



# 天房科技

NEEQ : 430228

## 天津市天房科技发展股份有限公司

TianJin Tian Fang Science and Technology Development Co., Ltd.



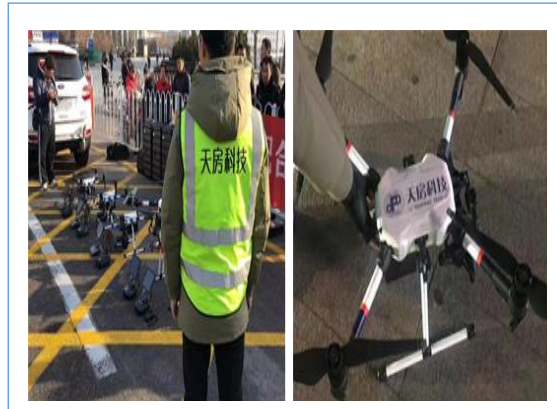
## 年度报告

## 2018

## 公司年度大事记



报告期内公司成为中共天津市委组织部推荐的服务商,负责全市干部人事档案“两化”建设。公司自主研发管理软件,突破行业壁垒,实现全市干部档案数据互通互融;发挥特长、瞄准科技前沿,创新档案数字化和智能化库房业务新标准、新技术。



报告期内公司无人机项目与天津市公安交通管理局合作。创新勤务模式,深化警务改革,无人机在交通执法管理上的应用,助力天津市交管部门解决大中城市交通顽疾,构建陆空立体交管,探索建立空中新视角下智能实战应用和大数据情报无人机勤务,进一步提升城市道路管控效能。



8月份中标天房万欣城项目工程,建设地点位于天津市河东区顺达路与津滨大道交口,本次工程涉及天房万欣城一期二、三、四地块的地下工程。三个地块总地下建筑面积为56820 m<sup>2</sup>。合同造价为315万元。



8月份公司中标“中新天津生态城1B地块高中项目弱电工程深化设计及施工”项目,该项目位于天津市中新天津生态城中部片区,总建筑面积37654 m<sup>2</sup>,是中新天津生态城1B地块高级中学。

7月、12月公司在三年维保到期后,分别再次中标续签了“地铁综合控制中心项目代维工程”和“天津市轨道交通综合控制中心机房工艺系统委外维护”3年代维合同,共计616万,有利于公司在地铁行业的生根发展。

9月份公司中标“天津市公安交通管理局交通管理科技设施建设工程电子警察系统平台建设项目”,中标额7986万元。该平台是天津市交通违法处理和大数据分析的综合管理平台。此项目的中标为进一步深耕交通行业的大数据和人工智能智慧交通领域迈出了坚实的一步。

# 目 录

第一节	声明与提示 .....	5
第二节	公司概况 .....	6
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	8
第四节	管理层讨论与分析 .....	9
第五节	重要事项 .....	19
第六节	股本变动及股东情况 .....	21
第七节	融资及利润分配情况 .....	23
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况 .....	24
第九节	行业信息 .....	27
第十节	公司治理及内部控制 .....	27
第十一节	财务报告 .....	32

## 释义

释义项目		释义
公司、股份公司、天房科技	指	天津市天房科技发展股份有限公司
天房集团	指	天津房地产集团有限公司
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书的统称
管理层	指	董事、监事、高级管理人员的统称
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
《公司章程》	指	最近一次由股东大会通过的《天津市天房科技发展股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2018年1月1日至12月31日
BIM	指	建筑信息模型（Building Information Modeling），就是通过数字化技术，在计算机中建立虚拟的建筑、建筑信息模型，也就是提供了单一的、完整一致的、逻辑的建筑信息库
AI	指	人工智能（Artificial Intelligence）
IOT	指	物联网（Internet of Things）
GIS	指	地理信息系统（Geographic Information System 或 Geo-Information system, GIS）
CIM	指	计算机集成制造（Computer Integrated Manufacturing）
APP	指	应用程序

## 第一节 声明与提示

**【声明】**公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人王天、主管会计工作负责人张龙及会计机构负责人（会计主管人员）张龙保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
产品研发风险	报告期内，公司在党建、电商快递等重点行业应用领域实施产品化战略，提升行业市场竞争能力，但是同时产品研发过程中也存在管理风险、技术可行性的风险及未来产业化的风险。
高端人才引进风险	软件产业是典型的智力密集型产业，优秀人材对于产业发展至关重要，IT行业内人材竞争激烈，人员流动频繁，关键人才和高级人材的流失将对公司的核心业务的发展和科技创新产生不利的影响。
市场竞争风险	公司在政府信息化建设方面有多年的市场积淀和深度运营经验，在十九大加强党建信息化、科技创新引领的大环境下，行业政策环境持续向好，市场前景广阔。同时，该行业是一个高度开放的市场，厂商竞争较为激烈，技术更新迅速，客户需求也在快速变化和不断提升中。如果公司不能继续保持领域内的既有优势，并不断创新产品、开拓市场，将可能对未来的增长产生不利影响。
成本控制风险	工程项目上易产生成本过高、成本掌控不当的风险。
质量与安全生产风险	工程项目上易出现工程质量及施工安全等方面的风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	否



## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	天津市天房科技发展股份有限公司
英文名称及缩写	TianJin Tian Fang Science and Technology Development Co., Ltd.
证券简称	天房科技
证券代码	430228
法定代表人	王天
办公地址	天津市南开区南马路 1241 号天房科技大厦

### 二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	张龙
职务	董事会秘书
电话	022-23666688
传真	022-23666262
电子邮箱	tfkj_zh@tftech.cn
公司网址	<a href="http://www.tftech.cn/">http://www.tftech.cn/</a>
联系地址及邮政编码	天津市南开区南马路 1241 号天房科技大厦 300100
公司指定信息披露平台的网址	<a href="http://www.neeq.com.cn">www.neeq.com.cn</a>
公司年度报告备置地	公司综合部

### 三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2002 年 7 月 15 日
挂牌时间	2013 年 7 月 1 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	I 信息传输、软件和信息技术服务业-65 软件与信息技术服务业-652 信息系统集成服务-6520 信息系统集成服务
主要产品与服务项目	党建云平台、BIM 综合管理平台、物联网智慧工地和智慧物业管理平台、邮政管理平台、建筑智能化工程设计与施工、软件开发与技术服务、三网融合业务。
普通股股票转让方式	竞价转让
普通股总股本（股）	190,400,000
优先股总股本（股）	-
控股股东	天津房地产集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	天津市国有资产监督管理委员会

### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
----	----	----------

统一社会信用代码	91120000741360679U	否
注册地址	天津市华苑产业区华天道 6 号海泰大厦 B 座 704 室-8	否
注册资本（元）	19,040 万元	否

## 五、 中介机构

主办券商	中原证券
主办券商办公地址	河南省郑州市郑东新区商务外环路 10 号中原广发金融大厦
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	王自勇、夏元清
会计师事务所办公地址	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层

## 六、 自愿披露

适用 不适用

## 七、 报告期后更新情况

适用 不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	415,832,279.43	255,093,091.82	63.01%
毛利率%	21.41%	18.12%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	818,006.21	-58,726,083.61	101.39%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-529,296.89	-59,759,386.14	99.11%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	0.74%	-42.21%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-0.48%	-42.95%	-
基本每股收益	0.0043	-0.31	101.39%

#### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	560,632,806.57	611,614,206.76	-8%
负债总计	450,041,275.44	501,840,681.84	-10%
归属于挂牌公司股东的净资产	110,591,531.13	109,773,524.92	1%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	0.58	0.58	0%
资产负债率%（母公司）	80.61%	82.05%	-
资产负债率%（合并）	80.27%	-	-
流动比率	66.24%	64.84%	-
利息保障倍数	0	-1.14	-

#### 三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	-4,942,045.86	-107,974,619.22	95%
应收账款周转率	4.62	2.22	-



存货周转率	2.55	1.60	-
-------	------	------	---

#### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-8%	-18.37%	-
营业收入增长率%	63.01%	-18.92%	-
净利润增长率%	101.39%	90.72%	-

#### 五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	190,400,000	190,400,000	0%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

#### 六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-26,396.54
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,224,325.98
其他符合非经常性损益定义的损益项目	387,133.03
<b>非经常性损益合计</b>	<b>1,585,062.47</b>
所得税影响数	237,759.37
少数股东权益影响额（税后）	0
<b>非经常性损益净额</b>	<b>1,347,303.10</b>

#### 七、 补充财务指标

适用 不适用

#### 八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收票据				
应收账款	89,834,526.52			
应收票据及应收账款		89,834,526.52		
应付票据	7,692,700.58			
应付账款	68,553,428.09			
应付票据及应付账款		76,246,128.67		
管理费用	56,077,216.49	22,334,159.37		
研发费用		33,743,057.12		

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、 业务概要

#### 商业模式

本公司业务分为以下几个主要方面：

一是以 BIM 为核心的建筑科技创新应用，全生命周期全专业全产业链服务于建筑领域，提供 BIM 建模同步设计、机电管道综合设计、BIM 建筑土建施工、BIM 机电一体化施工（水、暖、电、防、空调等），BIM 智能化施工等专业 BIM 咨询服务。

二是软件开发领域，进一步加强“互联网+”和“AI+”的创新融合理念，在“互联网+党建”、“互联网 AI+建筑”、“互联网+邮政”、“AI+教育”、“互联网+医疗”等多个领域进行创新应用。

主要基于大数据、智慧云服务、天科云、BIM 技术和物联网 IOT、人工智能等最先进技术开发：

1、“天科建筑综合管理平台产品”（天科设计、天科建造和天科运维三个模块覆盖全生命周期管理），该平台设计包括业主单位版、监理单位版、施工单位版、咨询版和物业版；2、“建筑材料检测云平台”，第三方检测机构设备检测数据直接传入云端，在云端计算生成检测报告，移动现场检测连接蓝牙，实现即时传入云端平台，有效杜绝造假问题；3、开发了基于 BIM+GIS+IOT 的综合管理平台，该平台用于多项目管理、智慧园区、整合多规合一基础上的智慧城市 CIM；4、数字化智慧档案管理系统；5、无人机智慧交通执法系统等。

三是计算机系统集成和运维领域的服务，承接大型机房软、硬件集成建设和运营维护等；

四是基于三网融合的物联网增值服务领域的运营商和服务提供商，积极探索基于三网融合覆盖最后一公里社区的居家养老产业服务。整合三网融合业务生态合作物业公司，共同加大探索 GIS+BIM+IOT 创新模式下新型智慧社区服务平台的建设投入，试点配套增值业务，营业厅项目和居家养老项目。

五是干部档案数字化服务，公司自主研发管理软件，突破行业壁垒，实现全市干部档案数据互通互融；发挥特长、瞄准科技前沿，打造智能化库房业务新标准、新技术，提升全市干部档案管理水平。并受中共天津市委组织部委托，承担全市科级以下干部的人事档案数字化加工及信息综合利用业务。为了保障天津市干部档案数字化工作的长效开展和动态管理，我公司启动干部档案管理信息系统的研发和应用，组建了专业化干部档案数字化加工中心，以此为基础将长期为天津市及外省市各单位提供干部档案数字化管理解决方案和干部档案数字化加工的技术服务，拓展技术服务领域的收入。

六是无人机飞行服务领域，公司组建了专业的无人机飞行服务团队，已经在公安、交管、企业宣传、飞行摄影等方面开展了大量业务。

#### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

#### 具体变化情况说明：

报告期内，公司增加了无人机服务业务及干部档案数字化服务业务。

## 二、 经营情况回顾

### (一) 经营计划

#### 1、公司财务情况

报告期内，公司的营业收入为 415,832,279.43 元，较上年同期营业收入 255,093,091.82 元，增长了 63.01%；主要是本年企业软件开发与技术服务收入实现较大增长所致；营业成本 326,467,451.54 元，较上年同期营业成本 208,874,630.42 元，增长了 56.3%。主要是受收入实现增长成本相应增加的影响；净利润为 818,006.21 元，上年同期净利润为-58,726,630.74 元。主要是收入增长，成本费用降低，另外上级集团减免债务所致。

#### 2、现金流量情况：

经营性现金流量净额-4,942,045.86 元，较上年同期-107,974,619.22 元，增长了 95.42%。主要是本公司积极扩展业务收入，经营活动现金流入增长较大所致。

#### 3、公司业务情况

报告期内公司在专业工程业务方面，加大了机电、消防、智能化工程、交通领域以及运维保障服务方面的投标工作，并且充分利用 BIM 技术优势，在投标工作中制作项目的虚拟化管理模型，提高了中标率。

报告期内公司继续加大重点项目及核心产品的研发和管理。党建云平台顺利完成 4.0 版本的分布式应用架构设计，在产品规划上进一步融入云服务、大数据、移动互联网及智慧应用等技术，围绕党的建设和组织工作中心任务，以完善安全防护措施为基础，基于大数据技术和云计算技术进行应用的整合和优化。建立全领域、全流程的横向业务连接，实现数据高度共享、应用的深度集成和统一管理，形成全网上下贯通、功能完备、安全可靠的党建和组织系统信息化工程体系，引领行业的创新应用。同时，平台持续加强运营和管理，在线用户数、访问量平稳持续增长，并实现了云服务模式的经营收入。

报告期内公司组建了二十多人的无人机飞行服务团队，已经在公安、交管、企业宣传、飞行摄影等方面积累了丰富的飞行经验，可以提供的飞行服务涵盖：警用执法、环境监测、三维建模、交通管理、消防侦查及消防巡检、高空城市管理、能源巡检（包括电力巡检、光伏电站巡检、风电场巡检，石油和天然气设备巡检）、基础设施巡检（包括桥梁检测、铁路巡检、管道检测、港口巡检等）、工程建设及地产宣传。

报告期内公司建立了固定的干部档案数字化加工基地，同时完成了多个智能库房的建设工作，并组建了稳定的工作团队，长期为天津市各单位提供干部档案数字化加工及库房建设技术服务，保证全市干部档案数字化工作的长效开展和动态管理。

公司加大 BIM 综合管理平台产品的研发投入，以 BIM 技术创新应用的研究成果为技术支撑，基于 BIM 的集成协同技术的创新应用，进行建筑工程建设中的 BIM 技术、虚拟现实技术、云计算技术、大数据技术等前沿技术进行融合应用和统一规划，以 BIM 为基础构建多元化技术体系和管理规范，开发建设基于 BIM 综合管理平台，进一步深化和完善建筑全生命周期管理的整体解决方案。同时在此基础上进行企业管理模式的创新规划，建立行业相关标准和规范，以实践形成一套以 BIM 为核心的、数据流通于建筑全生命周期的体系框架，并逐步形成 BIM 协同应用的产业化，依靠核心技术带动整个产业链的共同发展。

### (二) 行业情况

建筑智能化方面，随着我国区域经济、新型城镇化、智慧城市建设和高新技术产业的大力发展，建筑智能化行业的发展将由智能建筑发展成为新型智慧城市的基础单元；与建筑的绿色、节能、低碳、环保等功能目标紧密结合，全面提升我国新型城镇化智慧化建设发展新方向。公司已在布局基于大数据、人工智能和物联网等技术的基础上，将智能建筑升级到智慧建筑，进而将智慧建筑融入到智慧城市大系

统中统筹布局。

从目前的行业情况来看，建筑智能化在发展过程中普遍存在一些共性难题，开发设计和运营维护严重脱节，造成没有全生命周期系统设计且实用化效果差，物业管理流动性大也导致使用维护方面存在问题，更没有应对新型智慧城市一体化布局的措施，也就必然造成使用中出现问题。一旦停用会造成投资浪费或没有成为智慧城市的一部分，必然不能发挥更大社会效益。

软件业务方面，随着十九大会议胜利召开，国家战略上高度把“大数据、人工智能”等纳入新的国家战略，对软件行业发展提出了新的更高要求。同时，也带来了新的发展机遇。随着新一代信息技术加速渗透到经济和社会生活的各个领域，软件产业呈现出网络化、服务化、平台化、融合化的新趋势。《中国制造 2025》、《积极推进“互联网+”行动的指导意见》和《加快推进网络信息技术自主创新》等国策的深入推进和落实，将会对产业变革产生深远影响，国民经济各个领域对软件产业的需求将更加强劲，尤其是对行业应用软件、大数据软件，产生更高更广泛的需求。国民经济各个领域对“互联网+”的大数据、云计算、物联网和数据传输、获取、存储、信息安全的巨大需求都建立在强大的基础信息平台之上，只要拥有强大的基础信息平台，“互联网+”和“AI+”的能量才能充分发挥出来。

公司多年来一直致力于探索“互联网+”和“AI+”战略的投入开发和应用，在“互联网+”和“AI+”的背景下，公司主动跟上新时代的要求，充分发挥公司的技术优势，在党建、政府信息化、智慧社区、医疗教育、基于BIM技术的建筑全生命周期管理等领域落实“互联网+”和“AI+”的前期战略部署，初步形成了一个大的战略方向和六个行业市场的行业格局，并积极加强人才战略部署，汇聚创新人才和发挥创新潜能，运用新思维、驾驭新技术，不断增加我们的核心竞争力，抓住新时代的机遇，实现再一次的飞跃发展。

### (三) 财务分析

#### 1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	50,377,220.71	8.99%	59,118,554.89	9.67%	-14.79%
应收票据与应收账款	90,006,925.07	16.05%	89,834,526.52	14.69%	0.19%
存货	115,200,264.72	20.55%	140,515,286.81	22.97%	-18.02%
投资性房地产	12,589,403.73	2.25%	739,763.44	0.12%	1,601.81%
长期股权投资	11,306,249.86	2.02%	-	-	-
固定资产	205,522,035.71	36.66%	238,740,522.79	39.03%	-13.91%
在建工程	-	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-	-

#### 资产负债项目重大变动原因：

##### 1. 投资性房地产变动原因

投资性房地产本期较上期增加 1,184.96 万元，增幅 1,601.81%，主要因为本期我公司将西青厂房对外租出。

## 2. 营业情况分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期 金额变动比例
	金额	占营业收入 的比重	金额	占营业收入 的比重	
营业收入	415,832,279.43	-	255,093,091.82	-	63.01%
营业成本	326,467,451.54	78.51%	208,874,630.42	81.88%	56.30%
毛利率%	21.41%	-	18.12%	-	-
管理费用	22,011,594.31	5.29%	22,334,159.37	40.00%	1.44%
研发费用	37,752,273.52	9.08%	33,743,057.12	60.00%	11.88%
销售费用	26,064,228.50	6.27%	26,049,146.11	10.21%	0.06%
财务费用	-232,859.46	-0.06%	26,647,261.01	10.45%	100.87%
资产减值损失	4,586,114.02	1.10%	-5,656,546.65	-2.22%	181.08%
其他收益	1,224,325.98	0.29%	963,222.22	0.38%	27.11%
投资收益	2,055,234.91	0.49%	-	-	-
公允价值变动 收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	410,095.96	0.16%	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	-9,530.66	0.00%	-57,718,962.59	-22.63%	-99.98%
营业外收入	387,133.03	0.09%	215,858.20	0.08%	79.35%
营业外支出	26,396.54	0.01%	373,526.35	0.15%	-92.93%
净利润	818,006.21	0.20%	-58,726,083.61	-23.02%	-101.39%

注：上年的研发费用包含在管理费用当中，本期公司把研发费用单独列报。

#### 项目重大变动原因：

##### 1、营业收入变动原因

营业收入本期较上期增加 16,073.92 万元，增幅 63.01%，主要是软件开发与技术服务收入增加 7,657.91 万元、施工收入增加 8,630.39 万元、三网融合业务收入减少 339.95 万元所致。

##### 2、营业成本变动原因

营业成本本期较上期增加 11,759.28 万元，增幅 56.3%，主要受营业收入增加的影响。

##### 3、财务费用变动原因

财务费用本期较上期减少 2,688.01 万元，降幅 100.87%，主要是本报告期内上级集团减免本公司利息 2706.7 万元所致。

##### 4、资产减值损失变动原因

资产减值损失本期较上期增加 1024.27 万元，增幅 100.87%，主要是本报告期内得到证据证明应收款项无法收回。

##### 5、营业利润变动原因

本期营业利润增幅 99.89%，主要是报告期内中标项目毛利率上升且营业收入较上年度有较大增长所致。

##### 6、营业外收入变动原因

营业外收入本期较上期增加 17.13 万元，增幅 79.35%，主要是本期通过诉讼获得对方公司赔偿违约金所致。



### 7、营业外支出变动原因

营业外支出本期较上期减少 34.71 万元，降幅 92.93%，主要是上年度处置报废固定资产所致。

### 8、净利润变动原因

净利润本期较上期增加 5,954.41 万元，增幅比例为 101.39%，主要是报告期内中标项目毛利率上升且营业收入较上年度有较大增长所致。

## (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	414,952,290.36	254,702,047.03	62.92%
其他业务收入	879,989.07	391,044.79	125.04%
主营业务成本	326,089,629.14	208,627,443.74	56.30%
其他业务成本	377,822.40	247,186.68	52.85%

## 按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
建筑智能化工程设计与施工	287,119,156.58	69.05%	200,272,105.60	78.51%
软件开发与技术服务	118,696,773.28	28.54%	41,894,083.20	16.42%
三网融合业务	9,136,360.50	2.20%	12,535,858.23	4.91%
房屋租赁业务	677,721.08	0.16%	179,236.38	0.07%
收取底商水电费业务	202,267.99	0.05%	211,808.41	0.08%

## 按区域分类分析：

适用 不适用

## 收入构成变动的的原因：

### 1. 建筑智能化工程设计与施工收入变动原因

本期较上期增长 8,684.71 万元，增幅 43.36%，主要原因是本年度公司大力拓展业务所致。

### 2、软件开发与技术服务变动原因

本期较上期增加 7,657.9 万元，增幅 183.33%，主要原因是本年度公司大力拓展业务所致。

### 3、房屋租赁业务变动原因

本期较上期增加 49.95 万元，增幅 278.12%，主要原因是本年度公司增加投资性房地产一处。

## (3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	天津市公安交通管理局	48,633,746.78	11.70%	否
2	中新天津生态城不动产登记中心	31,216,766.66	7.51%	否
3	天津泰达智慧城市科技有限公司	30,129,337.35	7.25%	否
4	天津市天泰置业发展有限公司	25,397,337.40	6.11%	是

5	泰安天房泰岳置业有限公司	23,614,709.74	5.68%	是
合计		158,991,897.93	38.25%	-

#### (4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	逸兴泰辰（天津）科技有限公司	39,579,850.14	12.12%	否
2	北京冠奕世纪科技有限公司	35,829,745.44	10.97%	否
3	天津市世纪永兴科技发展有限公司	20,438,419.94	6.26%	否
4	天津英信科技有限公司	15,999,887.64	4.90%	否
5	天津新盛科技有限公司	7,566,830.20	2.32%	否
合计		119,414,733.36	36.57%	-

### 3. 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	-4,942,045.86	-107,974,619.22	95.42%
投资活动产生的现金流量净额	-3,662,870.30	-19,829,431.75	81.53%
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-

#### 现金流量分析：

- 1、经营活动产生的现金流量净额较上期增加 10,303.26 万元，主要是本年实现收入巨大增长，其中销售商品提供劳务收到现金增长 13,000 万元所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额增加 1,616.66 万元，本期购置固定资产和无形资产较上期大幅减少所致。
- 3、报告期内未发生筹资活动。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、主要控股子公司、参股公司情况

1、天津市天云科技发展有限公司（以下简称“天云科技”），位于天津市和平区南营门街拉萨道 16 号和平区电子商务大厦 7085 号。统一社会信用代码：91120101MA06AQKC35，公司注册资本金 10,000,000.00 元，成立于 2018 年 3 月 22 日，经营期限为长期。经营范围：科学研究和技术服务业；安全技术防范工程、建筑智能化工程设计、施工；信息技术咨询、合同能源管理服务、建筑模型设计服务、软件开发；计算机及外围设备、建筑材料批发兼零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。天房科技公司出资 10,000,000.00 元，占比 100%。

2、天津市天房信达国际贸易有限公司（以下简称“天房信达”），位于天津市和平区南京路 235 号河川大厦第一座 11D-23 号。统一社会信用代码：91120101083019590P，公司注册资本金 60,000,000.00 元，成立于 2013 年 11 月 21 日，经营期限 20 年。经营范围：货物及技术进出口业务（限从事国家法律法规允许的进出口业务）、商品房销售代理、房地产信息咨询、房屋租赁、电器设备租赁；计算机及外围设备、五金交电、建筑材料、机械设备、金属材料、煤炭、焦炭、金属矿石（钨锡铋矿产品及冶炼产品除外）批发兼零售。机械加工（限分支经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。天房科技公司出资 10,000,000.00 元，占比 16.67%。

3、天津文化产业小额贷款有限公司（以下简称“小贷公司”），位于天津滨海高新区华苑产业区开

华道 20 号允公科技园 F 座九层-909-1。统一社会信用代码：91120116066896479Y，公司注册资本金 50,000,000.00 元，成立于 2013 年 11 月 1 日，经营期限为 50 年。经营范围：办理各项小额贷款、票据贴现、贷款转让、贷款项下的结算以及与小额贷款相关的咨询业务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）。天房科技公司出资 10,000,000.00 元，占比 20.00%。

## 2、委托理财及衍生品投资情况

无

### (五) 非标准审计意见说明

适用 不适用

### (六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

上年的研发费用包含在管理费用当中，本期公司把研发费用单独列报。

### (七) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

2018 年 3 月，本公司成立子公司天津市天云发展科技有限公司，本年将其纳入合并范围。

### (八) 企业社会责任

公司作为一家非上市公众公司，在追求经济效益和股东利益的同时，时刻注重积极承担社会责任，维护职工的合法权益，诚信对待合作商、客户等利益相关者。

报告期内，公司诚信经营、按时纳税、积极吸纳就业和保障员工合法权益，立足本职并尽到了一个企业对社会的责任。

## 三、持续经营评价

建筑智能化方面，我国建筑行业科技发展正处于以移动 APP、物联网、大数据、云计算和信息技术深度应用为特征的第三次浪潮扩散效应之中。新科技与建筑行业的深度融合必将彻底改变建筑业革命性转型升级。在此趋势下，公司基于 BIM 技术的全生命周期建筑管理信息平台并有效契合大环境的发展需求，借助六合国际、万欣城项目、航空物流大通关 BIM 项目的创新应用，持续开发基于正向设计、施工管理 BIM 协同平台、竣工完成真实的三维 BIM 竣工图，在此真实的三维 BIM 竣工图基础上开发的物业管理平台创新物业管理革命（综合 BIM+GIS+IOT 物联网技术、天科云物业版、大数据技术、基于 BIM 的漫游展示和虚拟现实等方面）。

软件业务方面，随着十九大的召开，坚持和加强党的全面领导，坚持党要管党、全面从严治党的工作要求，能够有效的促进和引领公司“互联网+党建”战略格局的部署，公司将利用自主开发的党建云平台进一步创新，建立公司自有云平台和数据中心，建立数据安全体系，开发基于党建云平台的大数据分析，整合组织部现有的相关信息系统，将党建云产品与党员信息综合管理平台的深度融合，构建现代化的网络党建平台，形成信息化背景下党建工作的大格局，实现党政信息化的持续发展。

无人机业务方面，随着全球商业无人机行业将迅猛发展，当前我国诸多领域已显现出“无人机+行

业应用”的蓬勃发展势头，在市场需求不断扩大的前提下，无人机全产业链各环节也将迎来长足发展。无人机不存在人体生理限制和健康损伤问题，具有机动灵活、快速反应、搭载多类传感器、影像实时传输、综合效益高等许多优点，不仅在军用领域，其在民用领域的地位和作用也越发显著。

#### 四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

#### 五、 风险因素

##### (一) 持续到本年度的风险因素

###### 1、 高端人才引进风险

软件产业是典型的智力密集型产业，优秀人才对于产业发展至关重要，IT行业内人才竞争激烈，人员流动频繁，关键人才和高级人才的流失将对公司的核心业务的发展和科技创新产生不利的影

响。为应对人员流动的风险，公司一方面加大人才储备，积极应对人员流动风险，另一方面进一步深化国企改革，建立创新创业机制，激发团队的自主创新能力，不断调整改革措施，促进员工与公司利益的共同发展，提高人员稳定性，降低人员流动风险。

###### 2、 市场竞争风险

公司在政府信息化建设方面有多年的市场积淀和深度运营。在十九大加强党建信息化、科技创新引领的大环境下，行业政策环境持续向好，市场前景广阔。同时，该行业是一个高度开放的市场，厂商竞争较为激烈，技术更新迅速，客户需求也在快速变化和不断提升中。如果公司不能继续保持领域内的既有优势，并不断创新产品、开拓市场，将可能对未来的增长产生不利影响。

面对市场的激烈竞争和快速发展，公司一方面不断强化内部管理，提升企业经营管理水平，加强市场营销和产业拓展，提升市场经营竞争能力；另一方面，加强技术创新和产品优化，提高产品对市场的适应性和竞争力，持续跟踪和研究探讨人工智能深度学习技术、区块链等最前沿技术，同时以产品为中心形成端到端的整体解决方案，实现以服务为中心的转型，提升整体竞争能力。

###### 3、 成本控制风险

在项目建设过程中易出现工程建设材料计划不周、不科学或管理不严造成浪费，采购不科学和廉政风险、财务审批和财务与其他部门的配合沟通不畅的风险。

应对此风险的措施：一是工程中标后要迅速组建有经验的项目团队，提前确定项目目标成本，采用BIM综合管理平台中的材料模块对材料使用进行严格的管控，可以做到超出预算则系统就无法执行，必须关联变更和索赔或者至少主管副总批示才能增量和增项等。随时跟踪大宗材料和劳动力的价格波动信息，避免涨价风险，采用合格供方集中采购方式。二是工程实施采用BIM综合管理平台可以科学实现项目精细化管理和痕迹管理，保证了过程的有效控制。三是加强项目财务、项目经理、库管的联动管理，防范财务风险。要加强对保证金、垫资款、工程款的回收。四是加强索赔力度，可以依据施工条件变化、工程变更、业主违约、合同缺陷等情况索赔，追补经济损失。

##### (二) 报告期内新增的风险因素

无。

## 第五节 重要事项

### 一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(五)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 重大诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

##### 2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

##### 3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

#### （二） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	10,371,685.05
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	826,736,000.00	106,580,200.52
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他		

### (三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
天津市天房信达国际贸易有限公司	借款	10,000,000.00	已事前及时履行	2018年5月15日	2018-019
天津房地产集团有限公司	往年借款利息	11,936,146.04	已事前及时履行	2018年8月30日	2018-031

#### 偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

上述关联交易有利于维持公司正常生产经营，补充公司流动资金，不存在损害公司及其他非关联股东利益的情形，对公司的财务状况、经营成果、业务完整性和独立性无重大影响。

### (四) 承诺事项的履行情况

公司及股东在 2013 年曾做出如下相关承诺：公司《关于规范票据管理的承诺函》的承诺事项；控股股东天房集团《关于规范公司票据使用的承诺函》的承诺事项；控股股东天房集团《避免同业竞争承诺书》的承诺事项；股东腾达楼宇《避免同业竞争承诺书》的承诺事项。

报告期内，公司及股东在报告期内均严格履行上述承诺，未有违背承诺事项。

### (五) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例	发生原因
货币资金	-	4,664,508.00	0.83%	银行承兑汇票保证金及保函保证金
总计	-	4,664,508.00	0.83%	-



## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售 条件股 份	无限售股份总数	190,085,000	99.83%	-	190,085,000	99.83%
	其中：控股股东、实际控制人	133,249,585	69.98%	-	133,249,585	69.98%
	董事、监事、高管	105,000	0.05%	-	105,000	0.05%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售 条件股 份	有限售股份总数	315,000	0.17%	-	315,000	0.17%
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	-
	董事、监事、高管	315,000	0.17%	-	315,000	0.17%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		190,400,000	-	0	190,400,000	-
普通股股东人数						11

#### (二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持 股比例%	期末持有 限售股份 数量	期末持有无 限售股份数 量
1	天津房地产集团有限公司	133,249,585	-	133,249,585	69.98%	-	133,249,585
2	天津市腾达楼宇自控有限公司	23,199,015	-	23,199,015	12.18%	-	23,199,015
3	天津天易智慧投资管理有限公司	9,170,000	1,446,000	10,616,000	5.58%	-	10,616,000
4	王怀彬	4,620,000	-	4,620,000	2.43%	-	4,620,000
5	杜广美	4,620,000	-	4,620,000	2.43%	-	4,620,000
合计		174,858,600	1,446,000	176,304,600	92.6%	0	176,304,600
普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：公司股东无关联关系或一致行动关系。							

### 二、优先股股本基本情况

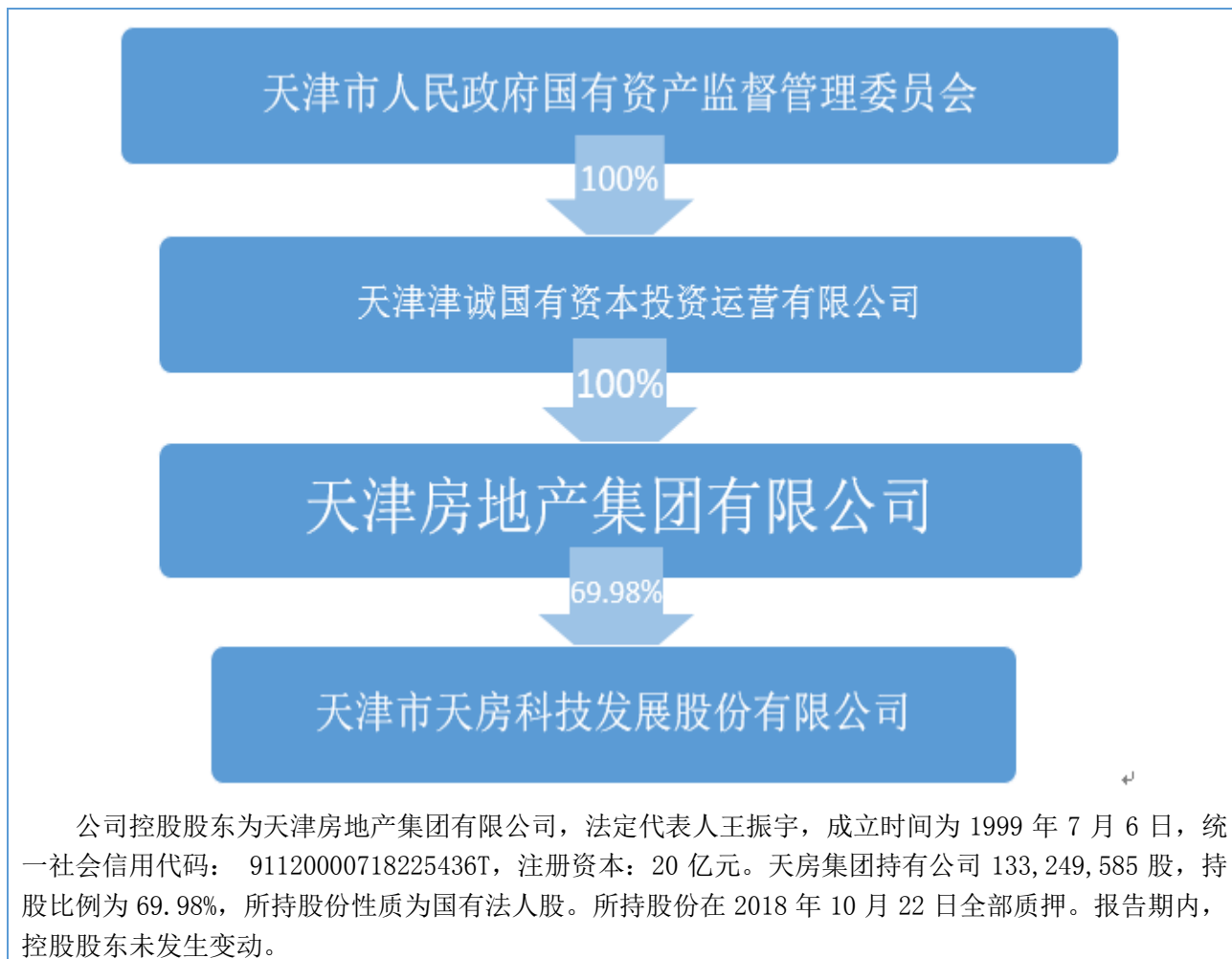
适用 不适用

### 三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

#### (一) 控股股东情况



#### (二) 实际控制人情况

由于天房集团系天津市国有资产监督管理委员会下属全资企业，因此公司的实际控制人为天津市国有资产监督管理委员会。报告期内，公司实际控制人未发生变动。

## 第七节 融资及利润分配情况

### 一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

### 二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

### 三、债券融资情况

适用 不适用

#### 债券违约情况

适用 不适用

#### 公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

### 四、间接融资情况

适用 不适用

#### 违约情况

适用 不适用

### 五、权益分派情况

#### 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

#### 报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

### 一、 董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
王天	董事长	男	1965年6月	本科	2018.11.7-2021.11.7	是
阎立新	董事	男	1969年3月	研究生	2018.11.7-2021.11.7	否
王伟	董事、总经理	男	1965年9月	本科	2018.11.7-2021.11.7	是
王平健	董事、副总经理	男	1972年10月	研究生	2018.11.7-2021.11.7	是
杜春鹰	董事、副总经理	男	1975年1月	研究生	2018.11.7-2021.11.7	是
李国垒	监事会主席	男	1960年7月	研究生	2018.11.7-2021.11.7	否
王建林	监事	男	1980年11月	本科	2018.11.7-2021.11.7	是
孙长青	职工代表监事	男	1969年12月	本科	2018.11.7-2021.11.7	是
周长齐	副总经理	男	1967年5月	研究生	2018.11.7-2021.11.7	是
张龙	董事会秘书、副 总经理、财务总 监	男	1964年12月	专科	2018.11.7-2021.11.7	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						5

#### 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

公司控股股东为天津房地产集团有限公司，实际控制人为天津市国有资产监督管理委员会。董事阎立新，任天津房地产集团有限公司财务部部长。监事会主席李国垒，任天津房地产集团有限公司投资管理部部长。

#### (二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
合计	-	0	0	0	0%	0

#### (三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况:

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
王效敬	副董事长	换届	无	届满到期且公司决定不再设置副董事长一职
杜春鹰	副总经理	换届	董事、副总经理	换届新任董事
张龙	董事会秘书、副总经理	换届	董事会秘书、副总经理、财务总监	换届新任财务总监

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

□适用 √不适用

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	19	19
销售人员	4	5
技术人员	257	298
财务人员	9	9
员工总计	289	331

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	16	15
本科	246	281
专科	25	29
专科以下	2	6
员工总计	289	331

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

人员变动：报告期内，公司推行岗位化，规范化，对人员进行了梳理、调整、配合，不断壮大技术人员队伍，提高技术水平。

人才引进：报告期内，通过社会招聘等多方面举措吸引中高端专业人才，公司非常重视人才的引进工作，为配合公司的转型升级做好人才准备。

人才培养：公司一直十分重视员工的培训和职业发展工作，制定了一系列的培训计划并为每位员工量身定制了专属的职业发展计划。多层次、多渠道、多领域、多形式地加强员工培训工作，包括安全培训、新员工入职培训、业务技能培训、管理者提升培训等，不断提高公司员工的整体素质和能力，提升员工和部门工作效率，以实现公司与员工的双赢共进。

薪酬政策：公司优化薪酬福利，不断更新绩效考核方案以适应公司的快速发展，从而为公司发展提供强有力的支持。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

√适用 □不适用

核心人员	期初人数	期末人数
核心员工	5	5
其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）	0	0

核心人员的变动情况

报告期内，核心人员无变动。



## 第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

## 第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
董事会是否设置专门委员会	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否设置独立董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规的要求，规范公司运作，履行信息披露义务，不断完善公司治理结构，建立健全内部管理和控制制度，进一步规范公司运作，提高了公司治理水平。公司三会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到及时、准确、完整。截至报告期末，公司治理实际情况符合全国中小企业股份转让系统有限责任公司治理的规范性文件。

##### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格按照有关法律法规的要求，建立了规范的法人治理结构，以保护股东的利益。

首先，公司严格依照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》的要求进行充分的信息披露，依法保障股东对公司重大事务依法享有的知情权。

其次，公司通过建立和完善公司规章制度体系加强股东保护，在制度层面保障公司股东充分行使表决权、质询权等合法权利。

因此，公司现有治理机制能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

##### 3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重大事项均按照公司内部控制制度进行决策，履行了相应法律程序。公司重大事件均通过了公司董事会和股东大会审议，没有出现董事会、股东大会会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者公司章程，或者决议内容违反公司章程的情形。

##### 4、 公司章程的修改情况

报告期内，公司章程进行了4次修改，分别为：

一、2018年第三次临时股东大会，审议通过《关于修改公司章程的议案》。议案内容：鉴于公司将开展有关“培训服务”的业务，公司董事会同意对公司经营范围进行修改。

变更后公司的经营范围为：“技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息、新材料、新能源节能环保的技术及产品）；计算机及外围设备、电工器材、建筑材料、机械设备批发兼零售；电子工程；安全技术防范工程；建筑智能化工程；系统集成；建筑工程设计、咨询；消防工程、环境工程施工；机电设备安装；安全监视报警器材制造；电梯安装（取得特种设备安全监察部门许可后经营）；文化办公用机械修理；电器设备租赁；物业管理；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务、因特网接入服务业务（不含网站接入）、信息服务业务（仅限互联网信息服务）；代理移动通信业务、电信业务市场销售技术服务业务；软件开发、信息系统集成服务、信息技术咨询服务、合同能源管理服务；培训服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。”公司最终的经营范围以工商登记管理部分核准的范围为准。

二、2018年第四次临时股东大会，审议通过《关于调整公司经营范围并修改〈公司章程〉的议案》，议案内容：鉴于公司将开展有关“信息处理和存储支持服务、数字内容服务”的业务，对公司经营范围进行调整，并根据公司经营范围的调整，相应对《公司章程》第十三条规定的公司经营范围进行修改。

变更后：“公司的经营范围为：技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息、新材料、新能源节能环保的技术及产品）；计算机及外围设备、电工器材、建筑材料、机械设备批发兼零售；电子工程；安全技术防范工程；建筑智能化工程；系统集成；建筑工程设计、咨询；消防工程、环境工程施工；机电设备安装；安全监视报警器材制造；电梯安装（取得特种设备安全监察部门许可后经营）；文化办公用机械修理；电器设备租赁；物业管理；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务、因特网接入服务业务（不含网站接入）、信息服务业务（仅限互联网信息服务）；代理移动通信业务、电信业务市场销售技术服务业务；信息传输、软件和信息技术服务业；合同能源管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。”经营范围的最终内容，以工商行政管理部门核准的经营范围为准。

三、2018年第五次临时股东大会，审议通过《关于调整公司经营范围并修改〈公司章程〉的临时议案》。

议案内容：鉴于公司将开展有关“电信业务市场销售”的业务，对公司经营范围进行调整。并根据公司经营范围的调整，相应对《公司章程》第十三条规定的公司经营范围进行修改。

变更后：“公司的经营范围为：技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息、新材料、新能源节能环保的技术及产品）；计算机及外围设备、电工器材、建筑材料、机械设备批发兼零售；电子工程；安全技术防范工程；建筑智能化工程；系统集成；建筑工程设计、咨询；消防工程、环境工程施工；机电设备安装；安全监视报警器材制造；电梯安装（取得特种设备安全监察部门许可后经营）；文化办公用机械修理；电器设备租赁；物业管理；信息传输、软件和信息技术服务业；电信业务市场销售；合同能源管理。经营范围的最终内容，以工商行政管理部门核准的经营范围为准。

四、2018年第六次临时股东大会，审议通过《关于修改公司章程的议案》

议案内容：由于公司实际情况需要，决定不再设置副董事长一职，并相应修改公司章程。

## （二） 三会运作情况

### 1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	9	审议通过《关于预计2018年度日常性关联交易的议案》、《关于召开2018年第一次临时股东大会的议案》、《关于设立天津市天房科技发展股份有限公司北京分公

		司的议案》、《关于修订对外投资管理制度的议案》、《关于召开 2018 年第二次临时股东大会的议案》、《关于天津房地产集团有限公司混合所有制改革实施方案概要说明的议案》、《关于公司根据集团公司混合所有制改革拟定的人员安置方案（草案）的议案》、《关于修改公司经营范围的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于召开 2018 年第三次临时股东大会的议案》、《2017 年度董事会工作报告》、《2017 年度总经理工作报告》、《2017 年度财务报告》、《2017 年年度报告及其摘要》、《关于召开 2017 年度股东大会的议案》、《关于免去冯硕副总经理的职务的议案》、《关于关联方天津市天房信达国际贸易有限公司向公司提供借款的关联交易议案》、《关于调整公司经营范围并修改〈公司章程〉的议案》、《关于召开 2018 年第四次临时股东大会的议案》、《2018 年半年度报告》、《关于修订董事会议事规则的议案》、《关于公司未弥补的亏损达到实收股本总额的三分之一的议案》、《关于与天津房地产集团有限公司关联交易的议案》、《关于召开 2018 年第五次临时股东大会的议案》、《关于向兴业银行股份有限公司天津分行申请主体授信的议案》、《关于选举王天为第三届董事的议案》、《关于选举阎立新为第三届董事的议案》、《关于选举王伟为第三届董事的议案》、《关于选举王平健为第三届董事的议案》、《关于选举杜春鹰为第三届董事的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于召开 2018 年第六次临时股东大会的议案》
监事会	3	审议通过《2017 年度监事会工作报告》、《2017 年度财务报告》、《2017 年年度报告及其摘要》、《2018 年半年度报告》、《公司未弥补的亏损达到实收股本总额的三分之一的议案》、《关于选举李国垒为第三届监事会监事的议案》、《关于选举王建林为第三届监事会监事的议案》
股东大会	7	审议通过《关于预计 2018 年度日常性关联交易的议案》、《关于修订对外投资管理制度的议案》、《关于天津房地产集团有限公司混合所有制改革实施方案概要说明的议案》、《关于公司根据集团公司混合所有制改革拟定的人员安置方案（草案）的议案》、《关于修改公司经营范围的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《2017 年度董事会工作报告》、《2017 年度监事会工作报告》、《2017 年度财务报告》、《2017 年年度报告及其摘要》、《关于调整公司经营范围并修改〈公司章程〉的议案》、《关于修订董事会议事规则的议案》、《公司未弥补的亏损达到实收股本总额的三分之一的议案》、《关于调整公司经营范围并修改〈公司章程〉的临时议案》、《关于选举王天为第三届董事的议案》、《关于选举阎立新为第三届董事的议案》、《关于选举王伟为第三届董事的议案》、《关于选举王平健为第三届董事的议案》、《关于选举杜春鹰为第三届董事的议案》、《关于选举李国垒为第三届监事会监事的议案》、《关于选举王建林为第三届监事会监事的议案》、《关于修改公司章程的议案》

## 2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

三会会议的召集和召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定，公司股东、董事、监事均能按要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。三会决议内容完整，要件齐备，会议决议均能够正常签署，三会决议均能够得到执行。

### （三）公司治理改进情况

公司已经严格按照《公司法》、《非上市公司监督管理办法》等相关法律、法规和规章制度的要求，并结合公司实际情况全面推行制度化规范化管理，形成了股东大会、董事会、监事会和管理层各司其职、

各负其责、相互制约的科学有效的工作机制。董事会负责审议公司的经营战略和重大决策。公司管理层在董事会的授权范围内，负责公司的日常生产经营活动。高级管理层和董事会之间责权关系明确。公司的各项内部控制制度健全，并将内控制度的检查融入到日常工作中，通过不断完善以适应公司管理和发展的需要，有效保证了公司正常的生产经营和规范化运作。公司将在今后的工作中进一步改进、充实和完善内部控制制度，为公司健康稳定的发展奠定基础。

#### **(四) 投资者关系管理情况**

《公司章程》对信息披露和投资者关系管理进行了专章规定。公司董事长为公司投资者关系管理工作第一责任人。董事会秘书在公司董事会领导下负责相关事务的统筹与安排，为公司投资者关系管理工作直接责任人，负责公司投资者关系管理的日常工作。董事会秘书或董事会授权的其他人为公司的对外发言人，负责协调和组织公司信息披露事宜，参加公司所有涉及信息披露的有关会议，及时知晓公司重大经营决策及有关信息资料，并向投资者披露，同时应保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。公司按照要求在全国股份转让系统公司要求的平台披露信息。公司及其董事、监事、高级管理人员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### **(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议**

适用 不适用

#### **(六) 独立董事履行职责情况**

适用 不适用

## **二、 内部控制**

### **(一) 监事会就年度内监督事项的意见**

报告期内，监事会能够独立运作，对本年度内的监督事项没有异议。

### **(二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明**

公司自成立以来，按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东相互独立，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

### **(三) 对重大内部管理制度的评价**

公司严格按照《公司法》、《公司章程》等有关法律、法规和规章制度的要求，建立了适应公司管理要求的内部控制体系，体系涵盖了研发、销售、各业务部门、综合行政、人力资源、采购、财务等各业务及管理环节。从公司经营过程和成果看，公司的内部控制体系能够适应公司业务和管理的特点，是完整、合理和有效的。内部控制制度已基本能够适应公司管理的要求，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司产品研发、项目执行提供保证，能够对公司内部运营与管理提供保证。

#### (四) 年度报告差错责任追究制度相关情况

公司严格按照全国中小企业股份转让系统有关规定的要求，建立了信息披露管理制度及年度报告重大差错责任追究制度，针对年度报告出现重大差错的情形，加大对年度报告信息披露相关责任人员的问责力度，提高年度报告信息披露的质量和透明度，确保年度报告信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，推进公司内控制度建设。报告期内，公司不存在年度报告出现重大差错情况。



## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	CAC 证审字[2019]0357 号
审计机构名称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	天津市和平区解放路 188 号信达广场 52 层
审计报告日期	2019 年 4 月 26 日
注册会计师姓名	王自勇、夏元清
会计师事务所是否变更	否

审计报告正文：

## 审 计 报 告

CAC 证审字[2019]0357 号

天津市天房科技发展股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了天津市天房科技发展股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并资产负债表，2018年度的合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2018年12月31日的合并财务状况以及2018年度的合并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“注册会计师对合并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，我们独立于贵公司，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、 其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2018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。

#### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

贵公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制合并财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对合并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合并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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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

可能导致对贵公司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合并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贵公司不能持续经营。

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

(6) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行贵公司审计，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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王自勇

中国注册会计师：夏元清

中国 天津

2019 年 4 月 26 日

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、（一）	50,377,220.71	59,118,554.89
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			



应收票据及应收账款	七、(二)	90,006,925.07	89,834,526.52
预付款项	七、(三)	3,826,949.56	3,125,845.43
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、(四)	12,295,801.20	16,530,519.15
买入返售金融资产			
存货	七、(五)	115,200,264.72	140,515,286.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、(六)	25,300,394.23	14,835,380.94
<b>流动资产合计</b>		<b>297,007,555.49</b>	<b>323,960,113.74</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、(七)	8,574,282.26	20,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、(八)	11,306,249.86	-
投资性房地产	七、(九)	12,589,403.73	739,763.44
固定资产	七、(十)	205,522,035.71	238,740,522.79
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、(十一)	5,257,204.16	5,728,229.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、(十二)	18,577,144.43	21,120,705.46
递延所得税资产	七、(十三)	1,798,930.93	1,324,871.49
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>263,625,251.08</b>	<b>287,654,093.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>560,632,806.57</b>	<b>611,614,206.76</b>
<b>流动负债：</b>			
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			
应付票据及应付账款	七、(十五)	95,206,097.00	76,246,128.67
预收款项	七、(十六)	3,043,020.20	4,169,539.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			

应付职工薪酬	七、(十七)	2,582,743.44	9,674,920.52
应交税费	七、(十八)	343,995.84	103,957.1
其他应付款	七、(十九)	347,432,085.63	409,429,468.89
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			
<b>流动负债合计</b>		448,607,942.11	499,624,015.17
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		-	-
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、(二十)	1,433,333.33	2,216,666.67
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		1,433,333.33	2,216,666.67
<b>负债合计</b>		450,041,275.44	501,840,681.84
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
股本	七、(二十一)	190,400,000.00	190,400,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、(二十二)	1,079,509.56	1,079,509.56
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、(二十三)	5,949,235.35	5,949,235.35
一般风险准备			
未分配利润	七、(二十四)	-86,837,213.78	-87,655,219.99
归属于母公司所有者权益合计		110,591,531.13	109,773,524.92
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		110,591,531.13	109,773,524.92
<b>负债和所有者权益总计</b>		560,632,806.57	611,614,206.76

法定代表人: 王天

主管会计工作负责人: 张龙

会计机构负责人: 张龙

(二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、(一)	49,356,506.86	59,118,554.89
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	七、(二)	90,006,925.07	89,834,526.52
预付款项	七、(三)	3,826,949.56	3,125,845.43
其他应收款	七、(四)	12,295,801.20	16,530,519.15
存货	七、(五)	115,200,264.72	140,515,286.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、(六)	25,300,394.23	14,835,380.94
<b>流动资产合计</b>		<b>295,986,841.64</b>	<b>323,960,113.74</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	七、(七)	8,574,282.26	20,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、(八)	21,306,249.86	
投资性房地产	七、(九)	12,589,403.73	739,763.44
固定资产	七、(十)	205,522,035.71	238,740,522.79
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、(十一)	5,257,204.16	5,728,229.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、(十二)	18,577,144.43	21,120,705.46
递延所得税资产	七、(十三)	1,798,930.93	1,324,871.49
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>273,625,251.08</b>	<b>287,654,093.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>569,612,092.72</b>	<b>611,614,206.76</b>
<b>流动负债：</b>			
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			
应付票据及应付账款	七、(十五)	95,206,097.00	76,246,128.67
预收款项	七、(十六)	3,043,020.2	4,169,539.99

应付职工薪酬	七、(十七)	2,566,915.49	9,674,920.52
应交税费	七、(十八)	340,038.74	103,957.10
其他应付款	七、(十九)	356,432,085.63	409,429,468.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>457,588,157.06</b>	<b>499,624,015.17</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、(二十)	1,433,333.33	2,216,666.67
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,433,333.33</b>	<b>2,216,666.67</b>
<b>负债合计</b>		<b>459,021,490.39</b>	<b>501,840,681.84</b>
<b>所有者权益:</b>			
股本	七、(二十一)	190,400,000.00	190,400,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、(二十二)	1,079,509.56	1,079,509.56
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、(二十三)	5,949,235.35	5,949,235.35
一般风险准备			
未分配利润	七、(二十四)	-86,838,142.58	-87,655,219.99
<b>所有者权益合计</b>		<b>110,590,602.33</b>	<b>109,773,524.92</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>569,612,092.72</b>	<b>611,614,206.76</b>

### (三) 合并利润表

单位: 元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		415,832,279.43	255,093,091.82

其中：营业收入	七、(二十五)	415,832,279.43	255,093,091.82
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		419,121,370.98	314,185,372.59
其中：营业成本	七、(二十五)	326,467,451.54	208,874,630.42
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	七、(二十六)	2,472,568.55	2,193,665.21
销售费用	七、(二十七)	26,064,228.50	26,049,146.11
管理费用	七、(二十八)	22,011,594.31	22,334,159.37
研发费用	七、(二十九)	37,752,273.52	33,743,057.12
财务费用	七、(三十)	-232,859.46	26,647,261.01
其中：利息费用			27,066,958.55
利息收入		304,798.60	525,148.57
资产减值损失	七、(三十一)	4,586,114.02	-5,656,546.65
加：其他收益	七、(三十三)	1,224,325.98	963,222.22
投资收益（损失以“-”号填列）	七、(三十四)	2,055,234.91	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）	七、(三十五)		410,095.96
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-9,530.66	-57,718,962.59
加：营业外收入	七、(三十六)	387,133.03	215,858.20
减：营业外支出	七、(三十七)	26,396.54	373,526.35
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		351,205.83	-57,876,630.74
减：所得税费用	七、(三十八)	-466,800.38	849,452.87
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		818,006.21	-58,726,083.61
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			

号填列)			
(二)按所有权归属分类:	-	-	-
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		818,006.21	-58,726,083.61
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于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			
(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.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			
<b>七、综合收益总额</b>		818,006.21	-58,726,083.61
归属于母公司所有者的综合收益总额		818,006.21	-58,726,083.61
归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益:</b>			
(一)基本每股收益		0.0043	-0.31
(二)稀释每股收益			

法定代表人:王天

主管会计工作负责人:张龙

会计机构负责人:张龙

#### (四) 母公司利润表

单位:元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	七、(二十五)	415,727,718.11	255,093,091.82
减:营业成本	七、(二十五)	326,467,451.54	208,874,630.42
税金及附加	七、(二十六)	2,469,387.31	2,193,665.21
销售费用	七、(二十七)	26,064,228.50	26,049,146.11
管理费用	七、(二十八)	22,010,254.27	22,334,159.37

研发费用	七、(二十九)	37,648,656.85	33,743,057.12
财务费用	七、(三十)	-228,250.83	26,647,261.01
其中：利息费用			27,066,958.55
利息收入		299,336.97	525,148.57
资产减值损失	七、(三十一)	4,586,114.02	-5,656,546.65
加：其他收益	七、(三十三)	1,224,325.98	963,222.22
投资收益（损失以“-”号填列）	七、(三十四)	2,055,234.91	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）	七、(三十五)		410,095.96
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-10,562.66	-57,718,962.59
加：营业外收入	七、(三十六)	387,133.03	215,858.20
减：营业外支出	七、(三十七)	26,396.54	373,526.35
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		350,173.83	-57,876,630.74
减：所得税费用	七、(三十八)	-466,903.58	849,452.87
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		817,077.41	-58,726,083.61
（一）持续经营净利润		817,077.41	-58,726,083.61
（二）终止经营净利润			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
（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.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			
<b>六、综合收益总额</b>		817,077.41	-58,726,083.61
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
----	----	------	------



<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		443,252,140.22	309,363,666.03
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		2,500.00	
收到其他与经营活动有关的现金	七、(三十九)	66,820,567.07	102,510,296.23
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>510,075,207.29</b>	<b>411,873,962.26</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		308,856,076.35	252,764,727.17
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		44,372,814.22	39,526,320.53
支付的各项税费		9,032,668.28	6,887,225.89
支付其他与经营活动有关的现金	七、(三十九)	152,755,694.30	220,670,307.89
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>515,017,253.15</b>	<b>519,848,581.48</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-4,942,045.86</b>	<b>-107,974,619.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		748,985.05	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			546,850.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>748,985.05</b>	<b>546,850.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,411,855.35	20,376,281.75
投资支付的现金			
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,411,855.35</b>	<b>20,376,281.75</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,662,870.30</b>	<b>-19,829,431.75</b>

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-8,604,916.16	-127,804,050.97
加：期初现金及现金等价物余额		54,317,628.87	182,121,679.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		45,712,712.71	54,317,628.87

法定代表人：王天

主管会计工作负责人：张龙

会计机构负责人：张龙

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		443,148,736.44	309,363,666.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、(三十九)	75,813,605.44	102,510,296.23
<b>经营活动现金流入小计</b>		518,962,341.88	411,873,962.26
购买商品、接受劳务支付的现金		308,854,944.27	252,764,727.17
支付给职工以及为职工支付的现金		44,286,048.36	39,526,320.53
支付的各项税费		9,031,061.11	6,887,225.89
支付其他与经营活动有关的现金	七、(三十九)	152,753,047.85	220,670,307.89
<b>经营活动现金流出小计</b>		514,925,101.59	519,848,581.48
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		4,037,240.29	-107,974,619.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		748,985.05	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			546,850.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		748,985.05	546,850.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,411,855.35	20,376,281.75
投资支付的现金		10,000,000.00	
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		14,411,855.35	20,376,281.75
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-13,662,870.30	-19,829,431.75
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-9,625,630.01	-127,804,050.97
加：期初现金及现金等价物余额		54,317,628.87	182,121,679.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		44,691,998.86	54,317,628.87

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益
	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、上年期末余额	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-87,655,219.99		109,773,524.92
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、本年期初余额	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-87,655,219.99		109,773,524.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											818,006.21		818,006.21
（一）综合收益总额											818,006.21		818,006.21
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-86,837,213.78	110,591,531.13

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股 东 权 益	所有者 权益
	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、上年期末余额	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-28,929,136.38		168,499,608.53
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、本年期初余额	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-28,929,136.38		168,499,608.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-58,726,083.61		-58,726,083.61
（一）综合收益总额											-58,726,083.61		-58,726,083.61
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													

(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
<b>四、本年期末余额</b>	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-87,655,219.99		109,773,524.92

法定代表人：王天

主管会计工作负责人：张龙

会计机构负责人：张龙



## (八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-87,655,219.99	109,773,524.92
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-87,655,219.99	109,773,524.92
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											817,077.41	817,077.41
(一) 综合收益总额											817,077.41	817,077.41
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												

2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-86,838,142.58	110,590,602.33

项目	上期											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								

一、上年期末余额	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-28,929,136.38	168,499,608.53
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-28,929,136.38	168,499,608.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-58,726,083.61	-58,726,083.61
(一)综合收益总额											-58,726,083.61	-58,726,083.61
(二)所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或												

股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
<b>四、本年年末余额</b>	190,400,000				1,079,509.56				5,949,235.35		-87,655,219.99	109,773,524.92

# 天津市天房科技发展股份有限公司合并财务报表附注

2018年1月1日至2018年12月31日

## 一、公司基本情况

### (一) 公司简介

公司名称：天津市天房科技发展股份有限公司  
注册地址：天津市华苑产业区华天道6号海泰大厦B座704室-8  
营业期限：2002年7月15日至长期  
股本：壹亿玖仟零肆拾万元人民币  
法定代表人：王天

### (二) 公司的经营范围及主要产品或提供的劳务

技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息、新材料、新能源节能环保的技术及产品）；计算机及外围设备、电工器材、建筑材料、机械设备批发兼零售；电子工程；安全技术防范工程；建筑智能化工程；系统集成；建筑工程设计、咨询；消防工程、环境工程施工；机电设备安装；安全监视报警器材制造；电梯安装（取得特种设备安全监察部门许可后经营）；文化办公用机械修理；电器设备租赁；物业管理；信息传输、软件和信息技术服务业；合同能源管理；电信业务市场销售及技术服务；其他印刷品印刷。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### (三) 公司历史沿革

本公司设立时注册资本为人民币50万元，其中天津市房地产开发经营集团有限公司出资人民币40万元，占注册资本的80%；天津市天房物业管理有限公司出资人民币10万元，占注册资本的20%。

根据天津倚天有限责任会计师事务所于2002年7月5日出具的《验资报告》（倚天内验字[2002]139号），截至2002年7月5日，本公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币50万元，各股东全部以货币资金出资。

2002年9月9日天津市天房科技发展有限公司股东会决议：同意吸收新股东天津市腾达楼宇自控有限公司；同意股东天津市房地产开发经营集团有限公司将其持有的公司股份共计人民币40万元中的10万元（占注册资本的20%）按原值转让给天津市腾达楼宇自控有限公司；同意天津市天房物业管理有限公司将其持有的公司股份共计人民币10万元（占注册资本的20%）按原值转让给天津市腾达楼宇自控有限公司。上述出资转让后，天津市房地产开发经营集团有限公司共出资30万元（占注册资本的60%），天津市腾达楼宇自控有限公司共出资20万元（占注册资本的40%）。2002年9月18日完成工商变更登记手续。

#### 1、本公司第一次增资

经本公司股东会决议和修改后的公司章程，公司申请增加注册资本人民币450万元。该次增资完成后，本公司注册资本变更为500万元。经华夏松德会计师事务所于2003年7月1日出具的《验资报告》（华夏松德验I字[2003]84号），截至2003年6月30日，本公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币450万元，各股东全部以货币资金出资。本次增资后，本公司股东结构如下：

股东名称	变更前		变更后	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
天津市房地产开发经营集团有限公司	30.00	60	300.00	60
天津市腾达楼宇自控有限公司	20.00	40	200.00	40
股本总额	50.00	100	500.00	100

#### 2、本公司第二次增资

经本公司股东会决议和修改后的公司章程，公司申请增加注册资本人民币1,500万元。该次增资完成后，本公司注册资本变更为2,000万元。经天津倚天有限责任会计师事务所于2005年8月19日出具的《验资报告》（倚天内验字[2005]041号），截至2005年8月18日，本公司

已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 1,500 万元，各股东全部以货币资金出资。本次增资后，本公司股东结构如下：

股东名称	变更前		变更后	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
天津市房地产开发经营集团有限公司	300.00	60	1,200.00	60
天津市腾达楼宇自控有限公司	200.00	40	800.00	40
股本总额	500.00	100	2,000.00	100

### 3、本公司第三次增资

经本公司股东会决议和修改后的公司章程，公司申请增加注册资本人民币 8,016 万元，其中货币出资 5,000 万元，由股东于 2011 年 12 月 29 日前缴足；由未分配利润转增资本 3,016 万元，转增基准日期为 2011 年 11 月 30 日。该次增资完成后，本公司注册资本变更为 10,016 万元。经天津诚泰有限责任会计师事务所于 2011 年 12 月 31 日出具的《验资报告》(津诚会验字[2003]KN352 号)，截至 2011 年 12 月 29 日，本公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 8,016 万元。本次增资后，本公司股东结构如下：

股东名称	变更前		变更后	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
天津市房地产开发经营集团有限公司	1,200.00	60	7,009.60	70
天津市腾达楼宇自控有限公司	800.00	40	3,006.40	30
股本总额	2,000.00	100	10,016.00	100

### 4、本公司改制转股

根据本公司的前身天津市天房科技发展有限公司的改制方案，本公司变更为股份有限公司。根据 2012 年 10 月 17 日股东会决议和章程的规定，公司申请登记的注册资本(股本)为人民币 136,000,000.00 元，经评估并按净资产折股，本公司经审计的净资产 139,799,509.56 元，按照 1:0.97282 的比例折为股本，量化净资产折股出资 136,000,000.00 元，其余 3,799,509.56 元计入资本公积。截止 2012 年 9 月 30 日，本公司注册资本(股本)变更为 136,000,000.00 元。经华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)于 2012 年 10 月 22 日出具华寅五洲验字(2012)1-0057 号验资报告书验证。本次转股后，本公司股东结构如下：

股东名称	变更前		变更后	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
天津市房地产开发经营集团有限公司	7,009.60	70	9,517.83	70
天津市腾达楼宇自控有限公司	3,006.40	30	4,082.17	30
股本总额	10,016.00	100	13,600.00	100

5、本公司的控股股东天津市房地产开发经营集团有限公司 2014 年 6 月 25 日经(市局)登记内名变核字[2014]第 003672 号企业名称变更核准通知书核准，名称变更为天津房地产集团有限公司。

6、2016年4月20日本公司召开的股东大会审议通过了2015年度利润分配方案，以本公司2015年12月31日总股本136,000,000股为基数，向全体股东每10股送红股3.8股，共计送股51,680,000股；同时以资本公积金向全体股东每10股转增0.2股，共计转增股本2,720,000股，本次送股及资本公积金转增股本后，公司总股本增加至190,400,000股。本次实收资本增资后未验资。

### (四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2019 年 4 月 26 日批准报出。

### **(五) 合并财务报表范围**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。本公司子公司的相关信息参见附注八（一）。

## **二、公司主要会计政策**

### **(一) 财务报表的编制基础**

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求进行编制。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### **(二) 遵循企业会计准则的声明**

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

### **(三) 会计期间**

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

### **(四) 营业周期**

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### **(五) 记账本位币**

以人民币作为记账本位币。

### **(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

#### **1、同一控制下企业合并**

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### **2、非同一控制下的企业合并**

本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为合并成本，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对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；本公司在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时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；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，其差额计入当期损益。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按照公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

### **(七) 合并财务报表的编制方法**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司将所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：1 企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权



的分散程度；2 企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；3 其他合同安排产生的权利；4 被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本公司需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力。

本公司可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，本公司应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。本公司应考虑的因素包括但不限于：1 本公司能否任命或批准被投资方的关键管理人员；2 本公司能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易；3 本公司能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权；4 本公司与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

本公司与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本公司是否拥有对被投资方的权力时，应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前职工、被投资方的经营依赖于本公司、被投资方活动的重大部分有本公司参与其中或者是以本公司的名义进行、本公司自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本公司在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本公司通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本公司应当将被投资方的一部分（以下简称“该部分”）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）：1 该部分的资产是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；2 除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间应与本公司一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，

将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司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。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，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。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于处置后的剩余股权投资，本公司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收益，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、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，则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损益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### **（八）现金及现金等价物的确定标准**

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### **（九）外币业务和外币报表折算**

##### **1、外币业务**

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

##### **2、外币财务报表的折算**

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自其他综合收益转入处置当期损益。

## （十）金融工具

### 1、金融工具的分类：

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：

- A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或交易性金融负债、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或金融负债；
- B、持有至到期投资；
- C、应收款项；
- D、可供出售金融资产；
- E、其他金融负债。

### 2、金融工具的确认依据和计量标准

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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收益，同时调整公允价值变动收益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括：应收账款、其他应收款、应收票据、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收账款账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，但是放弃了对该金融资产控制。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确

认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产的账面价值；②因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移的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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分的账面价值；②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债。

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：①第一层次输入值是在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；②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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；③第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5、金融资产（不含应收款项）减值损失的计量

本公司在每个资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有客观证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响进行可靠计量的事项。

##### （1）持有至到期投资

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

##### （2）可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。可供出售权益工具投资发生的减值损失一经确认，不得通过损益转回。

#### （十一）应收款项

本公司计提坏账准备的应收款项主要包括应收账款和其他应收款，坏账的确认标准为：因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍不能收回的应收款项，或者因债务人逾期未履行其偿债义务且有明显特征表明无法收回的应收款项。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期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。

在应收款项确认减值损失后，如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，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

① 组合一：账龄组合。采用账龄分析法计提坏账准备，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	5
1至2年	10	10
2至3年	15	15

3 年以上	30	30
-------	----	----

②组合二：无风险组合，为天津房地产集团有限公司内部的控股公司和本公司的职工之间发生的应收款项，发生坏账的可能性非常小，不予计提坏账。

## （十二）存货

### 1、存货的分类

本公司存货分为：原材料、低值易耗品、库存商品、生产成本等种类；

### 2、存货的计价方法

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按加权平均法计价，低值易耗品采用一次摊销法。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产过程中，以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，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成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，确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### 4、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东大会或董事会批准后差额作相应处理。

## （十三）终止经营及持有待售

### 1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

### 2、持有待售组成部分或非流动资产确认标准

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；
- 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

### 3、持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产或处置组，比照上述原则处理，但不包

括递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的划分条件或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，本公司停止将其划归为持有待售资产，并按照下列两项金额中较低者计量：①被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的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决定不再出售之日的可收回金额。

#### **（十四）长期股权投资**

##### **1、投资成本的初始计量**

###### **（1）企业合并中形成的长期股权投资**

A. 如果是同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

购买方作为合并对价发行的权益性证券直接相关的交易费用，应当冲减资本公积—资本溢价或股本溢价，资本公积—资本溢价或股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初始确认金额。

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，判断多次交易是否属于“一揽子交易”，并根据不同情况分别作出处理。

①属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。通过多次交易分步实现的企业合并，各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易作为一揽子交易进行会计处理：a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；c、一项交易的发生取决于至少一项其他交易的发生；d、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

②不属于“一揽子交易”的，在取得控制权日，合并方应按照以下步骤进行会计处理：

a、确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应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，确定长期股权投资的初始投资成本。

b、长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

c、合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

d、编制合并财务报表。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B. 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。

企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的的初始投资成本。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

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初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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初始投资成本。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业应当将享有股份的公允价值确认为投资成本，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

## 2、后续计量及损益确认

### （1）后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，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投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

本公司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，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其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收益，应当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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，应当改按权益法核算，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，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工



具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其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损益。

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

## （2）损益调整

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不论有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：①被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；②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，对被投资单位的净利润进行调整后确认；③对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销；④本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

## 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。

## 4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

（1）在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的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。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

（2）长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。



### （十五）投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。期末，本公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

### （十六）固定资产

#### 1、固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、固定资产的计价方法

（1）购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；

（2）自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

（3）投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；

（4）固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；

（5）盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

（6）接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

#### 3、固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，预计净残值率 5%，各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	10—20	9.5—4.75
网络传输设备	5	19
电子设备	3	31.67
运输设备	5	19
办公家具	5	19

如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

#### 4、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### **（十七）在建工程**

#### **1、在建工程核算原则**

在建工程按实际成本核算。在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

#### **2、在建工程结转固定资产的标准和时点**

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计的价值转入固定资产，并按照本公司固定资产折旧政策计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价格，但不调整原已计提的折旧额。

#### **3、在建工程减值测试以及减值准备的计提方法**

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生的减值迹象，包括：①长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；③其他足以证明在建工程已发生减值的情形。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### **（十八）借款费用**

#### **1、借款费用资本化的确认原则**

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关的资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间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资产。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的估计或生产活动已经开始。

#### **2、借款费用资本化期间**

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

#### **3、暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化。该项中断如果是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后继续资本化。

#### **4、借款费用资本化金额的计算方法**

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

## **(十九) 无形资产**

### **1、无形资产的计价方法**

#### **(1) 初始计量**

无形资产按取得时的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

#### **(2) 后续计量**

取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

### **2、对于使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计**

项目	预计使用寿命(年)	依据
软件	10	预计可使用年限

### **3、无形资产减值准备**

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，剩余摊销年限内预期不会恢复；③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间做相应的调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## **(二十) 长期待摊费用**

### **1、长期待摊费用的定义和计价方法**

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际成本计价。

### **2、摊销方法**

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚

可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。子公司筹建费用在子公司开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

### 3、摊销年限

项目	摊销年限	依据
装修费、空调改造	10年	公司的受益期

#### (二十一) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

##### 1、短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

本公司在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：①因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；②因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：①在财务报告批准报出之前本公司已确定应支付的薪酬金额。②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式。③过去的惯例为本公司确定推定义务金额提供了明显证据。

##### 2、离职后福利 - 设定提存计划

本公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

##### 3、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列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：①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。②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

#### (二十二) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

##### 1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- 该义务是本公司承担的现时义务；
- 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- 该义务的金额能够可靠地计量。

##### 2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

#### (二十三) 收入

##### 1、销售商品收入确认和计量原则

本公司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控制；与交易相关的经济利益能够流入本公司；

相关的收入和成本能够可靠地计量。

## **2、按照完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的确认和计量原则**

本公司在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；

本公司劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按照相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，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、利息收入**

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

## **4、无形资产使用费收入**

无形资产使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### **（二十四）政府补助**

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果政府补助用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入其他收益或营业外收入；如果政府补助用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益其他收益或营业外收入。已确认的政府补助需要返还的，当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

### **（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债**

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，视同暂时性差异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。在资产负债表日，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。

递延所得税资产的确认以公司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应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

### **（二十六）经营租赁、融资租赁**

#### **1、经营租赁的会计处理**

（1）本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。其他方法更为系统合理的，可以采用其他方法。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。其他方法更为系统合理的，可以采用其他方法。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内分配。

## **2、融资租赁的会计处理**

### **(1) 融资租入资产**

本公司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中较低者作为租入资产的入账价值，按自有固定资产的折旧政策计提折旧；将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用；按自有固定资产的减值准备政策进行减值测试和计提减值准备。本公司采用实际利率法对未确认融资费用，在资产租赁期内摊销，计入财务费用。本公司发生的初始直接费用计入租入资产价值。

### **(2) 融资租出资产**

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款和未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

### **(二十七) 公允价值计量**

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

### **(二十八) 关联方**

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上受同一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的公司之间不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- 1、 本公司的母公司；
- 2、 本公司的子公司；
- 3、 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 4、 对本公司实施共同控制的投资方；
- 5、 对本公司施加重大影响的投资方；
- 6、 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、 本公司的主要投资者个人、关键管理人员及与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## **三、重要会计政策、会计估计的变更**

## (一) 重要会计政策变更

### 1、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

#### (1) 变更的内容及原因

财政部于 2017 年及 2018 年颁布了以下企业会计准则解释及修订：

- 《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》
- 《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》
- 《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》
- 《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》(统称“解释第 9-12 号”)
- 《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号) 及相关解读

本公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释及修订，对会计政策相关内容进行调整。

本公司采用上述企业会计准则解释及修订的主要影响如下：

#### 1) 解释第 9-12 号

本公司按照解释第 9-12 号有关权益法下投资净损失的会计处理，固定资产和无形资产的折旧和摊销方法以及关键管理人员服务的关联方认定及披露的规定对相关的会计政策进行了调整。

采用解释第 9-12 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 2) 财务报表列报

本集团根据财会[2018]15 号规定的财务报表格式及相关解读编制 2018 年度财务报表，并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整。

相关列报调整影响如下：

2017 年 12 月 31 日受影响的资产负债表项目：

资产负债表项目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
应收票据			
应收账款	89,834,526.52	-89,834,526.52	
应收票据及应收账款		89,834,526.52	89,834,526.52
应付票据	7,692,700.58	-7,692,700.58	
应付账款	68,553,428.09	-68,553,428.09	
应付票据及应付账款		76,246,128.67	76,246,128.67
<b>合计</b>	<b>166,080,655.19</b>		<b>166,080,655.19</b>

2017 年度受影响的利润表项目：

利润表项目	调整前	调整数 (增加+/减少-)	调整后
管理费用	56,077,216.49	-33,743,057.12	22,334,159.37
研发费用		33,743,057.12	33,743,057.12
<b>合计</b>	<b>56,077,216.49</b>		<b>56,077,216.49</b>

### 2、其他会计政策变

无此类事项

## (二) 重要会计估计变更



无此类事项

#### 四、前期会计差错更正

无此类事项

#### 五、利润分配

本公司章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

A、弥补亏损

B、按 10%提取盈余公积金

C、支付股利

#### 六、税项

##### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%、10%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税、消费税之和计算缴纳	7%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	15%

##### (二) 税收优惠及批文

###### 1、高新技术企业所得税优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》及《高新技术企业认定管理办法》等规定，企业通过高新技术企业认定，可享受15%的企业所得税税收优惠；公司于2016年12月9日取得天津市科学技术委员会、天津市财政局、天津市国家税务局、天津市地方税务局颁发的高新技术企业证书，有效期：三年。

###### 2、技术开发、转让收入营业税、增值税免征优惠

根据《财政部 国家税务总局关于贯彻落实<中共中央、国务院关于加强技术创新，发展高科技，实现产业化的决定>有关税收问题的通知》（财税字[1999]273号）的规定，单位和个人（包括外商投资企业、外商投资设立的研究开发中心、外国企业和外籍个人）从事技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征营业税。

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）附件3第一条（二十六）款的规定，纳税人提供技术转让、技术开发和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征增值税。

##### (三) 其他说明

无此类事项

#### 七、财务报表项目附注

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

##### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	90,315.01	57,608.21
银行存款	45,622,397.70	54,260,020.66
其他货币资金	4,664,508.00	4,800,926.02
合计	50,377,220.71	59,118,554.89
其中：存放在境外的款项总额		



注：2018年12月31日其他货币资金系兴业银行城厢支行保函保证金200,000.00元和浙商银行天津河西支行银行承兑汇票保证金4,464,508.00元，合计4,664,508.00元。

(二) 应收票据及应收账款

	注	期末余额	期初余额
应收票据	1	600,000.00	
应收账款	2	89,406,925.07	89,834,526.52
<b>合 计</b>		<b>90,006,925.07</b>	<b>89,834,526.52</b>

1、应收票据

(1) 应收票据分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	600,000.00	
<b>合 计</b>	<b>600,000.00</b>	

(2) 本期末应收票据中无已经质押的应收票据。

(3) 期末无公司已背书给非银行他方且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

(4) 本期无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据。

(5) 期末无公司已经贴现，但尚未到期的应收票据情况。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	721,899.45	0.73	721,899.45	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	97,287,188.78	99.27	7,880,263.71	8.10	89,406,925.07
组合一（账龄组合）	77,679,521.09	79.26	7,880,263.71	10.14	69,799,257.38
组合二（无风险组合）	19,607,667.69	20.01			19,607,667.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合 计</b>	<b>98,009,088.23</b>	<b>100.00</b>	<b>8,602,163.16</b>	<b>8.78</b>	<b>89,406,925.07</b>

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例	

				(%)	
单项金额重大并单独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	96,783,783.80	100.00	6,949,257.28	7.18	89,834,526.52
组合一（账龄组合）	60,551,282.44	62.56	6,949,257.28	11.48	53,602,025.16
组合二（无风险组合）	36,232,501.36	37.44			36,232,501.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合 计</b>	<b>96,783,783.80</b>	<b>100.00</b>	<b>6,949,257.28</b>	<b>7.18</b>	<b>89,834,526.52</b>

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款单位情况:

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例
天津长易投资有限公司	105,162.00	105,162.00	3年以上	100.00
博大东方（天津）房地产投资发展有限公司	616,737.45	616,737.45	3年以上	100.00
<b>合 计</b>	<b>721,899.45</b>	<b>721,899.45</b>		<b>100.00</b>

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	44,589,451.12	57.40	2,229,472.56	20,391,565.49	33.67	1,019,578.27
1至2年	2,958,150.66	3.81	295,815.07	29,897,589.39	49.38	2,989,758.94
2至3年	24,563,998.07	31.62	3,684,599.71	924,788.00	1.53	138,718.20
3年以上	5,567,921.24	7.17	1,670,376.37	9,337,339.56	15.42	2,801,201.87
<b>合 计</b>	<b>77,679,521.09</b>	<b>100.00</b>	<b>7,880,263.71</b>	<b>60,551,282.44</b>	<b>100.00</b>	<b>6,949,257.28</b>

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,652,905.88 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况:

无此类事项

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	款项性质	金额	账龄	占应收账款总额的 比例(%)
天津市公安交通管理局	技术服务费	15,900,000.00	1年以内	16.22

北京钰新灿盛信息技术有限公司	技术服务费	8,675,588.00	2-3年	8.85
天津优能蓝德信息技术有限公司	技术服务费	7,310,000.00	2-3年	7.46
天津市滨海新区公安局	工程款	6,763,400.00	1年以内	6.90
天津天房建设工程有限公司	工程款	6,534,050.69	1年以内、1-2年、2-3年	6.67
<b>合 计</b>		<b>45,183,038.69</b>		<b>46.10</b>

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：  
无此类事项

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额  
本公司年末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(7) 应收账款中持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东欠款情况：

债务人名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
天津房地产集团有限公司	母公司	4,440,737.00	4.53
<b>合 计</b>		<b>4,440,737.00</b>	<b>4.53</b>

### (三) 预付款项

#### 1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,826,949.56	100.00	2,995,345.43	95.83
1至2年				
2至3年			130,500.00	4.17
3年以上				
<b>合 计</b>	<b>3,826,949.56</b>	<b>100.00</b>	<b>3,125,845.43</b>	<b>100.00</b>

#### 2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	发生时间
天津市泉龙工贸有限公司	1,766,895.00	1年以内
杭州海康威视科技有限公司	1,184,592.00	1年以内
威创集团股份有限公司	420,000.00	1年以内
天津市广溢成建筑工程有限公司	347,732.75	1年以内
天津天威运通建筑工程有限公司	85,804.00	1年以内
<b>合 计</b>	<b>3,805,023.75</b>	

#### 3、持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况。

#### (四) 其他应收款

项 目	注	期末余额	期初余额
应收利息	1		
应收股利	2		
其他应收款	3	12,295,801.20	16,530,519.15
<b>合 计</b>		<b>12,295,801.20</b>	<b>16,530,519.15</b>

**1、应收利息**

无此类事项

**2、应收股利**

无此类事项

**3、其他应收款**

(1) 按坏账计提方法分类披露：

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,762,708.31	17.61	2,762,708.31	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,923,802.61	82.39	628,001.41	4.86	12,295,801.20
组合一（账龄组合）	9,646,954.15	61.50	628,001.41	6.51	9,018,952.74
组合二（无风险组合）	3,276,848.46	20.89			3,276,848.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合 计</b>	<b>15,686,510.92</b>	<b>100.00</b>	<b>3,390,709.72</b>	<b>21.62</b>	<b>12,295,801.20</b>

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	18,413,738.47	100.00	1,883,219.32	10.23	16,530,519.15

组合一（账龄组合）	14,863,511.81	80.72	1,883,219.32	12.67	12,980,292.49
组合二（无风险组合）	3,550,226.66	19.28			3,550,226.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
<b>合 计</b>	<b>18,413,738.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1,883,219.32</b>	<b>10.23</b>	<b>16,530,519.15</b>

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	7,460,960.15	77.34	373,048.01	4,045,234.00	27.21	202,261.70
1至2年	1,672,274.00	17.33	167,227.40	1,113,221.00	7.49	111,322.10
2至3年	442,600.00	4.59	66,390.00	8,945,876.81	60.19	1,341,881.52
3年以上	71,120.00	0.74	21,336.00	759,180.00	5.11	227,754.00
<b>合计</b>	<b>9,646,954.15</b>	<b>100.00</b>	<b>628,001.41</b>	<b>14,863,511.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,883,219.32</b>

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,507,490.40 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况：

无此类事项

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末总额的比例(%)	坏账准备期末余额
天津海泰数码科技有限公司	保证金	2,762,708.31	3年以上	17.62	2,762,708.31
天津远恒置业有限公司	保证金	1,800,000.00	1年以内	11.47	90,000.00
天津市施工队伍交流服务中心	保证金	700,000.00	1-2年	4.46	70,000.00
天津市建设工程招标有限公司	保证金	696,000.00	1年以内	4.44	34,800.00
靖江市现代服务业发展有限公司	保证金	629,499.15	1年以内	4.01	31,474.96
<b>合 计</b>		<b>6,588,207.46</b>		<b>42.00</b>	<b>2,988,983.27</b>

(5) 其他应收款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东欠款情况。

(五) 存货

1、存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	866,017.80		866,017.80	858,134.74		858,134.74

库存商品	1,261,677.22		1,261,677.22	1,343,770.30		1,343,770.30
生产成本			113,072,569.70			
				70	138,313,381.77	138,313,381.77
<b>合 计</b>	<b>115,200,264.72</b>		<b>115,200,264.72</b>			
			<b>72</b>	<b>140,515,286.81</b>		<b>140,515,286.81</b>

## 2、存货跌价准备

期末未发生可变现净值低于存货成本的情况，故未计提存货跌价准备。

### (六)其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待认证进项税	7,017,199.51	3,132,975.62
未抵扣进项税	16,063,165.47	11,160,622.47
预交增值税	2,220,029.25	541,782.85
小 计	25,300,394.23	14,835,380.94
减：减值准备		
<b>合 计</b>	<b>25,300,394.23</b>	<b>14,835,380.94</b>

### (七)可供出售金融资产

项 目	期末余额	期初余额
采用公允价值计量的可供出售金融资产		
其中：可供出售债券		
可供出售权益工具		
其他		
采用成本计量的可供出售金融资产	8,574,282.26	20,000,000.00
其中：可供出售权益工具	8,574,282.26	20,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>8,574,282.26</b>	<b>20,000,000.00</b>

### 1、采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本期现金红利	期初数			期末数		
					金额	减值准备	账面净值	金额	减值准备	账面净值
天津文化产业小额贷款有限公司	20.00	20.00			10,000,000.00		10,000,000.00			

天津市天房信达国际贸易有限公司	16.67	0.00	不参与经营	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	1,425,717.74	8,574,282.26
<b>合 计</b>				<b>20,000,000.00</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>1,425,717.74</b>	<b>8,574,282.26</b>

### (八) 长期股权投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资		11,306,249.86		11,306,249.86
小 计		11,306,249.86		11,306,249.86
减：长期股权投资减值准备				
<b>合 计</b>		<b>11,306,249.86</b>		<b>11,306,249.86</b>

#### 1、对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				其他权益变动
		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	
天津文化产业小额贷款有限公司				1,306,249.86		
<b>合 计</b>				<b>1,306,249.86</b>		

续表

被投资单位	本期增减变动			期末余额	其中：减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
天津文化产业小额贷款有限公司			10,000,000.00	11,306,249.86	
<b>合 计</b>			<b>10,000,000.00</b>	<b>11,306,249.86</b>	

### (九) 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	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,865,023.90			1,865,023.90
2.本期增加金额				

(1) 固定资产转入	13,624,598.59		13,624,598.59
3.本期减少金额			
4.期末余额	15,489,622.49		15,489,622.49
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	1,125,260.46		1,125,260.46
2.本期增加金额	1,774,958.30		1,774,958.30
(1) 计提或摊销	211,884.89		211,884.89
(2) 固定资产转入	1,563,073.41		1,563,073.41
3.本期减少金额			
4.期末余额	2,900,218.76		2,900,218.76
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3、本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	12,589,403.73		12,589,403.73
2.期初账面价值	739,763.44		739,763.44

## 2、报告期末通过经营租赁方式租出资产的情况：

(1) 本公司拥有位于天津市西青区候台碧岭园 C 区 12 号的房屋，建筑面积 356.19 平方米，本报告期间，公司将该房屋出租，租赁方为张银龙，租赁期自 2014 年 10 月 1 日起到 2019 年 11 月 30 日止，每年租金 120,000.00 元。

(2) 本公司拥有位于天津市南开区欣苑公寓 4 号楼 8 门底商，建筑面积 509.27 平方米，本报告期间，公司将该房屋出租，租赁方为天津德润建设工程有限公司，租赁面积为 200 平方米，租赁期自 2018 年 4 月 1 日起到 2019 年 3 月 31 日止，每年租金 120,000.00 元。

(3) 本公司拥有位于天津市西青区赛达二支路 30 号工业厂房，建筑面积 4,233.51 平方米，本报告期间，公司将该房屋出租，租赁方为天津鼎芯膜科技有限公司，租赁面积为 4,233.51 平方米，租赁期自 2018 年 8 月 1 日起到 2021 年 7 月 30 日止，每季度租金 275,000.00 元。

## (十) 固定资产

	注	期末余额	期初余额
固定资产	1	205,522,035.71	238,740,522.79
固定资产清理	2		
<b>合计</b>		<b>205,522,035.71</b>	<b>238,740,522.79</b>

## 1、固定资产

### (1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	网络传输设备	办公家具	合计
-----	--------	------	------	--------	------	----



一、账面原值：						
1.期初余额	199,934,732.33	724,972.40	23,442,926.34	108,105,927.37	1,002,890.32	333,211,448.76
2.本期增加金额	1,400,243.00		1,042,112.68	2,855,102.11	149,948.27	5,447,406.06
(1) 购置	1,400,243.00		1,042,112.68		149,948.27	2,592,303.95
(2) 在建工程转入				2,855,102.11		2,855,102.11
3.本期减少金额	13,624,598.59		511,862.51	16,068.38		14,152,529.48
(1) 处置或报废			511,862.51	16,068.38		527,930.89
(2) 转入投资性房地产	13,624,598.59					13,624,598.59
4.期末余额	187,710,376.74	724,972.40	23,973,176.51	110,944,961.10	1,152,838.59	324,506,325.34
二、累计折旧						
1.期初余额	32,409,873.75	475,290.31	20,984,407.99	39,773,300.96	828,052.96	94,470,925.97
2.本期增加金额	8,066,432.29	72,174.84	773,705.48	17,549,949.28	115,709.53	26,577,971.42
(1) 计提	8,066,432.29	72,174.84	773,705.48	17,549,949.28	115,709.53	26,577,971.42
3.本期减少金额	1,563,073.41		486,269.39	15,264.96		2,064,607.76
(1) 处置或报废			486,269.39	15,264.96		501,534.35
(2) 转入投资性房地产	1,563,073.41					1,563,073.41
4.期末余额	38,913,232.63	547,465.15	21,271,844.08	57,307,985.28	943,762.49	118,984,289.63
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	148,797,144.11	177,507.25	2,701,332.43	53,636,975.82	209,076.10	205,522,035.71
2.期初账面价值	167,524,858.58	249,682.09	2,458,518.35	68,332,626.41	174,837.36	238,740,522.79

(2) 报告期末公司无暂时闲置的固定资产情况。

(3) 报告期末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(4) 报告期末无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 报告期末无固定资产抵押情况。

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
欣苑公寓	1,400,243.00	欣苑公寓土地出让金尚未缴齐，房地证正在

办理变更手续。

**2、固定资产清理**

无此类事项

**(十一) 无形资产**

**1、无形资产情况**

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				8,206,735.63	8,206,735.63
2.本期增加金额				364,692.29	364,692.29
(1) 购置				364,692.29	364,692.29
3.本期减少金额					
4.期末余额				8,571,427.92	8,571,427.92
二、累计摊销					
1.期初余额				2,478,505.79	2,478,505.79
2.本期增加金额				835,717.97	835,717.97
(1) 计提				835,717.97	835,717.97
3.本期减少金额					
4.期末余额				3,314,223.76	3,314,223.76
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				5,257,204.16	5,257,204.16
2.期初账面价值				5,728,229.84	5,728,229.84

**(十二) 长期待摊费用**

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费及空调改造	17,070,705.46	46,213.60	2,364,774.63		14,752,144.43	
地下车库使用权	4,050,000.00		225,000.00		3,825,000.00	

合 计	21,120,705.46	46,213.60	2,589,774.63		18,577,144.43
-----	---------------	-----------	--------------	--	---------------

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,798,930.93	1,324,871.49
内部交易未实现利润		
可供出售金融资产公允价值变动		
可抵扣亏损		
小 计	1,798,930.93	1,324,871.49
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
非同一控制企业合并资产评估增值		
可供出售金融资产公允价值变动		
小 计		

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细：

项 目	期末余额	期初余额
应纳税项目：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
可供出售金融资产公允价值变动		
小 计		
可抵扣差异项目：		
坏账准备	11,992,872.88	8,832,476.60
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
可供出售金融资产公允价值变动		
小 计	11,992,872.88	8,832,476.60

(十四) 资产减值准备明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	8,832,476.60	3,160,396.28			11,992,872.88
合 计	8,832,476.60	3,160,396.28			11,992,872.88

(十五) 应付票据及应付账款

	注	期末余额	期初余额
应付票据	1	4,464,508.00	7,692,700.58
应付账款	2	90,741,589.00	68,553,428.09
<b>合 计</b>		<b>95,206,097.00</b>	<b>76,246,128.67</b>

### 1、应付票据

(1) 应付票据分类：

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	4,464,508.00	7,692,700.58
商业承兑汇票		
<b>合 计</b>	<b>4,464,508.00</b>	<b>7,692,700.58</b>

(2) 本期末无已到期未支付的应付票据。

### 2、应付账款

(1) 应付账款列示：

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占比%	金额	占比%
1 年以内	73,540,618.87	81.04	31,633,998.03	46.15
1-2 年	4,689,543.11	5.17	31,301,223.60	45.65
2-3 年	9,172,157.61	10.11	2,363,403.41	3.45
3 年以上	3,339,269.41	3.68	3,254,803.05	4.75
<b>合 计</b>	<b>90,741,589.00</b>	<b>100.00</b>	<b>68,553,428.09</b>	<b>100.00</b>

(2) 应付账款金额前五名单位情况：

单位名称	金额	欠款时间	经济内容
中译语通科技股份有限公司	17,500,000.00	1 年以内	服务费
逸兴泰辰（天津）科技有限公司	8,463,321.85	1 年以内	采购款、工程款、服务费
山东格瑞德集团有限公司	6,717,476.65	1 年以内、2-3 年	工程款
天津华德联合有限公司	5,996,201.60	1 年以内	工程款
天津智通力博科技发展有限公司	4,007,547.50	1 年以内	劳务费
<b>合 计</b>	<b>42,684,547.60</b>		

### (十六) 预收款项

#### 1、预收款项列示

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占比%	金额	占比%
1 年以内	2,528,914.70	83.11	2,931,511.17	70.31

1-2年	360,415.10	11.84	976,936.82	23.43
2-3年	11,198.40	0.37	130,500.00	3.13
3年以上	142,492.00	4.68	130,592.00	3.13
<b>合计</b>	<b>3,043,020.20</b>	<b>100.00</b>	<b>4,169,539.99</b>	<b>100.00</b>

**2、期末账龄超过1年的大额预收账款情况：**

单位名称	金额	欠款时间	经济内容
中国电子科技集团公司第十八研究所	448,000.00	1年以内、1-2年	技术开发费
<b>合计</b>	<b>448,000.00</b>		

**(十七) 应付职工薪酬**

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	9,674,920.52	34,621,363.47	41,713,540.55	2,582,743.44
二、离职后福利-设定提存计划		5,460,198.80	5,460,198.80	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>9,674,920.52</b>	<b>40,081,562.27</b>	<b>47,173,739.35</b>	<b>2,582,743.44</b>

**1、短期薪酬**

短期薪酬项目	期初应付未付金额	本期应付	本期支付	期末应付未付金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,379,021.30	25,191,101.49	32,210,395.59	2,359,727.20
二、职工福利费	-	3,529,226.01	3,488,829.01	40,397.00
三、社会保险费				
其中：1. 医疗保险费		2,494,892.50	2,494,892.50	
2. 工伤保险费		49,501.81	49,501.81	
3. 生育保险费		124,001.75	124,001.75	
四、住房公积金		2,684,862.00	2,684,862.00	
五、工会经费和职工教育经费	295,899.22	547,777.91	661,057.89	182,619.24
六、非货币性福利				
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				
九、其他短期薪酬				
其中：以现金结算的股份支付				

合 计	9,674,920.52	34,621,363.47	41,713,540.55	2,582,743.44
-----	--------------	---------------	---------------	--------------

## 2、离职后福利

### (1) 设定提存计划

本公司参与的设定提存计划情况如下：

设定提存计划项目	期初应付未付 金额	本期应缴	本期缴付	期末应付未付 金额
一、基本养老保险费		5,052,110.21	5,052,110.21	
二、失业保险费		124,001.75	124,001.75	
三、企业年金缴费		284,095.84	284,095.84	
<b>合 计</b>		<b>5,460,198.80</b>	<b>5,460,198.80</b>	

## (十八) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	243,593.25	
城市维护建设税	14,208.33	15,697.82
教育费附加	6,089.25	6,727.66
地方教育附加	4,059.54	4,485.09
代扣代缴个人所得税	36,490.66	69,114.14
印花税	37,421.87	5,689.84
防洪费	2,029.74	2,242.55
企业所得税	103.20	
<b>合 计</b>	<b>343,995.84</b>	<b>103,957.10</b>

## (十九) 其他应付款

注	期末余额	期初余额
应付利息	1	
应付股利	2	
其他应付款	347,432,085.63	409,429,468.89
<b>合 计</b>	<b>347,432,085.63</b>	<b>409,429,468.89</b>

### 1、应付利息

无此类事项

### 2、应付股利

无此类事项

### 3、其他应付款

#### (1) 按账龄列示其他应付

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占比%	金额	占比%

1年以内	6,047,252.83	1.74	77,720,122.57	18.98
1-2年	77,176,958.55	22.21	124,519,398.20	30.41
2-3年	124,168,672.05	35.74	191,161,797.73	46.69
3年以上	140,039,202.20	40.31	16,028,150.39	3.92
<b>合计</b>	<b>347,432,085.63</b>	<b>100.00</b>	<b>409,429,468.89</b>	<b>100.00</b>

(2) 期末其他应付款大额明细如下:

单位名称	金额	欠款时间	经济内容
天津房地产集团有限公司	342,326,837.92	1年以内至3年以上	往来款
天津市鸿诚建筑安装有限公司	2,000,207.15	1年以内	往来款
天津市国土资源和房屋管理局	1,120,194.40	1年以内	土地款
天津市武清区福山建材销售中心	569,223.50	1年以内	往来款
浪潮软件信息系统工程(天津)有限公司	200,000.00	3年以上	往来款
天津市武清区盛运建材销售中心	200,000.00	3年以上	往来款
<b>合计</b>	<b>346,416,462.97</b>		

## (二十) 递延收益

### 1、递延收益明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,216,666.67	350,000.00	1,133,333.34	1,433,333.33	财政补贴
<b>合计</b>	<b>2,216,666.67</b>	<b>350,000.00</b>	<b>1,133,333.34</b>	<b>1,433,333.33</b>	

### 2、涉及政府补助的项目

补助项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益 金额	本期计 入营业 外收入 金额	其他变 动	期末余额	与资产 相关/ 与收益 相关
汽车配件产品及汽车后市场综合交易运营云服务平台	500,000.00	250,000.00	333,333.33			416,666.67	与资产相关
面向物联网社区的智能文化服务平台	72,222.23		66,666.67			5,555.56	与资产相关

台							
基于移动互联网的社区商业电子商务平台与社区居家养老服务关键技术研发和应用		100,000.00	100,000.00				与收益相关
面向云计算的BIM数据协同应用平台	144,444.44		66,666.67			77,777.77	与资产相关
基于服务计算的多类型组织信息融合系统	1,500,000.00		566,666.67			933,333.33	与资产收益都相关
<b>合计</b>	<b>2,216,666.67</b>	<b>350,000.00</b>	<b>1,133,333.34</b>			<b>1,433,333.33</b>	

**(二十一) 股本**

项目	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	190,400,000.00						190,400,000.00

注：2016年4月20日公司召开的股东大会审议通过了2015年度利润分配方案，以公司2015年12月31日总股本136,000,000股为基数，向全体股东每10股送红股3.8股，共计送股51,680,000股；同时以资本公积金向全体股东每10股转增0.2股，共计转增股本2,720,000股，本次送股及资本公积金转增股本后，公司总股本增加至190,400,000股；2016年实收资本增资后未验资。

**(二十二) 资本公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	1,079,509.56			1,079,509.56
（2）同一控制下企业合并的影响				



(3) 其他				
小计	1,079,509.56			1,079,509.56
2、其他资本公积				
(1) 原制度资本公积转入				
(2) 政府因公共利益搬迁 给予补偿款的结余				
小计				
3、股权划拨				
合 计	1,079,509.56			1,079,509.56

**(二十三) 盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,949,235.35			5,949,235.35
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	5,949,235.35			5,949,235.35

**(二十四) 未分配利润**

项 目	金 额
调整前 上年末未分配利润	-87,655,219.99
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后 年初未分配利润	-87,655,219.99
加：本期归属于母公司所有者的净利润	818,006.21
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	-86,837,213.78

**(二十五) 营业收入及营业成本**

**1、营业收入及营业成本按照类别列示**

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

一、营业收入	-	
1、主营业务收入	414,952,290.36	254,702,047.03
2、其他业务收入	879,989.07	391,044.79
合 计	<b>415,832,279.43</b>	<b>255,093,091.82</b>
二、营业成本		
1、主营业务成本	326,089,629.14	208,627,443.74
2、其他业务成本	377,822.40	247,186.68
合 计	<b>326,467,451.54</b>	<b>208,874,630.42</b>
毛利	89,364,827.89	46,218,461.40

## 2、营业收入、成本、毛利按业务内容列示：（按品种分类）

项 目	本期发生额		
	收 入	成 本	毛 利
一.主营业务			
建筑智能化工程设计与施工业	287,119,156.58	270,787,715.21	16,331,441.37
软件开发与技术服务	118,696,773.28	48,574,069.05	70,122,704.23
三网融合业务	9,136,360.50	6,727,844.88	2,408,515.62
小 计	<b>414,952,290.36</b>	<b>326,089,629.14</b>	<b>88,862,661.22</b>
二. 其他业务			
房屋租赁业务	677,721.08	211,884.89	465,836.19
收取底商水电费业务	202,267.99	165,937.51	36,330.48
小 计	<b>879,989.07</b>	<b>377,822.40</b>	<b>502,166.67</b>
合 计	<b>415,832,279.43</b>	<b>326,467,451.54</b>	<b>89,364,827.89</b>

项 目	上期发生额		
	收 入	成 本	毛 利
一.主营业务			
建筑智能化工程设计与施工业	200,272,105.60	184,472,600.55	15,799,505.05
软件开发与技术服务	41,894,083.20	15,036,568.04	26,857,515.16
三网融合业务	12,535,858.23	9,118,275.15	3,417,583.08

小 计	254,702,047.03	208,627,443.74	46,074,603.29
二. 其他业务			
房屋租赁业务	179,236.38	68,119.66	111,116.72
收取底商水电费业务	211,808.41	179,067.02	32,741.39
小 计	391,044.79	247,186.68	143,858.11
合 计	255,093,091.82	208,874,630.42	46,218,461.40

### 3、本公司本期前五名客户收入

单位名称	金 额	占公司全部营业收入的比例%
天津市公安交通管理局	48,633,746.78	11.70
中新天津生态城不动产登记中心	31,216,766.66	7.51
天津泰达智慧城市科技有限公司	30,129,337.35	7.25
天津市天泰置业发展有限公司	25,397,337.40	6.11
泰安天房泰岳置业有限公司	23,614,709.74	5.68
合 计	158,991,897.93	38.23

### (二十六) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	285,470.49	161,696.65
教育费附加	122,344.42	69,423.38
地方教育费附加	81,562.96	46,282.29
印花税	163,485.42	92,666.63
房产税	1,710,011.66	1,710,011.66
土地使用税	106,642.60	106,642.60
车船税	3,051.00	6,942.00
合 计	2,472,568.55	2,193,665.21

### (二十七) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资	1,540,813.79	3,802,843.29
职工福利费	1,396,191.26	1,238,458.92
工会经费	168,054.50	305,667.22
职工教育经费	2,452.83	3,773.58
办公费	184,329.76	403,771.33

差旅费	188,319.46	253,392.70
物料消耗	349,842.90	193,200.52
运输费		330.19
车辆费用	228,134.85	216,157.45
劳动保护费	27,528.81	8,971.72
广告费	4,500.00	
折旧费	17,610,662.41	15,053,897.55
修理费	64,214.06	228,065.29
劳务费	862,362.34	
物业费	845,456.60	2,560,707.55
能源费	875,945.85	1,358,831.62
会务费	3,922.33	9,683.09
招标费	1,412,518.74	143,430.50
租金	72,600.00	66,728.21
诉讼费	45,613.37	18,705.00
咨询费	180,194.64	182,530.38
业务招待费	570.00	
<b>合 计</b>	<b>26,064,228.50</b>	<b>26,049,146.11</b>

**(二十八) 管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
管理人员工资	2,069,793.06	5,001,289.94
职工福利费	566,140.71	309,018.92
工会经费	41,395.87	100,025.81
职工教育费	41,503.07	72,861.56
办公费	55,824.71	218,992.78
差旅费	27,582.67	54,145.19
折旧费	7,162,154.29	7,521,532.73
修理费	8,284.90	1,050.00
业务招待费	67,989.17	57,022.48
职工住房公积金	1,228,530.00	1,214,528.00
失业保险费	57,745.18	69,571.20

医疗保险费	1,164,927.29	1,210,934.05
养老保险费	2,429,445.42	2,074,694.29
工伤保险	23,096.67	22,018.13
生育保险	57,745.18	64,463.23
劳动保险费	27,369.91	3,667.53
评估费		1,000.00
咨询费	279,811.46	360,259.19
审计费	319,948.70	300,377.35
年金	165,260.96	136,091.84
能源费	547.41	16,866.72
清洁费	5,808.97	1,601.94
诉讼费	125,769.85	50,872.42
防洪费	38,454.38	22,924.20
会务费	13,369.95	5,500.00
车辆费用	42,842.38	90,235.32
运杂费		2,075.47
物料消耗	23,505.24	1,353.44
招标费		33,783.96
资产摊销	3,126,377.24	2,764,696.41
劳动保护费	4,327.00	500.00
残疾人保障金	734,638.75	388,220.46
租金		6,000.00
广告费		1,130.45
保密工作经费		80,000.00
律师费	418,538.58	74,854.36
劳务费	159,224.44	
增拨经费	364,345.04	
宣传费	33,962.26	
物业费	1,125,333.60	
<b>合 计</b>	<b>22,011,594.31</b>	<b>22,334,159.37</b>

(二十九) 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资	14,718,582.39	16,149,852.86
办公费	122,746.45	101,763.59
咨询服务设计费	2,266,032.28	680,447.58
折旧	1,805,154.72	1,701,776.16
差旅交通费	407,265.98	270,787.74
能源材料费	313,518.29	43,560.18
养老保险费	2,622,655.79	1,865,823.37
医疗保险费	1,329,965.21	1,082,469.26
失业保险费	66,256.57	61,634.97
工伤保险费	26,405.14	19,681.61
生育保险费	66,256.57	45,299.93
公积金	1,456,332.00	1,115,647.00
年金	118,834.88	101,049.60
工会经费	294,371.64	322,997.05
试验外协费	9,656,977.57	8,736,255.47
技术资料费		32,154.24
无形资产摊销	299,115.36	299,115.36
职工福利费	1,566,894.04	1,104,702.53
会务费	5,793.92	1,000.00
租赁费	608,389.82	4,500.00
车辆费用	724.90	2,538.62
<b>合 计</b>	<b>37,752,273.52</b>	<b>33,743,057.12</b>

**(三十) 财务费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		27,066,958.55
减：利息收入	304,798.60	525,148.57
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	71,939.14	105,451.03
<b>合 计</b>	<b>-232,859.46</b>	<b>26,647,261.01</b>

注：本公司 2017 年度财务费用利息支出中对天津房地产集团有限公司的利息支出金额为 27,066,958.55 元，2018 年度天津房地产集团有限公司不对本公司收取借款利息。截止 2018 年 12 月 31 日，本公司对天津房地产集团有限公司的欠款余额为 342,326,837.92 元。

**(三十一) 资产减值损失**

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,160,396.28	-5,656,546.65
二、可供出售金融资产减值损失	1,425,717.74	
<b>合 计</b>	<b>4,586,114.02</b>	<b>-5,656,546.65</b>

**(三十二) 政府补助**

**1、其他收益**

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	1,033,333.34	372,222.22
与收益相关的政府补助	190,992.64	591,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,224,325.98</b>	<b>963,222.22</b>

**2、营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助		
与收益相关的政府补助		21,339.09
<b>合 计</b>		<b>21,339.09</b>

**3、与资产相关的政府补助：**

**(1) 对递延收益的影响**

补助项目	递延收益期初 余额	本期新增补 助金额	计入其他 收益金额	计入营业外 收入金额	其他变动	递延收益期 末余额
面向物联网社区的 智能文化服务平台 项目	72,222.23		66,666.67			5,555.56
汽车配件产品及汽 车后市场综合交易 运营云服务平台项 目	500,000.00	250,000.00	333,333.33			416,666.67
基于移动互联的社 区商业电子商务平 台与社区居家养老 服务关键技术研发		100,000.00	100,000.00			

和应用						
面向云计算的BIM数据协同应用平台项目	144,444.44		66,666.67			77,777.77
基于服务计算的多类型组织信息融合系统项目	1,400,000.00		466,666.67			933,333.33
<b>合 计</b>	<b>2,116,666.67</b>	<b>350,000.00</b>	<b>1,033,333.34</b>			<b>1,433,333.33</b>

#### 4、与收益相关的政府补助：

##### (1) 对递延收益的影响

补助项目	递延收益期初余额	本期新增补助金额	计入其他收益金额	计入营业外收入金额	其他变动	递延收益期末余额
基于服务计算的多类型组织信息融合系统项目	100,000.00		100,000.00			
<b>合 计</b>	<b>100,000.00</b>		<b>100,000.00</b>			

#### 5、直接计入其他收益的政府补助项目

补助项目	本年数
天津市人力资源和社会保障局失业保险基金稳岗补贴	58,792.64
天津市科学技术委员会津财一指 223-131 科技领军企业和领军培育企业企业家综合贡献奖励	16,300.00
天津市科学技术委员会津财一指 223-132 科技领军企业和领军培育企业企业家综合贡献奖励	15,900.00
<b>合 计</b>	<b>90,992.64</b>

#### (三十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,224,325.98	963,222.22
<b>合 计</b>	<b>1,224,325.98</b>	<b>963,222.22</b>

#### (三十四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
股东分配股利	748,985.05	
权益法核算的长期股权投资收益	1,306,249.86	
<b>合 计</b>	<b>2,055,234.91</b>	



**(三十五) 资产处置收益**

项目	本期数	上期数
非流动资产处置利得：		
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组利得		
处置固定资产利得		410,095.96
处置在建工程利得		
处置生产性生物资产利得		
处置无形资产利得		
小计		410,095.96
非流动资产处置损失：		
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组损失		
处置固定资产损失		
处置在建工程损失		
处置生产性生物资产损失		
处置无形资产损失		
小计		
<b>合 计</b>		<b>410,095.96</b>

**(三十六) 营业外收入**

项 目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金 额	上期发生 额	计入当期非经 常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产报废毁损利得				
债务重组利得				
接受捐赠				
政府补助			21,339.09	21,339.09
违约金及罚款收入	189,239.80	189,239.80		
无法支付的款项			194,519.11	194,519.11
其他	197,893.23	197,893.23		
<b>合 计</b>	<b>387,133.03</b>	<b>387,133.03</b>	<b>215,858.20</b>	<b>215,858.20</b>

**(三十七) 营业外支出**

项 目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	26,396.54	26,396.54	172,715.89	172,715.89
其中：固定资产报废毁损损失	26,396.54	26,396.54	172,715.89	172,715.89
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠				
其中：公益性捐赠				
非公益性捐赠				
违约金、赔偿金及罚款支出			200,797.50	200,797.50
其他			12.96	12.96
<b>合 计</b>	<b>26,396.54</b>	<b>26,396.54</b>	<b>373,526.35</b>	<b>373,526.35</b>

**(三十八) 所得税费用**

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	7,259.06	970.87
递延所得税调整	-474,059.44	848,482.00
<b>合 计</b>	<b>-466,800.38</b>	<b>849,452.87</b>

**(三十九) 现金流量表项目****1、收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
收到的其他与经营活动有关的现金	66,820,567.07	102,510,296.23
其中金额较大的项目：	64,556,940.62	99,140,484.54
收往来款	30,997,731.15	62,142,535.97
收利息	749,336.97	525,148.57
诚意金	6,000,000.00	
退回保证金	26,809,872.50	36,472,800.00

**2、支付的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
支付的其他与经营活动有关的现金	152,755,694.30	220,670,307.89
其中金额较大的项目：	123,272,236.41	203,224,726.79
付往来款	93,768,433.26	166,203,532.79

付投标保证金	29,503,803.15	37,021,194.00
--------	---------------	---------------

**(四十) 现金流量表补充资料**

**1、现金流量表补充资料**

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	818,006.21	-58,726,083.61
加: 资产减值准备	4,586,114.02	-5,656,546.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,789,856.31	24,345,326.10
无形资产摊销	835,717.97	703,518.46
长期待摊费用摊销	2,589,774.63	2,337,757.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		-237,380.07
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	26,396.54	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,055,234.91	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-474,059.44	848,482.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	25,315,022.09	-20,210,165.96
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-10,264,194.30	33,376,811.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-53,109,444.98	-84,756,338.15
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,942,045.86</b>	<b>-107,974,619.22</b>
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:		
现金的期末余额	45,712,712.71	54,317,628.87
减: 现金的期初余额	54,317,628.87	182,121,679.84
加: 现金等价物的期末余额		

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-8,604,916.16	-127,804,050.97

## 2、现金和现金等价物的构成

项 目	期 末 数	期 初 数
一、现金	45,712,712.71	54,317,628.87
其中：库存现金	90,315.01	57,608.21
可随时用于支付的银行存款	45,622,397.70	54,260,020.66
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金和现金等价物余额	45,712,712.71	54,317,628.87
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### (四十一) 所有权或使用权受限制的资产

项 目	期 末 余 额	受 限 原 因
货币资金	4,664,508.00	银行承兑汇票保证金及保函保证金
<b>合 计</b>	<b>4,664,508.00</b>	

## 八、企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元)

### (一) 子公司情况

#### 1、企业集团的构成

子公司名称	主要经 营地	注册地	注册 资本	业务性质	持股比例(%)		表决权比例 (%)	取得 方式
					直接	间接		
天津市天云科技发 展有限公司	天津	天津市和 平区	1000 万 元	科学研究和技术 服务业等	100.00		100.00	投资 新设

### (二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

#### 1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期 末 净 资 产	本 期 净 利 润	新 纳 入 合 并 范 围 原 因
天津市天云科技发展有限公司	10,000,928.80	928.80	新设全资子公司

**2、本期无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体**

**九、关联方及关联交易**

**(一) 关联方关系**

**1、本公司的母公司情况**

母公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本		对本公司持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方
					期初金额	期末金额			
天津房地产集团有限公司	有限责任公司 (国有独资)	天津市河西区宾水道增9号A区A座17-19层	王振宇	房地产开发	20亿元	20亿元	69.98	69.98	天津市人民政府国有资产监督管理委员会

**2、本公司的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注八、(一)。

**3、本公司其他关联方情况**

关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津房地产集团有限公司	股东
天津市腾达楼宇自控有限公司	股东
天津天易智慧投资管理有限公司	股东
天津文化产业小额贷款有限公司	被投资方
天津市天房信达国际贸易有限公司	被投资方
天津信和嘉寰实业有限公司	同一控制下关联公司
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	同一控制下关联公司
天津海景实业有限公司	同一控制下关联公司
天津市华亨房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津吉利大厦有限公司	同一控制下关联公司
天津市天房海滨建设发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	同一控制下关联公司
天津市华驰租赁有限公司	同一控制下关联公司
天津市华景房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市华升物业管理有限公司	同一控制下关联公司
天津市华塘房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市凯泰建材经营有限公司	同一控制下关联公司

天津市华兆房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市华博房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天房（苏州）投资发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市华博金翔物业管理有限公司	同一控制下关联公司
天津市华滨置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市华富宫大饭店有限公司	同一控制下关联公司
天津市大港宾馆有限公司	同一控制下关联公司
天津市天政基础设施建设有限公司	同一控制下关联公司
天津市天和市政建设工程有限公司	同一控制下关联公司
天津天拓工程造价咨询有限公司	同一控制下关联公司
江安天政长江公路大桥有限公司	同一控制下关联公司
天津天沧水务建设有限公司	同一控制下关联公司
天津政通建设发展有限公司	同一控制下关联公司
三亚新天房置业有限公司	同一控制下关联公司
儋州新天房置业有限公司	同一控制下关联公司
天津天房卓汇置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市天港建设开发有限公司	同一控制下关联公司
天津宝天建设开发有限公司	同一控制下关联公司
天津瑞银小额贷款有限公司	同一控制下关联公司
天津市团泊湖投资发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市天岛投资发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市光合墅建设开发有限公司	同一控制下关联公司
天津潮白湖投资发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市天灿投资发展有限公司	同一控制下关联公司
天津天瑞投资发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市天澜建设开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市天烁建设开发有限公司	同一控制下关联公司
天房新河房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津天房置地有限责任公司	同一控制下关联公司
天津天房投资有限公司	同一控制下关联公司

天津天胜置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市天房信诚房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津天房伟业物业服务有限公司	同一控制下关联公司
天津天房瑞诚置业有限公司	同一控制下关联公司
泰安天房泰岳置业有限公司	同一控制下关联公司
天津永辉房地产咨询有限公司	同一控制下关联公司
天津市嘉恒置业发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市嘉港投资有限公司	同一控制下关联公司
天津市嘉信物业管理有限公司	同一控制下关联公司
天津天房矿业有限公司	同一控制下关联公司
秦皇岛天滨地质勘探有限公司	同一控制下关联公司
天津天房津滨新城投资有限公司	同一控制下关联公司
天津汉通置业有限公司	同一控制下关联公司
天津汉拓置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市天房天都房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市天房津滨颐康老年养护中心	同一控制下关联公司
天津润丰投资管理有限公司	同一控制下关联公司
天津吉天股权投资基金管理有限公司	同一控制下关联公司
天津天惠股权投资基金管理有限公司	同一控制下关联公司
天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	同一控制下关联公司
天津市天泰置业发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市天泰酒店管理有限公司	同一控制下关联公司
天津生态城天城置业有限公司	同一控制下关联公司
天津天房建材有限公司	同一控制下关联公司
天津天房建设工程有限公司	同一控制下关联公司
天津市天谊经营管理有限公司	同一控制下关联公司
天津天房鼎信建设发展有限公司	同一控制下关联公司
秦皇岛市北戴河合惠投资管理有限公司	同一控制下关联公司
天津澳新食品有限公司	同一控制下关联公司
天津泰达恒生房地产开发有限公司	同一控制下关联公司

烟台市津房置业有限公司	同一控制下关联公司
天津天房融华资产管理有限公司	同一控制下关联公司
天津天房北海投资有限公司	同一控制下关联公司
天津光合文化投资管理有限公司	同一控制下关联公司
天津天房融汇投资管理有限公司	同一控制下关联公司
瑞丰（天津）融资租赁有限公司	同一控制下关联公司
天津天华置业有限公司	同一控制下关联公司
天房集团（新加坡）	同一控制下关联公司
（新加坡）天房酒店基金管理有限公司	同一控制下关联公司
天房瑞新（天津）酒店管理有限公司	同一控制下关联公司
天房控股（新加坡）有限公司	同一控制下关联公司
天房商业（天津）有限公司	同一控制下关联公司
天津天房酒店管理有限公司	同一控制下关联公司
天津市光合谷投资管理有限公司	同一控制下关联公司
三亚天房酒店管理有限公司	同一控制下关联公司
天房津城（香港）有限公司	同一控制下关联公司
天津天房汇都置业发展有限公司	同一控制下关联公司
天津天房融创置业有限公司	同一控制下关联公司
三亚新天房投资发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市嘉地置业投资有限公司	同一控制下关联公司
天津天房天陆置业有限公司	同一控制下关联公司
天津渤海天易置业股份有限公司	同一控制下关联公司
天津天房丽山置业有限公司	同一控制下关联公司
天津渤海天泽置业有限公司	同一控制下关联公司
天津天房北城投资有限公司	同一控制下关联公司
天津市房信房产经营有限公司	同一控制下关联公司
天津滨海新区大港中原置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市津澜建筑工程有限公司	同一控制下关联公司
天津房信宾馆(祖山宾馆)	同一控制下关联公司
天津市建设发展总公司	同一控制下关联公司



天津市金阁置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市城市建设房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津健阁置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市立轼达建材科技有限公司	同一控制下关联公司
天津通业科技企业孵化器有限公司	同一控制下关联公司
济宁鼎圣置业有限公司	同一控制下关联公司
天津市重热供热技术工程有限公司	同一控制下关联公司
天津市建设工程监理公司	同一控制下关联公司
天津市嘉恒建筑工程咨询有限公司	同一控制下关联公司
天津市房信建筑工程总承包有限公司	同一控制下关联公司
天津市房信物业发展有限公司	同一控制下关联公司
天津金津置业有限公司	同一控制下关联公司
天津港保税区金港物业发展有限公司	同一控制下关联公司
天津泰利丰物业管理有限公司	同一控制下关联公司
天津市房信供热有限公司	同一控制下关联公司
天津清新供热有限公司	同一控制下关联公司
天津市信新能源技术发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市四达建筑装饰工程有限公司	同一控制下关联公司
天津市房信节能建材科技有限公司	同一控制下关联公司
天津市房信房地产研发有限公司	同一控制下关联公司
天津市房信房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市广泰物业发展有限公司	同一控制下关联公司
天津开发区福祉房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市开发区福祺置业发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市信瑞房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津信义房地产投资有限公司	同一控制下关联公司
天津信汇房地产投资有限公司	同一控制下关联公司
天津市信浩房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津创建实业发展有限公司	同一控制下关联公司
天津市融丰小额贷款有限公司	同一控制下关联公司

天津市信缘房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市信欣房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津市房信建材科技有限公司	同一控制下关联公司
潍坊市信悦房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津建设发展蒙古公司（TCD）	同一控制下关联公司
天津市美都大酒店	同一控制下关联公司
天津市华奥体育文化交流有限公司	同一控制下关联公司
天津市牧昊房地产投资有限公司	同一控制下关联公司
天津联合信华物流有限公司	同一控制下关联公司
天津开发区福光房地产发展有限公司	同一控制下关联公司
天津津华高级住宅有限公司	同一控制下关联公司
天津万信合置业有限公司	同一控制下关联公司
天津津华高级住宅有限公司	同一控制下关联公司
天津市牧昊房地产投资有限公司	同一控制下关联公司
天津国民天房资产管理有限公司	同一控制下关联公司
天津永辉房地产开发有限公司	同一控制下关联公司
天津天房酒店管理有限公司丽思卡尔顿分公司	同一控制下关联公司
天津市德霖停车场有限公司	同一控制下关联公司
天津市天房物业管理有限公司	同一控制下关联公司
天津市天谊经营管理有限公司马场道餐饮分公司	同一控制下关联公司
天津房地产信托集团有限公司	同一控制下关联公司
王天	董事长
王伟	董事、总经理
阎立新	董事
王平健	董事、副总经理
李国垒	监事会主席
王建林	监事
孙长青	职工监事
张龙	董事会秘书、副总经理、财务总监
杜春鹰	董事、副总经理

周长齐	副总经理
-----	------

(二) 关联交易情况:

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市腾达楼宇自控有限公司	试验外协费	8,798,571.83	5,547,169.66
天津天易智慧物业服务服务有限公司	服务费	1,573,113.22	

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
泰安天房泰岳置业有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务、软件开发与技术服务	23,614,709.74	3,675,675.67
天津宝天建设开发有限公司	软件开发与技术服务	3,773.58	
天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	软件开发与技术服务	11,320.75	2,830.19
天津潮白湖投资发展有限公司	软件开发与技术服务	4,716.98	
天津房地产集团有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务、软件开发与技术服务	6,503,876.18	
天津吉利大厦有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务、软件开发与技术服务	16,493.16	
天津瑞银小额贷款有限公司	软件开发与技术服务	53,773.58	67,924.52
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	软件开发与技术服务	1,415,094.30	
天津市华亨房地产开发有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务	2,328,655.19	
天津市腾达楼宇自控有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务	2,440,288.83	1,630,188.64

天津市天房物业管理 有限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务、软件开发与技术服务	211,076.78	704,874.60
天津市天港建设开发 有限公司	软件开发与技术服务	38,679.24	
天津市天蓟房地产开 发有限责任公司	建筑智能化工程设计与施工业 务、软件开发与技术服务	178,952.66	
天津市天泰置业发展 有限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务、软件开发与技术服务	25,397,337.40	101,886.80
天津市天云科技发展 有限公司	软件开发与技术服务	519,433.94	
天津市天政基础设施 建设有限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务、软件开发与技术服务	106,888.43	
天津天房津滨新城投 资有限公司	软件开发与技术服务	101,886.79	101,886.79
天津天房矿业有限公 司	软件开发与技术服务	5,660.38	
天津天房丽山置业有 限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务、软件开发与技术服务	609,660.15	387,764.51
天津天房天陆置业有 限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务、软件开发与技术服务、三 网融合业务	11,900,708.00	73,778.30
天津天房新河房地产 开发有限公司	软件开发与技术服务	4,716.98	
天津市华景房地产开 发有限公司	三网融合业务	22,641.51	
天津市天谊经营管理 有限公司马场道餐饮 分公司	三网融合业务	25,471.71	33,962.28
天津天房鼎信建设发 展有限公司	三网融合业务	16,981.13	67,924.52
天津市房地产信托集	三网融合业务	11,320.75	11,320.75

团有限公司			
三亚新天房置业有 限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	2,586.21	
天津天房酒店管理有 限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	15,413.80	
天津市房信供热有限 公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	2,586.21	
天津市房信建筑工程 总承包有限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	5,597,650.35	487,354.38
天津渤海天泽置业有 限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	575,477.68	139,607.08
天津市嘉地置业投资 有限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	6,556.36	
天津市天房信诚房地 产开发有限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	827,946.61	1,119,461.18
天津市天谊经营管理 有限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	27,014.55	
天津天房建设工程有 限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	16,818,312.97	4,203,121.12
天津天房瑞诚置业有 限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	88,899.03	
天津天胜置业有限公 司	建筑智能化工程设计与施工业 务、软件开发与技术服务	6,478,614.28	
天津永辉房地产开发 有限公司	软件开发与技术服务	450,113.20	
天津市信欣房地产开 发有限公司	软件开发与技术服务	55,271.70	
天津信科置业有限公 司	建筑智能化工程设计与施工业 务	73,457.66	
天津市华升物业管理 有限公司	建筑智能化工程设计与施工业 务	800.00	

天津市德霖停车场有限公司	电费	15,381.77	
天津天房置地有限责任公司	建筑智能化工程设计与施工业务		61,486.41
天津天房酒店管理有限公司丽思卡尔顿分公司	建筑智能化工程设计与施工业务		196,846.84
天津泰达恒生房地产开发有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务		635,070.67
天津市天房信达国际贸易有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务		22,837.60
天津市团泊湖投资发展有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务		5,982.91
天津生态城天城置业有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务		1,125,861.28
天津国民天房资产管理有限公司	三网融合业务		19,811.32
天津市天房物业管理有限公司和平分公司	建筑智能化工程设计与施工业务		2,452.99
天津市天和市政建设工程有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务、三网融合业务		715,039.37
天房商业(天津)有限公司	建筑智能化工程设计与施工业务		10,957.26
天津市天房房地产销售有限公司	三网融合业务		2,841.51

(3) 关联方资金往来

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津市天房信达国际贸易有限公司	往来款(其他应付款)	10,000,000.00	

**2、关联租赁情况**

无此类事项

**3、关联担保情况**

无此类事项

**4、关联方资金拆借利息**

关联方名称	关联交易内容	本期数		上期数	
		金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
天津房地产集团有限公司	借款利息支出			27,066,958.55	100.00

(三) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
应收账款	天津房地产集团有限公司	4,440,737.00		2,563,008.00	
应收账款	天津市腾达楼宇自控有限公司				
应收账款	天津渤海天泽置业有限公司			242,891.85	
应收账款	天津市华亨房地产开发有限公司	2,383,371.00		7,852,690.00	
应收账款	天津市华升物业管理有限公司	6,139.00		5,211.00	
应收账款	天津市华兆房地产开发有限公司			2,624,661.00	
应收账款	天津市天房海滨建设发展有限公司	90,520.00		829,352.44	
应收账款	天津市天房信达国际贸易有限公司			5,400.00	
应收账款	天津市天和市政建设工程有限公司	14,380.00		32,380.00	
应收账款	天津市天泰置业发展有限公司	15,000.00		11,006,894.00	
应收账款	天津市天政基础设施建设有限公司	1,431,275.00		1,381,275.00	

应收账款	天津天房鼎信建设发展有限公司			672,645.75	
应收账款	天津天房建设工程有限公司	6,534,050.69		6,302,048.32	
应收账款	天津天房瑞诚置业有限公司	2,672,520.00		2,672,520.00	
应收账款	天津天房投资有限公司			36,604.00	
应收账款	天津天房丽山置业有限公司	4,920.00		4,920.00	
应收账款	泰安天房泰岳置业有限公司	2,000,000.00			
应收账款	天津信科置业有限公司	14,755.00			
预付账款	天津市腾达楼宇自控有限公司			130,500.00	
其他应收款	天津市房信建筑工程总承包有限公司	4,440,737.00		800,000.00	

## 2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收账款	天津市房信建筑工程总承包有限公司	448,200.00	306,343.42
其他应付款	天津房地产集团有限公司	342,326,837.92	406,759,245.93
其他应付款	天津市天政基础设施建设有限公司	100,000.00	100,000.00
其他应付款	天津政通建设发展有限公司	66,384.48	221,281.29

### (四) 关联方承诺

无此类事项

### 十、承诺及或有事项

#### (一) 重要承诺事项

无此类事项

#### (二) 或有事项

##### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2018年，本公司向天津市河西区人民法院提起诉讼，请求法院判令天津大通金岛置业有限公司就签订的《零号岛项目弱电工程合同》支付拖欠合同款735,288.50元及按人民银行同期贷款利率自2018年7月18日至实际支付日止的利息。截止审计报告出具日，案件仍在审理中。

##### 十一、资产负债表日后事项

无此类事项

##### 十二、其他重要事项



无此类事项

十三、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-26,396.54	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,224,325.98	
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，如安置职工的支出、整合费用等		
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期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		
其他符合非经常性损益定义的损益项目	387,133.03	
少数股东权益影响额（税后）		
所得税影响额	-237,759.37	
<b>合计</b>	<b>1,347,303.10</b>	

### （二）净资产收益率及每股收益

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
归属于公司普通股股东的净利润	0.74%	0.0043	0.0043
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.48%	-0.0028	-0.0028

### （三）加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	本期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	A	818,006.21
非经常性损益	B	1,347,303.10
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-529,296.89
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	109,773,524.92
股权激励等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E1	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F1	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E2	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F2	
股份支付等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E3	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F3	

现金分红减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	110,182,506.11
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	0.74%
扣除非经常损益后加权平均净资产收益率	$M1=C/L$	-0.48%
期初股份总数	N	190,400,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	O	
发行新股或债转股等增加股份数	P	
新增股份次月起至报告期期末的累计月数	Q	
报告期缩股数	R	
报告期回购等减少股份数	S	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	T	
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股股份数	U	
新增稀释性潜在普通股次月起至报告期期末的累计月数	V	
加权平均股份数	$W=N+O+P \times Q/K-R-S \times T/K$	190,400,000.00
基本每股收益	$X=A/W$	0.0043
扣除非经常损益后基本每股收益	$X1=C/W$	-0.0028
稀释每股收益	$Z=A/(W+U \times V/K)$	0.0043
扣除非经常性损益后稀释每股收益	$Z1= C/(W+U \times V/K)$	-0.0028

天津市天房科技发展股份有限公司（盖章）

日期：2019年4月30日

附：

### 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）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

公司综合部