

证券代码：000897 公司简称：津滨发展 公告编号：2017-28 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【2017】第 145 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、你本期营业收入较上期增加，但销售费用、管理费用、财务费用均较上期大幅下降，且你公司最近三年销售费用、管理费用、财务费用波动较大，请详细解释原因；同时，就前述费用明细中变动超过 30% 的项目列表解释变动原因，并提供支持性证据。

(1) 本期营业收入较上期增加，但期间费用较上期大幅下降原因说明

本期营业收入较上期增加 1.2 亿元，增幅为 20.64%，主要受市场因素影响，在售房地产项目价格和销售速度齐涨，公司在售的境界梅江一期(H5)、二期(H6)项目、体院北住宅项目年内基本实现清盘，导致本期营业收入的增加。同时所属期间费用较上期减少 1.05 亿元，降幅 41.23%，主要原因如下：

①销售费用大幅下降的原因：房地产销售是有明确周期性的，房地产项目开盘之前及预售期间，需要在市场上进行大量的营销推广工作，故房产项目开盘之前及预售期间会发生大量的广告费、宣传费、销售代理费等支出，而房地产销售收入的确认是在房屋竣工验收合格且办妥验收备案手续并办理入住交接之后，这个阶段销售费用相应会减少。2015 年境界梅江一期（H5）、二期（H6）项目、体

院北住宅项目、津汇红树湾 A 均处于销售宣传及推广阶段，发生销售费用较多，而 2016 年境界梅江一期（H5）、二期（H6）项目及体院北住宅项目受市场积极因素影响，上半年基本完成销售，后期不需再进行广告宣传投入。此外，公司新项目处于在建阶段，尚未推向市场，未发生新的销售推广费用，因此导致 2016 年销售费用的大幅下降。

②管理费用大幅下降的原因：2015 年末，公司进行组织机构改革，精简机构及裁减管理人员，压缩各项人员及办公费用支出，调整办公地点，节约房屋租金支出，使得管理费用大幅降低。

③财务费用大幅下降的原因：公司提高资金使用效率，一方面控制融资规模，逐步归还利率较高的贷款，有效降低融资成本；另一方面通过每月统计资金计划，精确计算资金缺口，根据实际情况向银行申请发放贷款，有效降低资金占用成本，导致财务费用的大幅降低。

综上所述，由于房地产行业销售及收入确认时点的周期性，2016 年房地产市场较大波动以及公司采用的一系列减员增效措施，导致当期营业收入的增长而期间费用出现较大幅度的下降。

(2) 2014 年-2016 年期间费用变动情况及原因说明如下：

单位：元

	2016年	2015年	2014年	2016年比 2015年同 期增加	重大变动说明	2015年比 2014年同 期增加	重大变动说明
销售费用	46,845,857.76	79,859,719.28	49,538,702.13	-41.34%	2016年受市场影响，房地产市场销售良好，公司在售境界梅江一期（H5）、二期（H6）项目、体院北住宅项目上半年基本清盘，后期不需再进行广告宣传投入。公司新项目处于在建阶段，尚未推向市场，未发生新的销售费用所致	61.21%	销售费用的变动主要来自广告费、宣传费的变化，受公司开发项目周期的影响，2015年境界梅江一期（H5）、二期（H6）项目、体院北住宅项目、津汇红树湾A处于销售宣传及推广阶段，使得广告费和宣传费支出较大所致
管理费用	55,232,151.98	81,545,495.79	83,731,609.92	-32.27%	2015年末，公司进行机构及人员调整，实行扁平化管理，提高管理效率，减员增效，人员及办公费用大幅减少所致	-2.61%	
财务费用	47,585,325.10	93,726,108.11	185,037,803.58	-49.23%	主要系2016年贷款减少，资金成本降低所致。公司为降低财务费用，除有效控制融资规模外，不断加强与金融机构合作，一方面陆续利用账面资金优先偿还较高利率贷款，同时，积极开拓融资渠道，利用利率较低的贷款置换利率高的贷款，另一方面，深化资金管理，以每个月为时间单位，根据月度资金缺口，逐月向银行申请发放银行贷款，使资金余额维持在尽可能低的水平，从而达到降低公司财务费用的目的。	-49.35%	见2016年与2015年同比变化的重大变动说明

(3) 2014 年-2016 年期间费用变动超过 30%的原因说明

①销售费用变动超过 30%原因说明如下：

单位：元

	2016年	2015年	2014年	2016年比 2015年同 期增加	重大变动说明	2015年比 2014年同 期增加	重大变动说明
广告费	1,969,752.00	15,249,072.59	10,183,324.06	-87.08%	2016年房地产市场销售良好，公司在售境界梅江一期（H5）、二期（H6）项目、体院北住宅项目在上半年基本清盘，后期不需再进行广告、宣传费投入。公司新项目处于在建阶段，未推向市场，未发生新的广告宣传费	49.75%	主要系下属津汇公司对红树湾项目进行销售推广，增加广告费用726.69万元
宣传费	13,347,783.04	36,617,898.14	10,687,309.38	-63.55%		242.63%	主要系下属津汇公司对红树湾项目进行销售推广，增加宣传费用2331.99万元
物业管理及采暖费	8,856,524.98	4,295,937.99	3,891,380.82	106.16%	主要系2016年下属时代公司向物业管理公司支付境界梅江一期（H5）地下车库空置房管理及二期（H6）项目空置房管理费所致	10.40%	
折旧费	115,362.02	260,208.16	129,197.39	-55.67%	2016年部分资产已提足折旧	101.40%	2015年增加固定资产所致
其他	3,751,185.77	1,741,642.02	2,569,451.96	115.38%	主要原因系2016年其他中包含下属公司外聘销售人员派遣劳务服务费200.70万元，扣除派遣劳务服务费后与上年基本持平	-32.22%	2014年其他项包含下属公司提供给客户的看房租车费所致

②管理费用变动超过 30%原因说明如下：

单位：元

	2016年	2015年	2014年	2016年比 2015年同 期增加	重大变动说明	2015年比 2014年同 期增加	重大变动说明
租赁费	4,841,283.87	7,322,165.10	6,731,295.92	-33.88%	2015年末调整公司架构，实行扁平化管理，变更办公地点，不再承租原办公楼所致	8.78%	
职工薪酬	26,751,549.60	47,027,817.38	47,789,081.60	-43.12%	2015年末公司进行机构改革，裁减管理人员所致	-1.59%	
办公及招待费	3,013,178.05	7,846,479.72	3,277,697.06	-61.60%	2016年公司组织架构调整之后，管理效率提高，大幅压缩费用所致	139.39%	主要系2015年下属津汇公司加大投入费用增加
税费	1,796,607.22	1,598,505.49	2,487,591.18	12.39%		-35.74%	主要系2014年贷款、营业收入较高，造成印花税额较多，以及下属时代公司缴纳房产税所致
无形资产摊销	131,507.95	195,990.60	1,016,390.64	-32.90%	2016年存在摊销完毕的无形资产所致	-80.72%	部分ERP房地产软件、财务软件于2014年摊销完毕
水电及物业费	3,442,392.36	1,061,141.07	819,484.32	224.40%	主要系2016年下属津汇公司之子公司津联物业物业管理费增加所致	29.49%	
维修及保养采暖费	654,950.95	1,165,770.69	999,624.49	-43.82%	2015年末调整公司架构，实行扁平化管理，变更办公地点，不再支付原办公楼采暖费所致	16.62%	
长期待摊费用摊销	90,261.12	314,808.11	216,786.68	-71.33%	2015年将已出售房产尚未摊销的装修费一次性结转到期费用所致	45.22%	2015年将已出售房产尚未摊销的装修费一次性结转到期费用所致
广告宣传费		476,272.50	2,166,062.50	-100.00%	2015年该项费用主要系泰达沃斯经济论坛年会及招聘宣传制作费支出	-78.01%	2014年支付国际体育广告费、广告设计费等，2015年开始压缩费用减少此项开支所致
深交所管理及公告费	558,530.79	350,900.00	465,600.00	59.17%	2016年较上期增加信息披露方所致	-24.63%	

③财务费用变动超过 30%原因说明如下：

单位：元

	2016年	2015年	2014年	2016年比 2015年同 期增加	重大变动说明	2015年比 2014年同 期增加	重大变动说明
利息支出	53,007,699.77	111,449,807.47	175,825,037.81	-52.44%	2016年贷款减少，提高资金使用效率，用利率较低的贷款置换利率较高的贷款；新增借款利率较上期有所降低所致	-36.61%	用闲置资金及时归还贷款，压缩贷款规模，减少利息支出
利息收入	5,686,730.76	24,216,188.69	11,989,564.59	-76.52%	2015年利息收入中含有惠州市粤阳房地产公司的资金占用费；2015年6月元泰、祥泰不再纳入合并范围所致	101.98%	2014年7月以后惠州市粤阳房地产公司不再纳入合并范围所致
其他	264,356.09	6,492,489.33	21,202,403.44	-95.93%	2015年支付北国投资咨询顾问费所致	-69.38%	2014年含有泰达建设集团贷款担保费所致

2、你公司存货“开发产品”中，“汉沽科技园一期厂房”项目的存货减值测试过程显示“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”，鉴于“汉沽科技园一期厂房”项目最近两年

均没有销售,请说明“以前年度销售协议价格”所指代的时间及事件,并结合相关价格与目前可参考的市场价格之间的差异说明减值测试过程是否合理。

存货“开发产品”中,汉沽科技园一期厂房(汉沽区黄山北路18号增2#—13#、18#)建筑面积为74330.8平方米,单位成本为2250元,期末账面价值为16724.43万元。本公司之所以采用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,主要原因如下:

(1) 房地产价格持续上行

鉴于本公司持有存货的目的是用于对外销售,故确定存货可变现净值的依据为存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。

2014年8月,本公司之子公司天津津滨科技工业园投资有限公司与天津来旺物流有限公司签订《产权交易合同》,合同约定转让汉沽区黄山北路18号增17#房产产权,建筑面积为5422.75平方米,单价为2250.00元,转让价款总额为1220.12万元。因其所在区域工业厂房较少,目前也无同类房屋市场销售价格可供参考,故本公司将2014年8月产权交易合同中房屋转让单价作为其可变现净值的计算基础,用以确定厂房的估计售价,扣除相关税费并考虑通货膨胀因素后每平方米销售单价预计为2305.93元。2016年房地产价格持续上行,预计销售价格高于2014年的成交价,公司判断存货的可变现净值高于成本,故不存在减值情形,无需计提跌价准备。

(2) 该厂房的重置成本高于账面实际成本

鉴于本公司拥有的该项资产在市场上很难找到交易参照物,故采用重置成本法用以佐证该厂房不存在减值的情况。根据谨慎估算,其重置成本为3272元/平方米,高于账面成本,故不存在减值情形,无需计提跌价准备。汉沽科技园一期厂房重置成本估算结果如下:

序号	项目	造价（万元）	单方造价（元/m ² ）	计算依据
		74330.8 m ²		
1	土地费	3,687	496	汉沽区工业用地出让价格288元/平方米，折入每平方米单方造价496元/平方米。
2	建筑安装工程费	13,982	1,881	桩基工程成本：厂房采用预制桩基础，双层钢筋绑扎龄层板，单方造价216元/平方米。地上建筑建设成本：厂房采用钢结构建设，单方造价1665元/平方米。
3	基础设施费	4,549	612	含大、小配套费用，单方造价612元/平方米
4	开发间接费	1,100	148	厂房建设开发期间费用148元/平方米
5	资本化利息	1,003	135	按照4.3%的利率，计算一年建设周期，资本化利息135元/平方米。
	合计	24,321	3,272	

3、你公司存货“开发产品”中，多个已竣工的项目存在余额，且连续多年没有进行销售，请详细说明原因，并说明是否应计提减值准备，减值测试过程。

本公司存货“开发产品”中，有以下7个已竣工项目存在余额，且连续多年没有进行销售，原因说明如下：

(1) 商品房

项目	明细	房屋面积(m ²)	成本		可变现净值		按存货类别确定的账面价值(元)	由此计提的存货跌价准备(元)	计算依据	未售原因说明
			单位成本(元/m ²)	总额(元)	单位成本(元/m ²)	总额(元)				
亲亲家园	金泽园-1-2-101	113.92	3,204.23	365,025.80	6,452.59	735,079.52	365,025.80	-	该项目房产为社区内街商业，该小区二手房住宅售价为20000元/平米，但内街商业近期无成交记录，以2011年最近该类房屋成交单价8163元/平米作为参考价格计算可变现净值。	随着周边房屋价格的大幅上升，公司将寻求适当客户择机销售
	金泽园-1-2-102	113.92	3,204.23	365,025.80	6,452.59	735,079.52	365,025.80	-		
玛歌庄园一期	悦林园27	494.25	4,977.77	2,460,263.64	11,174.78	5,523,134.22	2,460,263.64	-	作为公司早期开发建设的别墅项目，成本较低。该小区2016年二手房交易中受坐落位置、庭院大小、景观状况等因素影响，每套成交价格为600-850万元，折合单价13000-17000元/平米。参照此价格并考虑每套别墅具体状况计算可变现净值	该区域房地产市场良好，销售价格呈上升态势。未售余房中包括已签署协议状态、销售退回待售状态等，公司将积极推进后续销售工作
	悦水园19	469.14	10,836.09	5,083,641.20	12,343.61	5,790,881.11	5,083,641.20	-		
	悦水园80	494.25	4,977.77	2,460,263.63	11,174.78	5,523,134.22	2,460,263.63	-		
	悦林园31	494.25	5,490.00	2,713,431.30	12,511.10	6,183,610.42	2,713,431.30	-		
玛歌商业配套服务区	公建3	1239.9	8,787.74	10,895,917.45	9,307.07	11,539,831.89	10,895,917.45	-	该资产玛歌庄园别墅项目的商业配套，该小区同区位的2号公建在2016年形成二手房成交，成交价格1700万元，折合单价9632元/平米。参照此价格并考虑该房产具体状况及周边环境计算可变现净值	该资产面积较大，总价值较高，对客户要求较高，公司将通过上述别墅销售过程中，寻求适当客户

(2) 待售车位

项目	明细	车位(个)	成本		可变现净值		按存货类别确定的账面价值(元)	由此计提的存货跌价准备(元)	计算依据	未售原因说明
			单位成本(元/个)	总额(元)	单位成本(元/个)	总额(元)				
滨海国际(住宅一期)	博润家园车位	215	40,000.00	8,600,000.00	75,426.28	16,216,649.61	8,600,000.00	-	根据近期地下车位平均销售价格7.5万元/个进行测算	由于该项目实际入住户数不足，导致地下车位销售周期较长。随着小区入住业主的不断增多，周边商圈的不断成熟以及周边道路停车管理的规范，车位需求随之增加，公司将适时陆续销售
滨海国际(商业及写字楼)	博润商务广场车位	186	25,000.00	4,650,000.00	46,740.00	8,693,640.00	4,650,000.00	-	根据近期地下车位平均销售价格4.7万元/个进行测算	
滨海国际(住宅二期)	和润园地下车位	137	25,000.00	3,425,000.00	68,745.48	9,418,131.10	3,425,000.00	-	根据近期地下车位平均销售价格6.9万元/个进行测算	

(3) 金融街一期

①本公司存货“开发产品”中金融街一期为地下室（天津开发区广场东路20号），使用年限为2001年10月29日—2041年10月28日，建筑面积为16938.08平方米，期末账面价值为4207.35万元。截至2016年12月31日，该地下室剩

余使用年限为 299 个月。本公司采用市场法和收益法对金融街一期地下室进行减值测试，测试结果如下：

		计算依据
车位可变现净值（元）	28,152,000.00	车位销售按市场法测算，预计销售85%，参照该区域周边车位市场销售价格（时代旺角车位均价7万/个；贝肯山小区均价9万/个，地理位置好的10-11万/个），以确定车位的估计售价。因金融街地处中心地段，故金融街地下车位可变现净值预计9.2万/个。
地下室年租金（元）	1,008,791.06	地下室租金按收益法测算，出租率预计为15%，并考虑通货膨胀因素，因此按最近三年平均租金收入上浮5%，预计年租金121万元（税前）测算。
年金现值系数	14.25	按剩余使用年限299个月（约25年），年折现率为银行同期贷款利率4.9%测算。
租金现值（元）	14,375,272.61	
租售现值合计	42,527,272.61	

从上表可知，金融街一期地下室可变现净值为 4252.73 万元，因存货的可变现净值高于成本，故不存在减值情形，无需计提跌价准备。

②未售原因说明

该资产为金融街地下车位及地下室，目前部分主要用于周边金融机构配套使用，其余部分将根据客户需求情况陆续销售。

4、年报其他应收款部分，本期转回对天津市汉沽区房地产经营开发公司已计提坏账准备 2491 万元，而你公司在 2015 年年报披露对“滨海新区财政局”其他应收款项 3114 万元计提坏账准备 2491 万元。请说明是否存在披露错误，如是请及时更正。并请说明这笔款项产生原因，长期未能收回原因、本期收回的手段、收回金额，是否存在其他对相关方的应收款项，如有，请说明其金额以及坏账计提情况。

(1)2016 年报中“合并财务报表项目注释”项下的其他应收款项目中披露，本期转回对“天津市汉沽区房地产经营开发公司”已计提坏账准备 2491 万元。经事后审核，因公司工作人员疏忽，致使公告中的单位名称出现错误，应为本期转回对“天津市滨海新区财政局”已计提坏账准备 2491 万元。

(2)款项产生原因：

2009 年 3 月 24 日，天津市汉沽区人民政府同意收回天津津滨科技工业园投资有限公司部分国有土地使用权，涉及用地面积共计 257,620.81 平方米，收地综

合补偿价格为 20 万元/亩。2009 年 7 月 28 日，本公司下属天津津滨科技工业园投资有限公司（以下简称科技园公司）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本公司下属科技园公司用于开发津滨科技工业园二、三期项目的土地面积 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天津津滨科技工业园投资有限公司签定《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，本公司下属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本公司下属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。

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。

(3) 款项长期未能收回原因：

滨海新区成立后，原天津市汉沽区土地整理中心划归滨海新区政府，相关负责机构及具体负责人有所变化，再加上财政资金紧张，滨海新区财政局陆续给付上述款项。

(4) 款项收回情况：

截至 2015 年 12 月 31 日，科技园公司收到土地款 9,942.06 万元。科技园公司分别于 2016 年 5 月 10 日、10 月 10 日收到土地款 800 万元、2,313.83 万元，

累计收到款项 13,055.89 万元。至此该款项已全部收回。

(5)截至 2016 年 12 月 31 日，本公司不存在应收“天津市滨海新区财政局”其他款项。

5、“其他与经营活动有关的现金”中，存在多项往来款项，请分别解释往来款的性质、形成原因，是否构成财务资助以及是否履行相应审批程序及临时信息披露义务。

(1)收到的其他与经营活动有关的现金中，收到往来款为 138,260,438.78 元，主要项目如下：

单位：元

项目	本期发生额	款项性质	形成原因	是否构成财务资助
福建省惠东建筑工程有限公司	61,000,000.00	往来款	本公司下属津汇房地产开发有限公司取得厦门国际银行 6100 万元项目贷款，按银行相关规定，津汇公司于 2016 年 8 月 15 日将 6100 万元贷款一次性受托支付给福建省惠东建筑工程有限公司；8 月 16 日，福建省惠东建筑工程有限公司将该款项退回给津汇公司，津汇公司按照实际工程进度向惠东建筑工程有限公司支付工程款	否
长城嘉信资产管理有限公司	41,232,333.33	往来款	2016 年 7 月 11 日，福建津汇房地产开发有限公司提前归还长城嘉信资产管理有限公司通过兴业银行的委托贷款时，将 4123 万元直接打入长城嘉信资产管理有限公司账户，此后，兴业银行要求该笔归还贷款业务需由银行扣还，因此经与长城嘉信沟通，长城嘉信于 7 月 15 日将该笔款项划回津汇公司账户，津汇公司于当日归还至兴业银行	否
泉州市聚客信息科技有限公司	3,987,143.00	往来款	销售代理方代收购房诚意金、定金	否
公共维修基金	2,408,183.50	往来款	售房代收费用	否
职工还备用金、代垫个税、公积金之类	2,343,463.54	往来款	归还备用金及代垫款等	否
党费	1,457,971.26	往来款	代收公司党员党费	否
小计	112,429,094.63			

(2)支付的其他与经营活动有关的现金中，支付往来款为 127,118,991.51 元，主要项目如下：

单位：元

项目	本期发生额	款项性质	形成原因	是否构成财务资助
福建省惠东建筑工程有限公司	61,000,000.00	往来款	详见“收到的其他与经营活动有关的现金”所示	否
长城嘉信资产管理有限公司	41,232,333.33	往来款	详见“收到的其他与经营活动有关的现金”所示	否
天津津滨造纸有限责任公司	6,761,970.30	往来款	下属金建益利公司支付给津滨造纸用于造纸公司清算工作	否
小计	108,994,303.63			

特此公告

天津津滨发展股份有限公司

2017年5月26日