

天津天保基建股份有限公司

2017 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-81

审计报告

XYZH/2018TJA20009

天津天保基建股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了天津天保基建股份有限公司（以下简称天保基建）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天保基建 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天保基建，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

2017 年度房地产销售收入的确认	
关键审计事项	审计中的应对
贵公司属于房地产开发企业，主要业务为房地产开发、经营，2017 年度房地产销售收入占主营业务收入的 95%左右。鉴于房地产销售收入的确认对贵公司财务报表产生影响重大，我们将其作为 2017 年度关键审计事项。	我们执行的主要审计程序和结果： 了解和测试与房地产销售收入确认相关的内部控制； 检查与确认销售收入相关的房屋销售合同； 检查已确认收入的房产是否收齐全款； 检查买方的验房确认单，或检查根据合同约定向买方发出入住通知； 对未确认销售收入的房地产执行监盘程序。

四、 其他信息

天保基建管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括天保基建 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估天保基建的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天保基建、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天保基建的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天保基建持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天保基建不能持续经营。

（5） 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就天保基建中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张萱（项目合伙人）

中国注册会计师：周军

中国 北京

二〇一八年三月二十日

合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	3,641,635,222.56	4,939,136,426.45
结算备付金			
拆出资金			
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			
应收账款	六、2	8,963,645.81	8,385,108.00
预付款项	六、3	16,744,189.88	984,508.06
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	六、4		1,062,759.92
应收股利			
其他应收款	六、5	379,312,167.38	105,145,574.30
买入返售金融资产			
存货	六、6	4,706,636,832.05	2,256,068,538.78
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	10,372,521.92	7,957.36
流动资产合计		8,763,664,579.60	7,310,790,872.87
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、8	124,532,382.00	124,532,382.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	364,866,784.88	
投资性房地产	六、10	697,389,201.41	704,189,451.65
固定资产	六、11	105,027,326.04	109,419,256.44
在建工程	六、12	28,517.60	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、13	226,591.74	23,818.67
开发支出			
商誉	六、14	39,407,378.24	39,407,378.24
长期待摊费用	六、15	13,662,581.54	9,505,379.55
递延所得税资产	六、16	193,458,468.01	97,100,084.45
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,538,599,231.46	1,084,177,751.00
资产总计		10,302,263,811.06	8,394,968,623.87

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

合并资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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			
应付账款	六、17	418,078,047.45	522,651,830.20
预收款项	六、18	2,114,978,087.48	1,260,870,049.59
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、19	14,827,229.22	10,273,834.39
应交税费	六、20	85,889,811.16	111,478,696.45
应付利息	六、21	22,136,700.34	20,936,700.33
应付股利			
其他应付款	六、22	44,174,769.01	84,225,239.41
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			
其他流动负债	六、23	431,524,278.75	96,506,138.46
流动负债合计		3,131,608,923.41	2,106,942,488.83
非流动负债：			
长期借款	六、24	450,000,000.00	
应付债券	六、25	1,597,451,999.32	1,595,370,255.70
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、26	1,489,180.26	2,598,030.18
递延所得税负债			5,820,920.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,048,941,179.58	1,603,789,206.49
负 债 合 计		5,180,550,102.99	3,710,731,695.32
股东权益：			
股本	六、27	1,008,937,178.00	1,008,937,178.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、28	1,932,744,489.02	1,894,023,579.36
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、29	133,495,265.68	118,043,978.67
一般风险准备			
未分配利润	六、30	2,046,536,775.37	1,663,232,192.52
归属于母公司股东权益合计		5,121,713,708.07	4,684,236,928.55
少数股东权益			
股东权益合计		5,121,713,708.07	4,684,236,928.55
负债和股东权益总计		10,302,263,811.06	8,394,968,623.87

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

母公司资产负债表

2017年12月31日

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		862,258,901.78	2,470,177,632.32
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			
应收账款			
预付款项		837,735.84	418,867.92
应收利息		1,650,000.00	
应收股利			
其他应收款	十七、1	700,010,151.66	142,000,000.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			5,094.34
流动资产合计		1,564,756,789.28	2,612,601,594.58
非流动资产：			
可供出售金融资产		124,532,382.00	124,532,382.00
持有至到期投资		1,200,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	十七、2	3,223,499,687.84	2,733,632,902.96
投资性房地产			
固定资产		1,079,875.76	578,063.31
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		211,396.03	4,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,549,323,341.63	2,858,747,348.27
资 产 总 计		6,114,080,130.91	5,471,348,942.85

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

母公司资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
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			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		9,159,048.50	4,247,205.63
应交税费		1,544,602.10	-348,117.11
应付利息		22,136,700.34	20,936,700.33
应付股利			
其他应付款		2,991,862.40	1,477,007.96
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		35,832,213.34	26,312,796.81
非流动负债：			
长期借款		450,000,000.00	
应付债券		1,597,451,999.32	1,595,370,255.70
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,047,451,999.32	1,595,370,255.70
负 债 合 计		2,083,284,212.66	1,621,683,052.51
股东权益：			
股本		1,008,937,178.00	1,008,937,178.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,968,099,247.36	1,929,378,337.70
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		133,488,035.60	118,036,748.59
未分配利润		920,271,457.29	793,313,626.05
股东权益合计		4,030,795,918.25	3,849,665,890.34
负债和股东权益总计		6,114,080,130.91	5,471,348,942.85

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

合并利润表
2017年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		1,846,068,699.61	1,654,884,216.49
其中：营业收入	六、31	1,846,068,699.61	1,654,884,216.49
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,288,746,501.34	1,272,196,479.34
其中：营业成本	六、31	823,566,380.39	1,059,583,168.32
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	六、32	348,026,822.85	141,760,863.63
销售费用	六、33	22,317,338.23	36,234,941.95
管理费用	六、34	45,754,114.30	38,403,988.36
财务费用	六、35	30,057,644.28	-5,838,387.79
资产减值损失	六、36	19,024,201.29	2,051,904.87
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、37	6,594,317.65	13,171,238.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,168,275.22	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	六、38	1,555,849.92	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		565,472,365.84	395,858,975.66
加：营业外收入	六、39	236,219.49	10,897,241.46
减：营业外支出	六、40	151,229.54	128,264.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		565,557,355.79	406,627,952.89
减：所得税费用	六、41	154,697,734.12	115,995,932.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		410,859,621.67	290,632,020.89
（一）按经营持续性分类		410,859,621.67	290,632,020.89
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		410,859,621.67	290,632,020.89
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		410,859,621.67	290,632,020.89
1.归属于母公司所有者的净利润		410,859,621.67	290,632,020.89
2.少数股东损益			
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）以后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净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.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		410,859,621.67	290,632,020.89
归属于母公司股东的综合收益总额		410,859,621.67	290,632,020.89
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.41	0.29
（二）稀释每股收益		0.41	0.29

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

母公司利润表

2017年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		426,026.56	187,103.00
销售费用			
管理费用		25,723,686.29	15,206,183.07
财务费用		61,450,602.66	14,691,137.24
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、3	242,113,185.57	63,171,238.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,168,275.22	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		154,512,870.06	33,086,815.20
加：营业外收入			
减：营业外支出			10,147.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		154,512,870.06	33,076,667.29
减：所得税费用			4,737,120.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		154,512,870.06	28,339,546.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		154,512,870.06	28,339,546.71
（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）以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		154,512,870.06	28,339,546.71
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

合并现金流量表

2017年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
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		2,499,172,152.87	2,266,163,850.95
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			
收到其他与经营活动有关的现金	六、42	117,252,360.37	91,290,427.02
经营活动现金流入小计		2,616,424,513.24	2,357,454,277.97
购买商品、接受劳务支付的现金		3,379,065,186.45	600,819,113.67
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		50,543,726.22	44,041,536.17
支付的各项税费		412,061,049.86	279,508,942.68
支付其他与经营活动有关的现金	六、42	64,164,421.88	48,442,230.99
经营活动现金流出小计		3,905,834,384.41	972,811,823.51
经营活动产生的现金流量净额		-1,289,409,871.17	1,384,642,454.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			500,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,494,804.36	13,472,481.80
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		2,494,804.36	513,472,481.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,035,135.04	5,319,825.07
投资支付的现金		322,046,361.93	124,532,382.00
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		332,081,496.97	129,852,207.07
投资活动产生的现金流量净额		-329,586,692.61	383,620,274.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		3,850,000,000.00	
发行债券收到的现金			796,775,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,850,000,000.00	796,775,000.00
偿还债务所支付的现金		3,400,000,000.00	2,376,920.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		87,617,918.81	50,181,422.81
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			
筹资活动现金流出小计		3,487,617,918.81	52,558,342.81
筹资活动产生的现金流量净额		362,382,081.19	744,216,657.19
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			
加：期初现金及现金等价物余额		4,895,034,665.45	2,382,555,279.07
六、期末现金及现金等价物余额		3,638,420,182.86	4,895,034,665.45

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

母公司现金流量表

2017年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
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			
收到其他与经营活动有关的现金		161,645,451.32	27,730,559.90
经营活动现金流入小计		161,645,451.32	27,730,559.90
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		15,819,742.02	14,130,702.27
支付的各项税费		407,903.87	2,836,929.65
支付其他与经营活动有关的现金		705,866,537.80	4,967,915.03
经营活动现金流出小计		722,094,183.69	21,935,546.95
经营活动产生的现金流量净额		-560,448,732.37	5,795,012.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			300,000,000.00
取得投资收益收到的现金		238,494,804.36	63,472,481.80
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			
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		238,494,804.36	363,472,481.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,300,521.79	1,060,617.00
投资支付的现金		447,046,361.93	124,532,382.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,200,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,648,346,883.72	125,592,999.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,409,852,079.36	237,879,482.80
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		3,850,000,000.00	
发行债券收到的现金			796,775,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,850,000,000.00	796,775,000.00
偿还债务支付的现金		3,400,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		87,617,918.81	50,120,360.73
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,487,617,918.81	50,120,360.73
筹资活动产生的现金流量净额		362,382,081.19	746,654,639.27
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		-1,607,918,730.54	990,329,135.02
加：期初现金及现金等价物余额		2,470,177,632.32	1,479,848,497.30
六、期末现金及现金等价物余额		862,258,901.78	2,470,177,632.32

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

合并股东权益变动表
2017年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年												
	归属于母公司股东权益											少数股 东权益	股东 权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	1,008,937,178.00				1,894,023,579.36				118,043,978.67		1,663,232,192.52		4,684,236,928.55
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	1,008,937,178.00				1,894,023,579.36				118,043,978.67		1,663,232,192.52		4,684,236,928.55
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）					38,720,909.66				15,451,287.01		383,304,582.85		437,476,779.52
（一）综合收益总额											410,859,621.67		410,859,621.67
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									15,451,287.01		-27,555,038.82		-12,103,751.81
1. 提取盈余公积									15,451,287.01		-15,451,287.01		
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配											-12,103,751.81		-12,103,751.81
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他					38,720,909.66								38,720,909.66
四、本年年末余额	1,008,937,178.00				1,932,744,489.02				133,495,265.68		2,046,536,775.37		5,121,713,708.07

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

合并股东权益变动表（续）

2017年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年												
	归属于母公司股东权益											少数股 东权益	股东 权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	1,008,937,178.00				1,894,023,579.36				115,210,024.00		1,389,554,487.03		4,407,725,268.39
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	1,008,937,178.00				1,894,023,579.36				115,210,024.00		1,389,554,487.03		4,407,725,268.39
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）									2,833,954.67		273,677,705.49		276,511,660.16
（一）综合收益总额											290,632,020.89		290,632,020.89
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									2,833,954.67		-16,954,315.40		-14,120,360.73
1. 提取盈余公积									2,833,954.67		-2,833,954.67		
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配											-14,120,360.73		-14,120,360.73
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,008,937,178.00				1,894,023,579.36				118,043,978.67		1,663,232,192.52		4,684,236,928.55

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

母公司股东权益变动表

2017年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,008,937,178.00				1,929,378,337.70				118,036,748.59	793,313,626.05	3,849,665,890.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,008,937,178.00				1,929,378,337.70				118,036,748.59	793,313,626.05	3,849,665,890.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					38,720,909.66				15,451,287.01	126,957,831.24	181,130,027.91
（一）综合收益总额										154,512,870.06	154,512,870.06
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									15,451,287.01	-27,555,038.82	-12,103,751.81
1. 提取盈余公积									15,451,287.01	-15,451,287.01	
2. 对股东的分配										-12,103,751.81	-12,103,751.81
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他					38,720,909.66						38,720,909.66
四、本年年末余额	1,008,937,178.00				1,968,099,247.36				133,488,035.60	920,271,457.29	4,030,795,918.25

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

母公司股东权益变动表（续）

2017年度

编制单位：天津天保基建股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,008,937,178.00				1,929,378,337.70				115,202,793.92	781,928,394.74	3,835,446,704.36
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,008,937,178.00				1,929,378,337.70				115,202,793.92	781,928,394.74	3,835,446,704.36
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）									2,833,954.67	11,385,231.31	14,219,185.98
（一）综合收益总额										28,339,546.71	28,339,546.71
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									2,833,954.67	-16,954,315.40	-14,120,360.73
1. 提取盈余公积									2,833,954.67	-2,833,954.67	
2. 对股东的分配										-14,120,360.73	-14,120,360.73
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,008,937,178.00				1,929,378,337.70				118,036,748.59	793,313,626.05	3,849,665,890.34

法定代表人：周广林

主管会计工作负责人：梁德强

会计机构负责人：崔利彬

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、 公司的基本情况

天津天保基建股份有限公司（以下简称本公司）原为天津水泥股份有限公司，系根据天津市人民政府津证办字（1998）155号文件批准，由天津市建筑材料公司（控股）有限公司（以下简称甲方）、天津市新型建筑材料房地产开发公司（以下简称乙方）、天津建筑材料进出口公司（以下简称丙方）、天津市天材房地产开发公司（以下简称丁方）及天津市建筑材料科学研究所（以下简称戊方）五家股东发起。甲方以其下属的四家企业部分净资产折股投入，乙、丙、丁、戊四方以货币资金投入，并经批准向社会公众募集股份而设立。本公司于1998年9月30日办理工商注册登记，天津市工商行政管理局颁发注册号为1200001001643（2007年7月注册号转换为120000000000438）的企业法人营业执照。经中国证监会证监发字（2000）第22号文件批复公开发行股票，经深圳证券交易所深证上（2000）第24号文件批复，本公司股票于2000年4月6日在深圳证券交易所挂牌交易，本公司正式成为上市公司。本公司首次公开发行股票后总股本为217,004,921股，其中有限售条件股份147,004,921股，占总股本的67.74%；无限售条件股份70,000,000股，占总股本的32.26%。

2002年本公司实行10送0.5转0.5的利润分配方案，变更后总股本为238,705,413股，其中有限售条件股份161,705,413股，占总股本的67.74%；无限售条件股份77,000,000股，占总股本的32.26%。

2007年9月，本公司进行股权分置改革，天津天保控股有限公司重组本公司，将其独资公司天津天保房地产开发有限公司的全部股权与天水股份的资产进行置换，并更名为“天津天保基建股份有限公司”，股票名称变更为：“天保基建”。重组后，本公司总股本为238,705,413股，其中：有限售条件股份161,705,413股，占总股本的67.74%；无限售条件股份77,000,000股，占总股本的32.26%。

根据本公司2008年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会以《关于核准天津天保基建股份有限公司向天津天保控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]1378号）文件批准，本公司申请增加注册资本人民币69,000,000.00元，由本公司向天津天保控股有限公司（以下简称天保控股）非公开发行股票69,000,000股，每股面值1元，发行价格为14.79元每股，天保控股以其持有的天津滨海开元房地产开发有限公司49.13%的股权认购新股69,000,000股，变更后的总股本为307,705,413股，其中有限售条件股份230,705,413股，占总股本的74.98%；无限售条件股份77,000,000股，占总股本的25.02%。

根据本公司2009年4月22日召开的2008年年度股东大会审议通过的2008年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以2008年末的总股本为基数，按照每10股转增5股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为461,558,119股，其中有限售条件股份346,058,119股，占总股本的74.98%；无限售条件股份115,500,000股，占总股本的25.02%。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

根据本公司2012年3月29日召开的2011年年度股东大会审议通过的2011年利润分配及资本公积转增股本方案，本公司以2011年末的总股本为基数，按照每10股转增5股的比例实施资本公积转增股本，变更后的总股本为692,337,178股，全部为无限售条件股份。

根据公司2013年10月23日召开第二次临时股东大会决议，及中国证监会《关于核准天津天保基建股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]402号）核准公司非公开发行股票事项。2014年5月22日，本公司非公开发行新股316,600,000股上市，增发后公司总股本为1,008,937,178股，其中316,600,000股为有限售条件股份、692,337,178股为无限售条件股份。

本公司的法定代表人：周广林；本公司住所：天津空港经济区西五道35号汇津广场一号楼；经营范围：基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

本公司控股股东为天津天保控股有限公司，最终控制方为天津保税区投资控股有限公司。股东大会是本公司的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业的生产经营管理工作。

本公司主要职能部门包括：投资发展部、产品管理部、成本管理部、营销策划部、计划财务部、综合管理部、企业管理部、园区事业发展部、证券事务部等。

二、 合并财务报表范围

本公司合并财务报表范围包括天津天保房地产开发有限公司、天津市百利建设工程有限公司、天津滨海开元房地产开发有限公司、天津嘉创物业服务有限公司、天津天保福源房地产开发有限公司合计5家公司。与上年相比，本年合并财务报表范围因投资设立增加天津天保福源房地产开发有限公司。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 持续经营

本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持，认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括投资性房地产、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

5. 合并财务报表的编制方法

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

6. 合营安排分类及共同经营的会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

7. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率（或实际情况）折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计

量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除未分配利润外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金及现金等价物的影响额，在现金流量表中单独列示。

9. 金融资产和金融负债

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

10. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准:债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等;债务单位逾期未履行偿债义务超过3年;其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,年末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本公司按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法	
内部往来组合	不计提坏账准备
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
余额百分比组合	按余额百分比法计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	
1-2 年	10	
2-3 年	15	
3-4 年	20	

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
4-5 年	20	
5 年以上	20	

2) 采用余额百分比法的应收款项坏账准备计提比例如下:

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
余额百分比组合	-	6

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

11. 存货

本公司存货主要包括房地产类存货及非房地产类存货，房地产类存货主要包括开发成本、开发产品等；非房地产类存货主要包括低值易耗品等。开发产品是指已建成待出售的物业，开发成本是指尚未建成、以出售为目的开发的物业。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，不同项目采用个别计价法确定其实际成本，同一项目采用加权平均法确定其实际成本；低值易耗品采用一次转销法进行摊销。其中：

开发用地的核算

对于纯土地开发项目，本公司在开发成本中单独设置土地开发明细科目，核算土地开发过程中发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、缴纳土地出让金、过户费及前期工程费等直接或间接费用。根据开发土地的用途及使用面积，分别转入开发产品相关明细项目。对于连同房产整体开发的项目，按实际占用面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算

因建设商品房住宅小区一并开发建设的配套设备，按其性质和用途分为两类：一类是开发小区内的公共配套设施，另一类是开发小区外的无偿交付相关部门使用的市政公共配套设施。

公共配套设施费用的核算内容是指非经营性公共配套设施发生的支出，凡与小区住宅同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅设施不同步进行的，将尚未发生的公共配套设施费用采取预提的方法。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。其中开发产品的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的低值易耗品按类别提取存货跌价准备。

开发产品、开发成本等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的存货，其可变现净值按所生产的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

12. 长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含）以上但低于50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价

值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13. 投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。采用成本模式计量。

本公司投资性房地产采用直线法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	30-50	4-5	1.90-3.20
房屋建筑物	30-50	4-5	1.90-3.20

14. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 1000 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	30-50	4.00-5.00	1.90-3.20

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
2	机器设备	5-30	4.00-5.00	3.17-19.20
3	运输设备	4-14	4.00-5.00	6.79-24.00
4	电子设备	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20
5	其他设备	5-15	4.00-5.00	6.33-19.20

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

15. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

16. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；软件类无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间，本公司对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

18. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值相比较，以确定资产是否发生了减值，以及是否需要计提资产减值准备并确认相应的减值损失。在估计资产可收回金额时，原则上应当以单项资产为基础，公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产可收回金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

本公司于每一资产负债表日对企业合并形成的商誉进行减值测试。因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，应当将其分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值、损失，减值损失金额应当首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。以上资产账面价值的抵减，都应当作为各单项资产(包括商誉)的减值损失处理，计入当期损益。抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定

的)、该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)和零。因此而导致的未能分摊的减值损失金额,应当按照相关资产组或者资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

19. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用系装修费用。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。装修费用的摊销年限为5年。

20. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费(医疗保险费、工伤保险费、生育保险费)、住房公积金、工会经费和职工教育经费等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本院解除劳动合同,但未来不再为本院提供服务,不能为本院带来经济利益,本院承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的,在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理,在其正式退休日期之后,按照离职后福利处理。本公司向职工提供辞退福利的,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

其他长期职工福利,是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定受益计划条件的,本院按照设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:服务

成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

21. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

22. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

23. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入。

(1) 收入确认原则

1) 销售商品收入：本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。如果合同或协议价款的收取采用递延

方式，则按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额；将应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2) 提供劳务收入：本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/(已经发生的成本占估计总成本的比例)确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3) 让渡资产收入：与交易相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

(2) 收入确认具体政策

1) 房地产销售收入在同时满足与买方签订销售合同并取得买方按销售合同支付的款项、开发项目完工并验收合格达到交付条件、买方验房确认时或根据合同约定向买方发出入住通知后确认收入的实现。

2) 物业出租收入按与承租方签订合同或协议的规定，在租赁期间按直线法确认房屋出租收入。

24. 政府补助

本公司的政府补助包括天保青年公寓调拨固定资产补贴、天保青年公寓经营性补贴、名居花园物业管理费补贴、意境兰庭物业管理费补贴、天保青年公寓物业管理费补贴等。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

天保青年公寓调拨固定资产补贴为与资产相关的政府补助,确认为递延收益。确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照平均分配方法分期计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

天保青年公寓经营性补贴、名居花园物业管理费补贴、意境兰庭物业管理费补贴、天保青年公寓物业管理费补贴为与收益相关的政府补助,用于补偿已发生的相关费用或损失,直接计入当期损益。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值。
- 2) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。
- 3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

25. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

26. 租赁

本公司作为融资租赁承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

本公司作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

27. 持有待售

本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；(2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

28. 终止经营

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

29. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
2017年4月28日，财政部财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，本公司在编制2017年度财务报表时，执行了该准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	该项政策变更对本公司财务报表项目无影响。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

会计政策变更的内容和原因	备注
2017年4月28日，财政部财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，本公司在编制2017年度财务报表时，执行了该准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	该项政策变更对本公司财务报表项目无影响。
2017年5月10日，财政部财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，本公司在编制2017年度财务报表时，执行了该准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	该项政策变更导致利润表中2017年度政府补助在营业外收入和其他收益间重分类调整，未对财务报表产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司本年度无重要的会计估计变更。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售收入、物业出租收入、物业管理收入、让渡资产使用权收入	3%、5%、6%、11%、13%、17%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	从价计征的，以房产原值的70%为计税依据	1.2%
	从租计征的，按租金收入分别乘以适用税率计算缴纳	12%
土地增值税	本公司的土地增值税以预售房款为基数按照主管税务机关核定的预征率进行预缴，年末对房地产开发项目按照已办理土地增值税清算的完工项目计税口径进行预提。对符合清算条件的开发项目办理土地增值税清算申报手续，并依据主管税务机关认定的清算结果调整该项目已预提的土地增值税。	

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

六、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2017年1月1日，“年末”系指2017年12月31日，“本年”系指2017年1月1日至12月31日，“上年”系指2016年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金		
银行存款	3,641,635,222.56	4,939,136,426.45
合计	3,641,635,222.56	4,939,136,426.45

本公司本年因开具银行付款保函，导致年末银行存款3,215,039.70元使用受限。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,791,071.61	100.00	827,425.80	8.45	8,963,645.81
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	9,791,071.61	100.00	827,425.80	—	8,963,645.81

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提	8,978,984.30	100.00	593,876.30	6.61	8,385,108.00

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
坏账准备的应收账款					
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	8, 978, 984. 3 0	100. 00	593, 876. 3 0	—	8, 385, 108. 0 0

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

无。

2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,482,637.94	274,131.90	5.00
1-2 年	2,283,244.64	228,324.46	10.00
2-3 年	1,601,367.14	240,205.07	15.00
3-4 年	366,236.22	73,247.24	20.00
4-5 年	45,065.67	9,013.13	20.00
5 年以上	12,520.00	2,504.00	20.00
合计	9,791,071.61	827,425.80	—

3) 组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

无。

4) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

无。

(2) 本年度计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 233,549.50 元; 本年无收回或转回的坏账准备。

(3) 本年度实际核销的应收账款

无。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
个人 1	房租	1,744,425.28	1年以内 409,535.06 1-2年 720,389.49 2-3年 527,088.77 3-4年 87,411.96	17.82	189,061.41
个人 2	房租	1,127,309.60	1-2年 1,127,309.60	11.51	112,730.96
天津万顺融和商业管理有限公司	房租	1,024,646.25	1年以内 766,379.25 1-2年 258,267.00	10.47	64,145.66
中国科学院天津工业生物技术研究所	房租	959,000.00	1年以内 959,000.00	9.79	47,950.00
个人 3	房租	561,480.79	1年以内 150,786.79 1-2年 180,944.40 2-3年 180,944.40 3-4年 48,805.20	5.73	62,536.48
合计		5,416,861.92		55.32	476,424.51

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	16,189,896.97	96.69	809,993.36	82.27
1-2 年	554,292.91	3.31	174,514.70	17.73
合计	16,744,189.88	100.00	984,508.06	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
天津泰达津联热电有限公司	13,777,878.03	1年以内 13,777,878.03	82.28
天津市明源拓展科技发展有限公司	1,326,000.00	1年以内 1,326,000.00	7.92
北京久其软件股份有限公司	837,735.84	1年以内 418,867.92 1-2年 418,867.92	5.00
国网天津市电力公司	228,127.76	1年以内 210,100.00 1-2年 18,027.76	1.36
北京京东世纪信息技术有限公司	118,575.00	1年以内 118,575.00	0.71
合计	16,288,316.63		97.27

4. 应收利息

项目	年末余额	年初余额
定期存款		1,062,759.92
合计		1,062,759.92

5. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	47,871,872.00	11.95			47,871,872.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	352,596,058.92	88.01	21,155,763.54	6.00	331,440,295.38
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	168,331.00	0.04	168,331.00	100.00	

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
合计	400,636,261.92	100.00	21,324,094.54	——	379,312,167.38

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	68,588,304.49	63.70			68,588,304.49
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	38,890,712.56	36.12	2,333,442.75	6.00	36,557,269.81
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	0.18	200,000.00	100.00	
合计	107,679,017.05	100.00	2,533,442.75	——	105,145,574.30

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
8.12 爆炸专项工程维修资金	47,871,872.00		
合计	47,871,872.00		

本公司管理层经审慎判断,认为年末应收 8.12 爆炸专项工程维修资金不存在收款风险,未计提该项工程维修资金坏账准备。

2) 组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
余额百分比组合	352,596,058.92	21,155,763.54	6.00
合计	352,596,058.92	21,155,763.54	6.00

3) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
个人	168,331.00	168,331.00	100.00
合计	168,331.00	168,331.00	100.00

(2) 本年度计提、转回(或收回)坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 18,790,651.79 元；本年无收回或转回的坏账准备。

(3) 本年度实际核销的其他应收款

无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金及保证金	14,455,914.92	14,630,712.56
土地款	338,149,600.00	20,020,000.00
贴息		4,240,000.00
812 爆炸专项工程维修资金	47,871,872.00	47,871,872.00
其他	158,875.00	20,916,432.49
合计	400,636,261.92	107,679,017.05

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津经济技术开发区土地整理中心	土地款	338,149,600.00	1 年以内 318,129,600.00 1-2 年 20,020,000.00	84.40	20,288,976.00
天津经济技术开发区建设和交通局	812 维修工程款	47,871,872.00	1-2 年 26,090,345.00 2-3 年 21,781,527.00	11.95	

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津港保税区建设工程管理中心	农民工工资保证金	10,788,898.00	2-3 年 10,788,898.00	2.69	647,333.88
天津泰达津联热电有限公司	工程押金	1,197,188.40	1 年以内 1,197,188.40	0.30	71,831.30
天津天保热电有限公司	押金	712,859.52	1 年以内 355,882.02 1-2 年 356,977.50	0.18	42,771.57
合计		398,720,417.92		99.52	21,050,912.75

(6) 涉及政府补助的应收款项

无。

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	961,391,702.58		961,391,702.58	663,149,789.04		663,149,789.04
开发成本	3,745,245,129.47		3,745,245,129.47	1,592,918,749.74		1,592,918,749.74
	4,706,636,832.05		4,706,636,832.05	2,256,068,538.78		2,256,068,538.78
合计						

(2) 本公司年末存货不存在减值情况,故未计提存货跌价准备。

7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

待抵扣进项税	10,372,521.92	7,957.36
合计	10,372,521.92	7,957.36

8. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	124,532,382.00		124,532,382.00
其中:按成本计量	124,532,382.00		124,532,382.00
合计	124,532,382.00		124,532,382.00

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	124,532,382.00		124,532,382.00
其中:按成本计量	124,532,382.00		124,532,382.00
合计	124,532,382.00		124,532,382.00

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
渤海证券股份有限公司	124,532,382.00			124,532,382.00
合计	124,532,382.00			124,532,382.00

(续表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
渤海证券股份有限公司					0.4343	2,426,042.43
合计						2,426,042.43

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

9. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
天津中天航空工业投资有限责任公司		321,977,600.00		4,168,275.22		38,720,909.66				364,866,784.88	
合计		321,977,600.00		4,168,275.22		38,720,909.66				364,866,784.88	

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

10. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	827,299,444.02	827,299,444.02
2. 本年增加金额	21,163,318.66	21,163,318.66
(1) 存货\固定资产转入	21,163,318.66	21,163,318.66
3. 本年减少金额	5,787,030.56	5,787,030.56
(2) 处置	5,787,030.56	5,787,030.56
4. 年末余额	842,675,732.12	842,675,732.12
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	123,109,992.37	123,109,992.37
2. 本年增加金额	22,856,154.92	22,856,154.92
(1) 计提或摊销	22,856,154.92	22,856,154.92
3. 本年减少金额	679,616.58	679,616.58
(2) 处置	679,616.58	679,616.58
4. 年末余额	145,286,530.71	145,286,530.71
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	697,389,201.41	697,389,201.41
2. 年初账面价值	704,189,451.65	704,189,451.65

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
汇津广场	122,794,093.08	出租未办理产权证
金海岸B06项目6号楼	16,574,739.59	出租未办理产权证
金海岸项目B05商业	12,642,782.36	公建项目，不能办理
汇盈产业园	26,539,779.22	出租未办理产权证

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

11. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	118,447,118.22	2,500.00	3,631,412.65	13,576,951.01	135,657,981.88
2. 本年增加金额				816,977.97	816,977.97
(1) 购置				816,977.97	816,977.97
3. 本年减少金额				1,296,435.25	1,296,435.25
(1) 处置或报废				1,296,435.25	1,296,435.25
4. 年末余额	118,447,118.22	2,500.00	3,631,412.65	13,097,493.73	135,178,524.60
二、累计折旧					
1. 年初余额	15,391,634.49	2,000.00	3,351,312.36	7,493,778.59	26,238,725.44
2. 本年增加金额	3,266,037.85		42,281.96	1,797,350.32	5,105,670.13
(1) 计提	3,266,037.85		42,281.96	1,797,350.32	5,105,670.13
3. 本年减少金额				1,193,197.01	1,193,197.01
(1) 处置或报废				1,193,197.01	1,193,197.01
4. 年末余额	18,657,672.34	2,000.00	3,393,594.32	8,097,931.90	30,151,198.56
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额					

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
3. 本年减少金额					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	99,789,445.88	500.00	237,818.33	4,999,561.83	105,027,326.04
2. 年初账面价值	103,055,483.73	500.00	280,100.29	6,083,172.42	109,419,256.44

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 暂时闲置的固定资产

无。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

(5) 未办妥产权证书的固定资产

无。

12. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天保青年公寓维修工程						
汇津广场一期装修	28,517.60		28,517.60			
合计	28,517.60		28,517.60			

(2) 在建工程情况

工程名称	预算数	年初金额	本年增加	转入固定资产	其他减少
天保青年公寓维修工程			2,581,009.00		2,581,009.00
汇津广场一期装修			4,666,930.93		4,638,413.33
合计			7,247,939.93		7,219,422.33

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续表)

工程名称	工程投入 占预算比 例 (%)	工程 进度 (%)	利息资 本化累 计金额	其中：本 年利息资 本化金额	本年利息资 本化率 (%)	资金 来源	年末 金额
天保青年公 寓维修工程						自筹	
汇津广场 一期装修						自筹	28,517.60
合计	—	—			—	—	28,517.60

天保青年公寓维修工程及汇津广场一期部分装修项目本年完工转入长期待摊费用。

13. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	269,610.00	269,610.00
2. 本年增加金额	222,222.23	222,222.23
(1) 购置	222,222.23	222,222.23
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
4. 年末余额	491,832.23	491,832.23
二、累计摊销		
1. 年初余额	245,791.33	245,791.33
2. 本年增加金额	19,449.16	19,449.16
(1) 计提	19,449.16	19,449.16
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
4. 年末余额	265,240.49	265,240.49
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
3. 本年减少金额		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	226,591.74	226,591.74
2. 年初账面价值	23,818.67	23,818.67

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

14. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
天津天保房地产开发有限公司	30,879,343.11					30,879,343.11
天津市百利建设工程有限公司	8,528,035.13					8,528,035.13
合计	39,407,378.24					39,407,378.24

根据 2007 年天津天保控股有限公司与天津市建筑材料集团（控股）有限公司签订的《资产置换协议》置入天津天保房地产开发有限公司 100%股权，入账价值 620,646,783.20 元，该公司净资产公允价值 589,767,440.09 元，差额 30,879,343.11 元，编制合并会计报表时形成商誉。

本公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司取得天津市百利建设工程有限公司 51%股权时，账面投资成本为 25,500,000.00 元，按持股比例享有的被投资单位净资产 16,971,964.87 元，差额 8,528,035.13 元，编制合并报表时形成商誉。

本公司年末对商誉进行了减值测试，未发生减值，故未计提减值准备。

15. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
装修费	9,505,379.55	7,214,327.99	3,057,126.00		13,662,581.54
合计	9,505,379.55	7,214,327.99	3,057,126.00		13,662,581.54

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	22,151,520.34	5,537,880.09	3,127,319.05	781,829.77
未实现内部交易利润	8,699,893.61	2,174,973.40	9,122,767.71	2,280,691.93
预售房款计税毛利额	405,600,589.55	101,400,147.39	300,758,298.81	75,189,574.70

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	285,053,430.51	71,263,357.63	57,651,038.32	14,412,759.58
递延收益	2,598,030.18	649,507.55	3,706,880.10	926,720.03
预提费用	10,276,750.96	2,569,187.74	11,616,941.04	2,904,235.27
租金收入	2,417,092.69	604,273.17	2,417,092.69	604,273.17
未弥补亏损	37,036,564.14	9,259,141.04		
合计	773,833,871.98	193,458,468.01	388,400,337.72	97,100,084.45

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴土地增值税			23,283,682.43	5,820,920.61
合计			23,283,682.43	5,820,920.61

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	21,992,980.10	21,372,820.33
可抵扣亏损	70,298,833.49	19,253,360.30
合计	92,291,813.59	40,626,180.63

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	年末余额	年初余额
2018 年		
2019 年		
2020 年		
2021 年	19,253,360.30	19,253,360.30
2022 年	51,045,473.19	
合计	70,298,833.49	19,253,360.30

17. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	243,179,069.09	232,224,067.33
1 年以上	174,898,978.36	290,427,762.87
合计	418,078,047.45	522,651,830.20

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
天津市建工工程总承包有限公司	32,911,012.00	工程未完工
中建六局土木工程有限公司	29,001,338.00	工程未完工
中国建筑第五工程局有限公司	13,791,574.54	工程未完工
天津市房屋维修资金管理中心	6,666,652.11	工程未完工
中建三局集团有限公司	4,485,716.00	工程未完工
合计	86,856,292.65	

18. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,498,984,681.99	1,248,827,103.97
1 年以上	615,993,405.49	12,042,945.62
合计	2,114,978,087.48	1,260,870,049.59

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
个人 1	8,011,733.33	购房款, 未交房
个人 2	7,334,147.62	购房款, 未交房
个人 3	5,109,375.24	购房款, 未交房
个人 4	4,072,055.24	购房款, 未交房
个人 5	3,697,665.71	购房款, 未交房
合计	28,224,977.14	

19. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	10,272,577.03	50,752,402.42	46,052,545.39	14,972,434.06
离职后福利-设定提存计划	1,257.36	4,398,695.24	4,545,157.44	-145,204.84
辞退福利				
合计	10,273,834.39	55,151,097.66	50,597,702.83	14,827,229.22

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	6,774,568.77	36,312,900.67	32,268,514.34	10,818,955.10
职工福利费		1,789,410.75	1,789,410.75	
社会保险费	280.32	2,717,230.42	2,814,174.66	-96,663.92
其中:医疗保险费	280.32	2,520,745.87	2,611,714.57	-90,688.38
工伤保险费		70,565.04	72,784.91	-2,219.87
生育保险费		125,919.52	129,675.19	-3,755.67
住房公积金	-2,471.00	8,670,671.98	8,670,671.98	-2,471.00
工会经费和职工教育经费	3,500,198.94	1,262,188.60	509,773.66	4,252,613.88
合计	10,272,577.03	50,752,402.42	46,052,545.39	14,972,434.06

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	1,117.21	4,257,684.22	4,400,390.75	-141,589.32
失业保险费	140.15	141,011.02	144,766.69	-3,615.52
企业年金缴费				
合计	1,257.36	4,398,695.24	4,545,157.44	-145,204.84

20. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,755,912.03	49,564,880.20
营业税	-564,317.65	-690,852.23
企业所得税	230,915,206.06	107,657,454.34
个人所得税	-1,918.22	-55,894.83
土地增值税	-132,676,214.59	-51,961,258.40
城市维护建设税	-7,062,364.21	3,376,820.95
房产税	-1,953,255.83	-273,963.99
印花税	198,316.56	637,151.54
教育费附加	-2,999,754.41	1,474,150.10
地方教育费附加	-1,701,642.52	1,280,981.81
防洪费	-1,020,156.06	469,226.96
合计	85,889,811.16	111,478,696.45

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

21. 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,200,000.00	
企业债券利息	20,936,700.34	20,936,700.33
合计	22,136,700.34	20,936,700.33

22. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
内部其他应付款		166,305.00
押金	10,596,086.96	8,228,842.30
定金	2,681,733.86	5,025,995.80
代收费用	11,785,144.45	52,250,285.51
其他	19,111,803.74	18,553,810.80
合计	44,174,769.01	84,225,239.41

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
天津经济技术开发区建设和交通局	16,998,200.00	维修工程款尚未结算
中铁隧道集团第五建筑有限公司	400,000.00	定金
个人1	326,054.00	代收费款
个人2	320,022.00	代收费款
个人3	316,887.00	代收费款
合计	18,361,163.00	

23. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
预提土地增值税	430,415,428.83	95,397,288.54
政府补助	1,108,849.92	1,108,849.92
合计	431,524,278.75	96,506,138.46

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 政府补助明细

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
天保青年公寓补贴	1,108,849.92		1,108,849.92	1,108,849.92	1,108,849.92	与资产相关
合计	1,108,849.92		1,108,849.92	1,108,849.92	1,108,849.92	

其他变动全部为将于2018年计入其他收益金额，由递延收益转来。

24. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
保理融资借款	450,000,000.00	
合计	450,000,000.00	

保理融资借款情况详见本附注十一、2.（5）所述。

25. 应付债券

(1) 应付债券分类

债券类别	年末余额	年初余额
公司债券	1,597,451,999.32	1,595,370,255.70
合计	1,597,451,999.32	1,595,370,255.70

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2015 年公司债券 (第一期)	800,000,000.00	2015-7-21	5 年	800,000,000.00	798,249,165.20		36,000,000.00	-1,095,061.66		799,344,226.86
2016 年公司债券 (第一期)	800,000,000.00	2016-10-24	5 年	800,000,000.00	797,121,090.50		25,440,000.00	-986,681.96		798,107,772.46
合计	1,600,000,000.00			1,600,000,000.00	1,595,370,255.70		61,440,000.00	-2,081,743.62		1,597,451,999.32

1)经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]637号”文件核准，本公司于2015年7月21日发行2015年公司债券(第一期)，简称“15天保01”。债券发行规模为8亿元，债券每张面值100元，按面值平价发行。债券票面利率为4.50%，采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

经深圳证券交易所“深证上[2015]397号”文件同意，债券于2015年8月21日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌交易。债券简称为“15天保01”，上市代码“112256”。

2)经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]637号”文件核准，本公司于2016年10月24日发行2016年公司债券(第一期)，简称“16天保01”。债券发行规模为8亿元，债券每张面值100元，按面值平价发行。债券票面利率为3.18%，采用单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

经深圳证券交易所“深证上[2016]805号”文件同意，债券于2016年11月22日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌交易。债券简称为“16天保01”，上市代码“112463”。

3)本公司之最终控制人天津保税区投资控股集团有限公司为以上两次发行公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

26. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	2,598,030.18		1,108,849.92	1,489,180.26
合计	2,598,030.18		1,108,849.92	1,489,180.26

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
天保青年公寓补贴	2,598,030.18			-1,108,849.92	1,489,180.26	与资产相关
合计	2,598,030.18			-1,108,849.92	1,489,180.26	

其他变动全部为将于2018年计入营业外收入金额，转入其他流动负债。

27. 股本

项目	年初余额	本年变动增减					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,008,937,178.00						1,008,937,178.00

28. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,881,272,191.80			1,881,272,191.80
其他资本公积	12,751,387.56	38,720,909.66		51,472,297.22
合计	1,894,023,579.36	38,720,909.66		1,932,744,489.02

本年资本公积变动情况详见本附注十一、2.（6）所述。

29. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	118,043,978.67	15,451,287.01		133,495,265.68
合计	118,043,978.67	15,451,287.01		133,495,265.68

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

30. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	1,663,232,192.52	1,389,554,487.03
本年年初余额	1,663,232,192.52	1,389,554,487.03
加：本年归属于母公司所有者的净利润	410,859,621.67	290,632,020.89
减：提取法定盈余公积	15,451,287.01	2,833,954.67
应付普通股股利	12,103,751.81	14,120,360.73
本年年末余额	2,046,536,775.37	1,663,232,192.52

31. 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,396,068,699.61	642,048,126.94	1,640,882,476.49	1,052,421,703.96
其他业务	450,000,000.00	181,518,253.45	14,001,740.00	7,161,464.36
合计	1,846,068,699.61	823,566,380.39	1,654,884,216.49	1,059,583,168.32

32. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	117,010.78	46,321,684.95
城市维护建设税	910,282.15	9,990,586.15
教育费附加	390,152.91	4,281,588.23
地方教育费附加	260,080.63	2,854,392.27
防洪费	131,969.44	1,117,408.74
土地增值税	335,505,324.33	70,444,272.29
房产税	7,121,519.87	5,313,468.32
土地使用税	496,514.42	417,200.51
车船税	8,005.00	7,207.60
印花税	3,085,963.32	1,013,054.57
合计	348,026,822.85	141,760,863.63

33. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	1,799,031.98	3,408,063.48
销售服务费	9,822,643.36	10,777,400.88
物业管理费	778,719.85	525,768.94

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	8,104,143.20	5,132,302.45
修理维护费		15,014,452.35
水电汽费	361,184.51	181,389.28
折摊费用	888,005.24	885,740.34
业务招待费	51,143.07	28,438.00
其他销售费用	512,467.02	281,386.23
合计	22,317,338.23	36,234,941.95

34. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	31,882,092.46	22,629,997.41
办公费用	1,025,395.99	1,766,193.47
税金	409,418.62	1,370,331.93
折摊费用	3,390,087.94	3,809,248.91
业务招待费	65,127.00	69,032.43
工会经费及职工教育经费	1,166,716.68	730,598.27
租赁费	924,675.48	635,470.00
差旅交通费	159,840.39	183,408.11
车辆使用费	136,197.28	299,765.79
聘请中介机构费等	4,400,752.50	3,897,330.52
水电汽费	1,899,322.22	1,437,573.01
其他管理费用	294,487.74	1,575,038.51
合计	45,754,114.30	38,403,988.36

35. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	80,927,042.71	42,015,310.02
减: 利息收入	52,013,210.43	48,750,284.76
加: 其他支出	1,143,812.00	896,586.95
合计	30,057,644.28	-5,838,387.79

36. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	19,024,201.29	2,051,904.87
合计	19,024,201.29	2,051,904.87

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

37. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,168,275.22	
持有至到期投资收益		11,013,324.28
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,426,042.43	2,157,914.23
合计	6,594,317.65	13,171,238.51

38. 其他收益

(1) 其他收益明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
政府补助	1,555,849.92		1,555,849.92
合计	1,555,849.92		1,555,849.92

(2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
天保青年公寓经营性补贴		9,270,000.00	天津港保税区管委会关于拨付控股公司财政补贴的意见	与收益相关
天保青年公寓调拨固定资产	1,108,849.92	1,108,849.92	天津港保税区机关服务中心《关于为青年公寓综合楼、职工宿舍安装空调的请示》	与资产相关
名居花园物业管理费补贴	120,000.00	102,000.00	天津港保税区、天津空港经济区多业主物业管理项目检查考核及奖励标准(津保管发[2014]54号)	与收益相关
意境兰庭物业管理费补贴	113,000.00		天津港保税区、天津空港经济区多业主物业管理项目检查考核及奖励标准(津保管发[2014]54号)	与收益相关

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
天保青年公寓物业管理费补贴	214,000.00	198,262.00	天津港保税区管理委员会 《天津港保税区、空港经济 区职工公寓管理暂行办法》 (津保管发[2011]48号)	与收益相关
合计	1,555,849.92	10,679,111.92		

政府补助上年发生额在营业外收入中列报。

39. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性 损益的金额
罚款收入	40,000.00	27,400.00	40,000.00
政府补助		10,679,111.92	
其他	196,219.49	190,729.54	196,219.49
合计	236,219.49	10,897,241.46	236,219.49

政府补助上年明细见本附注六、38所述。

40. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性 损益的金额
非流动资产处置损失合计	103,238.24	1,429.90	103,238.24
其中:固定资产处置损失	103,238.24	1,429.90	103,238.24
滞纳金支出	10,000.00	5,386.33	10,000.00
其他	37,991.30	121,448.00	37,991.30
合计	151,229.54	128,264.23	151,229.54

41. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	256,877,038.29	134,193,221.41
递延所得税费用	-102,179,304.17	-18,197,289.41
合计	154,697,734.12	115,995,932.00

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	565,557,355.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	141,389,338.95
调整以前期间所得税的影响	660,545.31
非应税收入的影响	-1,648,579.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,380,021.03
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	12,916,408.24
所得税费用	154,697,734.12

42. 合并现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	53,075,970.35	47,687,524.84
政府补助	447,000.00	9,570,262.00
收到往来款	22,606,450.43	33,814,510.64
收到其他	236,218.29	218,129.54
收回保证金	40,886,721.30	
合计	117,252,360.37	91,290,427.02

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
银行手续费	1,143,812.00	896,586.95
各项费用	21,379,175.78	37,700,186.01
支付往来款	41,635,111.80	8,782,452.20
支付其他	6,322.30	111,448.00
滞纳金		5,386.33
支付保函保证金		946,171.50
合计	64,164,421.88	48,442,230.99

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	410,859,621.67	290,632,020.89
加: 资产减值准备	19,024,201.29	2,051,904.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,961,825.05	28,355,774.84
无形资产摊销	19,449.16	285,663.36
长期待摊费用摊销	3,057,126.00	1,102,075.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失	103,238.24	1,429.90
公允价值变动损益		
财务费用	80,927,042.71	42,015,310.02
投资损失	-6,594,317.65	-13,171,238.51
递延所得税资产的减少	-96,358,383.56	-19,113,570.81
递延所得税负债的增加	-5,820,920.61	916,281.40
存货的减少	-2,450,568,293.27	414,624,339.46
经营性应收项目的减少	-319,893,578.56	-47,960,217.71
经营性应付项目的增加	1,063,929,023.04	701,208,032.20
其他(注)	-16,055,904.68	-16,305,351.38
经营活动产生的现金流量净额	-1,289,409,871.17	1,384,642,454.46
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	3,638,420,182.86	4,895,034,665.45
减: 现金的年初余额	4,895,034,665.45	2,382,555,279.07
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,256,614,482.59	2,512,479,386.38

注: 其他项包括:

项目	本年金额	上年金额
存货转入投资性房地产-汇津广场	-10,408,895.51	-25,385,521.54
投资性房地产-长实别墅出售	5,107,413.98	

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
存货中支付银行贷款利息		56,398.83
投资性房地产C04超市收到土地补偿款		19,740,000.00
政府收回东区土地		7,161,464.36
存货转入投资性房地产-汇盈产业园	-10,754,423.15	-16,931,521.53
支付保函保证金		-946,171.50
合计	-16,055,904.68	-16,305,351.38

(3) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	3,638,420,182.86	4,895,034,665.45
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	3,638,420,182.86	4,895,034,665.45
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金和现金等价物余额	3,638,420,182.86	4,895,034,665.45
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

本公司因开具银行付款保函导致年末银行存款3,215,039.70元使用受限，不作为现金及现金等价物。

七、 合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

无。

2. 同一控制下企业合并

无。

3. 反向收购

无。

4. 处置子公司

无。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5. 其他原因的合并范围变动

本公司之全资子公司天津天保房地产开发有限公司,于2017年3月出资设立全资子公司天津天保福源房地产开发有限公司,公司注册资本120,000.00万元。

本公司已将天津天保福源房地产开发有限公司纳入合并财务报表范围。

八、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 本公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00		同一控制下企业合并取得
天津嘉创物业服务集团有限公司	天津	天津空港经济区	物业管理	100.00		同一控制下企业合并取得
天津天保房地产开发有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00		非同一控制下企业合并取得
天津市百利建设工程有限公司	天津	天津空港经济区	房地产开发销售	100.00		非同一控制下企业合并取得
天津天保福源房地产开发有限公司	天津	天津滨海新区	房地产开发销售		100.00	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

无。

(3) 使用企业公司资产和清偿企业公司债务的重大限制

无。

(4) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

无。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津中天航空工业投资有限责任公司	天津	天津自贸区	航空产业投资	60.00		权益法

根据天津中天航空工业投资有限责任公司公司章程，公司董事会会议必须有三分之二以上的董事或授权代表出席方为有效，董事会决议应由出席董事会会议的董事或授权代表一致通过或三分之二以上表决通过方为有效。公司董事会设置 9 名董事，其中本公司委派 5 名董事，不足董事会的三分之二，因此本公司未取得天津中天航空工业投资有限责任公司的控制权，对该项投资采用权益法核算。

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	天津中天航空工业投资有限责任公司	
	年末余额/ 本年发生额	年初余额/ 上年发生额
流动资产	88,431,574.16	87,716,979.86
其中：现金和现金等价物	88,431,574.16	87,716,979.86
非流动资产	519,749,521.49	513,479,626.83
资产合计	608,181,095.65	601,196,606.69
流动负债	69,787.51	69,231.39
非流动负债		
负债合计	69,787.51	69,231.39
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	608,111,308.14	601,127,375.30
按持股比例计算的净资产份额	364,866,784.88	
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	364,866,784.88	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-1,115,150.61	-1,199,369.38
所得税费用	238,012.73	262,129.10

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	天津中天航空工业投资有限责任公司	
	年末余额/ 本年发生额	年初余额/ 上年发生额
净利润	6,983,932.84	50,462,641.62
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	6,983,932.84	50,462,641.62
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

无。

(4) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

(5) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

4. 重要的共同经营

无。

5. 未纳入合并财务报表范围的结构化主体

无。

九、与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 市场风险

1) 价格风险

本公司以市场价格销售及出租房屋,因此受到此等价格波动的影响。

(2) 信用风险

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行,故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。本公司无其他重大信用集中风险。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务,而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限,以确保有充裕的资金。

2. 敏感性分析

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化,而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用,因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

(1) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设:市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用;对于以公允价值计量的固定利率金融工具,市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用;以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其它金融资产和负债的公允价值变化。

管理层进行敏感分析时认为50个基点的变动合理反映了利率变化的可能范围。在上述假设的基础上,在其它变量不变的情况下,利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下:

项目	利率变动	2017 年度		2016 年度	
		对净利润的影响	对所有者权益的影响	对净利润的影响	对所有者权益的影响
浮动利率借款	增加 50 个基点	-127,284.73	-127,284.73		
浮动利率借款	减少 50 个基点	127,284.73	127,284.73		

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十、公允价值的披露

本公司年末无以公允价值计量的资产和负债。

十一、关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 控股股东及最终控制方

1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
天津天保控股有限公司	天津港保税区	投资兴办独资、合资、合作企业；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务	44.53 亿元	51.45	51.45
天津保税区投资控股集团有限公司	天津自贸区(空港经济区)	对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理，咨询服务；国际贸易；仓储（危险品除外）；货运代理；自由设备租赁；物业服务	188.531 亿元		

2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天津天保控股有限公司	39.21 亿元	5.32 亿元		44.53 亿元

3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末余额	年初余额	年末比例	年初比例
天津天保控股有限公司	519,087,178.00	519,087,178.00	51.45	51.45

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 本公司的构成”相关内容。

(3) 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。

(4) 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津滨海新区天保小额贷款有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津保润国际贸易电气工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保资产经营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津保税区投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

2. 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津天保热电有限公司	工程款、采暖费	5,644,094.28	5,565,044.44
天津保润国际贸易电气工程有限公司	维修服务	169,811.32	169,811.32
合计		5,813,905.60	5,734,855.76

2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天津天保商业保理有限公司	物业服务	66,130.20	62,651.55
天津天保财务有限公司	销售房产		10,414,719.06
天津天保资产经营管理有限公司	出售资产		165,277.79
合计		66,130.20	10,642,648.40

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 关联出租情况

1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的 租赁收益	上年确认的 租赁收益
天津市百利建设工程有限公司	天津天保财务有限公司	房屋出租		531,620.77
天津市百利建设工程有限公司	天津天保财务管理有限公司	房屋出租	2,300,216.66	1,590,221.13
天津天保房地产开发有限公司	天津天保商业保理有限公司	房屋出租	383,259.76	393,917.53
天津天保房地产开发有限公司	天津天保租赁有限公司	房屋出租	683,453.93	702,646.81

(3) 关联方担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否 已经履行 完毕
天津保税区投资控股集团有限公司	天津天保基建股份有限公司	800,000,000.00	2015-7-21	2020-7-20	否
天津保税区投资控股集团有限公司	天津天保基建股份有限公司	800,000,000.00	2016-10-24	2021-10-23	否

天津保税区投资控股集团有限公司为本公司发行债券向债券持有人出具了担保函，担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用，担保期间为各期债券的发行首日至各期债券到期日后六个月止。

(4) 关联方存款

关联方	年末余额	年初余额
天津天保财务有限公司	996,383,938.87	410,633,091.41

(5) 关联方资金拆借

关联方 名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	借款费用	备注
天津保税区投资控股集团有限公司	从关联方 借入资金	3,400,000,000.00	2017-2-27	2017-3-2	1,232,500.00	注1

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	借款费用	备注
天津天保商业保理有限公司	从关联方保理融资借款	350,000,000.00	2017-6-9	2020-6-8	11,958,334.00	注2
天津天保商业保理有限公司	从关联方保理融资借款	100,000,000.00	2017-8-28	2020-8-27	2,083,333.00	

注1：本公司于2017年2月24日与天津保税区投资控股集团有限公司签订委托贷款合同，约定本公司从天津保税区投资控股集团有限公司借入资金340,000.00万元，借款期限不超过13天，借款年利率4.35%。

注2：2017年6月1日天津天保商业保理有限公司（以下简称天保保理公司）与本公司签订编号为TBBL-YW-2017002的《有追索权国内保理业务合同》，天保保理公司在受让本公司应收账款债权后，且满足保理业务合同所规定的保理融资款发放条件下为本公司提供保理融资服务，本公司可在天保保理公司的保理融资额度内向天保保理公司申请一次或多次融资。保理融资款不超过应收账款净额的80%，且总额不超过人民币5亿元。保理融资额度的有效期自保理合同生效之日起36个月。

该协议项下保理融资年利率6%，本次保理利率实行浮动利率，如中国人民银行调整基准利率，双方应按中国人民银行调整基准利率的调整幅度、方向调整上述保理融资利率。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方名称	交易类型	本年发生额	上年发生额
天津保税区投资有限公司	从关联方购买天津中天航空工业投资有限责任公司60%股权	321,977,600.00	

根据本公司第六届董事会第三十次会议、2016年第一次临时股东大会决议，以及本公司与天津保税区投资有限公司签署的股权转让合同，本公司收购天津保税区投资有限公司持有的天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称中天航空公司）60%股权。本公司已于2017年2月完成此项股权收购，中天航空公司于2017年2月6日完成工商变更登记。本公司取得该项股权时，该股权的账面价值为360,698,509.66元，合同约定的股权转让价格为321,977,600.00元，差额38,720,909.66元计入资本公积。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 关联方往来余额

(1) 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津天保财务管理有限公司			136,305.00	6,815.25
其他应收款	天津天保热电有限公司	712,859.52	42,771.57	712,859.52	42,771.57

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
预收款项	天津天保租赁有限公司	82,388.96	29,335.47
预收款项	天津天保商业保理有限公司	46,201.25	15,050.43
应付账款	天津保润国际贸易电气工程有限公司	180,000.00	180,000.00
其他应付款	天津天保财务管理有限公司	205,549.00	166,305.00

十二、 股份支付

无。

十三、 或有事项

1. 开具履约保函

渤海银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行于2017年1月9日向天津华策园林工程有限公司出具付款保函(编号:LG170080000002),保函金额为人民币3,215,039.70元,用于向天津华策园林工程有限公司支付本公司之子公司天保房产公司与其签署的天保房地产空港商业区住宅项目二期绿化工程合同项下的索赔款项,保函有效期至2018年2月28日。天保房产公司已于2017年1月9日向渤海银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行支付该保函保证金人民币3,215,039.70元。

十四、 承诺事项

截止2017年12月31日,本公司无重大承诺事项。

十五、 资产负债表日后事项

1. 企业利润分配方案中拟分配的以及经审议批准宣告发放的股利

根据2018年3月20日本公司第七届董事会第九次会议审议通过的本年度利润分配议案,拟以2017年末总股本1,008,937,178股为基数,向全体股东每10股派发现金股利0.10元(含

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税)，共计分配现金股利 10,089,371.78元，以资本公积金向全体股东每10股转增1股。剩余未分配利润结转以后年度分配。本次利润分配不送红股。本议案尚需提交股东大会审议。

2. 子公司增资扩股进行混合所有制改革

根据本公司第七届董事会第六次会议决议，本公司之全资子公司天津嘉创物业服务有限责任公司（以下简称嘉创物业公司）进行混合所有制改革。嘉创物业公司于2018年1月31日与彩生活服务集团有限公司（以下简称彩生活公司）签署的增资协议，根据协议约定彩生活公司以其自有资金对嘉创物业公司进行增资，投资总额为1,009.1475万元，其中增加注册资本225.00万元。增资后嘉创物业公司注册资本变更为525.00万元，其中本公司出资300.00万元，持股比例为57.14%，彩生活公司出资225.00万元，持股比例为42.86%，嘉创物业公司为本公司之控股子公司，仍纳入本公司合并财务报表。

截止本财务报告报出日，彩生活公司尚未出资。

除上述资产负债表日后事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十六、 其他重要事项

1. 经营出租资产余额

本公司经营性出租资产情况如下：

经营租赁出租资产类别	年末余额	年初余额
投资性房地产——房屋建筑物	697,389,201.41	704,189,451.65

2. 关于812爆炸维修项目情况

8.12爆炸事故后，天津经济技术开发区建设和交通局下发《关于立即启动8.12爆炸事故受损门窗修缮工作的通知》（津开建交发[2015]117号），请各相关单位立即启动维修工作。本公司据此启动房屋维修工程，维修工程预算2,832.73万元，该项维修工程已于2016年8月完工。本公司根据维修工程完工验收单、施工单位和监理公司签章确认的维修工程结算书等确认维修工程完工工程量为4,787.19万元，并据此上报给天津经济技术开发区建设和交通局。截止2017年12月31日，天津经济技术开发区建设和交通局已累计向本公司支付维修工程款1,699.82万元，本公司实际支付施工单位维修工程款1,699.00万元。

本公司根据维修工程已完成工作量确认其他应收款-812维修工程专项资金余额4,787.19万元，根据天津经济技术开发区建设和交通局支付给本公司的维修工程款确认其他应付款余额1,699.82万元，本公司将尚未支付的维修工程款3,088.19万元计入应付账款。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	700,010,151.66	100.00			700,010,151.66
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	700,010,151.66	100.00		—	700,010,151.66

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	142,000,000.00	100.00			142,000,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	142,000,000.00	100.00		—	142,000,000.00

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

无。

2) 组合中,内部单位往来组合的其他应收款

组合	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
天津市百利建设工程有限公司	3,860.76		

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

组合	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
天津嘉创物业服务有限公司	3,295.70		
天津天保房地产开发有限公司	700,002,995.20		
合计	700,010,151.66		—

3) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款
无。

4) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款
无。

(2) 本年度计提、转回（或收回）坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 0 元；本年无收回或转回的坏账准备。

(3) 本年度实际核销的其他应收款
无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
内部公司往来	700,010,151.66	142,000,000.00
合计	700,010,151.66	142,000,000.00

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
天津天保房地产开发有限公司	往来款	700,002,995.20	1 年以内	100.00	
天津市百利建设工程有限公司	往来款	3,860.76	1 年以内	0.00	
天津嘉创物业服务有限公司	往来款	3,295.70	1 年以内	0.00	
合计		700,010,151.66		100.00	

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款
无。

(7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

无。

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,858,632,902.96		2,858,632,902.96	2,733,632,902.96		2,733,632,902.96
对联营、合营企业投资	364,866,784.88		364,866,784.88			
合计	3,223,499,687.84		3,223,499,687.84	2,733,632,902.96		2,733,632,902.96

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
天津天保房地产开发有限公司	620,646,783.20			620,646,783.20		
天津滨海开元房地产开发有限公司	2,058,281,024.01			2,058,281,024.01		
天津嘉创物业服务有限公司	3,499,654.75			3,499,654.75		
天津市百利建设工程有限公司	51,205,441.00	125,000,000.00		176,205,441.00		
合计	2,733,632,902.96	125,000,000.00		2,858,632,902.96		

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
天津中天航空工业投资有限责任公司		321,977,600.00		4,168,275.22		38,720,909.66				364,866,784.88	
合计		321,977,600.00		4,168,275.22		38,720,909.66				364,866,784.88	

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	50,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	4,168,275.22	
持有至到期投资收益		11,013,324.28
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,426,042.43	2,157,914.23
委托贷款利息收入	35,518,867.92	
合计	242,113,185.57	63,171,238.51

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十八、 财务报告批准

本财务报告于2018年3月20日由本公司董事会批准报出。

十九、 财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《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）》的规定，本公司2017年度非经常性损益如下：

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	-103,238.24	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助	1,555,849.92	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公		

天津天保基建股份有限公司财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	说明
允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	188,228.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	268,481,746.55	
小计	270,122,586.42	
所得税影响额	-67,533,146.61	
少数股东权益影响额(税后)		
合计	202,589,439.81	

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订)》的规定，本公司2017年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	8.36%	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	4.24%	0.21	0.21

天津天保基建股份有限公司

二〇一八年三月二十日