

证券代码：000897 公司简称：津滨发展 公告编号：2016-30 号

天津津滨发展股份有限公司

关于深圳证券交易所年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天津津滨发展股份有限公司（以下简称：我公司或津滨发展）于近日收到深圳证券交易所公司管理部（以下简称“深交所”）《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【2016】第 317 号）（以下简称“函”），公司通过认真核查，对问询函中相关问题及回复公告如下：

1、报告期，公司实现收入 7.40 亿元，比上年同期下降 59.30%，并发生净亏损。要求公司说明收入大幅下降的原因，并结合主营业务情况分析公司的可持续经营能力。

报告期内，公司收入大幅下降的原因主要有两方面：（1）公司房地产业务可结算项目较少，且当年销售情况不理想，确认收入金额未达到预期，是造成本年度收入降低的原因之一；（2）公司在本年度内根据有关机构建议并对照会计准则相关内容，对本年度贸易收入调整为净额法列报，调减营业收入 5.30 亿元。

近年来，公司由于受到项目开发周期影响，项目开发及完工结算不连续，2015 年度仅境界梅江 H6 项目达到确认收入条件并结转销售收入，为公司带来 8135 万元的净利润。现阶段可结转收入项目不足，以及年内政府有偿收回津滨公司汉兴国有土地使用权产生损失 4803 万元等原因，导致本年度出现较大亏损。

本公司 2016 年的重点是境界梅江 H6 项目的销售，年初，受到国家对房地产去库存优惠政策的不断推出刺激，H6 项目销售不断升温，预计上半年整个项目将完成清盘销售，对公司 2016 年业绩产生较大提升；下半年将重点针对 H5、颐贤里、CX2、CX1 等项目销售扫尾及车位销售工作等，都将有利于推动公司业绩的上升。此外，公司加大力度推进造纸地块整理的后续工作，保证年内土地整

理收入的实现。这些将最大限度保障公司实现扭亏为盈。

公司目前土地储备为位于天津梅江会展中心旁的境界梅江H1、2、3、4地块，作为优质土地资源，由于获取时间较早，土地成本较低，存在较大的获利空间，是公司未来的主要业绩来源。公司目前正在积极推进项目规划、方案设计等各个环节，意在精雕细琢，打造精品，实现津滨地产品牌质的跨越。随着后续项目开工建设以及开盘销售，能够不断改善并增强公司的持续经营能力。

2、公司第三季度收入大幅高于其他三个季度。要求公司结合业务的季度波动周期，说明各季度收入波动的原因及对公司现金流状况的影响。

公司第三季度收入大幅高于其他三个季度，主要是本年三季度公司境界梅江H6项目达到收入确认条件，并结转收入所致，该收入包含了项目以前年度预售部分的结转，造成收入的大幅增加。根据房地产行业特点，在项目完工结算确认收入时点，收入就会出现大幅增加情况，在多项目交替结算时，收入波动并不明显，而我公司本年度仅有一个项目结算收入，造成了收入的波动。因目前房地产销售均采用预售方式，随着房产销售签约，首付及尾款陆续到账，能够保证公司正常资金流入。只有完工结算达到收入确认条件才结转营业收入，因此各季节收入波动对公司的现金流状况不会产生影响。

3、报告期，公司发生销售费用 7985.97 万元，在收入大幅下降的情况下，销售费用比上年同期上升 61.21%。要求公司结合销售费用的具体构成，说明销售模式是否发生改变、销售费用率上升的原因及合理性。

一、销售费用具体构成如下：

项目	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	11,025,997.56	13,000,970.30
办公及业务招待费	227,436.90	771,782.58
修理费	4,192,957.12	1,191,001.19
广告费	15,249,072.59	10,183,324.06

项目	2015 年度	2014 年度
宣传费	36,617,898.14	10,687,309.38
销售代理费	5,120,632.61	5,816,362.87
物业管理及采暖费	4,295,937.99	3,891,380.82
折旧费	260,208.16	129,197.39
咨询费	-	98,000.00
交通费	1,127,936.19	1,199,921.58
其他	1,741,642.02	2,569,451.96
合计	79,859,719.28	49,538,702.13

从上表中可以看出，销售费用的增加主要是广告费、宣传费的增加。原因是：子公司福建津汇房地产开发有限公司本年度广告费增加 7,266,895.00 元，宣传费增加 23,319,873.32，销售代理费增加 4,558,634.00 元。

二、收入构成明细如下：

项目	2015 年度	2014 年度
房地产销售	628,214,002.58	1,208,030,856.62
房屋租赁	7,045,298.55	5,663,498.32
商品销售	5,128,205.44	500,854,700.70
物业管理收入	99,056,842.70	102,003,430.41
其他	1026,890.93	2,912,621.36
合计	740,471,240.20	1,819,465,107.41

从上表中可以看出，收入的下降主要原因如下：

1、房地产销售收入 2015 年度比 2014 年度减少 5.79 亿元，主要是子公司滨泰公司减少 7.86 亿元，本公司置业分公司减少 0.44 亿元，科技园减少 0.12 亿元，粤阳减少 0.36 亿元，时代公司增加 2.99 亿元。

2、商品销售收入减少 4.06 亿元，2014 年采用总额法确认商品销售收入。2015 年度销售金额为 5.35 亿元，采购金额为 5.30 亿元，按净额法确认销售收入 512.82 万元。

三、公司销售模式未发生变化。由表一、表二得知，销售费用的上升主要是

房地产类公司广告费、宣传费与销售代理费增加引起的。

房地产销售采用期房预售。开盘销售（预售）之前，常常需要在市场上进行一系列强力度的营销推广活动，为开盘销售（预售）做准备，销售费用中的广告费、宣传费、销售代理费主要发生是房屋交接前。而房地产销售收入的确认依据是房屋交接，在房屋交接后销售费用相应会减少。2015 年福建津汇房地产开发有限公司地产项目在营销推广期，尚未办理房屋交接，尚未结转收入。由于房地产类公司收入确认的原因，房地产类销售费用与销售收入不会同比增长，是合理的。

4、报告期末，公司短期借款余额为 12.85 亿元，短期偿债压力较大。要求公司结合现金流状况，说明偿债能力及偿付计划。

公司报告期末短期借款余额为 12.85 亿元，均为公司取得的流动资金借款。尽管上述借款金额较大，但借款到期时间分布在年内不同月份，不会产生集中还款的压力。公司历来高度重视并重点加强与各金融机构的沟通和协调，统筹安排，能够确保公司稳健运营和资金链安全。公司积极拓宽融资渠道，扩大融资规模，确保公司各项经营业务正常运行的资金需求。近年来，公司为降低财务费用，及时将大额闲置资金归还银行贷款，提高资金效率。公司目前尚有一定金额的已批复但未申请放款的银行授信。公司一贯保持良好信用记录，到期的各项借款均能保证顺利完成倒贷工作，从未出现过贷款逾期及拖欠利息情况。

目前公司各项贷款申请审批均顺利进行，并陆续完成到期贷款的归还以及新增贷款的放款。随着国家对房地产优惠政策的推出，现有项目销售良好，随时后续储备项目的开工建设及开盘销售，公司资金流入将不断增加，能够保证债务偿还能力及经营资金需求。

5、你公司年报披露，本期你公司因报告期内政府收回本公司之全资子公司天津津滨汉兴投资有限公司闲置土地，导致上市公司损失 4803 万元，目前政府尚未支付土地款，约定一年内支付，相关损失已计入本报告期，请详细说明你公司取得相关土地使用权时间、对价、相关资产目前账面价值、闲置的原因、前期是否及时和准确地计提了相关闲置费用、政府收回土地使用权价格、发生损失的原因、款项收

回情况、利益风险是否已发生转移等，并对照会计准则说明你公司确认相关损失所依据的会计准则相关条款、结合收款情况说明你公司将损益确认在本期的原因。请你公司年审会计师事务所对此发表专项意见。

一、天津津滨汉兴投资有限公司土地出让情况

2011年11月19日，天津津滨汉兴投资有限公司与天津市滨海新区规划和国土资源管理局签订了TJ11122011005号《天津市国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为津滨汉（挂）2011-08号，土地出让金为13,470万元，市政设施配套费用1,656.3814万元，后续支付土地交易手续费及代办费80.82万元，土地使用税17.49万元，契税453.80万元。

二、土地账面价值

该土地账面价值为18,825.68万元，包含土地出让金13,470万元，市政设施配套费用、税费、交易费等相关费用5,355.68万元。

三、闲置原因

1、2015年11月19日，公司收到天津市滨海新区规划与国土资源管理局第二分局津闲置土地认定书，公司未按TJ11122011005号《天津市国有建设用地使用权出让合同》中约定于2014年10月26日之前动工，逾期未动工，认定该宗地为闲置土地。闲置原因为属于政府、政府有关部门的其他行为导致无法动工。

2、前期未计提闲置费用。根据TJ11122011005号《天津市国有建设用地使用权出让合同》第三十六条约定，受让人未按照本合同约定日期或出让人同意延建所另行约定日期开工建设未满1年的，每延期1日，应向出让人支付相当于土地出让金0.2%的违约金；第三十七条，受让人造成土地闲置，闲置满1年不满2年的，应依法缴纳土地闲置费。此地块闲置原因为政府原因，不是受让人的原因，无需计提与缴纳闲置费用。

四、土地回收情况

1、2015年12月11日，天津市滨海新区人民政府致区规划国土局，《天津市滨海新区人民政府关于同意收回天津海泰蓝舰房地产开发有限公司等单位三宗闲置土地的批复》，同意采取有偿收回方式处置天津海泰蓝舰房地产开发有限公司、天津市滨海荣泰置业有限公司和天津津滨汉兴投资有限公司三宗闲置土地。

收回天津津滨汉兴投资有限公司一宗土地使用权，宗地合同编号为 TJ11122011005 号，房地产权证号为房地证津字第 108051400058 号。根据此批复，2015 年 12 月 9 日，天津津滨汉兴投资有限公司与天津市滨海新区土地民展中心签订了闲置土地有偿收回协议书（津滨汉（挂）2011-08 号），土地补偿费为原缴纳的土地出让金及相关税费总和 14022.103405 万元（其中：土地出让金 13,470 万元，土地交易手续费及代办费 80.82 万元，土地使用税 17.49 万元，契税 453.80 万元）。发生损失的原因为补偿价格未包含已支付的配套设施费等相关费用共计 4803 万元（即补偿价格 14022.103405 万元减去账面价值 18,825.68 万元）。

2、2015 年 12 月 23 日，滨海新区规划和国地资源管理局发布了天津津滨汉兴投资有限公司注销土地登记公告。公告内容：依据《天津市土地管理条例》及《天津市土地登记技术规范》等相关规定，天津津滨汉兴投资有限公司土地权利已注销，原《天津市房地产权证》作废。

3、截止目前土地回收补偿款尚未收回。

4、由于土地权利已注销，有关该土地的风险与报酬已转移。

五、损益确认

1、天津津滨汉兴投资有限公司成立于 2011 年 6 月 13 日，是一家地产项目公司，公司是为了开发上述土地而成立的。

2、根据《企业会计准则》基本准则第三十五条“企业为生产产品、提供劳务等发生的可归属于产品成本、劳务成本等的费用，应当在确认产品销售收入、劳务收入等时，将已销售产品、已提供劳务的成本等计入当期损益。企业发生的支出不产生经济利益的，或者即使能够产生经济利益但不符合或者不再符合资产确认条件的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益。企业发生的交易或者事项导致其承担了一项负债而又不确认为一项资产的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益。”政府于 2015 年 11 月收回上述土地发生的损失计入当期损益。

瑞华会计师事务所对此事项发表了意见，内容如下：

瑞华会计师事务所认为津滨发展公司上述闲置土地处置的核算符合《企业会计准则》的相关规定。

6、你公司年报披露：“公司在编制季度报告时，将贸易收入按总

额法列报营业收入，根据有关机构建议并对照会计准则相关内容，对各季度贸易收入调整为净额法列报，调减营业收入 5.30 亿元。”请你公司对照会计准则详细说明你公司对于主营业务收入的核算方法变化是否涉及会计差错更正，如是请及时披露会计差错更正公告。请你公司年审会计师事务所对此发表专项意见。

《企业会计准则第 14 号—收入》，收入只包括企业本身收到的和应收的经济利益的总流入。为第三者代收的金额不是流入企业的经济利益，不导致权益的增加，因此，不包括在收入的范围内。

铁矿石所签订的合同条款，首要义务人是供应商而不是本企业，在交易中赚取的报酬是事先确定的，是固定收益，根据企业在交易中所处的地位，及企业是否承担了所交易的商品或服务的所有权上的主要风险和报酬等因素判断，2015 年贸易销售收入列报采用“净额法”更合适。

2015 年与以前年度贸易销售的业务内容等存在差异，以前年度铁矿石贸易额占比收入总额较少，采用净额法确认收入，只是收入与成本的重分类调整，等量减少收入与成本的金额。无论采用总额法还是净额法核算贸易销售，对资产总额、净资产、利润总额，税费及附加、净利润、每股收益、每股净资产、净资产收益率等关键财务指标无影响，无需进行会计差错更正。

瑞华会计师事务所对此事项发表了意见，内容如下：

瑞华会计师事务所认为津滨发展对贸易收入的核算方法符合《企业会计准则》的相关规定，无需进行会计差错更正。

7、你公司年报披露，计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 1475 万元，请详细说明收取资金占用费所对应的占用资金方及其主要股东、与你公司是否存在关联关系，资金占用时间、占用原因，收取资金占用费是否签订相关协议，资金占用费的收回情况等。

我公司本年度计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 1475 万元，收取资金占用费所对应的占用资金方为惠州市粤阳房地产开发有限公司（以下简称“粤阳公司”），该公司系我公司的联营企业，主要股东为深圳市粤华企业有限

公司及我公司，其中深圳市粤华企业有限公司持股比例为 51%；我公司持股比例为 49%，与我公司存在关联关系。

上述资金占用时间为 2012 年至今。占用原因为粤阳公司开发建设心境山水郡项目自有资金不足，向双方股东等比例借款并收取资金占用费均签订相关协议；资金占用费的收回按照协议规定期限支付，到期未支付的资金占用费将转为本金重新计息。根据借款协议计算，2015 年度应收粤阳公司资金占用费 1475 万元，公司在当年计提并计入当期损益。当年实际收回情况（包括收回以前年度资金占用费）如下表（单位：万元）：

收回日期	收回资金占用费金额
2015-7-9	830
2015-7-28	108.647688
2015-10-27	791.469296
2015-12-2	745.989256
2015-12-11	267.039326
2015-12-30	273.719754
合计	3016.86532

粤阳公司历年股东借款情况

单位：万元

序号	津滨发展			粤华企业			利率	协议主要内容	备注
	借款金额	借款日期	到期日期	借款金额	借款日期	到期日期			
1	7,100.00	2012/1/12	2016/1/1				12%	以每笔借款实际收到日期开始计算资金占用费，资金占用费按季结算，如不能按期支付资金占用费，所欠利息计入本金计收利息，到期乙方一次偿还甲方借款本金。	津滨发展单方借款，分笔发放，粤华公司等比例股权质押。
2	2,805.00	2013/12/5	2015/12/4	2,695.00	2013/11/26	2015/11/25	12%		双方等比例借款。
3	1,020.00	2014/4/3	2016/4/2	980.00	2014/3/19	2016/3/18	12%		双方等比例借款。
4	2,131.50	2014/11/27	2017/4/12	2,218.50	2014/9/2	2017/4/2	12%		双方等比例借款，分笔发放。

粤阳公司股东借款资金占用费情况

单位：万元

序号	年度	津滨发展		粤华企业		备注
		计提金额	实收金额	计提金额	实收金额	
1	2012	477.67	318.20			
2	2013	739.33	315.47	32.34		
3	2014	1,441.24		464.25		
4	2015	1,475.02	3,016.87	755.15		
5	合计	4,133.26	3,650.53	1,251.74	-	

津滨发展收回粤阳公司借款情况

单位：万元

序号	还款时间		归还本金	归还资金占用费	备注
1	2012年	4月		47.33	
2		7月		111.63	
3		10月		159.23	
2012年小计				318.20	
4	2013年	2月		159.47	
5		5月		156.00	
2013年小计				315.47	
6	2015年	7月	3,000.00	938.65	
7		8月	1,900.00	-	
8		10月	800.00	791.47	
9		11月	2,000.00	-	
10		12月	2,205.00	1,286.75	
2015年小计			9,905.00	3,016.87	
11	2016年	3月	1,020.00	264.13	
12		4月	865.00	159.91	
13		5月	1,266.50	183.88	
2016年小计			3,151.50	607.93	
合计			13,056.50	4,258.46	

我公司在完成粤阳公司 2%股权转让时，粤阳公司尚欠我公司未到期借款本金 10,925.00 万元，利息 1,255.93 万元。目前上述欠款已全部还清。

为保证粤阳公司开发项目的顺利进行，双方股东于 2014 年 11 月再次对粤阳

公司进行等比例借款。其中我公司对粤阳公司借款 2131.5 万元，并已根据深交所《对外提供财务资助》的相关规定，履行了相应的信息披露程序（详见公告 2014-41）。截至 2016 年 5 月份，上述借款本金和利息已全部收回，我公司不存在对外提供财务资助逾期情况。

8、你公司年报披露“福建省惠东建筑工程有限公司”本期新增成为你公司第一大供应商，请详细说明该公司最近 3 年在你公司供应商排名情况，本期采购金额大幅上升的原因，你公司是否在福建省存在地产项目？如有，请介绍相关项目情况。

一、近 3 年供应商排名

2013—2015 年供应商排名表

年份	序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额的比例（%）
2013 年	1	天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	521,367,520.95	24.15%
	2	天津冶金集团轧三友发钢铁有限公司	128,205,128.46	5.94%
	3	天津一建建筑工程有限公司	85,534,948.00	3.96%
	4	河北建工集团有限责任公司	46,599,933.05	2.16%
	5	天津市东天建筑工程有限公司	38,788,464.00	1.80%
	合计		820,495,994.46	38.01%
2014 年	1	天津冶金集团轧三钢铁物流有限公司	282,051,282.07	21.02%
	2	天津冶金集团轧三钢铁有限公司	213,675,213.60	15.92%
	3	天津和平建工集团建筑工程有限公司	46,199,274.00	3.44%
	4	天津一建建筑工程有限公司	31,224,450.00	2.33%
	5	天津市东天建筑工程有限公司	12,675,000.00	0.94%
	合计		585,825,219.67	43.66%
2015	1	福建省惠东建筑工程有限公司		26.52%

年			126,275,048.00	
	2	天津一建建筑工程有限公司	42,405,642.80	8.91%
	3	天津市东天建筑工程有限公司	22,511,907.00	4.73%
	4	天津华策园林工程有限公司	16,430,898.00	3.45%
	5	天津方式创意广告有限公司	1,800,000.00	0.38%
	合计		209,423,495.80	43.98%

二、福建省惠东建筑工程有限公司介绍

福建省惠东建筑工程有限公司（以下简称：“惠东建筑”）为我公司控股子公司福建津汇房地产开发有限公司（以下简称：“福建津汇”）所开发“津汇·红树湾”项目的总承包工程施工单位。2013年9月29日，惠东建筑通过公开招标程序，中标福建津汇负责开发的“津汇·红树湾”项目总承包工程，合同总造价85835万元（其中项目A区合同总金额为28063万元），其中“津汇·红树湾”项目A区于2013年12月份开始施工，项目B2区于2015年7月份开始施工。截至2015年12月31日，项目A区主体结构已全部封顶，外檐墙面装饰工程接近尾声；B2区15#、16#、17#楼地下室结构施工。

截至2015年12月31日，福建津汇累计向惠东建筑支付工程款23219.59万元，其中2013年支付工程款0万元、2014年支付工程款105,920,879.00元、2015年支付工程款126,275,048.00元。

三、福建津汇房地产开发有限公司简介及项目介绍

福建津汇房地产开发有限公司是由天津津滨发展股份有限公司和汇龙集团（泉州）实业有限公司共同投资成立，公司注册地址为福建省泉州市洛江区万源花苑A幢二楼。公司主要从事房地产项目的开发与经营、房屋建筑与施工，房地产租赁与管理。公司注册资本为人民币59245万元，其中：天津津滨发展股份有限公司出资额35547万元人民币，占注册资本的60%。汇龙集团（泉州）实业投资有限公司出资额23698万元人民币，占注册资本的40%。

福建津汇房地产开发有限公司于2011年2月18日通过拍卖的方式，取得了

位于福建省泉州市洛江区滨江大道填海区域的 A、B 地块项目，该地块东至滨江路，北至万福街，南至万兴街。项目总占地面积为 88882 m²，土地出让总金额 96500 万元，其中 A 地块占地 30264 m²，容积率 3.4；B1 地块占地 29789 m²，项目容积率 3.5，B2 地块占地 28829 m²，项目容积率 3.5。考虑到该项目体量较大，因此公司拟采用分三期滚动开发的形式进行项目开发运作。目前项目 A 区正处于销售阶段，预计 2016 年 8 月份交房。项目 B2 区正处于桩基施工阶段，并于 2015 年初开盘销售。

9、你公司本期注销了多家基金合伙企业，请列表详细说明相关合伙企业的成立时间、合作相关方、合作期限、合伙企业历史经营情况、你公司在合伙企业中所占权益的情况，本期注销的原因、相关损益的核算过程等。

公司已注销基金合伙企业情况见下表

序号	公司名称	成立时间	合作相关方	合作期限	历年实现净利润（元）					母公司股东占权益比例（%）	本期注销原因	相关损益核算
					2011年	2012年	2013年	2014年	2015年			
1	天津津和开泰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2011/6/8	天津津和股权投资基金管理有限公司、天津津滨富通投资有限公司、天津汉科顿资产管理有限公司及其他自然人	2011.6.8— 2014.8.7	-1,235,979.35	-3,317,665.96	-3,332,099.27	51,324,554.93	-193.63	21.40%	因存续期满，根据合伙协议约定对基金权益进行清算并依法注销	按母公司及少数股东占权益比例分别计算归属于母公司及少数股东的损益
2	天津津和丰泰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2011/6/13	天津津和股权投资基金管理有限公司、天津津滨富通投资有限公司、天津汉科顿资产管理有限公司及其他自然人	2011.6.13— 2014.8.12	-1,334,364.65	-3,551,493.59	-3,566,518.90	53,239,538.01	-196.63	20.40%	同上	同上
3	天津津和益泰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2011/6/13	天津津和股权投资基金管理有限公司、天津津滨富通投资有限公司、天津汉科顿资产管理有限公司及其他自然人	2011.6.13— 2014.8.12	-1,035,708.66	-2,848,784.68	-2,861,192.12	44,676,452.22	-204.20	23.40%	同上	同上
4	天津津和宁泰股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2011/6/13	天津津和股权投资基金管理有限公司、天津津滨富通投资有限公司、天津汉科顿资产管理有限公司及其他自然人	2011.6.13— 2014.8.12	-1,040,777.42	-2,885,972.92	-2,898,549.27	44,900,041.37	-204.19	24.40%	同上	同上

5	泉州市津和顺泰股权投资合伙企业(有限合伙)	2012/6/25	天津津和股权投资基金管理有限公司和天津津滨富通投资有限公司	2012.6.19 — 2015.10.22		-1,180.00	57,947.70	39,094.91	28,575.98	100.00%	同上	同上
6	泉州市津和利泰股权投资合伙企业(有限合伙)	2012/6/25	天津津和股权投资基金管理有限公司和天津津滨富通投资有限公司	2012.6.19 — 2015.10.22		-1,180.00	57,947.70	39,294.91	28,575.98	100.00%	同上	同上
7	泉州市津和吉泰股权投资合伙企业(有限合伙)	2012/6/19	天津津和股权投资基金管理有限公司、天津津滨富通投资有限公司、福建冠泰房地产开发有限公司、伟润置地(福建)有限公司及其他自然人	2012.6.19 — 2014.6.18		-342,588.61	-204,367.63	22,138,534.52	-4,070.15	12.08%	同上	同上
8	泉州市津和祥泰股权投资合伙企业(有限合伙)	2012/6/19	天津津和股权投资基金管理有限公司、天津津滨富通投资有限公司、泉州市丰泽区新凯贸易有限公司、泉州天宇化纤织造实业有限公司及其他自然人	2012.6.19 — 2015.6.18		84,125.05	16,199,189.46	8,611,309.44	8,144,807.22	12.76%	同上	同上
9	泉州市津和元泰股权投资合伙企业(有限合伙)	2012/6/19	天津津和股权投资基金管理有限公司、天津津滨富通投资有限公司、天津恒康投资有限公司及其他自然人	2012.6.19 — 2015.6.18		1,548,682.73	8,903,506.80	6,118,757.12	4,777,906.66	21.67%	同上	同上

10、你公司年报披露，本期应收账款中，对“天津经济技术开发区管理委员会”及“天津市汉沽区产业园区管理委员会”的应收款项共计 6367 万元计提全额坏账准备，请详细说明相关款项的发生时间、发生原因、款项期后收回情况、请你公司详细说明对于对于应收政府的款项全额计提坏账准备原因及合理性。请你公司独立董事对此发表专项意见。

一、天津经济技术开发区管理委员会

截止 2015 年 12 月 31 日，公司应收“天津经济技术开发区管理委员会”款项 5850 万元。该款项为天津经济技术开发区管理委员会应付本公司滨海投资大厦租金，实际发生时间分别为 2008 年 1950 万元、2009 年 3900 万元。根据公司会计政策 3 年以上按 80%计提坏账准备。由于公司多次催收没有结果，且近年来审计对账询证函均不予回复，预计此笔款项收回难度较大，基于谨慎性原则，2015 年度个别认定按 100%补计坏账准备。

公司独立董事对此事项发表了独立意见，独立董事认为：上述款项发生年限已远远超出会计政策规定年限，公司基于谨慎性原则，对应收政府的款项 100%补计坏账准备是符合谨慎型原则，是合理的。

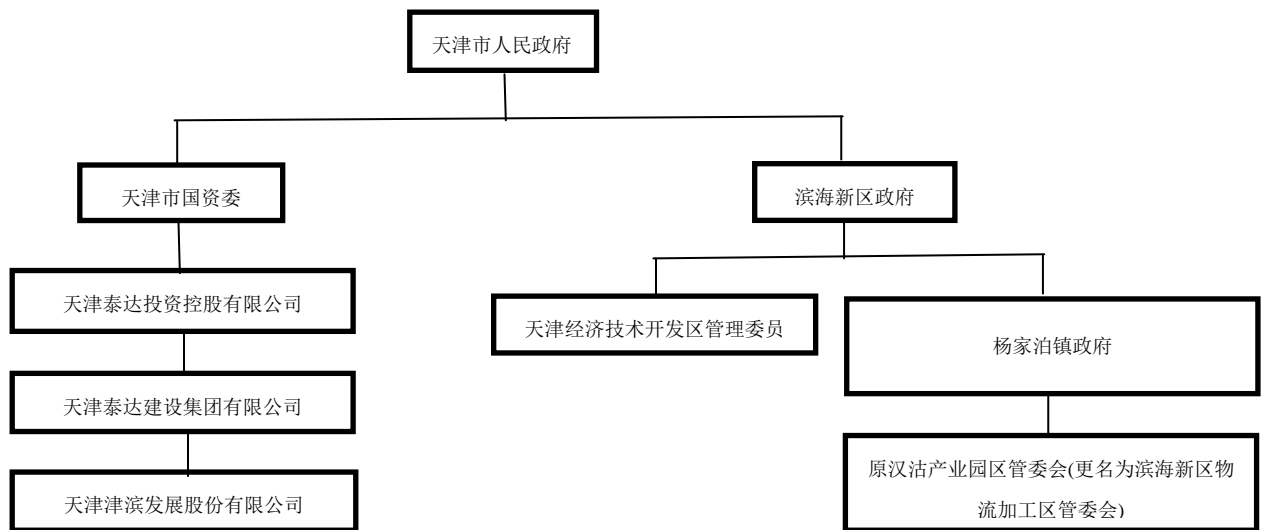
二、天津市汉沽区产业园区管理委员会

截止 2015 年 12 月 31 日，公司子公司天津津滨科技工业园投资有限公司应收“天津市汉沽区产业园区管理委员会”款项 517.2684 万元。该款项为天津市汉沽区产业园区管理委员会应付汉沽区黄山北路 18 号增 18 号动力中心房屋、汉沽区黄山北路 18 号增 2 号 2#房屋 2010 年 2 月至 2012 年 10 月房屋租金，公司会计政策 3 年以上按 80%计提坏账准备。由于公司多次催收没有结果，预计此笔款项无法收回，

基于谨慎性原则，2015 年度个别认定按 100%补计坏账准备。

公司独立董事对此事项发表了独立意见，独立董事认为：该款项发生年限已超出会计政策规定年限，公司基于谨慎性原则，对应收政府的款项 100%补计坏账准备符合谨慎型原则，是合理的。

三、交易对方天津经济技术开发区管理委员会、天津市汉沽区产业园区管理委员会与我公司及公司控股股东、实际控制人的关系框架图



11、你公司年报“其他应收款”部分披露，应收“滨海新区财政局”土地补偿款 3114 万元，应收“天津市汉沽区房地产经营开发公司” 1200 万元，你对上述款项合计计提 80%坏账准备，合计 3415 万元，请详细说明上述款项的发生原因、长期未能收回的原因，未来收回可能性，并说明对政府款项计提全额坏账准备的合理性，请你公司独立董事对此发表专项意见。

一、欠款产生原因

本公司子公司天津津滨科技工业园投资有限公司于 2007 年在汉沽区投资兴

建津滨汉沽科技工业园，整个项目分为三期，其中一期为工业厂房，二期为研发楼宇，三期为企业独栋。

2009年汉沽区进行招商引资，“中冶天工”项目需占用我司待开发的二三期土地。2009年7月28日，科技园公司与天津市汉沽区人民政府签订《“原市政工程公司”地块项目框架协议及补充协议》，由天津市汉沽区人民政府收回科技园公司用于开发津滨科技工业园二、三期项目，土地面积257,620.81平方米，收地综合补偿价格为20万元/亩，合计价款7,728.6243万元。2009年7月30日，天津市汉沽区土地整理中心与津滨科技园公司签定《国有土地使用权收回合同》，收回土地总面积257,620.81平方米。

2009年9月8日，科技园公司与天津市汉沽区土地整理中心签订《“原市政工程公司”地块项目土地整理合作协议》约定：

1) 科技园公司与天津市汉沽区土地整理中心共同承担位于汉沽区指定地块共计119.95亩土地整理。

2) 汉沽区土地整理中心收回的科技园公司用于开发津滨科技工业园二、三期项目的土地257,620.81平方米，收地补偿价格为20万元/亩，合计价款7,728.6243万元。由汉沽区土地整理中心按照160万元/亩的土地价格置换给科技园公司本项目宗地48.3亩。

3) 上述土地整理收益由双方按照约定方式分配。

2011年9月1日天津市滨海新区汉沽管理委员会[2011]43号《会议纪要》规定，48.3亩土地整理出让后收益归科技园公司所有。科技园公司整理的48.3亩土地中的42.84亩，已经委托天津市土地交易中心拍卖，合同签订日期为2011年11月10日，应收土地款为13,055.89万元。截至2015年12月31日，科技园公司已经收到款项9,942.06万元，尚欠3113.83万元。

2011年1月原汉沽区土地整理中心向我公司借款2000万元给天津市汉沽区

房地产经营开发公司，我公司于 2011 年 12 月 29 日收回欠款 400 万元，2014 年 1 月 23 日收回欠款 400 万元，2015 年年末尚欠 1200 万元。

二、未来收回的可能性

1) 滨海新区财政局欠款回收情况

欠款发生以来，公司一直保持与滨海新区财政局的联系和催要剩余的欠款工作。经过公司不断努力，2015 年度共计收回欠款 5200 万元，2016 年 5 月又收到滨海新区财政局归还欠款 800 万元，截至目前尚欠 2313.83 万元。滨海新区财政局将根据其资金计划安排，陆续归还剩余欠款。

公司独立董事对此事项发表了独立意见，独立董事认为：经过公司与滨海新区财政局的沟通，滨海新区财政局已根据其资金计划安排，陆续归还剩余欠款。按照公司会计政策 3 年以上按 80%计提坏账准备的规定。公司对应收款项 80%补计坏账准备是合理的。

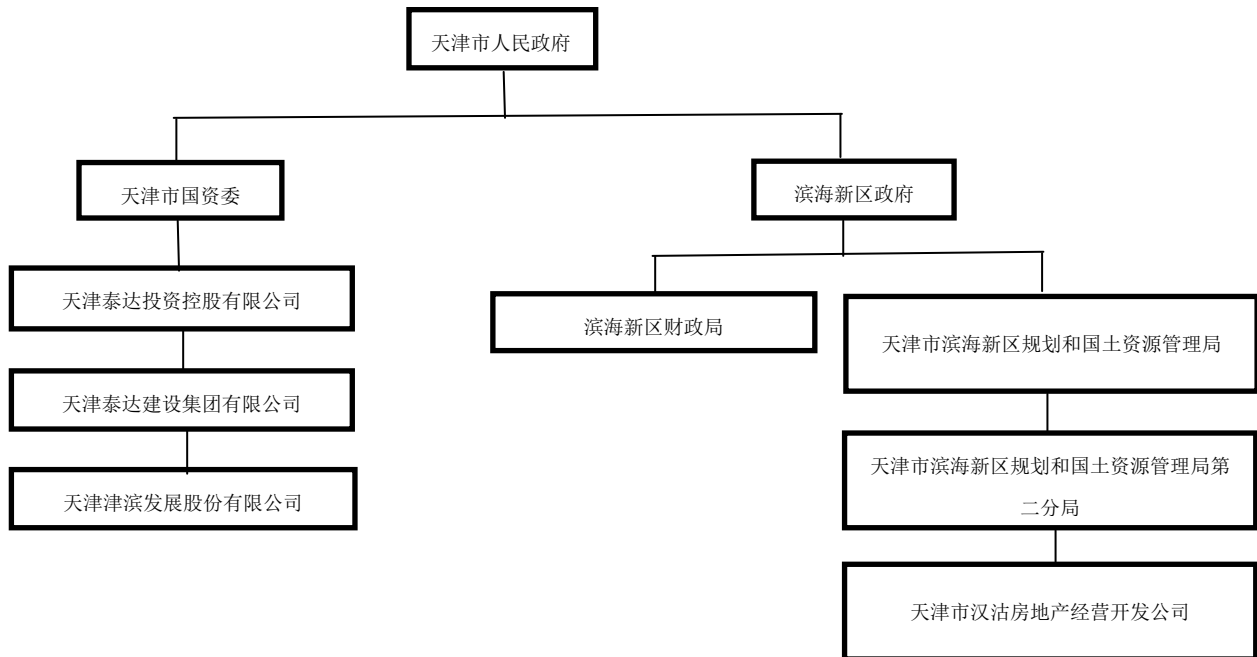
2)、原汉沽房管局借款 1200 万元的情况

由于滨海新区机构调整，原汉沽区各项职能均已上划到滨海新区，原汉沽区政府各项欠款均需有滨海新区财政统一调配。尽管公司多次催缴，但其以资金紧张为由一直未予归还。公司近期与原汉沽规划局和房管局再次进行沟通，原汉沽房管局表示已制定了归还借款的计划，但因有关城市规划以及滨海新区政府不归还其垫资款等原因，可能造成对我公司欠款再次推迟。

公司独立董事对此事项发表了独立意见，独立董事认为：经过公司与原汉沽房管局的多次沟通，原汉沽房管局已制定了归还借款的计划，并陆续归还剩余欠款。根据公司会计政策 3 年以上按 80%计提坏账准备的规定。公司对应收款项 80%补计坏账准备是合理的。

上述两笔欠款，我公司根据会计政策 3 年以上按 80%计提了坏账准备。我公司将继续加大催收力度，尽早收回欠款。

三、交易对方滨海新区财政局、天津市汉沽区房地产经营开发公司与我公司及公司控股股东、实际控制人的关系



12、你公司年报显示，报告期末普通股股东总数为 127169，而年度报告披露日前一个月末普通股股东总数也为 127169，请你公司核实相关数据披露是否存在错误，如是，请及时更正。

经查，由于工作人员疏忽，公司 2015 年年度报告“股份变动及股东情况”及 2015 年年度报告摘要中“普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表”中“年度报告披露日前上一月末普通股股东总数”一栏中披露内容确实有误，我公司已及时作出更正，并将于近日在中国证券报、证券时报和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露《2015 年年度报告全文及摘要更正公告》、《2015 年年度报告全文及摘要》（更正后）。

13、你公司年报显示，期末货币资金中，受限制的货币资金金额为 10,917,056.23 元，其中银行冻结款项 2,366,848.00 元，保证金 8,550,208.23 元。请详细说明你公司银行存款被冻结的原因、冻结时间、相关事项目前进展情况。

公司银行被冻结款项 2366848 元系本公司全资子公司天津津滨创辉发展有

限公司（以下简称“创辉公司”）购房客户陈保因商品房买卖合同纠纷于 2014 年 8 月起诉创辉公司并在天津市第二中级人民法院立案，陈保向法院申请财产保全，法院对创辉公司工商银行天津市友谊路支行及上海浦东发展银行天津分行两个账号进行了冻结所致。

2014 年 8 月，陈保向天津市第二中级人民法院立案，诉称自己 2010 年 10 月与创辉公司签订了《天津市商品房买卖合同》并履行了商品房买卖合同约定义务，创辉公司因房屋质量问题迟迟不能交付房屋已达三年有余。故向法院诉请：

1、请求解除原告与被告于 2010 年 10 月 11 日签订的《天津市商品房买卖合同》，返还原告已支付的房款 6444953 元。

2、请求被告承担原告已经交付的房屋契税金 193348.59 元，房屋维修基金 64449 元，房屋登记费 80 元，房屋服务费 20 元，印花税 5 元，合计 257902 元。

3、请求被告按照合同约定承担违约责任，赔偿原告至实际返还已付款之日的利息及违约金损失 2012739 元（暂计算至 2014 年 7 月 16 日）。

4、请求确认原告不承担房屋物业管理费用。

5、诉讼费及其他费用由被告承担。

该案经天津市第二中级人民法院一审，因陈保未申请鉴定，无证据证明房屋目前所存质量问题属于地基基础及主体结构质量问题，故法院于 2015 年 3 月 19 日判决驳回陈保全部诉讼请求。陈保不服，提起上诉，2015 年 6 月 11 日二审开庭，陈保提出鉴定申请，经天津市高级人民法院审理，认为应当对涉案房屋进行鉴定，故裁定撤销原判，发回重审。目前本案正在天津市第二中级人民法院进行重新审理，法院已经通过摇号选定鉴定机构，将对涉案房屋进行鉴定，该案尚处于审理期间，未作出判决。

14、请你公司根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》第五条（三）、（四）、（五）、（八）以及第六条（二）补充披露土地储备、开发、销售、融资以及存货受限等方面情况。并分存货项目分别说明减值测试情况及计提充分性。

（1）公司土地储备情况

地块	位置	规划用途	新增土地面积 (m ²)	待开发土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	预计开工时间

境界梅江 H1 地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地		162549.00	91100	
境界梅江 H2 地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地		115259.10	95500	2016年9月
境界梅江 H3 地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地		55625.30	73800	
境界梅江 H4 地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地		41798.40	65500	2016年9月
境界梅江 P1 地块	西青区友谊南路与外环线交口	商务金融用地		50105.00	80000	
境界梅江 P5 地块	西青区友谊南路与外环线交口	公共设施用地		4012.00		
津汇红树湾 B1 地块	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地		29789	74999	2017年1月

2) 公司房地产开发情况

项目名称	位置	规划用途	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	新开工面积 (m ²)	施工面积 (m ²)
境界梅江 H6 地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地	32763.10	54600		67810.6
津汇红树湾 A 地块	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	30264	102897		102897
津汇红树湾 B2 地块	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	28829	123793	33386	33386

项目名称	竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)	开工日期	完工日期	母公司股东占权益比例 (%)
境界梅江 H6 地块	68113.04	61418	54029	2013年2月	2015年8月	100%
津汇红树湾 A 地块		104634	77993	2013年12月	2016年10月	60%
津汇红树湾 B2 地块		121891	49120	2015年7月	2018年12月	60%

(3) 公司房地产销售情况

项目名称	位置	规划用途	可供出售面积 (m ²)	本年预售面积 (m ²)
境界梅江 H5 地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地	101072.74	3151.45
境界梅江 H6 地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地	54809.68	15172.22
津汇红树湾 A 地块	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	102897	33538
津汇红树湾 B2 地块	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	123793	

项目名称	累计预售面积 (m ²)	本年结算面积(m ²)	累计结算面积(m ²)	母公司股东占权益比例(%)
境界梅江 H5 地块	100038.62	4143.39	99770.59	100%
境界梅江 H6 地块	27085.08	23330.76	23330.76	100%
津汇红树湾 A 地块	67049			60%
津汇红树湾 B2 地块				60%

(4) 融资情况

A、银行贷款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	年末余额
招商银行	2015/12/30	2016/12/23	人民币	5.00%	60,000,000.00
交通银行	2015/3/24	2016/3/23	人民币	6.60%	120,000,000.00
交通银行	2015/6/1	2016/5/31	人民币	5.70%	100,000,000.00
锦州银行	2015/7/31	2016/7/30	人民币	5.34%	110,000,000.00
锦州银行	2015/8/4	2016/7/30	人民币	5.34%	40,000,000.00
华夏银行	2015/6/26	2016/6/25	人民币	6.12%	100,000,000.00
农村商业	2015/7/14	2016/7/13	人民币	6.06%	100,000,000.00
农村商业	2015/4/2	2016/4/1	人民币	6.42%	150,000,000.00
上海银行	2015/4/30	2016/4/29	人民币	5.89%	100,000,000.00
北京银行	2015/3/24	2016/3/23	人民币	5.89%	100,000,000.00
北京银行	2015/4/3	2016/4/1	人民币	6.42%	100,000,000.00
浦发银行	2015/6/26	2016/6/25	人民币	6.12%	100,000,000.00
盛京银行	2015/4/17	2016/4/16	人民币	6.90%	100,000,000.00
建设银行	2015/12/7	2016/11/27	人民币	5.44%	5,000,000.00
短期借款合计					1,285,000,000.00
贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	年末余额
交通银行	2015/1/30	2016/4/30	人民币	6.60%	500,000.00
交通银行	2015/1/30	2016/10/30	人民币	6.60%	500,000.00
兴业银行	2014/7/28	2016/7/27	人民币	10.20%	70,000,000.00
齐鲁银行	2015/12/18	2016/5/20	人民币	5.70%	8,000,000.00
齐鲁银行	2015/12/18	2016/11/20	人民币	5.70%	8,000,000.00

一年内到期的长期借款合计					87,000,000.00
贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	年末余额
交通银行	2015/1/30	2017/1/29	人民币	6.60%	78,000,000.00
齐鲁银行	2015/12/17	2018/11/15	人民币	5.70%	64,000,000.00
华夏银行	2015/9/11	2017/7/25	人民币	9.60%	450,000,000.00
长期借款合计					592,000,000.00
银行贷款总计					1,964,000,000.00

B、信托融资

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	年末余额
北方国际信托股份有限公司	2015/5/15	2018/5/11	人民币	10.50%	500,000,000.00

(5) 存货受限

存货分类	抵押物	年初账面价值	年末账面价值	受限原因
开发产品	汉沽区黄山北路 18 号增 2#、6#、7#、8#、9#、10#、12#、13#、18# 厂房	105,666,705.00	105,666,705.00	用于抵押取得借款
开发成本	境界梅江 H1 土地面积 162549 m ²	693,129,905.54	704,578,240.45	用于抵押取得借款
开发成本	泉州红树湾项目土地 58618m ²	656,001,209.47	656,001,209.47	用于抵押取得借款
开发成本	泉州红树湾项目 A 区在建工程	690,614,294.27	779,935,171.55	用于抵押取得借款
	合计	2,145,412,114.28	2,246,181,326.47	

(5) 减值测试情况

A、科技园厂房

存货类别	项目	明细	房屋面积 (m ²)	成本		可变现净值	
				单位成本 (元/m ²)	总额	单位成本 (元/m ²)	总额
开发产品	汉沽科技园一期厂房		74330.8	2,250.00	167,244,300.00	2,305.93	171,401,742.64

存货类别	项目	按存货类别确定的账	由此计提的存货跌	房屋用途	备注
------	----	-----------	----------	------	----

		面价值	价准备		
开发产品	汉沽科技园一期厂房	167,244,300.00	-	可出售	有房地产权证

注：可变现净值根据以前年度销售协议价格扣除相关税费后金额计算。

B、工程施工

金建益利公司作为授权进行土地整理的机构，负责造纸公司清算和4、5号厂整理，开发成本核算内容即为造纸清算及土地整理成本，年末账面价值668,225,130.39元，根据预收的款项10.36亿，本期无减值迹象。

15、请你公司根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第11号--从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》第五条、第六条、第七条、第八条补充存货、预收账款、营业收入以及按揭等方面情况。

一、存货

1、存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	605,321.35	-	-	605,321.35
开发成本	3,358,177,446.82	268,925,228.95	-	3,358,177,446.82
开发产品	782,371,884.60	22,148,632.29	5,363,498.98	777,008,385.62
库存商品	1,458.20	-	-	1,458.20
低值易耗品	2,339,798.84	-	-	2,339,798.84
工程施工	668,225,130.39	-	-	668,225,130.39
合计	4,811,721,040.20	291,073,861.24	5,363,498.98	4,806,357,541.22

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	跌价准备	账面价值

原材料	498,230.25	-	-	498,230.25
开发成本	3,722,466,037.85	190,355,078.35	-	3,722,466,037.85
开发产品	629,774,002.41	19,911,406.97	5,363,498.98	624,410,503.43
库存商品	1,458.20	-	-	1,458.20
低值易耗品	2,338,748.94	-	-	2,338,748.94
工程施工	657,202,484.25	-	-	657,202,484.25
合计	5,012,280,961.90	210,266,485.32	5,363,498.98	5,006,917,462.92

A、开发成本

项目	开工时间	预计完工时间	预计总投资(万元)	年末数	年初数
津滨时代国际	2010年9月	2018年12月	575,000.00	1,824,484,579.50	2,217,745,115.38
汉沽原市政地块	-	-	-	-	181,252,958.80
津汇红树湾项目	2013年12月	2018年12月	314,164.00	1,533,692,867.32	1,323,467,963.67
合计			-	3,358,177,446.82	3,722,466,037.85

B、开发产品

项目名称	完工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
阳光花园	1998年5月	2,450,200.11	-	-	2,450,200.11
雅都公寓	2001年12月	432,946.29	-	432,946.29	-
金融区一期	2003年10月	42,073,494.63	-	-	42,073,494.63
亲亲家园	2007年11月	730,083.65	-	-	730,083.65
玛歌一期	2006年12月	10,004,168.47	-	-	10,004,168.47
玛歌商业配套服务区	2008年12月	16,259,416.43	-	-	16,259,416.43
滨海国际(住宅一期)	2010年9月	17,108,985.57	-	8,468,985.57	8,640,000.00
滨海国际(商业及写字楼)	2010年9月	4,650,000.00	-	-	4,650,000.00
滨海国际(住宅二期)	2012年6月	6,889,939.48	-	3,164,939.48	3,725,000.00
津滨时代国际(境界.梅江一期)	2013年12月	73,540,915.84	-	47,467,773.96	26,073,141.88
汉沽科技园一期厂房	2008年11月	167,244,300.00	-	-	167,244,300.00
天津体院北住宅项目	2014年5月	288,389,551.94	-	95,075,246.36	193,314,305.58
津滨时代国际(境界.梅江二期)	2015年9月	-	543,212,746.82	236,004,972.97	307,207,773.85

项目名称	完工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
合计		629,774,002.41	543,212,746.82	390,614,864.63	782,371,884.60

C、工程施工

项目	预计完工时间	年末数		年初数	
		原值	跌价准备	原值	跌价准备
科技园二、三期土地整理成本	-	-	-	5,621,982.59	-
造纸公司地块整理工程①	-	668,225,130.39	-	651,580,501.66	-
合计	-	668,225,130.39	-	657,202,484.25	-

2、存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	5,363,498.98	-	-	-	-	5,363,498.98
合计	5,363,498.98	-	-	-	-	5,363,498.98

二、预收账款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
境界梅江一期 H5	11,073,674.00	1,034,699.00	2012 年 12 月	98.57%
境界梅江二期 H6	189,032,200.00	37,410,362.00	2015 年 8 月	44.76%
天津体院北住宅项目	20,021,040.00	20,063,492.00	2013 年 12 月	82.59%
津汇红树湾项目 A 区	179,970,434.66	547,817,186.00	2016 年 10 月	78.72%
玛歌一期	220,000.00	220,000.00	2007 年 12 月	99.12%
玛歌商业配套服务区	3,196,225.00	3,196,225.00	2008 年 12 月	
滨海国际（住宅一期）	120,614.25	120,614.25	2009 年 12 月	100.00%
滨海国际（住宅二期）	2,490,939.72	150,939.72	2012 年 6 月	100.00%
合计	406,125,127.63	610,013,517.97		

三、营业收入

项目名称	本年发生额
天津体院北住宅项目	145,105,278.58
滨海国际（住宅二期）	8,882,905.00
境界梅江一期（H5）	75,953,257.00
境界梅江二期（H6）	398,272,562.00
房屋租赁	7,045,298.55
钢材、铁矿销售	5,128,205.44
物业管理	99,056,842.70
其他	1,026,890.93
合计	740,471,240.20

分行业：

行业	营业收入	营业成本	营业利润
商品销售	5,128,205.44		5,128,205.44
房屋租赁	7,045,298.55	3,042,227.11	4,003,071.44
房地产销售	628,214,002.58	392,723,269.28	235,490,733.30
物业管理	99,056,842.70	80,112,161.56	18,944,681.14
其他	1,026,890.93	250,390.46	776,500.47
合计	740,471,240.20	476,128,048.41	264,343,191.79

分地区：

行业	营业收入	营业成本	营业利润
----	------	------	------

天津	740,471,240.20	476,128,048.41	264,343,191.79
----	----------------	----------------	----------------

四、尚未结清的商品房承购人向银行提供抵押贷款担保金额

本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截止年末，本公司承担阶段性担保额为人民币 2.6034 亿元。截至 2015 年 12 月 31 日，未出现客户违约情况，公司未出现履行阶段性担保的情况。本公司认为上述担保不会对公司的财务状况产生重大影响。

特此公告

天津津滨发展股份有限公司

2016 年 6 月 21 日