市校务公开先进学校、苏州市教育信息化先进学校、苏州市依法治校先进学校、苏州市德育先进学校、苏州市安全文明学校等荣誉；该学校注重素质教育，为全国第四届中小学心理健康教育优秀成果评选先进学校，是苏州市推进体育《达标》先进集体、也是苏州市绿色学校、苏州市艺术合格学校。该学校还与江苏舜天足球俱乐部成功合作，挂牌成立了莫城中心小学培训基地。

截至 2014 年末，莫城中心小学总资产为 8,942.00 万元，总负债为 4,821.00 万元，净资产为 4,121.00 万元；2014 年收入为 2,728.00 万元，净利润 1.00 万元。

8. 常熟市塔前小学

常熟市塔前小学，创办于 1898 年（清光绪 24 年），初名常昭中西蒙养学堂，是常熟市界出现的第一所新学。塔前小学的开办资金为 493.00 万元，举办单位为常熟市教育局是城东、虞阳小学的并入，使学校成为老城区规模最大的学校之一。塔前小学已连续十多年被评为常熟市文明单位，多次被评为全国“双学双有”先进集体。是常熟市德育工作先进学校，苏州市信息技术先进学校，苏州市少先队示范大队，江苏省教育基本现代化示范幼儿园，成为在社会上享有较高声誉的“百年老校”。

截至 2014 年末，塔前小学总资产为 12,873.00 万元，总负债为 2,030.00 万元，净资产为 4,797.00 万元；2014 年收入为 2,707.00 万元，净利润 8.00 万元。

9. 常熟市昆承小学

常熟市昆承小学，创办于 2006 年 4 月，开办资金为 1,317.00 万元，举办单位为常熟市教育局。其办学宗旨为实施小学义务教育，促进基础教育发展。涵盖小学学历教育、幼儿保育及幼儿教育。

截至 2014 年末，昆承小学总资产为 7,211.00 万元，总负债为 5,058.00 万元，

净资产为 2,153.00 万元，2014 年收入为 2,079.00 万元，净利润 1.00 万元。

10. 常熟市金属材料有限责任公司

常熟市金属材料有限责任公司是本地一家老牌物资流通企业，是由其下属单位常熟市金属材料服务部、常熟市钢材市场、常熟市金属材料公司经营部整体改制而成，金属材料公司”1995 年成立，后于 2000 年转制，注册资本为 500.00 万元，股东及出资情况如下：常熟市物资集团有限责任公司出资 150.00 万元（国资出资），占注册资本总额 30%；江苏省常熟市金属材料公司工会出资 350.00 万元，占注册资本的 70%（现金出资），转制后，固定资产 933.00 万，主要是现有的一个钢材仓库。金属材料公司经营的范围包括：金属材料、机电产品、木材、建材、橡胶、塑料、化纤、五金交电、棉纱、羊毛、服装等，特别是在建材、金属材料、机电产品等方面在常熟占有相当大的份额。金属材料公司具有稳定的客户群，产品主要销给西成钢铁、沙钢集团等几个钢铁大集团。

截至 2014 年末，金属材料公司总资产为 7,682.77 万元，总负债为 4,468.98 万元，净资产为 3,213.79 万元；2014 年实现主营业务收入为 14,965.13 万元，净利润 125.67 万元。

11. 江苏嘉洋华联建筑装饰有限公司

江苏嘉洋华联建筑装饰有限公司原为常熟华联装潢工程有限责任公司，始建于 1990 年，经过增资，现注册资本 8,000.00 万元。主要从事建筑装修装饰工程设计与施工，建筑智能化工程设计与施工，建筑幕墙工程设计与施工，机电设备设计与安装，消防设施工程设计与施工，园林工程设计与施工，市政公用设施施工，房屋建筑工程施工，通讯工程施工。嘉洋华联位于江苏省常熟经济开发区新龙腾工业园，拥有中高级技经人员 200 多名，为中装协理事、江苏省装协常务理事、苏州市装协副会长单位、省勘察设计协会会员单位。经过 20 多年的艰苦磨砺，嘉洋华联公司已经发展成为集装饰、幕墙、智能化、消防、机电、钢结构、金属门窗设计与施工的专业性集群产业型企业，业务遍布江苏、上海、山东、河南、安徽等省市，已在上海、连云港、苏州、太仓、张家港设立

了分公司。嘉洋华联公司为 ISO9001、ISO14001、GB/T28001 质量、环境和职业健康安全三位一体管理体系认证企业；中国建筑装饰协会企业信用等级 AAA 级企业；江苏省人民政府 AAA 级重合同守信用企业。

截至 2014 年末，嘉洋华联公司总资产为 33,996.00 万元，总负债为 21,985.00 万元，净资产为 12,011.00 万元；2014 实现主营业务收入为 34,735.00 万元，净利润 1,423.00 万元。

12. 常熟市福地农业发展有限公司

常熟市福地农业发展有限公司是一家拥有农业基地、销售和储藏自产农产品、为基地成员提供农业生产资料、给基地成员提供技术、信息等服务的公司，成立于 2001 年 10 月 19 日，经过多年的发展，现注册资本 2050 万元，出资比例如下：常熟市虞山镇农技推广服务中心出资 2,020 万元，占比 98.54%；常熟市虞山镇资产经营投资公司出资 30 万元，占比 1.46%。福地农业公司拥有四个生产基地：苏峰温室和蔬菜基地、勤丰现代农业产业园和现代农业观光园基地、方浜生态农业园基地、中泾水稻农场基地，共拥有土地近 1.8 万亩，拥有中高档温室 2 万多平方米，联栋大棚 3 万平方米，单体大棚 45 个。“福地”牌番茄、水果型黄瓜、甜瓜等先后通过了农业部农产品质量安全中心无公害农产品认证；“园韵”牌蔬菜产品投入市场后，得到了消费者的一致好评；“勤川”牌大米销往各地，得到了消费者的青睐。

截至 2014 年末，福地农业公司总资产为 61,491.00 万元，负债 52,961.00 万元，净资产为 8,530.00 万元；2014 实现主营业务收入为 21,339.00 万元，净利润 1,117.00 万元。

13. 常熟市义庄小学

常熟市义庄小学创办于 1905 年，是常熟市城区一所百年老校。近年来，在党和政府的关怀支持下，学校规模不断扩大，尤其是城南、陈家市小学的并入，使学校成为老城区规模最大的学校之一。

截至 2014 年末，义庄小学总资产为 17,693.00 万元，总负债为 5,126.00 万

元，净资产为 12,567.00 万元；2014 年收入为 3,075.00 万元，净利润为 3.00 万元。

八、 资产受限情况

截至 2014 年末，公司受限资产均为抵押资产或质押资产，无其他资产限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况，资产抵质押具体情况如下表所示：

表 6-53 2014 末发行人资产抵押明细表

单位：万元

抵押权 银行	贷款金额	抵押物	抵押物账面 价值	抵押人	权证号
浦发银 行常熟 支行	2,000.00	土地、 房产	1,732.44	常熟市市属 工业公有资 产管理有限 公司	熟房权证虞山字第 11038795 号、常国用（2012）第 01928 号
	500.00				
中信银 行常熟 支行	8,500.00	土地	76.58	常熟服装城 集团有限公 司	常国用（2009）第 04774 号
江苏银 行常熟 招商城 支行	6,000.00	土地	20,237.02	常熟服装城 集团有限公 司	常国用（2012）第 04683 号
民生银 行苏州 分行	5,000.00	土地、 房产	1,061.28	常熟服装城 集团有限公 司	熟房权证虞山字第 00115091 号、熟房权证虞山字第 10012074 号、常国用（2009） 第 000063 号、常国用（2010） 第 13840 号
	5,000.00				
建设银 行常熟 支行	7,500.00	土地、 房产	26,334.73	常熟服装城 集团有限公 司	熟房权证虞山字第 10024557 号、常国用（2010）第 08434 号
浦发银 行	1,500.00	土地	11,094.60	常熟服装城 集团有限公 司	常国用（2012）第 01476 号、 常国用（2014）第 03822 号、 常国用（2014）第 03941 号
国家开 发银行	240,000.00	土地	6,356.48	常熟市发展 投资有限公	常国用（2011）第 09900 号

抵押权 银行	贷款金额	抵押物	抵押物账面 价值	抵押人	权证号
苏州市 分行				司	
			8,250.53	常熟市发展 投资有限公 司	常国用（2011）第 09914 号
常熟农 村商业 银行	800.00	土地、 房产	560.31	常熟市发展 投资有限公 司	熟房权证虞山字第 10007961 号、常国用（2010）第 03016 号
中国农 业发展 银行	1,060.00	土地	/	常熟市交通 公有资产经 营有限公司	常国用（2011）第 08994 号
中国建 设银行 常熟支 行	43,113.00	土地、 房产	71,980.98	常熟服装城 集团有限公 司	熟房权证虞山字第 00115092 号、熟房权证虞山字第 10022988 号、熟房权证虞山 字第 10024275 号、熟房权证 虞山字第 00115089 号、熟房 权证虞山字第 00115088 号、 常国用（2010）第 08152 号、 常国用（2010）第 08403 号
宁波银 行苏州 分行	6,550.00	土地、 房产	737.76	常熟服装城 集团有限公 司	熟房权证虞山字第 09004007 号、常国用（2009）字第 04775 号
交通银 行常熟 支行	7,400.00	土地、 房产	30,797.54	常熟服装城 集团有限公 司	常国用（2010）字第 08151 号、熟房权证虞山字第 10022987 号
江苏常 熟农村 商业银 行招商 支行	8,000.00	土地、 房产	300.24	常熟服装城 集团有限公 司	熟房权证虞山字第 10021328 号、常国用（2009）字第 000062 号
中国农 业银行 常熟支 行	1,000.00	土地、 房产	15,493.93	常熟服装城 集团有限公 司	熟房权证虞山字第 10024276 号、常国用（2010）第 08406 号
	1,000.00				
	1,000.00				
	1,000.00				
	2,000.00				
	2,000.00				
上海浦 东发展 银行常 熟支行	20,000.00	土地	4,514.14	常熟市民福 产业发展有 限公司	常国用（2012）第 18655 号

抵押权 银行	贷款金额	抵押物	抵押物账面 价值	抵押人	权证号
中国工商银行常熟支行	10,000.00	/	/	常熟市土地储备中心	/
交通银行常熟支行	500.00	土地、 房产	54,026.48	常熟服装城集团有限公司	熟房权证虞山字第 11036449 号、常国用(2010)第 08435 号
	1,500.00				
	200.00				
	800.00				
	200.00				
	800.00				
	300.00				
	1,200.00				
	1,000.00				
	4,000.00				
	200.00				
	800.00				
	700.00				
	2,800.00				
交通银行常熟支行	125.00	土地、 房产	54,026.48	常熟服装城集团有限公司	熟房权证虞山字第 11036450 号、熟房权证虞山字第 11036453 号、熟房权证虞山字第 11036454 号、熟房权证虞山字第 11036455 号、熟房权证虞山字第 11036447 号、熟房权证虞山字第 11036448 号、常国用(2010)第 08435 号
	156.25				
	218.75				
	500.00				
	625.00				
	875.00				
	218.75				
	343.75				
	1,437.50				
	656.25				
	875.00				
1,968.75					
宁波银行常熟支行	400.00	土地、 房产	4,068.99 6,566.18	江苏富通物流有限公司	常国用(2006)字第 001946 号、熟房权证虞山字第 11005481 号
合计	404,323.00	-	264,190.20	-	-

注：上表中发行人向中国农业发展银行、中国工商银行常熟支行的两笔贷款，金额分别为1,060.00万元、10,000.00万元，抵押人分别为常熟市交通公有资产经营有限公司、常熟市土地储备中心，由于抵押人非发行人并表子公司，故审计报告中不披露抵押物账面价值。

表 6-54 2014 年末发行人资产质押明细表

单位：万元

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金（3 个月以上）	0.00	0.00
用于质押的银行定期存单	0.00	25,000.00
履约保证金	6,673.06	987.01
用于质押的存出保证金	5,000.00	12,740.09
合 计	11,673.06	38,727.10

九、 其他事项

（一）结构性存款、理财产品及金融衍生产品投资情况

截至本募集说明书签署日，公司不存在银行理财产品、大宗商品期货、结构性存款、金融衍生产品方面的投资。

（二）海外投资情况

截至本募集说明书签署日，公司不存在海外投资情况。

第七节 本次资金募集运用

一、 本次债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议通过，并经公司股东决议批准，公司向中国证监会申请公开发行 10 亿元的公司债券，并在批文有效期内分期发行。

二、 本次募集资金运用计划

经公司董事会会议审议通过，并经公司股东决议批准，本次发行公司债券的募集资金拟用于改善债务结构、偿还各类借款及补充流动资金。募集资金用途中偿还银行贷款和补充营运资金的比例约为 50% 和 50%。

（一）改善债务结构，偿还银行贷款

截至 2014 年末，发行人合并报表口径短期借款余额为 16.15 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 3.54 亿元，长期借款余额为 37.86 亿元。发行人母公司报表口径短期借款余额为 7.25 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 2.2 亿元，长期借款余额为 23.88 亿元。发行人拟将本期债券募集资金中 5 亿元用于归还借款。

考虑到分期发行时，每期募集资金到账时间的不确定性，每期募集资金具体偿还的借款尚无法确切估计，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司银行贷款、调整债务结构的具体事宜。

（二）补充营运资金

公司拟将募集资金偿还各类借款之后其余 5 亿资金，用于补充营运资金，以满足公司日常生产经营需求，有助于进一步优化资本结构，提高公司的抗风险能力。

发行人从未进入银监会融资平台名单，不在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7,170 家融资平台公司名单范围内。2013 年 6 月末，发行人存量债务均未纳入政府性债务，2013 年 6 月后新增债务也不纳入审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。发行人不承担政府融资职能，未来投融资均根据发行人自身经营情况运作，本次债券不涉及新增政府债务。

根据董事会决议和股东批复，本次债券的募集资金用于偿还借款和补充营运资金，为公司进一步发展提供资金支持。发行人承诺本次债券的募集资金使用将严格按照《募集说明书》的规定使用，不用于偿还地方债务，不转借他人，不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆、BT 项目等还款来源主要依靠财政性资金的公益性项目建设。

三、 本次债券发行后公司资产负债结构的变化情况

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2014 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2014 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟用 5 亿元偿还银行借款，拟用 5 亿元补充公司补充营运资金；
- 5、假设公司债券发行在 2014 年 12 月 31 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表 7-1 合并资产负债表

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
----	------------------	-------------	-------

流动资产	1,220,912.06	1,270,912.06	50,000.00
非流动资产	991,701.36	991,701.36	-
资产合计	2,212,613.42	2,262,613.42	50,000.00
流动负债	384,751.80	334,751.80	-50,000.00
非流动负债	826,931.77	926,931.77	100,000.00
负债合计	1,211,683.57	1,261,683.57	50,000.00
资产负债率	54.76%	55.76%	1.00%

截至 2014 年末，公司资产总额 2,212,613.42 万元，负债总额 1,211,683.57 万元，所有者权益 1,000,929.85 万元，资产负债率为 54.76%。本次发行的公司债券规模 10 亿元。由于本期债券的募集资金用途中约 5 亿元用于偿还到期借款，其余 5 亿元用于补充营运资金，因此发行完毕后，发行人负债总量增加 50,000.00 万元，资产负债率小幅增加为 55.76%。合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 68.25% 增加至发行后的 73.47%，长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。此外，本公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 3.17 和 3.00 分别增加至发行后的 3.80 和 3.60，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

第八节 债券持有人会议

为规范常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公司债券（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人合法权益，保证会议程序及决议内容的合法有效性，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的规定，并结合常熟市发展投资有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）实际情况，特制订本规则。

一、总则

1、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本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

出席债券持有人会议的还可包括：债券受托管理人的董事、监事及其高级管理人员；发行人聘请的会计师事务所会计师、律师事务所律师及法规另有规定或会议主持人同意的其他人员。

2、本规则自生效之日起，即成为规范债券持有人会议的具有约束力的文件。

3、本规则中使用的已在《常熟市发展投资有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

二、债券持有人会议的职权

债券持有人会议依照《公司法》、《管理办法》和《常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》行使以下权利：

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中

的担保条款；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

4、决定变更债券受托管理人或受托管理协议主要内容；

5、应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更担保人或者担保方式；

6、法律、行政法规、部门规章和自律管理文件等规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议召开的情形

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、拟变更募集说明书的重要约定；

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

4、发行人不能按期支付本息；

5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

7、发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不

确定性，需要依法采取行动；

9、发行人提出债务重组方案；

10、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

四、债券持有人会议的召集

债券持有人会议的召集规定如下：

1、债券受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五个交易日内召开会议。受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券受托管理人得知或者应当得知本规则第六条规定的事项之日起 5 个交易日内，未发出召开债券持有人会议通知的，发行人、单独和/或合并持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，召开债券持有人会议的通知可以公告方式发出。在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，单独和/或合并持有本期债券的比例不得低于本期债券总额 10%。

3、债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为债券持有人会议召集人。

单独持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。

合并持有本期债券总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少于会议召开日前 15 个交易日以公告形式

发出召开债券持有人会议的通知，并且应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，及时组织、召开债券持有人会议。会议公告的内容按照法律法规、监管规则等规定执行。

5、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

6、债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前的第五个交易日。于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

五、债券持有人会议的通知

本规则规定的债券持有人会议通知程序如下：

1、债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告。

2、公告内容包括但不限于以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

3、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日期的至少 5 日前发出。

4、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

5、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第六条的规定决定，未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债券受托管理人、单独和/或合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

6、债券持有人会议召开前有临时提案提出的，应于召开日期的至少 10 日前提出；会议召集人应当在召开日期的至少 2 日前发出债券持有人会议补充通知，披露提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和新增提案的内容。债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知

中列明的提案亦不得取消，一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开日期的至少 2 日前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

7、债券持有人会议应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

六、债券持有人会议的召开与表决

关于债券持有人会议召开与表决的规定如下：

1、债券受托管理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

3、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

4、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权。募集说明书等另有约定的，从其约定。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

5、除募集说明书另有约定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意方可生效。

6、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债

券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

7、持有人会议应当有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

8、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

七、法律适用和争议解决

1、本规则及其解释适用中国法律（不包括港澳台地区）。

2、如果就本规则的解释和执行产生任何争议，双方应通过友好协商解决。双方协商不成的，该争议应提交发行人所在地法院诉讼解决。

八、债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议决议自通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的依其规定，决议中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方可生效。除非另有明确约定，债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。债券持有人会议做出决议后，债券受托管理人以公告形式通知债券持有人，并负责执行会议决议。

第九节 债券受托管理人

为维护债券持有人的利益，发行人聘请中山证券作为本期债券的受托管理人，由受托管理人依据本协议的约定和相关法律法规规定行使权利并履行义务。为此，双方根据《证券法》、《合同法》、《管理办法》以及其他相关法律法规的规定，并经友好协商一致订立本债券受托管理协议书。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、受托管理人聘任及受托管理协议情况

（一）受托管理人的名称及基本情况

名称：中山证券有限责任公司

注册地址：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

法定代表人：黄扬录

联系人：彭雯

联系地址：深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层

联系电话：0755-23982961

传真：0755-23982961

邮政编码：518057

（二）受托管理协议签订情况

2015 年【7】月【7】日，发行人与中山证券签订了《常熟市发展投资有限公司与中山证券有限责任公司关于常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公

司债券之债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

中山证券已被发行人聘任为本期债券的债券受托管理人，发行人与中山证券及其负责人、经办人员之间不存在直接或间接的利益关系。

二、债券受托管理协议的主要内容

（一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中山证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

（二）发行人的权利和义务

1、根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、在本期债券存续期限内，发行人应根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）债券信用评级发生变化；

- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产 20%；
- (6) 发行人放弃债权或财产超过上年末净资产 10%；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- (8) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的

本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行双方约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

其他偿债保障措施、相关费用、财产保全担保的提供方式由双方另行约定。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

9、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据本协议的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、遇债券持有人会议重新选聘新任受托管理人时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

14、发行人应当指定专人负责处理与本期公司债相关的事务。

15、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）受托管理人可根据发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿，且受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人可以不定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告，同时根据实际情况决定是否披露本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人不定期对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

相关费用及财产保全担保的提供方式由双方另行约定。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；

- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 发生本协议第 3.4 条第 3.4.1 项至第 3.4.12 项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第 3.4.1 项至第 3.4.12 项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

(五) 利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时，对可能存在的利益冲突情形，包括但不限于发行人与受托管理人、受托管理员工以及受托管理人其他关联方之间因各个主体之全部利益或部分利益不一致而可能导致的利益冲突情形，受托管理人应当建立相关风险防范、解决机制，主要包括：

(1) 受托管理人建立信息隔离墙、利益冲突内部管理机制，对本期债券存续期可能产生的相关利益冲突进行识别、评估和管理；

(2) 受托管理人应根据法律法规、自律规则的规定、受托管理业务内部操作制度以及本协议的约定，按照客户利益优先及平等对待客户原则明确利益冲突解决机制。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人

发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、双方违反利益冲突防范机制的，应当依法承担相应的责任。

（六）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向相关监管部门报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的有限公司；

(2) 发行人签署和履行本协议已经得到发行人公司内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

2、受托管理人保证以下各项陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的证券公司；

(2) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

(3) 受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人公司内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议之约定。

(八) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免并且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，本协议双方应立即协商以寻找适当的解决方案，并应尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

(九) 违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。

3、若因受托管理人的过失、恶意、故意等不当行为或违反本协议而导致发行人产生任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。

（十）法律适用和争议解决

1、本协议适用于中国法律并依其解释（不包括港澳台地区）。

2、本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，该争议应提交受托管理人所在地法院诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

1、本协议于双方的法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章后，自本期公司债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

3、发生下列情形之一的，本协议即告终止：

（1）发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务；

（2）变更受托管理人，且债券持有人会议已作出变更受托管理人决议的；

(3) 本期债券发行未能完成的；

(4) 协议履行中发生不可抗力致使一方不能履行协议或使协议的履行已无必要，双方均可提出终止协议，但需提前书面通知另一方。

本协议终止的，受托管理人已收取的费用不予退还。

(十二) 通知

1、在任何情况下，本协议所要求的任何通知可经专人递交，亦可通过邮局挂号方式或者快递服务，或传真发送到本协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：江苏省常熟市金沙江路 8 号

邮政编码：215500

发行人收件人：舒小勇

发行人传真：0512-52876487

受托管理人通讯地址：深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦 7 层、8 层

邮政编码：518057

受托管理人收件人：彭雯

受托管理人传真：0755-23982961

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，如果发生变更，应当在该变更发生日起的三个工作日内书面通知另一方。

3、通知被视为有效送达的日期按如下方法确定：

(1) 以专人递交的通知，应于专人递交之日为有效送达日期；

(2) 以邮局挂号或快递服务发送的通知，应于收件回执所示日期为有效送达日期；

(3) 以传真发出的通知，应于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据本协议约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

(十三) 附则

1、本协议对双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

2、本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

3、作为本期公司债券的债券受托管理人，受托管理人不对本协议和本期公司债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本期公司债券募集资金的使用情况及发行人按照本协议及本期公司债券募集说明书的履行/承担本次债券相关义务和责任负责；除官方证明文件外，不对本期公司债券有关的任何声明负责。

4、本协议的任何条款被有权机关认定无效时，双方应当协商订立新的条款，以取代该无效条款，双方订立的新条款构成对本协议的变更，经债券持有人会议批准生效。

5、本协议正本一式八份，发行人、债券受托管理人各执两份，其他报有关部门备案，各份均具有同等法律效力。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人关于本次公司债的合规性声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签名）：

何益锋



发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

朱晓松
徐名锋 陶少锋 马可伟 朱

全体监事签字：

杨建强 陆国强 蔡佩君 徐芳

全体高级管理人员签字：

成军刚

徐名锋 舒小勇

常熟市发展投资有限公司



2015年0月22日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，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。

本公司承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：



黄明峰

法定代表人签字：



黄扬录



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师（签名）：

张杰

倪晓青

会计师事务所负责人（签名）：

倪

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



2015年10月22日

承担资信评级业务机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

资信评级人员（签名）：


许家能


张一弛


崔启芸

评级机构负责人（签名）：



关敬如



律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

签字律师（签名）：

律师事务所负责人（签名）：



2015

年10月22日

受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签字：


黄明峰

法定代表人签字：


黄扬录

受托管理人：中山证券有限责任公司



第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人 2012-2014 年审计报告和 2015 年半年度财务报表；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、律师事务所出具的法律意见书；
- 四、评级公司出具的债券信用评级报告；
- 五、《债券持有人会议规则》；
- 六、《债券受托管理协议》；
- 七、中国证监会核准本期债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《常熟市发展投资有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》之签字盖章页）

公司法定代表人：李学锋

常熟市发展投资有限公司（盖章）



2015 年 10 月 22 日