

天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司
公司债券年度报告
（2018 年）

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价及购买本公司公司债券之前，应认真考虑募集说明书中披露的可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读相关债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

本报告期内，本公司新增重大风险提示如下：

2018 年公司完成营业收入 1.18 亿元，较去年同期下滑 42.72%。营业收入减少的主要原因系 2018 年公司承揽代建项目投入较往年减少，新的项目刚开工并未计提代建管理费，导致营业收入减少。

2018 年公司营业利润为-0.21 亿元，净利润为 3.79 亿，净利润主要来源于政府补贴。发行人属于政府投资公司，从成立至今承担了东丽区三十多个项目建设，作为东丽区内唯一国有专业项目管理公司，除建设外还需要对所承建公益项目进行维修和养护，所以，财政将按照区内基建项目投入、维修、养护等资金安排，逐年持续性的给予本公司补贴。

其余重大风险提示内容与公司最新一期公司债券披露募集说明书相同。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	12
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 偿债计划.....	16
六、 专项偿债账户设置情况.....	16
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	17
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	17
第三节 业务经营和公司治理情况.....	18
一、 公司业务和经营情况.....	18
二、 投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	20
第四节 财务情况.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 主要会计数据和财务指标.....	21
五、 资产情况.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	27
九、 对外担保情况.....	27
第五节 重大事项.....	45
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	45
二、 关于破产相关事项.....	45
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	45
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	45
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	45
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	45
一、 发行人为可交换债券发行人	45
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	45
三、 发行人为绿色公司债券发行人	45

四、发行人为永续期公司债券发行人	46
五、其他特定品种债券事项	46
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	46
第八节 备查文件目录.....	47
财务报表.....	49
附件一： 发行人财务报表	49
担保人财务报表.....	62

释义

公司、本公司、东丽城投、发行人	指	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司
董事会	指	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司董事会
董事、公司董事	指	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司董事
监事会	指	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司监事会
监事、公司监事	指	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司监事
本期债券	指	根据上下文指 2015 年天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司公司债券； 或天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）； 或天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）； 或天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）；
本报告、2018 年年度报告	指	发行人根据有关法律、法规所编制的《天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司公司债券年度报告（2018 年）》。
主承销商	指	根据上下文指渤海证券股份有限公司或联储证券有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
受托管理人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
债权代理人	指	根据上下文指渤海证券股份有限公司
会计师事务所、财务审计机构	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构	指	联合资信评估有限公司或东方金诚国际信用评估有限公司
报告期	指	2018 年
报告期末	指	2018 年 12 月 31 日
工作日	指	商业银行对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司
中文简称	东丽城投
外文名称（如有）	Tianjin Dongli Infrastructure Investment Group Co., Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	李俊龙
注册地址	天津市 东丽经济开发区二纬路 9 号财智大厦 606 单元
办公地址	天津市 东丽区平盈路 10 号（航双路与平盈路交口）
办公地址的邮政编码	300399
公司网址	无
电子信箱	wjh1978.18@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	高蕴浩
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人 具体职务	总经理，董事会成员
联系地址	022-84375122
电话	022-84375122
传真	022-84375121
电子信箱	wjh1978.18@163.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司

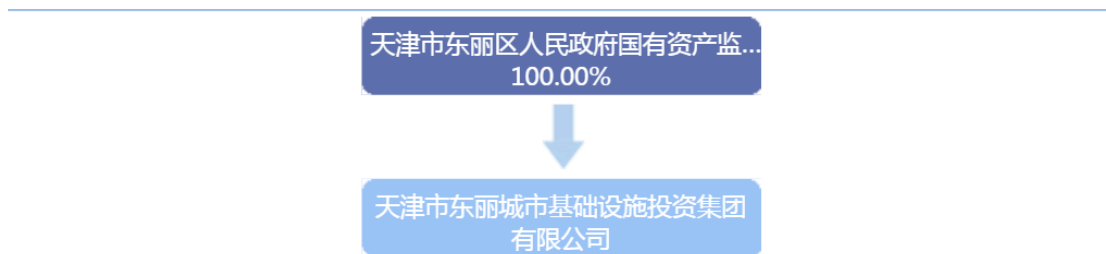
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：天津市东丽区人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：天津市东丽区人民政府国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒ 有控股股东或实际控制人 ☐ 无控股股东或实际控制人

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☒ 发生变更 ☐ 未发生变更

原董事会成员 5 人，分别为李俊龙、高蕴浩、詹品生、刘路政、陈婕，调整为李俊龙、高蕴浩、詹品生、刘路政、吴俊华。

陈婕卸任董事会成员及副总经理。此次变更尚未达成信息披露要求。

六、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	天津市河西区合肥道富力中心 1 号楼 3401
签字会计师姓名	阎宇彤、马超

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127313
债券简称	15 东丽投
名称	渤海证券股份有限公司
办公地址	天津市南开区宾水西道 8 号
联系人	马琳
联系电话	022-28451635

债券代码	135731
------	--------

债券简称	16 东丽 01
名称	渤海证券股份有限公司
办公地址	天津市南开区宾水西道 8 号
联系人	马琳
联系电话	022-28451635

债券代码	145092
债券简称	16 东丽 02
名称	渤海证券股份有限公司
办公地址	天津市南开区宾水西道 8 号
联系人	马琳
联系电话	022-28451635

债券代码	151057
债券简称	18 东丽 01
名称	联储证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 333 号金砖大厦 8 楼
联系人	李荣罡
联系电话	021-80295944

（三）资信评级机构

债券代码	127313
债券简称	15 东丽投
名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

债券代码	151057
债券简称	18 东丽 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	127313
2、债券简称	15 东丽投

3、债券名称	2015 年天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司公司债券
4、发行日	2015 年 12 月 2 日
5、是否设置回售条款	未设置
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 12 月 2 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	4.28
10、还本付息方式	年付息一次，在债券存续期的第三年起至第七年，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间
12、投资者适当性安排	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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行
13、报告期内付息兑付情况	2018 年 12 月 3 日偿还了 20%本金，并支付了利息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135731
2、债券简称	16 东丽 01
3、债券名称	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 8 月 15 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 8 月 15 日
7、到期日	2021 年 8 月 15 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	4.55
10、还本付息方式	本次债券按年计息，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一同支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者非公开发行
13、报告期内付息兑付情况	已于 2018 年 8 月 15 日偿付 2018 年度利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用

15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	145092
2、债券简称	16 东丽 02
3、债券名称	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司 2016 年公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 10 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 10 月 28 日
7、到期日	2021 年 10 月 28 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	4.41
10、还本付息方式	本次债券按年计息，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一同支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者非公开发行
13、报告期内付息兑付情况	已于 2018 年 10 月 29 日偿付 2018 年度利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151057
2、债券简称	18 东丽 01
3、债券名称	天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
4、发行日	2018 年 12 月 27 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 12 月 27 日
7、到期日	2023 年 12 月 27 日
8、债券余额	5.2
9、截至报告期末的利率(%)	7.4
10、还本付息方式	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一同支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者非公开发行
13、报告期内付息兑付情况	尚未到首次付息日
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127313

债券简称	15 东丽投
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	25.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，募集资金已使用 25 亿元，募集资金全部用于天津市东丽区金钟街示范小城镇建设项目。募集资金使用由申请用款部门发起申请，经部门主管、财务主管、公司相关副总、总经理和董事长分别审批后，由财务部进行划款，完成资金使用过程。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135731、145092

债券简称	16 东丽 01、16 东丽 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	30.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，募集资金已使用 30 亿元，募集资金全部用于天津市东丽区金钟街示范小城镇建设项目。募集资金使用由申请用款部门发起申请，经部门主管、财务主管、公司相关副总、总经理和董事长分别审批后，由财务部进行划款，完成资金使用过程。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成	不适用

整改及整改情况（如有）	
-------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151057

债券简称	18 东丽 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	5.20
募集资金期末余额	0.11
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，募集资金已使用 50,269.86 万元，募集资金全部用于保障房项目建设。募集资金使用由申请用款部门发起申请，经部门主管、财务主管、公司相关副总、总经理和董事长分别审批后，由财务部进行划款，完成资金使用过程。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	127313
债券简称	15 东丽投
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 25 日
评级结果披露地点	联合资信评估有限公司官网
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级标识表示公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	151057
债券简称	18 东丽 01
评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 11 月 30 日
评级结果披露地点	东方金诚国际信用评估有限公司官网
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

评级标识所代表的含义	主体评级标识表示公司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。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127313

债券简称	15 东丽投
保证人名称	中合中小企业融资担保股份有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	1,004.98
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	1,202.13
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
保证担保在报告期内的执行情况	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151057

债券简称	18 东丽 01
保证人名称	天津东方财信投资集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	52.46
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	19.69
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无

保证担保在报告期内的执行情况	无
----------------	---

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：127313、135731、145092

债券简称	15 东丽投、16 东丽 01、16 东丽 02
其他偿债保障措施概述	制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、设立专项偿债账户、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	未触发
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：151057

债券简称	18 东丽 01
其他偿债保障措施概述	制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、设立募集资金监管账户和偿债保障金账户、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、建立债券偿债安排、发行人承诺限制负债规模等经营性调整、交叉违约条款等方式
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	未触发
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：127313、135731、145092、151057

债券简称	15 东丽投、16 东丽 01、16 东丽 02、18 东丽 01
偿债计划概述	报告期内，公司按约定还本付息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：127313

债券简称	15 东丽投
账户资金的提取情况	本期债券期限为 7 年，从本期债券存续期的第 3 年起每年按照本期债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，即 2018 年至 2022 年，逐年分别等额偿还债券本金 5 亿元。截至本报告期末，已按期兑付 5 亿元本金及当期利息。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：135731

债券简称	16 东丽 01
账户资金的提取情况	本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。截至本报告期末，本期债券尚未至本年度兑付兑息日。截至本报告期末，发行人已按期偿付本期债券利息 0.91 亿元。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：145092

债券简称	16 东丽 02
账户资金的提取情况	本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率

	选择权及投资者回售选择权。截至本报告期末，发行人已按期偿付本期债券利息 0.441 亿元。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：151057

债券简称	18 东丽 01
账户资金的提取情况	本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。截至本报告期末，尚未到最近一次兑付兑息日。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	135731、145092
债券简称	16 东丽 01、16 东丽 02
债券受托管理人名称	渤海证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	渤海证券股份有限公司作为天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司的债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和本期债券《债券受托管理协议》等约定，对企业的有关情况进行了跟进和督导，履行了受托管理工作职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	www.sse.com.cn

债券代码	151057
债券简称	18 东丽 01
债券受托管理人名称	联储证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	联储证券有限责任公司作为 18 东丽 01 受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》和本期债券《债券

	受托管理协议》等约定，对企业的有关情况进行了跟进和督导，履行了受托管理工作职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	尚未披露相关报告

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司主要从事天津市东丽区政府投资项目和保障性住房建设，以及区内基础设施和环境改造的政府代建业务。主要产品是基础设施及保障房建设。

公司未来展望主要是：

- 1、做好国有企业转型发展，整合有效经营性资产，在过渡期阶段保证国有资产的保值增值，将集团下各子公司按类别进行分类经营，加快提升服务与经营市场化运行模式。
- 2、结合相关政策，有序实施企业混改计划，逐步向市场化转型。
- 3、配合区域性发展，做好撤并低效空壳企业。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务 收入	1.17	0	100.00	99.15	2.06	0	100.00	100.00
利息收入 (其他收入)	0.01	0	100.00	0.85	0	0	0	0
合计	1.18	0	100.00	-	2.06	0	100.00	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
代建收入	1.02	0	100.00	-50.49	-	-
工程建设收入	0.15	0	100.00	-	-	-
合计	1.17	0	100.00	-43.20	-	-

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

我公司营业收入主要为代建项目收取代建管理费，2018 年公司承揽代建项目投入较往年减少，新的项目刚开工并未计提代建管理费，导致营业收入减少。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占年度销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占年度采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。向

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

☐适用 ☒不适用

其他说明

公司为城投类公司，不适用。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

本公司是天津市东丽区国资委全资成立的独资公司，是天津市东丽区城市建设投资主体，在天津市东丽区城镇基础设施建设、示范小城镇建设及环境治理建设中发挥着主力作用，在东丽区处于行业主导地位。

工程施工业务：长期而言，随着我国城市化进程的继续推进，城市市政及基础设施建设、房地产投资等有望继续保持较高水平，我国建筑施工市场容量仍有一定上升空间。《建筑业发展“十三五”规划》将支持大型企业提高核心竞争力，通过推进政府投资工程组织实施方式的改革，出台有关政策。未来建筑行业的市场准入门槛将逐步提高，将有利于规模较大、资金实力和研发能力较强的央企及地方性建筑企业的发展，地方国有建筑企业在地方政府支持下获得部分细分市场的区域竞争优势。公司作为天津市东丽区第二大建筑施工企业，工程施工板块收入预计将进一步增加。

土地整理和开发：天津市近年的土地开发市场随房地产行业迅速发展，土地成交量不断增加，在未来一段时间内将保持较好的发展态势。发行人在国有资产运营上得到地方政府的大力支持，业务范围广泛且具有区域垄断地位；另一方面，公司在行业政策、土地等资源方面获得了政府的大力支持，也保证了公司的运营和未来发展。

房地产开发业务：公司将利用现有区位优势，通过合作及自主开发等方式，将规划地块打造成高端居住、商务商贸、健康养老、生态休闲观光区，并筹建配套物业公司，未来该业务板块规模将进一步扩大。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

本公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与公司控股股东保持独立性，具备自主经营能力。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

按照往来款的性质划分，与公司经营相关的为经营性往来款，其余为非经营性。

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：23.08，占合并口径净资产的比例（%）：18.27，是否超过合并口径净资产的 10%：☒是 ☐否

占款/拆借 方名称	与发行人之 间是否存在 关联关系（ 如有）	占款金 额	是否占用募 集资金	形成原因	回款安排
天津市滨丽 建设开发投 资有限公司	否	14.80	否	往来拆借	1 年内
天津东方财 信投资集团 有限公司	否	8.28	否	往来拆借	1 年内
合计	—	23.08	—	—	—

4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

公司非经营性占款通过公司有权机构决定，定价机制合理，将按照公司已经对外披露的募集说明书中相关章节进行信息披露。

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	3,826,66 6.79	3,896,26 9.33	-1.79	-
2	总负债	2,563,73 8.59	2,671,24 0.83	-4.02	
3	净资产	1,262,92	1,225,02	3.09	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
		8.20	8.50		
4	归属母公司股东的净资产	1,262,422.68	1,224,480.54	3.10	-
5	资产负债率 (%)	67.00	68.56	-2.28	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	67.00	68.56	-2.28	
7	流动比率	1.10	1.41	-21.55	-
8	速动比率	0.95	1.24	-23.32	-
9	期末现金及现金等价物余额	14,814.45	318,366.61	-95.35	注 1

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	11,735.41	20,644.48	-43.15	注 2
2	营业成本	-	-	-	
3	利润总额	37,898.68	38,174.40	-0.72	
4	净利润	37,899.71	38,175.18	-0.72	
5	扣除非经常性损益后净利润	680.19	16,272.22	-104.18	注 3
6	归属母公司股东的净利润	37,942.14	38,201.29	-0.68	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	52,469.59	61,806.28	-15.11	
8	经营活动产生的现金流净额	78,414.90	163,787.82	147.88	注 4
9	投资活动产生的现金流净额	-20.21	-150.22	86.55	注 5
10	筹资活动产生的现金流净额	381,946.86	29,921.68	1,176.49	注 6
11	应收账款周转率	5,824.02	7,230.99	-19.46	
12	存货周转率	0.09	0.22	-57.31	注 7
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	-2.75	
14	利息保障倍数	0.64	0.59	9.66	
15	现金利息保障倍数	1.64	-0.19	948.15	注 8
16	EBITDA 利息倍数	0.64	0.59	9.59	
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1: 随着公司借款结构调整, 公司减少了筹资活动, 并且偿还了大量负债, 导致期末现金及现金等价物余额下降。

注 2: 营业收入主要为代建项目收取代建管理费, 2018 年公司承揽代建项目投入较往年减少, 新的项目刚开工并未计提代建管理费, 导致营业收入减少。

注 3: 报告期内财务费用较去年减少 0.87 亿元, 总成本较去年减少 1.85 亿元, 同时获得了 4 亿元的补贴, 导致扣非净利润总额上升。

注 4: 报告期内公司收到东丽区财政局以政府债置换城投公司融资资金垫付前期征地拆迁补偿费及关联公司借款, 导致经营活动产生的现金流净额增加。

注 5: 报告期内购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金较去年减少 61.95 万元, 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额增加 18.06 万元, 导致投资活动产生的现金流量净额增加。

注 6: 公司减少了筹资活动, 并且偿还了大量负债, 导致筹资活动产生的现金流量净额减少。

注 7: 报告期内公司工期调整, 营业收入减少, 导致存货周转率下降。

注 8: 公司 2018 年, 营业产生回款, 经营活动现金流量净额转负为正, 现金利息保障倍数大幅上升。

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	94,814.45	464,983.61	-79.61	注释 10
应收票据及应收账款	1.68	2.35	-28.51	-
预付款项	3,483.30	491.03	609.39	注释 11
其他应收款	839,200.82	653,149.27	28.49	-
存货	150,855.81	150,625.60	0.15	-
可供出售金融资产	34,664.24	34,664.24	-	-
固定资产	47.84	38.08	25.63	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
在建工程	2,703,529.40	2,592,199.88	4.29	-
长期待摊费用	69.25	115.27	-39.92	注释 12

2. 主要资产变动的原因

注释 10：主要系公司债务调整，今年减少了对外融资，但是增加了对外偿还借款净额，导致货币资金减少。

注释 11：系因工程建设，报告期内发行人预付的工程款增加所致。

注释 12：因报告期内办公楼装修改造和 OA 协同办公硬件及实施服务费摊销后余额减少。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	8.00	-	-	质押借款
合计	8.00	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	118,000.00	39,547.92	198.37	注释 12
应付票据及应付账款	68,612.22	83,801.05	-18.12	-
预收款项	26,440.49	26,440.49	-	-
应交税费	49.24	-0.03	164,233.33	注释 13

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他应付款	287,504.03	62,149.19	362.60	注释 14
一年内到期的非流动负债	485,605.45	690,392.92	-29.66	-
长期借款	725,160.00	837,850.00	-13.45	-
应付债券	531,875.78	563,625.82	-5.63	-
长期应付款	290,039.31	336,980.36	-13.93	-
递延收益	27,041.57	27,042.60	-0.00	-
递延所得税负债	2.70	2.70	0.00	-

2. 主要负债变动的原因

注释 12：报告期内发行人向新华信托股份有限公司借款 8.00 亿元，导致短期借款增加。

注释 13：报告期内缴纳各项应交税费款项上升所致。

注释 14：发行人报告期内因发生往来拆借，导致其他应收款增加，具体情况可参见“五、非经营性往来占款或资金拆借”

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐ 适用 ☒ 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 233.23 亿元，上年末借款总额 246.46 亿元，借款总额总比变动-5.37%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

☐ 适用 ☒ 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐ 适用 ☒ 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司未来会积极拓宽各项融资渠道，确保按项目融资，匹配项目进度，不过量融资。目前公司仍有 20.80 亿元的公司债券批文尚未使用，未来将会按实际情况按需融资。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
天津农商行东丽中心支行	10.00	8.70	1.30
哈尔滨银行天津分行	1.20	1.20	-
华夏银行天津分行	1.00	0.65	0.35
中国农业发展银行天津东丽支行	20.00	5.41	14.59
工商银行东丽先锋路支行	60.00	22.30	37.70
天津农商行东丽中心支行	5.00	3.95	1.05
工商银行东丽支行	6.00	4.71	1.29
浙商银行天津分行	3.00	2.00	1.00
合计	106.20	48.92	57.28

上年末银行授信总额度：90.94 亿元，本报告期末银行授信总额度 106.20 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：15.26 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

公司债券仍有 20.80 亿额度

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：3.79 亿元

报告期非经常性损益总额：3.72 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-0.28	计提坏账准备	-0.28	不具有可持续性
营业外收入	4.00	政府补助	4.00	具备可持续性
营业外支出	0.00032	非流动资产毁损报废损失	0.00032	不具有可持续性
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

八、报告期内经营活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

√是 □否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

主要为收到东丽区财政局以政府债置换城投公司融资资金垫付前期征地拆迁补偿费及关联公司借款。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：151.04 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-10.80 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：140.24 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：√是 □否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁	正常	保证	100,000.00	2019 年 1 月 25 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	29,098.50	2019 年 1 月 7 日	无
天津市滨丽小城镇建设开发有限公司	关联企业	333,000.00	房地产开发；小城镇建设开发；城市基础设施开发建设；装饰装修材料批发兼	正常	保证	10,000.00	2019 年 11 月 30 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			零售；物业管理、项目代建与管理；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	50,000.00	2019 年 11 月 8 日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理	正常	保证	20,000.00	2019 年 12 月 26 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	20,000.00	2019 年 12 月 27 日	无
天津东丽湖能源科技有限公司	关联企业	10,000.00	地热资源综合利用开发	正常	保证	10,000.00	2019 年 12 月 6 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			工程及新技术研究、技术咨询、技术服务；地热系统工程项目设计、安装、调试、服务及设备材料销售；					
天津滨海创意投资发展有限公司	关联企业	28,400.00	以自有资金对金融业、房地产业进行投资；园区基础设施建设；公共设施、公共服务事业经	正常	保证	16,000.00	2019 年 12 月 6 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			营管理；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	50,000.00	2019 年 2 月 1 日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办	正常	保证	15,000.00	2019 年 2 月 27 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			公用房屋租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房屋租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	50,000.00	2019 年 4 月 18 日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理	正常	保证	100,000.00	2019 年 4 月 26 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	100,000.00	2019年5月10日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地	正常	保证	43,830.00	2019年5月23日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁	正常	保证	15,000.00	2019 年 5 月 9 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	100,000.00	2019 年 6 月 13 日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办	正常	保证	50,000.00	2019 年 6 月 24 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			公用房屋租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房屋租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	30,000.00	2019 年 7 月 26 日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理	正常	保证	77,630.00	2019 年 7 月 26 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	50,000.00	2019年8月29日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地	正常	保证	50,000.00	2020年1月19日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租租赁经营、厂房租赁	正常	保证	74,000.00	2020 年 12 月 26 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	10,000.00	2020 年 3 月 8 日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办	正常	保证	11,172.70	2020 年 4 月 26 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			公用房屋租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房屋租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	70,000.00	2020年5月11日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理	正常	保证	10,000.00	2020年5月11日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	20,000.00	2020年6月22日	无
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地	正常	保证	49,700.00	2020年7月6日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁	正常	保证	100,000.00	2020 年 9 月 28 日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			经营；					
天津东方财信投资集团有限公司	关联企业	503,000.00	以企业自有资金向房地产业、商业、工业投资、理财咨询；住房租赁经营、办公用房租赁经营、厂房租赁经营；	正常	保证	55,000.00	2021年8月31日	无
天津市滨海华明开发建设有限公司	关联企业	43,255.00	房地产开发、商品房销售、园区基础设施建设、物业管理；	正常	保证	16,000.00	2024年6月28日	无
合计	—	—	—	—	—	1,402,431.20	—	—

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文,为天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司 2018 年公司债券年报盖章页)

天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司
2019 年 4 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	948,144,487.96	4,649,836,099.27
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	16,775.95	23,486.33
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	34,832,965.15	4,910,261.35
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,392,008,207.12	6,531,492,714.59
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,508,558,094.67	1,506,256,004.67
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	10,883,560,530.85	12,692,518,566.21
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	346,642,373.18	346,642,373.18
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	478,437.87	380,830.23
在建工程	27,035,294,054.60	25,921,998,755.39
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	692,535.08	1,152,725.97
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	27,383,107,400.73	26,270,174,684.77
资产总计	38,266,667,931.58	38,962,693,250.98
流动负债：		
短期借款	1,180,000,000.00	395,479,200.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	686,122,199.33	838,010,506.12
预收款项	264,404,929.37	264,404,929.37
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬		
应交税费	492,414.27	-338.59
其他应付款	2,875,040,265.77	621,491,890.15
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,856,054,471.09	6,903,929,248.83
其他流动负债		
流动负债合计	9,862,114,279.83	9,023,315,435.88

非流动负债：		
长期借款	7,251,600,000.00	8,378,500,000.00
应付债券	5,318,757,760.17	5,636,258,215.11
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,900,393,144.32	3,369,803,606.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	34,105,000.00	34,105,000.00
递延所得税负债	270,415,731.36	270,426,029.14
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,775,271,635.85	17,689,092,850.83
负债合计	25,637,385,915.68	26,712,408,286.71
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,234,886,994.77	8,234,886,994.77
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	341,428,743.26	299,301,782.95
一般风险准备		
未分配利润	2,897,911,048.80	2,560,616,658.85
归属于母公司所有者权益合计	12,624,226,786.83	12,244,805,436.57
少数股东权益	5,055,229.07	5,479,527.70
所有者权益（或股东权益）合计	12,629,282,015.90	12,250,284,964.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,266,667,931.58	38,962,693,250.98

法定代表人：高蕴浩 主管会计工作负责人：刘路政 会计机构负责人：吴俊华

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：天津市东丽城市基础设施投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	878,150,310.11	2,787,828,822.51
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入		

当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	16,775.95	23,486.33
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	30,218,852.75	296,148.95
其他应收款	20,066,393,055.54	17,681,258,850.95
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	20,974,778,994.35	20,469,407,308.74
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,267,905,158.32	1,267,905,158.32
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	262,974.98	313,118.20
在建工程	8,236,724,113.84	7,958,258,628.61
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	692,535.08	1,072,725.79
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,505,584,782.22	9,227,549,630.92
资产总计	30,480,363,776.57	29,696,956,939.66
流动负债：		
短期借款	800,000,000.00	15,479,200.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		

衍生金融负债		
应付票据及应付账款	88,875,865.83	195,130,547.75
预收款项	264,404,929.37	264,404,929.37
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	-1,285.32	-1,034.24
其他应付款	4,670,777,322.90	2,093,004,238.52
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,468,278,995.06	4,232,159,248.83
其他流动负债		
流动负债合计	9,292,335,827.84	6,800,177,130.23
非流动负债：		
长期借款	3,685,550,000.00	4,798,280,000.00
应付债券	5,318,757,760.17	5,636,258,215.11
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,054,812,597.71	2,754,603,606.58
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	30,105,000.00	30,105,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,089,225,357.88	13,219,246,821.69
负债合计	20,381,561,185.72	20,019,423,951.92
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,534,515,158.32	5,534,515,158.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	341,428,743.26	299,301,782.95
未分配利润	3,072,858,689.27	2,693,716,046.47
所有者权益（或股东权益）合计	10,098,802,590.85	9,677,532,987.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,480,363,776.57	29,696,956,939.66

法定代表人：高蕴浩 主管会计工作负责人：刘路政 会计机构负责人：吴俊华

合并利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	117,354,097.49	206,444,831.42
其中：营业收入	117,354,097.49	206,444,831.42
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	138,540,120.83	324,290,592.48
其中：营业成本		
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	281,682.94	806,424.92
销售费用		
管理费用	23,276,112.83	49,698,613.86
研发费用		
财务费用	143,000,041.85	229,721,748.66
其中：利息费用	144,997,532.68	235,088,884.43
利息收入	7,816,869.07	9,556,895.28
资产减值损失	-28,017,716.79	44,063,805.04
信用减值损失		
加：其他收益	25,837.89	
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	179,936.02	
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-20,980,249.43	-117,845,761.06

列)		
加：营业外收入	400,000,000.00	500,000,000.00
减：营业外支出	32,996.72	410,245.96
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	378,986,753.85	381,743,992.98
减：所得税费用	-10,297.78	-7,822.56
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	378,997,051.63	381,751,815.54
（一）按经营持续性分类	378,997,051.63	381,751,815.54
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	378,997,051.63	381,751,815.54
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	378,997,051.63	381,751,815.54
1.少数股东损益	-424,298.63	-261,121.66
2.归属于母公司股东的净利润	379,421,350.26	382,012,937.20
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		

8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	378,997,051.63	381,751,815.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	379,421,350.26	382,012,937.20
归属于少数股东的综合收益总额	-424,298.63	-261,121.66
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：高蕴浩 主管会计工作负责人：刘路政 会计机构负责人：吴俊华

母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	101,625,942.40	206,444,831.42
减：营业成本		
税金及附加	150,499.78	163,180.52
销售费用		
管理费用	18,105,336.00	20,428,752.75
研发费用		
财务费用	90,144,478.19	169,243,451.40
其中：利息费用	93,710,043.98	169,789,777.77
利息收入	4,665,747.17	3,724,698.00
资产减值损失	-28,018,136.79	44,063,805.04
信用减值损失		
加：其他收益	25,837.89	
投资收益（损失以“—”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填	21,269,603.11	-27,454,358.29

列)		
加：营业外收入	400,000,000.00	500,000,000.00
减：营业外支出		410,190.90
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	421,269,603.11	472,135,450.81
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	421,269,603.11	472,135,450.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	421,269,603.11	472,135,450.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	421,269,603.11	472,135,450.81
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：高蕴浩 主管会计工作负责人：刘路政 会计机构负责人：吴俊华

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,000,000.00	
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		105,780,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	9,312,513,162.34	1,695,225,945.09
经营活动现金流入小计	9,327,513,162.34	1,801,005,945.09
购买商品、接受劳务支付的现金	3,168,619,222.19	651,183,964.43
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	16,727,693.73	17,996,306.28
支付的各项税费	2,223,297.46	2,239,644.90
支付其他与经营活动有关的现	5,355,793,932.35	2,767,464,228.65

金		
经营活动现金流出小计	8,543,364,145.73	3,438,884,144.26
经营活动产生的现金流量净额	784,149,016.61	-1,637,878,199.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	180,636.02	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	180,636.02	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	382,700.98	1,002,185.00
投资支付的现金		500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	382,700.98	1,502,185.00
投资活动产生的现金流量净额	-202,064.96	-1,502,185.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		420,222.45
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		420,222.45
取得借款收到的现金	3,989,610,000.00	7,005,254,649.67
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	666,170,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,655,780,000.00	7,005,674,872.12
偿还债务支付的现金	7,215,074,440.00	5,531,790,518.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,233,924,122.96	1,373,101,138.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	26,250,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流出小计	8,475,248,562.96	7,304,891,657.23
筹资活动产生的现金流量	-3,819,468,562.96	-299,216,785.11

净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-3,035,521,611.31	-1,938,597,169.28
加：期初现金及现金等价物余额	3,183,666,099.27	5,122,263,268.55
六、期末现金及现金等价物余额	148,144,487.96	3,183,666,099.27

法定代表人：高蕴浩 主管会计工作负责人：刘路政 会计机构负责人：吴俊华

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		105,780,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	10,917,101,357.14	3,200,789,242.32
经营活动现金流入小计	10,917,101,357.14	3,306,569,242.32
购买商品、接受劳务支付的现金	3,152,409,139.04	648,983,764.43
支付给职工以及为职工支付的现金	14,163,949.09	15,520,539.03
支付的各项税费	2,110,360.00	2,131,174.29
支付其他与经营活动有关的现金	6,547,834,059.67	3,574,717,898.84
经营活动现金流出小计	9,716,517,507.80	4,241,353,376.59
经营活动产生的现金流量净额	1,200,583,849.34	-934,784,134.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	150,740.98	998,186.00
投资支付的现金		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	150,740.98	998,186.00
投资活动产生的现金流量净额	-150,740.98	-998,186.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,600,710,000.00	4,691,254,649.67
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	16,170,000.00	
筹资活动现金流入小计	2,616,880,000.00	4,691,254,649.67
偿还债务支付的现金	4,756,240,462.64	4,520,885,601.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	928,331,158.12	1,061,213,064.33
支付其他与筹资活动有关的现金	26,250,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流出小计	5,710,821,620.76	5,982,098,665.95
筹资活动产生的现金流量净额	-3,093,941,620.76	-1,290,844,016.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,893,508,512.40	-2,226,626,336.55
加：期初现金及现金等价物余额	1,971,658,822.51	4,198,285,159.06
六、期末现金及现金等价物余额	78,150,310.11	1,971,658,822.51

法定代表人：高蕴浩 主管会计工作负责人：刘路政 会计机构负责人：吴俊华

担保人财务报表

☒适用 ☐不适用

担保人中合中小企业融资担保股份有限公司财务报告预计将于 2019 年 4 月 30 日前在 www.sse.com.cn 披露，敬请查阅

担保人天津东方财信投资集团有限公司财务报告预计将于 2019 年 4 月 30 日前在 www.sse.com.cn 披露，敬请查阅