

# 天津天保基建股份有限公司

## 2018 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	228,967.43	184,606.87	44,360.56	24.03%
营业利润	25,202.35	56,547.24	-31,344.89	-55.43%
净利润 (归属于母公司股东的净利润)	9,610.23	41,085.96	-31,475.73	-76.61%
总资产	967,629.59	1,030,226.38	-62,596.79	-6.08%
股东权益(归属于 母公司股东权益)	520,967.01	512,171.37	8,795.64	1.72%
经营活动产生现 金净流量	-197,193.58	-128,940.99	-68,252.59	-52.93%
每股收益	0.09	0.37	-0.28	-75.68%
净资产收益率(归 属于母公司股东 的净资产收益率)	1.88%	6.39%	-4.51%	下降 4.51 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 96.76 亿元，比年初减少 6.26 亿元，下降 6.08%，其中：

#### 1. 流动资产

流动资产期末为 81.03 亿元，占全部资产的 83.74%，比年初减少 6.61 亿元，下降 7.54%，流动资产主要科目变动如下：

(1) 货币资金期末余额为 13.05 亿元，较年初减少 64.17%，

主要原因是公司报告期内支付南开区天拖地块土地款、偿付到期公司债所致。

(2) 应收票据及应收账款期末余额为 495.41 万元，较年初减少 44.73%，主要原因是报告期内应收租金减少所致。

(3) 预付账款期末余额为 1,903.77 万元，较年初增加 13.70%，主要原因是报告期内预付子公司总包工程款所致。

(4) 其他应收款期末余额为 10,905.75 万元，较年初减少 71.25%，主要原因是报告期内子公司收回部分 E01 收储土地补偿款及 C04、D05 轻轨土地占用款所致。

(5) 存货期末余额为 66.56 亿元，较年初增加 41.41%，主要原因是报告期内子公司将购买南开区天拖地块土地款计入开发成本所致。

(6) 其他流动资产 905.55 万元，较年初减少 12.70%，主要原因是报告期内减少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 15.47 亿元，占全部资产的 16.26%，比年初增加 3,455.40 万元，增加 2.25%，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金资产一致。

(2) 长期股权投资期末余额为 3.15 亿元，较年初减少 13.70%，主要原因是报告期内天津中天航空工业投资有限责任公

司亏损所致。

(3) 投资性房地产期末余额为 7.79 亿元，较年初增加 11.76%，主要原因是报告期内部分存货售转租，部分固定资产出租所致。

(4) 固定资产期末余额为 0.93 亿元，较年初减少 11.43%，主要原因是报告期内折旧增加、部分资产转入投资性房地产所致。

(5) 无形资产期末余额为 570.40 万元，较年初增加 2417.21%，主要原因是报告期内购买信息化软件所致。

(6) 商誉期末余额为 1,093.37 万元，较年初减少 72.25%，主要原因是报告期对商誉计提减值准备所致。

(7) 长期待摊费用期末余额为 1,464.67 万元，较年初增加 7.20%，主要原因是部分出租资产装修款增加所致。

(8) 递延所得税资产期末余额为 23,085.54 万元，较年初增加 19.33%，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 44.58 亿元，比年初减少 7.23 亿元，减少 13.95%，资产负债率为 46.07%，各类负债变动情况如下：

(1) 短期借款期末余额为 4.8 亿元，年初为 0 元，主要原因是报告期内增加一年以内借款所致。

(2) 应付票据及应付账款期末余额为 3.44 亿元，较年初减少 17.70%，主要原因为子公司支付工程款所致。

(3)预收账款期末余额为 12.95 亿元,较年初减少 38.77%,主要原因是意境兰庭二期、金海岸 D07 项目结转收入所致。

(4)应付职工薪酬期末余额为 1,895.85 万元,较年初增加 27.86%,主要是计提奖金增加所致。

(5)应交税费期末余额为 7,964.98 万元,较年初减少 7.27%,主要是子公司房款预缴土地增值税增加所致。

(6)其他应付款期末余额为 3,217.22 万元,较年初减少 51.48%,主要是子公司销售项目代收代付款减少,一期公司债兑付所致。

(7)一年内到期的非流动负债期末余额为 9,350.95 万元,年初为 0 元,主要是报告期内一年内到期的长期借款增加所致。

(8)其他流动负债期末余额为 90,656.94 万元,较年初增加 110.09%,主要是子公司意境兰庭二期、金海岸 D07 项目预提应缴土地增值税所致。

(9)长期借款期末余额为 3.76 亿元,较年初减少 16.44%,主要是报告期内长期借款一年内到期金额重分类至一年内到期的非流动负债科目所致。

(10)应付债券期末余额为 83,061.46 万元,较年初减少 48%,主要是偿还到期公司债所致。

(11)递延收益期末余额为 38.03 万元,较年初减少 74.46%,主要是递延收益按年度摊销所致。

### (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 52.10 亿元，比年初增加 0.88 亿元，增长 1.72%，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 22.90 亿元，较上年同期增长 24.03%，主要原因为意境兰庭二期、天保金海岸 D07 项目满足结转收入条件，确认收入所致。

#### 2. 营业成本

报告期内，营业成本为 9.70 亿元，较上年同期增加 17.72%，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所致。

#### 3. 税金及附加

报告期内，税金及附加为 6.10 亿元，较上年同期增加 75.29%，主要原因为结转收入项目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 1,882.71 万元，较上年同期减少 15.64%，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 4,350.36 万元，较上年同期减少 4.92%，主要是应付职工薪酬、聘请中介机构费同比减少所致。

## 6. 财务费用

报告期内，财务费用为 5,236.57 万元，较上年同期增加 74.22%，主要原因是利息收入减少所致。

## 7. 资产减值损失

报告期内，资产减值损失为 30,886.09 万元，较上年同期增加 1,523.52%，主要原因是报告期末对部分存货及商誉计提减值所致。

## 8. 投资收益

报告期内，投资收益为-4,732.32 万元，较上年同期减少 817.64%，主要原因是报告期内天津中天航空工业投资有限公司亏损所致。

## 9. 其他收益

报告期内，其他收益为 1,308.18 万元，较上年同期增加 740.84%，主要原因是报告期内增加天保青年公寓经营性补贴所致。

## 10. 营业外收入

报告期内，营业外收入为 173.34 万元，较上年增加 633.87%，主要是报告期内增加了按规定没收项目投标保证金所致。

## 11. 营业外支出

报告期内，营业外支出为9.03万元，较上年减少40.28%，主要是报告期内固定资产报废减少所致。

## 12. 利润总额

报告期内,利润总额为 2.54 亿元,较上年同期减少 55.15%,主要原因是部分存货、商誉计提减值及天津中天航空工业投资有限公司亏损所致。

### 13. 净利润

报告期内,归属于上市公司股东净利润为 0.96 亿元,较上年同期减少 76.64%,原因是利润总额同比减少,相应净利润减少所致。

## 四、现金流量情况

公司报告期内现金净增加额为-23.45 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 19.16 亿元,流出量 38.88 亿元,净流量-19.72 亿元,主要是报告期内销售项目回款减少及支付南开项目土地款所致。

2. 报告期内投资活动现金流入量 0.03 亿元,流出量 0.06 亿元,净流量-0.03 亿元,主要是购买信息化软件所致。

3. 报告期内筹资活动现金流入量 9.80 亿元,流出量 13.50 亿元,净流量-3.70 亿元,主要是报告期内偿还到期公司债所致。

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇一九年三月八日