

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
关于对上海证券交易所 2017 年年度报告的
事后审核问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2018年5月15日收到上海证券交易所《关于对天津市房地产发展(集团)股份有限公司2017年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2018】0511号）（以下简称“《问询函》”），现就问询函所列问题回复如下：

1.公司一年内到期的银行借款及应付款项超过90亿元，但公司货币资金余额不足40亿元。请公司结合目前公司融资和偿债能力情况，补充披露公司是否存在偿债风险及流动性风险，并说明公司的偿债措施及可能存在的相关风险。

回复：

天房发展自上市以来，一贯保持稳健经营、持续发展的风格，目前运营状况良好。截至目前公司已足额支付各类到期借款和应付款项，从未出现逾期和展期事项。2018年1季度公司已归还带息负债20.3亿元，后期计划从销售收入回款中用于偿债35亿元，正常融资渠道取得借款35亿元备付各类即将到期借款和应付款项，公司将严格执行借款合同条款履行偿债义务，不存在偿债风险和流动性风险。

2.公司2017年偿还债务支付52亿元，其中取得借款34亿，公司的偿债能力在一定程度上依赖于融资能力。同时，监管关注到公司2017年度筹资活动产生的现金流入同比上一年度大幅下降。请公司：（1）结合期内筹资活动产生现金流净额同比下降的情况，补充说明公司是否存在筹资能力下降或筹资成本上升的情形；（2）结合财务费用及融资成本，说明公司2018 年度的筹资安排是否会对公司业绩构成重大不利影响及原因，如有，请进行重大风险提示。

回复：

截至2017年底，由于我公司存续在建项目投入减少，故与其相对应的融资需求降低，融资总额也总体减少。

同时，自2016年下半年起，为响应中央号召遏制房地产市场过热，金融监管部门及各商业银行相继推出金融政策。为此我公司主动优化融资结构，适当归还一部分成本较高、抵押及质押物占用较多的融资，降低有息资产负债率；并且，为降低综合成本控制线，我公司还对尚在存续期内的融资进行成本优化，以利率较低的新融资置换出一部分融资成本较高的融资，有效降低综合融资成本，为后续融资留足空间。经过合理优化，我公司成功控制综合融资成本下降至6.315%。融资成本下降对经营业绩将产生积极影响。

3.公司2017年收到的其他与经营活动有关的现金中包括39.28亿元的往来款，支付的其他与经营活动有关的现金中包括40.24亿元往来款，且上述往来款均大幅下降。请公司披露上述往来款发生的具体项目及金额，并结合公司的业务模式，说明上述往来款的合理性及大幅下降的原因。

回复：

公司收到和支付其他与经营活动有关的现金主要为竞拍土地缴纳保证金以及未竞得土地收到的退还保证金，情况如下：

(1) 2017年度，公司收到的其他与经营活动有关的现金中的往来款主要为收到的天津土地交易中心退回土地保证金33.25亿元及收到的大寺公租房代建拨款2.73亿元等。2016年度，公司收到的其他与经营活动有关的现金中的往来款主要为收到天津土地交易中心退回土地保证金32.30亿元及收到苏州土地储备中心退回土地保证金19.17亿元。2017年度，公司收到的上述往来款较上年度有所下降，主要是由于2016年度公司收到苏州土地储备中心退回土地保证金19.17亿元，而2017年度无相关资金流入。

(2) 2017年度，公司支付的其他与经营活动有关的现金中的往来款主要为支付天津土地交易中心土地保证金33.25亿元及支付大寺公租房代建专款2.75亿元等。2016年度，公司支付的其他与经营活动有关的现金中的往来款主要为支付天津土地交易中心土地保证金32.30亿元及支付苏州土地储备中心土地保证金

19.17亿元等。2017年度，公司支付的上述往来款较上年度有所下降，主要是由于2016年度公司支付苏州土地储备中心土地保证金19.17亿元，而2017年度无相关资金流出所致。”

4.报告期内，公司房地产业务营业收入为61.43亿元，同比上升83.85%，毛利率为20.40%，同比下降10.39个百分点，主要是公司营业成本同比上升111.45%。请公司结合期内地产政策、销售均价、拿地成本、利息资本化等情况，分析房地产业务营业收入上升及毛利率同比下降的原因。

回复：

2011年起，房地产市场限购限贷政策影响，一直成交量较低。2014年10月取消限购后，市场有所缓慢回升。2016年2月，央行与银监会联合发布调整个人住房贷款政策首套房首付比例下浮至20%，二套房降至30%。通过信贷的放松，天津市整体房地产销售面积和销售价格均有所提升，呈现出区域分化明显的情况，其中，市内六区等核心区域销售面积和销售价格提升较为明显，而外环线以外的环城项目销售面积虽有所增加，但由于整体供应量较大，销售价格升幅有限。

2017年度结算的项目中：

(1) 美塘佳苑、栖塘佳苑系2013年取得土地，在当时土地价格升幅明显，土地成本相应较高。上述项目自2016年初起签订销售合同，其时国内房地产仍处于启动期、市场尚不明朗，为促进项目销售，公司采取了新盘推广促销措施，故美塘佳苑、栖塘佳苑2017年度所结算收入的毛利率较低，分别为7.04%及6.52%。上述项目当年度所结算收入为203,287.36万元，占当年度营业收入的比例为32.02%；结算成本为189,117.68万元，占当年营业成本的37.43%，占比较高，从而降低了2017年度公司房地产业务毛利率的整体水平；

(2) 公司以前年度销售并结算的新科园、天欣锦园、天欣颐园等项目继续在2017年度销售并结算，由于上述项目所处区域及周边整体房地产供应较多，项目销售价格提升幅度有限，从而导致上述项目实现的毛利率较低：新科园、天欣锦园、天欣颐园的毛利率分别为23.35%、10.64%和16.13%。上述项目当年度结算的收入为153,093.04万元，占当年度营业收入的比例为24.11%，占比较高，从而降低了2017年度公司房地产业务毛利率的整体水平；

(3)由海景公司开发的天津湾项目由于土地取得时间较早、土地成本较低，故最近两年毛利率维持在50%以上。2016年度，天津湾项目的结算收入为136,080.67万元，占当年度营业收入的比例为38.54%，占比较高，从而提升了2016年度公司房地产业务毛利率的整体水平。2017年度，天津湾项目的结算收入仅为48,319.63万元，占当年度总收入的比例为7.61%，占比较低，故其对2017年度公司房地产业务毛利率的整体水平的贡献不大。

5.报告期内，公司新开工面积为7.3万平方米，同比减少91.67%；实现合同销售面积30.22万平米，同比减少53.82%。请结合公司实际情况及地产调控政策等因素，补充披露上述指标减少的原因及对公司未来经营业绩的影响。

回复：

(1) 公司项目建设基本按照经营计划有序进行。2017年，公司原计划新开工的苏地2016-WG-31号地块和苏地2016-WG-32号地块由于规划报批审核原因未能于当年开工，上述两个项目已于2018年4月取得施工许可证，新开工面积为51.33万平方米。此外，原计划于2017年新开工的美域新城项目三期部分也由于天津市2017年四季度开始政策性停工未能如期开工。

(2) 2016年度，由于房地产市场整体向好，公司完成合同销售面积65.44万平方米，较以往年度大幅增加。2017年公司实现合同销售面积30.22万平方米，仍明显高于以往年度的销售规模。自2016年三季度起，由于受天津市限价、限贷等房地产调控政策影响，限制了公司未销售项目的预期利润水平，为维护股东利益，公司在规定范围内采取了控制项目推进和推盘节奏等措施。

上述情况属于公司正常经营调整，不会对公司未来经营业绩产生影响。

6.报告期内，公司1年以上的预收账款27亿元，同比上升440%，请公司：(1)结合期内销售情况和结算项目具体情况，说明一年以上预收款大幅增加的原因；(2)分别披露账龄超过一年以上预收账款项目的预售时间，并结合预售政策和结算政策，说明未结算的原因及合理性，相关会计处理是否符合会计准则。

回复：

公司商品房收入的结算会计政策为：

转让、销售土地和商品房

(1) 商品房竣工验收具备入住交房条件，并具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；

(2) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

(3) 成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

公司1年以上的预收账款金额为27亿元，同比上升440%，主要系盛庭花园(12.2亿)、盛雅佳苑(5.05亿)、心著华庭(3.2亿)、平江风华雅苑(1.59亿)等项目于2015年开盘销售的产品未竣工交付，未达到结算条件。在2017年转入“账龄在1-2年”，导致1年以上的预收账款同比上升幅度较大。此外，公司控股子公司天津海景实业有限公司(简称“海景实业”)向天津市房地产信托集团公司(简称“房信集团”)出售天津湾C2、C3项目已预收款项为2.57亿元，尚未完成项目交割。上述项目尚未达到结算条件，因此按照准则规定在预收账款科目核算，待达到收入确认标准时，将按照准则规定的会计处理原则结转至营业收入核算。

7.报告期内，公司销售费用为2.25亿元，同比上年减少25%，请公司结合销售和结算情况，说明期内销售费用降低的原因。

回复：

2017年销售费用较上年同期下降的主要原因为由于本期上交的维修基金减少7317.11万元所致。其中主要原因为：

(1) 2017年合同销售较2016年减少，相应需缴纳的维修基金减少。

(2) 苏州地区销售商品房开发商不缴纳维修基金(天津当地售房时开发商按照房款1.5%缴纳)。

8.公司控股子公司天津市海景实业有限公司与天津市房地产信托集团公司于2010年3月10日签订协议，将天津湾C2、C3项目出售给天津市房地产信托集团公司，总价款暂定为28,500万元。期内收款1,350万元，截至本报告期末已预收款项25,650万元。请公司结合相关协议条款，说明本次交易的实质是否为融资，如是，请披露融资总额、融资利率及公允性，是否存在关联方利益输送等情形。

回复：

根据天津市国资委《关于组建天津房地产集团有限公司的通知》（津国资企改[2014]134号）的要求，天津市房地产开发经营集团有限公司（以下简称“天房集团”）与天津市房地产信托集团有限公司进行整合重组，2014年6月25日完成该事宜，天津市房地产开发经营集团有限公司更名为天津房地产集团有限公司。鉴于此，天津市房地产信托集团公司成为天津房地产集团有限公司的全资子公司，我公司与该公司由原非关联方变更为关联方，公司及公司子公司与该公司在该事项发生前签订的合同由原先的非关联交易转化为关联交易。

2010年3月10日，我公司控股子公司天津海景实业有限公司与天津市房地产信托集团公司签订协议，出售天津湾C2、C3项目，合同总金额28500万元。根据合同约定“甲方（即海景实业）保证待满足法律规定手续和本协议约定条件时，即将天津湾C2、C3地块的《国有土地使用证》及其它规划、建设手续办理至乙方（即房信集团）名下”。同时，海景实业取得的《天津市国有土地使用权出让合同》中规定，“……投资必须达到总投资（不包括出让金）的25%后，有权将本合同项下的全部或部分地块的余期使用权转让、出租。”。目前，天津湾C2、C3项目投资尚未达到总投资的25%，故未达到申请办理项目交割手续的条件。签订此合同时天津市房地产信托集团公司与我公司非关联企业，不属于融资行为，不存在关联方非正常交易及利益输送行为。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

二〇一八年五月二十二日