

天津天保基建股份有限公司

2017 年度财务决算报告

一、主要财务指标完成情况

单位：万元

指标	报告期	上年同期	对比	变动比例(%)
营业收入	184,606.87	165,488.42	19,118.45	11.55%
营业利润	56,547.24	39,585.90	16,961.34	42.85%
净利润(归属于母公司股东的净利润)	41,085.96	29,063.20	12,022.76	41.37%
总资产	1,030,226.38	839,496.86	190,729.52	22.72%
股东权益(归属于母公司股东权益)	512,171.37	468,423.69	43,747.68	9.34%
经营活动产生现金净流量	-128,940.99	138,464.25	-267,405.24	-193.12%
每股收益	0.41	0.29	0.12	41.38%
净资产收益率(归属于母公司股东的净资产收益率)	8.36%	6.39%	1.97%	增长 1.97 个百分点

二、公司财务状况

(一) 资产情况

截止报告期末，公司总资产 103.02 亿元，比年初增加 19.07 亿元，增长 22.72%，其中：

1、流动资产

流动资产期末为 87.64 亿元，占全部资产的 85.07%，比年初增加 14.53 亿元，增加 19.87%，流动资产主要科目变动如下：

(1) 货币资金期末余额为 36.42 亿元，较年初减少 26.27%，主要原因是公司报告期内支付塘沽大连东道地块，滨海新区中新生态城地块土地款所致。

(2) 应收账款期末余额为 896.36 万元,较年初增加 6.9%,主要原因是报告期内应收租金增加所致。

(3) 预付账款期末余额为 1,674.42 万元,较年初增加 1600.77%,主要原因是报告期内预付工程配套款增加所致。

(4) 其他应收款期末余额为 37,931.22 万元,较年初增加 260.75%,主要原因是报告期内应收 E01 项目收储款 3.18 亿元所致。

(5) 存货期末余额为 47.07 亿元,较年初增加 108.62%,主要原因是报告期内子公司将购买塘沽大连东道地块,滨海新区中新生态城地块土地款计入开发成本所致。

(6) 其他流动资产 1,037.25 万元,较年初增加 130251.30%,主要原因是报告期内增加增值税待抵扣款所致。

2、非流动资产

报告期末,公司非流动资产合计为 15.39 亿元,占全部资产的 14.93%,比年初增加 45,442.14 万元,增加 41.91%,非流动资产主要科目变动情况如下:

(1) 可供出售金融资产期末余额为 1.25 亿元,与年初可供出售金融资产一致。

(2) 长期股权投资期末余额为 3.65 亿元,较年初增加 100%,主要原因是报告期内收购天津中天航空工业投资有限责任公司 60% 股权所致。

(3) 投资性房地产期末余额为 6.97 亿元,较年初减少 0.97%,

主要原因是报告期内折旧摊销所致。

(4) 固定资产期末余额为 1.05 亿元, 较年初减少 4.01%, 主要是报告期内折旧增加所致。

(5) 在建工程期末余额为 2.85 万元, 较年初增加 100%, 主要是报告期内百利公司对汇津广场一期 4 号楼 704、705 装修增加所致。

(6) 无形资产期末余额为 22.66 万元, 较年初增加 851.32%, 主要原因是报告期内购买信息化软件所致。

(7) 商誉期末余额为 3,940.74 万元, 与年初商誉一致。

(8) 长期待摊费用期末余额为 1,366.26 万元, 较年初增加 43.74%, 为子公司办公楼三层、七层、九层装修款增加所致。

(9) 递延所得税资产期末余额为 19,345.85 万元, 较年初增加 99.24%, 主要原因是报告期内预提土增税增加所致。

(二) 负债情况

截止报告期末, 公司负债总额为 51.81 亿元, 比年初增加 14.70 亿元, 增加 39.61%, 资产负债率为 50.29%, 各类负债变动情况如下:

(1) 应付账款期末余额为 4.18 亿元, 较年初减少 20.01%, 主要原因为子公司支付工程款所致。

(2) 预收账款期末余额为 21.15 亿元, 较年初增加 67.74%, 主要原因是由于子公司意境兰庭二期、金海岸天成东轩 D07 项目销售增加所致。

(3) 应付职工薪酬期末余额为 1,482.72 万元,较年初增加 44.32%,主要是计提奖金增加所致。

(4) 应交税费期末余额为 8,588.98 万元,较年初减少 22.95%,主要是子公司房款预缴土地增值税增加所致。

(5) 应付利息期末余额为 2,213.67 万元,较年初增加 5.73%,主要是报告期内计提的公司债利息、保理融资借款利息所致。

(6) 其他应付款期末余额为 4,417.48 万元,较年初减少 47.55%,主要是子公司销售项目代收代付款减少所致。

(7) 其他流动负债期末余额为 43,152.43 万元,较年初增加 347.15%,主要是子公司金海岸月荣轩 B01 项目、意境兰庭二期预提应缴土地增值税所致。

(8) 长期借款期末余额为 4.5 亿元,较年初增加 100%,主要是报告期内增加保理融资借款所致。

(9) 应付债券期末余额为 159,745.20 万元,较年初增加 0.13%,主要是公司应付债券按面值计提利息增加所致。

(10) 递延收益期末余额为 148.92 万元,较年初减少 42.68%,主要是政府移交天保公寓无偿使用的实物资产每年结转营业外收入所致。

(11) 递延所得税负债期末余额为 0,较年初减少 100%,主要是子公司天保房产预提意境兰庭项目土增税增值增加所致。

(三) 股东权益情况

截止报告期末,归属于母公司的股东权益为 51.22 亿元,

比年初增加 4.38 亿元，增长 9.35%，主要是报告期内利润增加所致。

三、公司经营成果情况

1、营业收入

报告期内，营业收入为 18.46 亿元，较上年同期增长 11.55%，主要原因为 E01 地块项目收储结转收入 4.5 亿元所致。

2、营业成本

报告期内，营业成本为 8.24 亿元，较上年同期减少 22.27%，主要原因为商品房销售结转收入，按照配比原则相应结转成本及 E01 项目收储利润率较高所致。

3、税金及附加

报告期内，税金及附加为 3.48 亿元，较上年同期增加 145.50%，主要原因为收入增加，相应计提土地增值税增加所致。

4、销售费用

报告期内，销售费用为 2,231.73 万元，较上年同期减少 38.41%，主要是销售费用中广告宣传费用、销售服务费同比减少所致。

5、管理费用

报告期内，管理费用为 4,574.41 万元，较上年同期增加 19.14%，主要是计提应付职工薪酬、聘请中介机构费、工会经费及职工教育经费增加所致。

6、财务费用

报告期内，财务费用为 3,005.76 万元，较上年同期增加 614.83%，主要是支付公司债利息、保理融资借款利息支出所致。

7、资产减值损失

报告期内，资产减值损失为 1,902.42 万元，较上年同期增加 827.15%，主要是报告期末 E01 地块收储计提坏账准备所致。

8、投资收益

报告期内，投资收益为 659.43 万元，较上年同期减少 49.93%，主要原因是报告期内无理财产品，主要是收到渤海证券及中天航空投资收益所致。

9、其他收益

报告期内，其他收益为 155.58 万元，较上年同期增加 100%，主要是依据企业会计准则进行的科目调整。

10、营业外收入

报告期内，营业外收入为 23.62 万元，较上年减少 97.83%，主要是报告期内尚未收到天保青年公寓经营性政府补助及会计科目调整所致。

11、营业外支出

报告期内，营业外支出为 15.12 万元，较上年增加 17.90%，主要是报告期内混改清产核资资产盘亏处置所致。

12、利润总额

报告期内，利润总额为 5.66 亿元，较上年同期增加 39.08%，主要是子公司商品房销售确认收入及 E01 项目收储贡献 2.7 亿元

税前利润所致。

13、净利润

报告期内，净利润为 4.11 亿元，较上年同期增加 41.37%，原因是利润总额同比增加，相应净利润增加所致。

四、现金流量情况

公司报告期内现金净增加额为-12.57 亿元。主要由以下三部分构成：

1、报告期内经营活动现金流入量 26.16 亿元，流出量 39.05 亿元，净流量-12.89 亿元，主要是报告期内支付塘沽大连东道地块，滨海新区中新生态城地块土地款所致。

2、报告期内投资活动现金流入量 0.02 亿元，流出量 3.32 亿元，净流量-3.30 亿元，主要是购买天津中天航空工业投资有限责任公司 60%股权所致。

3、报告期内筹资活动现金流入量 38.50 亿元，流出量 34.88 亿元，净流量 3.62 亿元，主要是由于报告期公司保理融资借款增加所致。

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇一八年三月二十日