

2012 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券

2014 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券

2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

如东县东泰社会发展投资有限责任公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

二零一九年七月

声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”）作为2012年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券及2014年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券（以下简称“12如东东泰债”及“14如东东泰债”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于如东县东泰社会发展投资有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向申万宏源证券提供的其他材料。申万宏源证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源证券所作的承诺或声明。

目录

一、发行人基本情况.....	1
二、债券基本情况.....	1
（一）2012年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券... 1	
（二）2014年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券... 2	
三、发行人履约情况.....	4
四、发行人偿债能力分析.....	7
（一）资产负债结构以及偿债指标分析.....	8
（二）发行人盈利能力分析.....	12
（三）发行人现金流量分析.....	13
（四）增信情况.....	14

一、发行人基本情况

1、公司全称：如东县东泰社会发展投资有限责任公司

2、设立日期：2004年01月02日

3、注册地址：如东县掘港镇通海路3号

4、法定代表人：余万贵

5、注册资本：85,000.00万元人民币

6、统一社会信用代码：913206237573386284

7、第一大股东：如东县投资管理办公室

8、实际控制人：如东县投资管理办公室

9、经营范围：政府授权范围内的国有资产经营与管理；对国家产业政策允许的行业及市政、交通、港口等基础设施的筹资、投资和建设；土地复垦、土地整理、土地储备、土地开发经营；建筑材料、机电设备、风电设备批发、零售、房地产开发(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二、债券基本情况

(一) 2012年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券

1、债券名称：2012年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券。

2、债券简称：12如东东泰债(全国银行间市场)/PR如东投(上交所)。

3、债券代码：1280296.IB(银行间债券)/122551.SH(上海证券交易所)。

4、债券发行日期：2012年09月24日。

5、债券到期日期：2019年09月24日。

6、债券余额：1.60亿元。

7、票面利率：7.45%。

8、还本付息方式：每年付息一次，分次还本。在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

9、债券上市/转让场所：上海证券交易所、全国银行间债券市场。

10、跟踪评级：2019年6月26日，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，评级展望稳定。

11、债券期限：7年期。

12、报告期内付息兑付情况：2018年度，发行人按时兑付本息。

13、其他特殊条款的触发及执行情况：在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，2018年度发行人兑付20%债券本金。

14、担保措施：本期债券无担保。

15、债权代理人：中国建设银行股份有限公司如东支行。

（二）2014年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券

1、债券名称：2014年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券。

2、债券简称：14如东东泰债（全国银行间债券市场）/PR如东

泰（上交所）。

3、债券代码：1480373.IB(全国银行间债券市场)/124833.SH(上交所)

4、债券发行日期：2014年06月20日

5、债券到期日期：2021年06月20日

6、债券余额：4.40亿元。

7、票面利率：6.99%。

8、还本付息方式：每年付息一次，分次还本。在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本息，到期利息随本金一起支付。

9、债券上市/转让场所：上海证券交易所、全国银行间债券市场。

10、跟踪评级：2019年6月27日，经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AAA，评级展望稳定。

11、债券期限：7年期。

12、报告期内付息兑付情况：2018年度，发行人按时兑付本息。

13、其他特殊条款的触发及执行情况：在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，2018年度发行人兑付20%债券本金。

14、担保措施：“14如东东泰债”由中国投融资担保股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

15、债权代理人：南京银行股份有限公司如东支行

三、发行人履约情况

(一) 2012年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券

1、办理上市或交易流通情况

本期债券于2012年10月9日在银行间市场交易流通,并于2013年1月15日在上交所办理上市。

2、付息情况

本期债券期限为7年期,本期债券设置提前还款条款。每年付息一次,分次还本,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末,分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金,到期利息随本金一起支付。本期债券的兑付日为2015年至2019年每年的9月24日(如遇国家法定节假日或休息日,则顺延至其后第1个工作日)。本期债券在存续期内按期还本付息,2018年09月24日按期支付2018年度利息及本金。

3、募集资金使用情况

本期债券募集资金总额为8亿元,根据募集说明书约定的使用计划,发行人7.3亿元用于砖瓦厂周边1号地块如东县保障性住房建设项目、如东县长沙镇太阳岛基础设施建设二期工程、如东县沿海地区引江供水工程项目,0.70亿元用于补充营运资金。截至2018年12月31日,已使用8亿元募集资金,募集资金余额为0亿元。

4、发行人信息披露情况

(1) 定期报告披露情况

发行人于2018年4月27日在中国债券信息网和上海证券交易所

官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2018 年年度报告》。

发行人于 2018 年 4 月 27 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2017 年年度财务报告及附注》。

发行人于 2018 年 4 月 27 日在上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2018 年年度报告摘要》。

发行人于 2018 年 6 月 25 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《2012 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》。

发行人于 2018 年 6 月 29 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《2012 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2017 年度履约情况及偿债能力分析报告》。

发行人于 2018 年 8 月 31 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司 2018 年半年度报告》。

发行人于 2018 年 8 月 31 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司 2018 年上半年财务报表及附注》。

发行人于 2018 年 8 月 31 日在上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司 2018 年半年度报告摘要》。

发行人于 2018 年 9 月 17 日在中国债券信息网和上海证券交易所

官网披露《2012 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2018 年付息及分期偿还本金兑付公告》。

（2）临时公告披露情况

2018 年度，发行人未披露临时公告。

（二）2014 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券

1、办理上市或交易流通情况

本期债券于 2014 年 7 月 9 日在银行间市场交易流通，并于 2014 年 8 月 12 日在上交所办理上市。

2、付息情况

本期债券期限为 7 年期，本期债券设置提前还款条款。每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。本期债券的兑付日为 2017 年至 2021 年每年的 6 月 20 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个工作日）。本期债券在存续期内按期还本付息，2018 年 06 月 20 日按期支付 2018 年度利息及本金。

3、募集资金使用情况

本期债券募集资金总额为 11 亿元，根据募集说明书约定的使用计划，发行人全部用于如东县城新光安置小区项目、江苏洋口港临港工业区三期匡围及基础设施配套工程项目、江苏省洋口港经济开发区一期污水处理排海工程项目、南通港洋口港区长沙作业区 5000 吨级液体化工码头工程项目和如东县村级广播电视网络双向数字化建设

项目五个固定资产投资项。截至 2018 年 12 月 31 日，已使用 11 亿元募集资金，募集资金余额为 0 亿元。

4、发行人信息披露情况

(1) 定期报告披露情况

发行人于 2018 年 4 月 27 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2018 年年度报告》。

发行人于 2018 年 4 月 27 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2017 年年度财务报告及附注》。

发行人于 2018 年 4 月 27 日在上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2018 年年度报告摘要》。

2018 年 6 月 12 日披露《2014 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2018 年付息及分期偿还本金兑付公告》。

发行人于 2018 年 6 月 25 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《2014 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》。

发行人于 2018 年 7 月 2 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《2014 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2017 年度履约情况及偿债能力分析报告》。

发行人于 2018 年 8 月 31 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司 2018 年半年度报

告》。

发行人于 2018 年 8 月 31 日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司 2018 年上半年财务报表及附注》。

发行人于 2018 年 8 月 31 日在上海证券交易所官网披露《如东县东泰社会发展投资有限责任公司 2018 年半年度报告摘要》。

(2) 临时公告披露情况

2018 年度，发行人未披露临时公告。

四、发行人偿债能力分析

(一) 资产负债结构以及偿债指标分析

1、主要资产项目

单位：万元、%

科目	2018年末	2017年末	同比变动
货币资金	865,375.57	860,225.53	0.60
应收票据及应收账款	219,443.99	152,658.25	43.75
预付账款	64,382.62	40,773.32	57.90
其他应收款	2,343,533.26	1,973,649.22	18.74
存货	2,690,384.96	2,491,589.08	7.98
流动资产合计	6,188,514.33	5,523,756.64	12.03
可供出售金融资产	200,110.70	186,274.10	7.43
长期应收款	93,034.31	95,100.00	-2.17
长期股权投资	54,720.59	51,487.16	6.28
投资性房地产	1,379,320.66	1,446,164.99	-4.62
固定资产	398,616.15	382,810.21	4.13
在建工程	266,328.13	303,438.82	-12.23
无形资产	1,152,018.58	1,177,454.50	-2.16

非流动资产合计	3,560,546.78	3,707,902.66	-3.97
资产总计	9,749,061.11	9,231,659.30	5.60

发行人 2018 年末资产总计 974.91 亿元，较上年末增长 5.60%，截至 2018 年末，发行人资产主要由其他应收款、存货、投资性房地产和无形资产组成。

公司 2018 年末应收票据及应收账款较上年末增长 43.75%，主要系 2018 年公司应收如东洋口港产业控股有限公司的工程施工收入和洋口港管委会的土地收储款增加所致。

公司 2018 年末预付账款较上年末增长 57.90%，主要系 2018 年公司预付南通瑞景置业有限公司和江苏顺通建设工程有限公司的工程款增加所致。

发行人 2018 年末其他应收款较上年末增加 18.74%，主要系发行人与如东县财政局等单位往来款增加较多所致。

发行人 2018 年末存货较上年末增加 7.98%，主要系发行人开发成本增加较多所致。

发行人 2018 年末投资性房地产较上年末下降 4.62%，主要系发行人处置部分资产所致。

发行人 2018 年末在建工程较 2017 年末下降 12.23%，截止 2018 年末，发行人在建工程账面价值为 26.63 亿元，主要是在建的基础设施项目，如道路及港口工程等。

2、主要负债项目

单位：万元、%

科目	2018年末	2017年末	同比变动
----	--------	--------	------

短期借款	173,320.00	106,250.00	63.12
应付票据及应付账款	326,221.90	166,417.81	96.03
其他应付款	1,527,444.53	1,264,040.27	20.84
一年内到期的非流动负债	391,138.53	265,136.88	47.52
流动负债合计	2,511,151.74	1,917,881.76	30.93
长期借款	1,465,431.15	1,573,632.26	-6.88
应付债券	927,859.52	862,816.64	7.54
非流动负债合计	2,880,039.73	2,918,144.14	-1.31
负债合计	5,391,191.47	4,836,025.90	11.48

公司 2018 年末短期借款较上年末增长 63.12%，主要系公司 2018 年保证借款增加所致。

公司 2018 年末应付票据及应付账款较上年末增长 96.03%，主要系公司 2018 年应付银行承兑汇票及商业承兑汇票增加较多所致。

公司 2018 年末其他应付款较 2017 年末增加 20.84%，主要是发行人与如东县兴路交通建设投资有限公司等公司往来款增加所致。

公司 2018 年末一年内到期的非流动负债较上年末增长 96.03%，主要系公司一年到期的长期借款及应付债券增加所致。

公司 2018 年末流动负债较 2017 年末增长 30.93%，主要是由于其他应付款及一年内到期的非流动负债增长 20.84%和 47.52%。

公司 2018 年末负债总计 539.12 亿元，较上年增长 11.48%，截至 2018 年末，发行人负债主要为其他应付款、长期借款和应付债券构成。

3、偿债指标

单位：万元、%

指标	2018 年度	2017 年度	同比变动
----	---------	---------	------

资产负债率	55.30	52.39	5.56
流动比率	2.46	2.88	-14.43
速动比率	1.39	1.58	-11.89
利息保障倍数	0.52	0.66	-21.84
现金利息保障倍数	0.33	-1.95	117.11
EBITDA 利息倍数	0.68	0.89	-23.6
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

注 1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

注 2、流动比率=流动资产/流动负债

注 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

注 4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

注 5、现金利息保障倍数=经营活动产生的现金流量净额/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

注 6、EBITDA 利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

注 7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

注 8、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(1) 利息保障倍数

公司 2018 年利息保障倍数较上年降低 21.84%，主要系公司 2018 年度计入财务费用的利息支出降低所致。

公司 2018 年现金利息保障倍数较上年增长 117.11%，主要系公司 2018 年经营活动产生的现金流量净额增长 117.93%所致。

(2) EBITDA 利息倍数

2017 年末、2018 年末，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 0.89 和 0.68，2018 年较上年度降低 23.6%，主要是发行人 2018 年度 EBITDA 减少较多，其中无形资产摊销减少较多。

(3) 短期偿债能力指标

短期偿债能力指标方面，2017 年末、2018 年末，发行人的流动比率分别为 2.88 和 2.46，速动比率分别为 1.58 和 1.39。报告期内流动比率同比下降 14.43%，速动比率同比下降 11.89%，主要系发行人其他应付款大幅增加造成流动负债增加所致。

(4) 长期偿债能力指标

长期偿债能力指标方面，2017 年末、2018 年末，发行人的资产负债率分别为 52.39%和 55.30%，最近两年资产负债率处于合理水平。2018 年资产负债率同比上升 5.56%，主要是因为发行人其他应付款及应付债券增加所致。

(二) 发行人盈利能力分析

单位：万元、%

科目	2018 年度	2017 年度	同比变动
营业收入	270,522.01	207,036.42	30.66
营业成本	159,633.32	92,150.68	73.23
利润总额	47,094.65	44,579.42	5.64
净利润	38,451.79	27,703.28	38.80
归属母公司股东的净利润	34,081.86	25,499.49	33.66

公司 2018 年营业收入较上年增长 30.66%，主要系 2018 年公司土地转让收入和房产销售较上年增加所致。

公司 2018 年营业成本较上年增长 73.23%，主要系 2018 年公司土地转让业务成本和房产销售业务成本较上年增加所致。

公司 2018 年净利润较上年增长 38.80%，主要因为公司营业收入较上年增长 30.66%，同时管理费用和财务费用有所下降。

公司 2018 年归属母公司股东的净利润较上年增加 33.66%，主要系公司 2018 年净利润较上年增长 38.80%所致。公司净利润主要来自政府补贴。

(三) 发行人现金流量分析

单位：万元、%

科目	2018 年度	2017 年度	同比变动
经营活动产生的现金流量净额	55,331.69	-308,549.44	117.93
投资活动产生的现金流量净额	-91,718.25	83,211.34	-210.22
筹资活动产生的现金流量净额	-66,694.39	-2,831.55	-2,255.40

1、经营活动产生的现金流净额

2017 年度、2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-308,549.44 万元和 55,331.69 万元，2018 年发行人经营活动产生的现金流量净额同比增长 117.93%，主要系公司 2018 年度支付往来款规模减少所致。

2、投资活动产生的现金流净额

2017 年度、2018 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 83,211.34 万元和-91,718.25 万元，公司 2018 年投资活动产生的现金流净额较上年减少 210.22%，主要系公司 2018 年投资活动现金流入较少。2018 年公司收回理财产品收到的现金较上年大幅下降，投资活动现金流入由去年的 33.65 亿元降至 5.2 亿元。

3、筹资活动产生的现金流净额

2017 年度、2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-2,831.55 万元和-66,694.39 万元。公司 2018 年筹资活动产生的现金流净额较上年减少 2,255.40%，主要系公司 2018 年吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金大幅减少所致。

（四）增信情况

1、12 如东东泰债

本期债券无担保。

2、14 如东东泰债

“14 如东东泰债”由中国投融资担保股份有限公司提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

截至 2018 年末，中国投融资担保股份有限公司净资产为 1,012,702.70 万元，资产负债率为 50.49%。担保人 2018 年实现营业收入 287,364.44 万元，利润总额 209,533.00 万元，净利润 186,064.09 万元，归属于母公司净利润 180,368.11 万元。根据联合信用评级有限公司 2019 年 6 月 6 日出具的《中国投融资担保股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，中国投融资担保股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（本页无正文，为《2012 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券及 2014 年如东县东泰社会发展投资有限责任公司公司债券 2018 年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

