2012年常熟市城市经营投资有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人：常熟市城市经营投资有限公司

主承销商：国信证券股份有限公司

二○一二年 月

联系人：刘宸宇（13910792095）、史超（13901049268）

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商已对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2012年常熟市城市经营投资有限公司公司债券（简称“12常熟经营债”）。

（二）发行总额：人民币12亿元。

（三）债券期限：7年期，采用提前偿还本金方式，自债券发行后第3年起，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为8.0%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.76%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数5.24%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）发行方式：本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所向境内机构投资者协议发行相结合的方式。

（六）发行对象：

1、通过上海证券交易所向机构投资者协议发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

2、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

（七）债券担保：本期债券无担保。

（八）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

释 义

在本期债券募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司：指常熟市城市经营投资有限公司。

本期债券：指发行人发行总额为人民币12亿元的“2012年常熟市城市经营投资有限公司公司债券”。

本次发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的“2012年常熟市城市经营投资有限公司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“2012年常熟市城市经营投资有限公司公司债券募集说明书摘要”。

主承销商/国信证券：指国信证券股份有限公司。

副主承销商：指中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司和西南证券股份有限公司。

分销商：指招商证券股份有限公司、第一创业摩根大通证券有限责任公司、海通证券股份有限公司、信达证券股份有限公司、国海证券股份有限公司和新时代证券有限责任公司。

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

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《常熟市城市经营投资有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的本期债券各自承销的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

上交所：指上海证券交易所。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

公司法：指中华人民共和国公司法。

证券法：指中华人民共和国证券法。

《债券条例》：指企业债券管理条例。

通知》：指国家发改委颁布的《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》。

债券持有人：指本期债券的投资者。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节日或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2012〕17号文件批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：常熟市城市经营投资有限公司

住 所：常熟市海虞北路26号

法定代表人：戈健

联 系 人：陈勇

联系电话：0512-51531098

传 真：0512-51531166

邮政编码：215500

二、承销团

（一）主承销商：国信证券股份有限公司

住 所：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联 系 人：刘宸宇、陈业茂、宋红玲、陈庆

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街六号国信证券大厦9层

联系电话：010-66025239、021-60875133

传 真：010-66025253

邮政编码：100033

（二）副主承销商：

1、中信证券股份有限公司

住 所：广东省深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦第A层

法定代表人：王东明

联 系 人：陈智思、石珊

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦21层

联系电话：010-60833672、60833633

传 真：010-60833658

邮政编码：100125

2、中信建投证券股份有限公司

住 所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联 系 人：张全、杨莹、张慎祥

联系地址：北京市东城区朝内大街188号

联系电话：010-85130653、010-85130791、010-85130207

传 真：010-85130542

邮政编码：100010

3、国泰君安证券股份有限公司

住所：浦东新区商城路618号

法定代表人：祝幼一

联系人：吴筱菊、朱海文

联系地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层

联系电话：010-59312833、021-38676776

传真：010-59312892

邮政编码：100140

4、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：马昭明

联系人：杨思思

联系地址：上海市浦东新区银城中路68号45楼

联系电话：021-68498611

传真：021-68498603

邮政编码：518001

5、西南证券股份有限公司

住所：渝中区临江支路2号合景国际大厦A幢

法定代表人：王珠林

联系人：薛晨、杨晓、王硕

联系地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层

联系电话：010-88091454、010-88091304、010-57631261

传真：010-88091826

邮政编码：100033

（三）分销商：

1、招商证券股份有限公司

住 所：深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层

法定代表人：宫少林

联 系 人：汪浩、张华

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心7层

联系电话：010-57601920、010-57601917

传 真：010-57601990

邮政编码：100140

2、第一创业摩根大通证券有限责任公司

住 所：北京市西城区金融大街甲九号楼八层802-804

法定代表人：刘学民

联 系 人：左亚伟

联系地址：北京市西城区金融大街甲九号楼八层

联系电话：010-63212111

传 真：010-66030102

邮政编码：100033

3、海通证券股份有限公司

注册地址：上海市淮海中路98号

法定代表人：王开国

联系人：夏睿

联系地址：北京市海淀区中关村南大街甲56号方园大厦23层

联系电话：010-88027977

传真：010-88027190

邮政编码：100044

4、信达证券股份有限公司

住 所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人：高冠江

联 系 人：廖敏

联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

联系电话：010-63081064

传 真：010-63081061

邮政编码：100031

5、国海证券股份有限公司

住 所：广西桂林市辅星路13号

法定代表人：张雅锋

联 系 人：度万中、张杨

联系地址：广东省深圳市福田区竹子林四路紫竹七道教育科技大厦3层

联系电话：0755-83716870、010-88576898-820

传 真：0755-83704574

邮政编码：518040

6、新时代证券有限责任公司

注册地址：北京市西城区金融大街1号A座8层

法定代表人：马金声

联系人：黄磊

联系地址：上海市浦东南路256号华夏银行大厦5楼

联系电话：021-68866981

传真：021-61019739

邮政编码：200120

三、审计机构：立信会计师事务所有限公司

住 所：上海市黄浦区南京东路61号4楼1、2、3室

法定代表人：朱建弟

联 系 人：王青

联系地址：上海市黄浦区南京东路61号4楼

电 话：021-63392312

传 真：021-63392558

邮政编码：200002

四、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住 所：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座12层

法定代表人：关敬如

联 系 人：王立、王磊

联系电话：010-66428877

传 真：010-66426100

邮政编码：100031

五、发行人律师：江苏竹辉律师事务所

住 所：江苏省苏州市沧浪区三香路333号万盛大厦17楼

负 责 人：朱伟

经办律师：李国兴、汤敏

电 话：0512-69330281

传 真：0512-69330269

邮政编码：215004

六、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住 所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：刘成相

联 系 人：田鹏、李杨

联系电话：010-88170738、010-88170735

传 真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦

总 经 理：王迪彬

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

七、上海证券交易所

住 所：上海市浦东南路528号

法定代表人：张育军

联系电话：021-68808888

传 真：021-68802819

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、发行人：常熟市城市经营投资有限公司。

二、债券名称：2012年常熟市城市经营投资有限公司公司债券（简称“12常熟经营债”）。

三、发行总额：人民币12亿元。

四、债券期限：7年期，采用提前偿还本金方式，自债券发行后第3年起，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为8.0%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.76%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数5.24%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

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

七、发行方式：本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所向境内机构投资者协议发行相结合的方式。

通过承销团成员设置发行网点向境内机构投资者公开发行的规模预设为人民币10亿元，通过上交所协议发行的规模预设为人民币2亿元。发行人和主承销商将根据交易所发行情况决定是否启用回拨机制，如通过上交所协议发行的额度全额认购，则不进行回拨；如通过上交所协议发行的额度认购不足，则将剩余部分一次性全部回拨至承销团成员设置的发行网点公开发行。

八、发行对象：

（一）通过上海证券交易所向机构投资者协议发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（二）通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

九、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者发行部分，在中央国债登记公司登记托管；通过上交所发行部分，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十、发行期限：通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的发行期限为5个工作日，自发行首日至2012年1月20日；通过上交所向机构投资者协议发行的发行期限为3个工作日，自发行首日至2012年1月18日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2012年1月16日。

十二、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的1月16日为该计息年度的起息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

十三、计息期限：本期债券的计息期限为2012年1月16日至2019年1月15日止。

十四、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5、6、7年本金分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，即在2015、2016、2017、2018、2019年的兑付日分别偿付债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%，最后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十五、付息日：本期债券的付息日为2013年至2019年每年的1月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2015年、2016年、2017年、2018年和2019年每年的1月16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）。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：承销团余额包销。

十九、承销团成员：主承销商为国信证券股份有限公司，副主承销商为中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司和西南证券股份有限公司，分销商为招商证券股份有限公司、第一创业摩根大通证券有限责任公司、海通证券股份有限公司、信达证券股份有限公司、国海证券股份有限公司和新时代证券有限责任公司。

二十、债券担保：本期债券无担保。

二十一、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AA。

二十二、回购交易安排：本期债券上市后将向上交所申请新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

二十三、上市安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、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自行承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商国信证券股份有限公司，副主承销商中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司和西南证券股份有限公司，分销商招商证券股份有限公司、第一创业摩根大通证券有限责任公司、海通证券股份有限公司、信达证券股份有限公司、国海证券股份有限公司和新时代证券有限责任公司组成的承销团，采取余额包销的方式进行承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分，在中央国债登记公司登记托管。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

参与认购的金融机构投资者应在中央国债登记公司开立甲类或乙类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立丙类托管账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在中央国债登记公司开立丙类托管账户，具体手续按中央国债登记公司《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。

三、通过上交所对机构投资者协议发行部分，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

凡参与上交所协议发行部分的机构投资者，在发行期间需与本期债券主承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格基金及证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上交所协议发行部分的具体发行网点见附表二中标注“▲”的发行网点。

第七条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第八条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息1次，存续期最后5年每年的应付利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为2013年至2019年每年的1月16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）。

（二）本上市债券利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

（三）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获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还本金方式，自债券发行后第3年起，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。到期兑付款项自兑付日起不另计利息。兑付日为2015年、2016年、2017年、2018年和2019年每年的1月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

（二）本上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：常熟市城市经营投资有限公司

住 所：江苏省常熟市海虞北路26号

法定代表人：戈健

注册资本：217,249.82万元

公司类型：有限公司（国有独资）

经营范围：开展城市基础设施、城市信息化产业、城市交通建设等城市发展方面的投资、建设；投资、经营、管理授权范围内的国有资产、城市资源；房地产开发。

发行人是经江苏省常熟市人民政府（以下简称“常熟市政府”）批准设立的国有独资公司，其主营业务包括燃气供应、城乡供水、污水处理、动迁房开发及工程承包建设五大业务。

截至2010年12月31日，发行人经审计的资产总额为110.41亿元，负债总额为63.01亿元，归属于母公司所有者的权益为43.02亿元。2010年度，发行人实现营业总收入18.67亿元，净利润2.33亿元，其中归属于母公司所有者净利润1.61亿元。

二、发行人历史沿革

2001年4月，发行人经常熟市政府（关于成立常熟市城市经营投资有限公司的通知》（常政发〔2001〕46号）批准，由常熟市城市建设基金管理办公室和常熟市土地储备中心分别出资2,000万元和3,000万元设立，注册资本5,000万元。

2006年5月，常熟市城市建设基金管理办公室和常熟市土地储备中心分别增资35,000万元和7,000万元。发行人注册资本从5,000万元增至47,000万元。

2008年12月，常熟市城市建设基金管理办公室增资40,000万元。发行人注册资本从47,000万元增至87,000万元。

2010年3月，常熟市城市建设基金管理办公室增资30,249.82万元。发行人注册资本从87,000万元增至117,249.82万元。

2010年6月18日，根据常熟市政府（市政府明确常熟市城市经营投资有限公司为国有独资公司的通知》（常政发〔2010〕55号）及发行人股东会决议，常熟市城市建设基金管理办公室和常熟市土地储备中心所持发行人合计100%股权无偿划转至常熟市政府国有资产监督管理办公室。发行人变更为国有独资公司。

2010年6月29日，常熟市政府国有资产监督管理办公室增资100,000万元。发行人注册资本从117,249.82万元增至217,249.82万元。

三、发行人股东情况

常熟市政府国有资产监督管理办公室（以下简称“市国资办”）为发行人唯一出资人，出资比例占发行人注册资本的100%。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人通过完善管理与决策机制、经营管理机制、内部控制制度和财务管理制度等公司治理机制保证了自身的规范运行。

1、管理与决策机制

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。

发行人依法设立董事会，成员5人。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。

发行人依法设立监事会，成员5人。其中，职工代表2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，监事会主席由市国资监管部门从监事会成员中指定。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。

2、经营管理机制

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主持公司的生产经营管理工作，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管理人员；

⑧董事会授予的其它职权。

3、内部控制

发行人通过明确岗位职责、管理开发项目、规范资金筹措和招商引资、实施检查监督审计等方面的工作，建立健全了严密的内部控制体系。发行人通过内部控制体系的不断改进，确保实现经营发展目标。

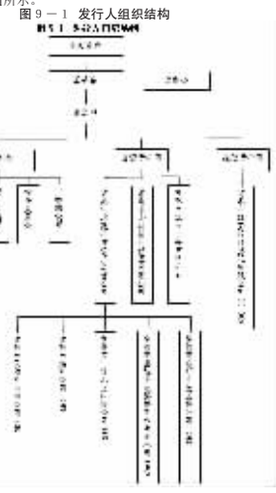
4、财务管理

发行人依照法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立公司财务、会计制度。发行人配备专职财务审计人员，主要负责资金的筹集、使用和管理。建立健全资金核算体系，各项资金的收支全部统一管理、统一核算，通过市场化运作，多层次、多渠道、多元化筹措开发建设资金，确保工程建设资金的需要，合理使用资金，提高资金使用效益。各项支出实行先预算后开支，先签批后报销，规范财务经营活动。

（二）组织结构

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行政管理部、财务审计部、资产管理部、投资发展部和工程建设部，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。发行人组织结构如图9-1所示。

图9－1 发行人组织结构



五、发行人与其子公司投资关系

截至2010年12月31日，发行人拥有3家全资子公司，1家控股子公司，详情如表9-1。

表9-1 发行人子公司基本情况

公司名称	成立时间	注册资本(万元)	持股比例
常熟市城建公有资产经营有限公司	2001.02.11	36,660	100%
常熟市江南水务有限公司	2009.07.03	20,000	100%
常熟市金诚物业管理有限公司	2002.12.31	100	100%
常熟市建安房屋拆迁有限公司	2004.02.17	1,050	73.30%

第十条 发行人业务情况

一、发行人所处经营环境现状

常熟市为江苏省苏州市管辖的县级市，位于“长三角”经济带中心，东依上海，南邻苏州，西接无锡，北与南通隔江相望，全市总面积1,264平方公里，户籍人口106.6万，下辖10个镇、1个林场、2个经济开发区、1个服装城和1个虞山尚湖旅游度假区。

近年来，常熟市经济社会持续快速健康发展。2010年，常熟市实现地区生产总值1,453.61亿元，同比增长13.60%；实现财政总收入274.11亿元，同比增长44.28%；其中，地方一般预算收入100.09亿元，同比增长28.19%；实现社会消费品零售总额360.46亿元，服务业增加值占GDP比重达41.83%。常熟市2009年荣获“中国全面小康十大示范县（市）”称号，并被《福布斯》杂志评为“2010年中国大陆最佳县级城市”第二名，荣获《转型●2010中国经济十大领军城市”。在2008年-2010年全国县域经济基本竞争力评价中，常熟市连续三年位列全国百强县第四。

截止2010年底，已有全球50多个国家和地区的2,600多家企业（包括25家世界500强企业）先后来常熟市投资，累计总投资超过300亿美元。常熟市城乡居民收入和社会保障覆盖率等富民指标均位居江苏省县（市）前列。2010年，城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入分别达30,738元和14,664元；户籍养老保险覆盖率、社会养老保险率、居民基本医疗保险参保率均超过98%。

二、发行人所处行业现状和前景

目前，发行人主要从事燃气、供水、污水处理、动迁房及工程承包建设五大业务。

（一）城市燃气行业现状和前景

我国城市燃气主要包括天然气、煤气和液化石油气三种。经过多年发展，我国煤气和液化石油气已进入相对稳定的发展阶段。随着我国经济的持续发展和能源结构的调整，我国政府已把发展天然气行业作为优化能源结构、改善大气环境的主要措施。目前，我国天然气行业已进入全面、快速的发展阶段。根据国家统计局统计公报，2000年-2010年，我国天然气消费量年均增长率20%。2010年天然气消费量达到1,080亿立方米。

未来，我国城市燃气行业将继续快速发展。首先，随着我国“西气东输”、“川气东送”等大型天然气项目建设的加快，城市天然气行业将进入前所未有的高速发展期，预计至2020年，全国天然气消费量将增加到2,200亿立方米。天然气行业的快速发展给传统的燃气运营企业带来巨大的发展机遇。其次，随着国民经济的发展，居民对生活质量要求的逐渐提高，燃气产品将会有更大的市场需求。国家将继续出台各类环保法规，为天然气逐渐替代其他燃料提供政策支持，天然气运营商也将因此从地方政府获取各项优惠政策。

（二）水务行业现状和前景

水务行业主要包括供水行业和污水处理行业两个子行业。

目前，我国供水总量保持平稳增长。据国家统计局统计，1996年至2008年我国生活用水量年均增长2.6%。我国自来水普及率也由1980年的81%提高到2008年的94.7%。总体来看，供水行业已从成长期向成熟期过渡。

随着我国经济快速增长及人民生活水平的不断提高，全国污水排放量亦呈现快速增长趋势。根据中国统计年鉴数据，1998年至2008年期间，我国工业废水排放总量由200亿吨增长到241.7亿吨，年均增长1.9%；生活污水排放量由195亿吨，增长到330亿吨，年平均增长5.4%。为控制污水排放量，遏制环境恶化，近几年我国开始大力发展污水处理事业。截至2010年底，全国已建成城镇污水处理厂2,832座，总处理能力超过1.25亿立方米/日，较2009年底分别增长了42%和18%。

未来，我国水务行业作为城市发展的基础，有着巨大的发展空间。在供水行业，由于我国人口增加、城市化深入以及工业生产增长，供水行业的总体需求将保持平稳增长。在污水处理领域，无论是城市污水处理投资、污水处理率，还是污水处理厂人均拥有量，我国与发达国家都存在巨大差距。随着我国工业发展、人口增加和我国对环保不断重视，污水处理行业有着巨大的发展潜力。

2009年以来，我国水价体系已经进入了加速改革的阶段，全国许多地区相继上调了自来水费和污水处理费。未来，我国水价有望继续稳步上涨。水价的提升将稳步提高我国水务企业的盈利能力。同时，随着我国水务行业准入开放制度的实施，众多国际知名水务企业陆续进驻中国。国际企业的进驻促进了水务行业的良性竞争，有利于促进我国水务行业整体快速的发展。

（三）动迁房行业现状和前景

城镇化的快速发展是我国动迁房行业发展最直接的促进因素。当前，我国城镇化正处在快速发展阶段。截至2010年末，我国共有城镇人口6.65亿，城镇化水平已达49.68%，较2000年城镇人口比重上升13.46%。2000年以来我国经济社会的快速发展极大地促进了城镇化水平的提高。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容。大量的旧城改造和新城建设项目极大的推动了我国动迁房行业的发展。同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范动迁房建设。

预计未来10年，在城市化的推动下，动迁房开发行业仍将有很大的发展空间。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口将达14.5亿，城镇人口将达8.1-8.4亿，城镇化水平达56%-58%。城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁房行业的发展。

（四）我国市政工程承包建设行业的现状及前景

近年来，随着我国城市化进程的不断加快，我国市政工程承包建设行业得到了飞速的发展，主要表现为：建设资金渠道越趋多元化，投资规模大大增加，建设水平不断提高。然而，由于我国人口多、底子薄，且正处于城镇化快速发展、消费结构升级和人民生活质量全面提高的阶段，总体来看，市政工程的建设发展水平仍滞后于城镇化的发展需要，具体表现为：大城市交通拥挤、环境和噪声污染严重、水资源紧张等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等。我国仍存在市政公用设施供给相对不足与需求迅速增长的矛盾。未来，随着我国城镇化进程的不断推进，我国市政工程承包建设行业有着巨大的发展空间。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

目前，发行人的城乡供水、天然气、煤气等业务在常熟市均处于垄断地位。发行人拥有房地产开发二级资质，是常熟市唯一负责动迁房开发的公司。另外，发行人工程承包建设业务在常熟市也有极强的市场竞争力。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、良好的区域发展环境

长江三角洲是我国经济最发达和最具活力的地区之一，有着较为发达和快速增长的区域经济。近年来，随着常熟市总体经济实力和财政实力不断增强、城市化水平的不断提高，未来常熟市经济发展将更具活力，这为发行人提供了良好的发展环境。

2、常熟市政府的大力支持

自成立以来，发行人一直得到常熟市政府在政策和资金等方面的大力支持。为了提升发行人的综合实力，常熟市政府先后数次对发行人进行增资，使其注册资本从最初的5,000万元增加到21.72亿元。同时，发行人在各项业务开展过程中也与常熟市政府各职能部门建立了良好的工作关系。

3、所在行业处于优势地位

发行人在其所在行业中具备较强的竞争优势。发行人是常熟市燃气供应、城乡供水、动迁房开发业务唯一建设运营单位，在常熟市处于优势地位，这将为发行人未来收入提供强有力的保障。同时，由于常熟市污水处理及天然气行业未来发展潜力巨大，发行人收入有望实现爆发式增长。

4、良好的资信水平

发行人具有良好的资信水平。发行人与四大国有银行、国家开发银行、中信银行、兴业银行、上海浦东发展银行等国内大型金融机构建立了良好的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%，无任何逾期贷款。良好的资信水平为发行人拓宽融资渠道打下了坚实的基础。

四、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人主营业务模式及状况

发行人的主营业务包括燃气供应、城乡供水、污水处理、动迁房开发及工程承包建设五大业务，这些业务也是发行人利润的主要来源。2008年至2010年，发行人分别实现营业总收入15.48亿元、16.71亿元和18.67亿元。具体情况如下：

1、燃气供应业务

发行人燃气供应业务包括天然气业务和煤气业务。

发行人天然气业务主要由其外公司常熟市天然气有限公司（以下简称“天然气公司”）承担。天然气公司为发行人全资子公司城建公司的控股子公司。天然气公司全面负责常熟市天然气开发与利用，为全市范围内的工商业用户及广大居民用户提供天然气能源，是一家从事投资、经营、管理天然气管道基础设施和提供相关服务的专业燃气公司。目前，天然气公司已经在全市市范围累计铺设各类天然气管线720余公里，输气能力达20亿方/年，管网总储气能力达到了20万方，拥有苏州天然气管网有限公司、江苏省天然气有限公司和太仓港力合能源发展有限公司三路气源，实现了多气源供气格局。2010年全年，全市用气量达到了2.3亿方。预计到2011年，全市用气量可达3亿方。2008至2010年，天然气公司分别实现主营业务收入4.22亿元、4.14亿元和6.02亿元。

发行人煤气业务由其全资外公司常熟市煤气公司（以下简称“煤气公司”）承担。煤气公司从事液化石油气、炊事用具销售，燃气设备维修和液化气管道安装。2008年至2010年，煤气公司分别实现主营业务收入1,754.17万元、1,169.78万元和1,217.21万元。

2、城乡供水业务

发行人城乡供水业务由其外公司常熟市中法水务有限公司（以下简称“中法水务”）承担。中法水务由发行人全资子公司城建公司与中法水务投资（常熟）有限公司合资成立，为中外合资企业，其中，城建公司占51%的股权。2006年2月，中法水务与常熟市建设局签署特许经营权协议，该协议约定中法水务全面负责供应常熟市城乡生活用水、商业用水、行政事业用水和部分生产用水，特许经营期30年。

目前，中法水务现拥有3个水厂、3个增压站、日供水能力67.5万立方米、供水面积1,264平方公里、受益人口180万。由中法水务投资3.92亿元的浒江水厂扩建工程目前正在建设中，建成后将新增日供水能力20万立方米，届时中法水务总供水能力将达到87.5万立方米/日。2008至2010年，中法水务分别实现主营业务收入1.84亿元、1.80亿元和2.48亿元。

3、污水处理业务

发行人污水处理业务由其全资子公司江南水务承担。江南水务全面负责常熟市乡镇生活污水处理项目。该项目于2009年8月正式启动，计划总投资超过25亿元，计划用3年时间全面建成并运行至少13座污水处理厂，全部纳入生活污水处理网络系统，新增生活污水日处理能力10.5万吨。目前，江南水务相关污水处理厂及污水收集管网正在建设中。未来，江南水务将逐步承担常熟市城乡大部分生活污水的处理。污水处理业务将成为发行人未来收入新的增长点。

4、动迁房开发业务

动迁房开发业务由发行人设立的工程建设部具体负责开发。根据常熟市政府《关于进一步加强动迁房建设的意见》（常政办发〔2006〕68号）、常熟市财政局《常熟市动迁房建设专项资金管理办法》（常财综〔2006〕338号）及常熟市财政局与发行人签订的协议书，发行人负责常熟市城区所有动迁安置房的建设，以政府定价方式销售，项目利润率不低于8%