

关于对天津津滨发展股份有限公司的 年报问询函

公司部年报问询函（2019）第 4 号

天津津滨发展股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2018 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1. 年报显示，公司 2018 年实现营业收入 1.55 亿元，同比减少 84.14%；归属母公司所有者的净利润为-1.29 亿元，同比下滑 8.48%。其中，公司境界梅江 H4 项目，由于受到环境治理停工等因素影响未能如期竣工交付，不能确认为主营业务收入；红树湾项目 B2 区因延迟交房需计提延期交房违约金 7,719,918.19 元；在建项目津汇红树湾 B2、境界梅江 H2、境界梅江 H4 项目在报告期内均无新增施工面积。请你公司：（1）说明境界梅江 H4 项目停工的具体情况，包括停工原因及时间、公司已采取的应对措施及复工情况等；（2）津汇红树湾 B2、境界梅江 H2 项目在报告期内无新增施工面积的原因，是否存在停工情形，如是，请说明具体情况、影响及拟采取的措施；（3）结合前述情况对照《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》（以下简称“行业指引”）第十条的规定说明是否及时履行了相关信息披露义务；（4）境界梅江 H1 项目尚未开工，H2、H3 项目预计完工日期分别为 2021 年 3 月、2020 年 10 月。请说明上述项目竣工安排是否可能导致你公司违反于 2016 年 9 月 27 日与天津市国土资源

和房屋管理局签订《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同二-9下协商约定的竣工时间（2020年2月28日），并导致你公司承担违约责任，如是，请分析对公司具体影响、公司应对措施并提示风险。

2. 你公司连续四年无新增土地储备。年报显示，报告期内你公司使用闲置资金购买委托理财的发生额为 6.45 亿元，报告期末理财产品余额约为 3.45 亿元。请你公司：（1）请说明报告期内购买“其他类”理财产品的具体情况，包括受托机构名称、产品类型、金额、期限、参考年化收益率等；（2）根据行业指引第五条第（八）项规定补充披露未来一年计划增加土地储备情况，并结合公司发展战略和经营计划说明公司连续多年未获取土地储备却购买大额理财的主要考虑，在土地储备逐年减少的情况下公司如何保证持续经营能力并提升经营业绩，保持行业竞争力。

3. 报告期内，你公司债务人天津冶金集团轧三钢铁有限公司（以下简称“轧三钢铁”）进入重整程序。你对轧三钢铁应收账款期末余额为 6,198.33 万元，报告期内计提坏账准备 3,340.10 万元。请你公司：（1）说明对前述债务计提坏账准备的关键假设、具体计算过程及其合理性，包括对重整方案下债转股后股权公允价值确认为 1 元/股的合理性等；（2）结合公司对轧三钢铁的具体信用政策、轧三钢铁实际回款情况及其经营状况变化等说明公司对轧三钢铁的应收账款信用风险管理是否满足内控要求，是否及时计提资产减值并披露重大信用风险。请年审会计师核查并发表明确意见。

4. 年报显示，你公司存货期末余额为 53.12 亿元，占总资产比例达 76.79%，主要构成为开发成本和开发产品。请你公司：（1）说明公司判断开发成本及开发产品下各项目是否存在减值迹象的具体

标准和方法，是否借鉴独立第三方的评估工作；（2）说明公司对各地产项目进行存货减值测试的具体情况，并结合周边市场及可比项目的价格、销售情况等关键假设、参数的变化说明存货跌价准备计提的充分性、及时性以及部分项目跌价转回的合理性，未对竣工超过或接近十年的项目计提跌价准备的原因和合理性；（3）根据行业指引第六条第（五）项规定，补充说明公司存货项下是否涉及停工、烂尾、空置项目，如是，分项目列示计提存货跌价准备的情况，并说明对相关项目不计提减值或计提比例较低的具体原因。请年审会计核查并发表明确意见。

5. 你公司近两年房地产销售收入主要来自津汇红树湾 A 项目，该项目 2017 年、2018 年的毛利率分别为 9.16% 和 36.55%。请结合项目所处市场环境、周边可比项目价格变化趋势、具体成本构成、结转方法及其变化说明该项目 2018 年毛利率同比大幅上升的具体原因及合理性。

6. 年报显示，其他应付款项下“往来款”期末余额为 227,415,955.01 元，同比增长 341.24%。请公司说明前述应付往来款项的具体内容、对方名称及对应金额，同比大幅增加原因。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行披露义务，并在 2019 年 4 月 3 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2019年3月28日