

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（2020）第 3 号

天津津滨发展股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2019 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，你公司 2019 年营业收入为 12.82 亿元，同比增长 728.5%，净利润为 1.74 亿元，同比增长 234.43%，年报“分季度主要财务指标”显示，你公司第四季度的营业收入、净利润分别为 11.21 亿元、2.08 亿元，分别占全年度营业收入、净利润的 87.45%、119.24%，第四季度扭亏为盈，主要原因为梅江 H4 项目达到竣工交付标准，该项目毛利率为 65.63%。你公司披露的收入确认政策显示，房地产开发产品销售确认收入须同时满足：①签订商品房销售合同，并收取了买方全部付款或收取了首期款并办妥银行按揭；②开发产品已竣工验收合格并经相关主管部门办理验收备案手续。请你公司说明：

（1）“境界梅江 H4 项目”2019 年销售收入确认情况、具体确认时点及依据，是否满足企业会计准则的相关规定，是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，是否存在期后退款情形。

（2）结合该项目商品房的实际交付状态（毛坯房或精装修）、销售业务流程、相关销售合同及协议、房屋交付及验收证明等材料，以及同行业可比公司的收入确认政策情况，说明该项目收入确认是否符合

合《企业会计准则》的相关规定，是否符合你公司收入确认政策。

(3) 结合当地房地产行业的发展情况、同地段可比项目的毛利率、你公司前期房地产项目毛利率情况，分析该项目毛利率为 65.63% 的合理性。

(4) 请年审会计师对上述事项进行核查，并说明对公司收入确认执行的审计程序、抽取的样本比例等，是否获取充分、适当的审计证据证明公司收入确认的真实性、准确性。

2. 年报显示，截至 2019 年 12 月 31 日，你公司存货跌价准备余额为 1.44 亿元。请说明确定存货可变现净值过程作出的重大判断和估计，包括对在建项目达到完工状态时预计发生的建造成本、未来估计销售价格以及相关销售费用与税金等是否合理，是否符合行业趋势，相关存货减值准备计提是否充分。请年审会计师核查并发表明确意见。

3. 年报显示，你公司 2019 年计提坏账准备 288.28 万元，转回坏账准备 454.23 万元，核销坏账准备 224.79 万元；按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计占你公司应收账款期末余额的 66.97%。请你公司：

(1) 说明上述期末余额前五名的应收账款的交易背景、相关方与你公司是否存在关联关系。

(2) 结合你公司坏账准备计提政策，列示上述坏账准备的发生期间、计提依据等，说明坏账准备计提的合理性、充分性，并说明报告期内坏账准备转回及核销的依据及合理性。

请年审会计师核查并发表明确意见。

4. 年报显示，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”）于 2018 年 8 月进入重整程序。你对轧三钢

铁应收账款期末余额为 6,148.33 万元，2018 年计提坏账准备 3,340.10 万元，2019 年未计提坏账准备。截至目前，你公司仅收到 50 万元的补偿，请你公司：

（1）结合你公司目前款项回收情况，说明对上述债务计提坏账准备的关键假设、具体计算过程，分析对重整方案中债转股后股权公允价值确认为 1 元/股，以及 2019 年不计提坏账准备的合理性。

（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，说明你对轧三钢铁的应收账款信用风险管理是否满足公司内部控制要求，是否应继续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。

5. 年报显示，你公司 2019 年计提对你公司控股股东天津泰达建设集团有限公司（以下简称“泰达建设集团”）担保费 482.52 万元。你公司 2 月 29 日披露的《关于接受控股股东借款的关联交易的公告》报备文件显示，你公司与同一关联人 12 个月内累计发生的各类型关联交易金额为 5,013.07 万元，达到你公司最近一期经审计净资产的 4.77%。请你公司补充说明该时点前 12 个月内累计发生关联交易金额计算过程，是否包含已计提的担保费及其他利息费用，你公司是否及时履行相应的审议程序和信息披露义务。

6. 年报显示，你公司控股股东泰达建设集团正在实施混合所有制改革。混改工作完成后，泰达控股占比 30%，战略投资者一持股 40%，战略投资者二持股 30%（对引入的 2 家战略投资者明确要求不得为一致行动人）。泰达建设集团股权结构发生重大变化，可能会导致你公司的实际控制人发生变更。请补充披露你公司控股股东及其主

要股东、实际控制人是否存在资金占用、违规担保等可能影响控制权转让的情形，本次控制权变更是否符合《上市公司收购管理办法》的相关规定。

7. 年报显示，2016年9月27日，津滨时代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》，H1、H2、H3、H4地块竣工时间延至2020年2月28日，若不能按期完成，应承担违约责任。你公司在建项目境界梅江 H2、H3、H4 项目累计投资总金额均远低于预计投资总金额；红树湾 B2 原定于2018年10月30日、2019年10月31日分批交房，因延迟交房共计提延期交房违约金 1,494.56 万元；在建项目津汇红树湾 B2、境界梅江 H2、境界梅江 H3 项目在报告期内均无新增竣工面积。你公司计划于2020年继续推进境界梅江 H3 项目和津汇公司 B 区项目完成竣工备案及财务决算工作、推进梅江 H4 项目余房销售、推进 H2 项目工程建设工作并开盘销售。请你公司说明：

(1) 截至目前你公司相关计划完成情况；津汇红树湾 B2 开发情况，交付是否存在重大障碍，并分析延迟交房对你公司的具体影响、是否采取应对措施。

(2) 境界梅江 H2、H3、H4 项目累计投资总金额均远低于预计投资总金额，但 H2 项目主体已完工、H3 项目已竣工、H4 项目处于主体建设阶段的主要原因，相关项目是否出现重大变化。

(3) 津汇红树湾 B1、B2，境界梅江 H2、H3 项目在报告期内无新增竣工面积的原因，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。

(4) 你公司境界梅江 H1、H2、H3 项目尚未完工。请说明上述

项目的竣工安排是否可能导致你公司违反《天津市国有土地使用权出让合同》补充合同协商约定的竣工时间，以及你公司可能承担的违约责任。

8. 你公司连续五年无新增土地储备。年报显示，报告期内你公司使用闲置资金委托理财的发生额为 4.50 亿元。你公司计划于 2020 年继续推进境界梅江 H3 项目和津汇公司 B 区项目完成竣工备案及财务决算工作、推进梅江 H4 项目余房销售、推进 H2 项目工程建设工作并开盘销售。请你公司：

(1) 说明报告期内购买“其他类”理财产品具体情况，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《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务（2019 年修订）》第五条第（九）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等，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。

9. 年报显示，报告期内你公司向持股 49% 的关联方天津滨堡房地产开发有限公司（以下简称“滨堡公司”）提供借款，期末本息余额为 4.71 亿元。请你公司说明：

(1) 相关借款事项的背景，并列示滨堡公司的股权结构图，与你公司的关联关系，进一步核实相关事项是否构成非经营性资金占用，以及拟采取的解决措施。

(2) 该笔其他应收款的预期收回安排，并结合滨堡公司实际经营表现、信用风险变化等，说明该笔应收款项是否存在坏账准备风险及拟采取的应对措施。

请年审会计师核查并发表明确意见。

10. 年报显示,你公司 2019 年末货币资金期末余额为 1.87 亿元,较期初减少 73.71%。而公司短短期借款及一年内到期的长期借款期末余额合计为 10.48 亿元。请结合公司销售回款情况、融资渠道等,说明针对上述短期债务的偿付安排,是否存在流动性风险,以及相关应对措施。

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 3 月 27 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

2020 年 3 月 24 日