

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
关于回复上海证券交易所 2021 年业绩预告相关事项
监管工作函的公告

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。

重要内容提示：

（1）2021 年末公司对相关房地产项目进一步计提了跌价准备，主要原因包括新冠疫情反复，融资政策收紧，以及公司所在地区竞争加剧导致项目销售压力增加等。

（2）2021 年度公司结转营业收入同比有所提升，公司实现营业收入 46.65 亿元，同比增长 69.47%。与《公司 2021 年年度业绩预亏公告》描述有所差异，主要系天津湾项目在年末结转收入所致，公司营业收入变动与房地产行业整体情况不存在趋势性差异；公司本报告期发生的销售、财务等费用同比增加导致当期利润减少，本报告期发生的销售费用为 2.34 亿元，同比增长 114.83%，财务等费用为 1.78 亿元，同比增加 111.71%。

（3）公司已连续两个会计年度出现大额亏损，2021 年末归属于上市公司股东的净资产为 4.90 亿元。连续两年大额亏损及较低的净资产水平将对公司日常生产经营带来一定影响。公司董事会郑重提示广大投资者注意投资风险。

近日，天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“天房发展”）收到上海证券交易所下发的《关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》（上证公函【2022】0104 号）（以下简称“《监管工作函》”）。公司董事会高度重视，根据《监管工作函》的要求积极组织相关人员对函件内容进行逐项落实，现将相关问题回复如下：

问题 1、公告显示，公司拟对苏州美瑜华庭、美瑜兰庭等项目计提存货跌价准备，拟计提金额对归母净利润影响约-16 亿元。2020 年公司已对包括前述项目在内的存货计提跌价准备 27.5 亿元。请公司：（1）结合项目完工时间、前期投入、具体区位及周边可比楼盘售价变化、销售去化情况等，补充披露对各项目计提减值的依据及具体测算过程，并在此基础上分析相关项目出现减值的具体时点，是否存在前期计提不及时、不充

分的情形；(2) 全面自查公司存货、在建工程、合同资产等相关情况，核实是否存在减值迹象，如有，请进一步提示相关风险。

公司回复：

(1) 结合项目完工时间、前期投入、具体区位及周边可比楼盘售价变化、销售去化情况等，补充披露对各项目计提减值的依据及具体测算过程，并在此基础上分析相关项目出现减值的具体时点，是否存在前期计提不及时、不充分的情形

<1>公司计提跌价准备的方法：

资产负债表日按照单个存货项目计提存货跌价准备。

资产负债表日对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

用于出售的开发产品，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；在建项目在正常生产经营过程中，以完工后的开发产品估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

<2>公司 2021 年度减值测试过程

公司于 2021 年末对现有美瑜兰庭、美瑜华庭和盛文佳苑等项目进行了减值测试，各项目完工时间、前期投入、具体区位等情况如下：

| 项目名称 | 业态 | 具体区位 | 计划完工时间 | 前期投入 (亿元) | 当期计提 减值准备 (亿元) |
|-----------------------|--------------|--------|------------|--------------|----------------------|
| 美瑜兰庭 | 高层、叠墅、车库 | 苏州市相城区 | 2022 年第二季度 | 40.91 | 4.65 |
| 美瑜华庭 | 高层、小高叠、高叠、车库 | 苏州市相城区 | 2023 年第三季度 | 57.78 | 2.43 |
| 盛文佳苑 | 高层、小高层、商业、车库 | 天津市河北区 | 2024 年年末 | 33.43 | 5.22 |
| 津东丽(挂) 2017-021 号地 | 高层、小高层、商业、车库 | 天津市东丽区 | 2022 年年末 | 17.96 | 2.69 |
| 双港 118 地块 | 小高层、车库 | 天津市津南区 | 2023 年第二季度 | 6.69 | 0.89 |

美瑜兰庭项目位于苏州市相城区，土地面积 73,353.60 m²、总建筑面积 212,665.80 m²、可售面积 151,041.95 m²，容积率 1.999，业态分为高层、叠墅和车库，预计销售均价 25,032.26 元（含税价），2021 年度计提减值金额为 4.65 亿元。

美瑜华庭项目位于苏州市相城区，土地面积 83,881.30 m²、总建筑面积 300,663.88 m²、可售面积 202,041.69 m²，容积率 2.499，业态分为高层、小高叠、高叠和车库，预计销售均价 25,752.50 元（含税价），2021 年度计提减值金额为 2.43 亿元。

盛文佳苑项目位于天津市河北区，土地面积 24,823.80 m²、总建筑面积 65,500 m²、

可售面积 64,128.37 m²，容积率 2.6386，业态分为高层、小高层、商业和车库，截止 2021 年 12 月 31 日该项目未开盘。公司预计盛文佳苑项目销售均价约为 33,500 元(含税价)，2021 年度计提减值金额为 5.22 亿元。

津东丽（挂）2017-021 号地项目位于天津市东丽区，紧邻滨海新区，土地面积 28,486.20 m²、总建筑面积 79,960 m²、可售面积 51,655 m²，容积率为 2.5，业态分为住宅和商业，截止 2021 年 12 月 31 日该项目未开盘。公司预计津东丽（挂）2017-021 号地项目销售均价约为 22000 元（含税价），2021 年度计提减值金额为 2.69 亿元。

双港 118 地块项目位于津南区双港新家园，东至新家园路，南至规划公交场站，西至规划支路十二，北至景蓉道。项目占地面积 97.2129 亩，建筑面积 9.4374 平方米，可售面积 83,027.28 m²，容积率 1.27，业态分为住宅和车库，预计销售均价为 14,800.00 元(含税价)，2021 年度计提减值准备金额为 0.89 亿元。

公司严格遵守《会计准则》相关要求，于每个资产负债表日对存在减值迹象的存货参考在售项目备案价格、周边可比项目销售价格以及公司销售策略进行减值测试。2020 年计提存货跌价准备主要集中在苏州地区。2021 年度，新冠疫情反复、融资政策收紧，公司所在地区竞争加剧，项目销售压力增加，因此公司于 2021 年末对相关房地产项目进一步计提了跌价准备。

公司对存货采取的减值测试方式及过程历年保持一致，符合《会计准则》相关规定，不存在前期存货跌价准备计提不审慎、不及时的情形。

（2）全面自查公司存货、在建工程、合同资产等相关情况，核实是否存在减值迹象，如有，请进一步提示相关风险。

公司全面自查了存货、在建工程、合同资产等相关情况。截止本函件回复日，公司结合已取得的项目销售备案价格、销售合同、周边可比楼盘售价和项目成本及相关预测，除美瑜兰庭、美瑜华庭等“（1）”中所述项目外，暂未发现其他存货可变现净值低于账面成本的情形。公司在资产负债表日后期间持续关注存货和投资性房地产等资产的销售价格变化情况，发现部分投资性房地产存在减值迹象，公司按照《企业会计准则》相关要求计提了资产减值损失，具体内容详见《天房发展关于计提 2021 年度资产减值准备的公告》。

问题 2、公告显示，报告期内公司预亏的原因之一为部分项目开工、施工及销售情况不及预期，导致收入和利润下降。请公司：（1）补充披露主要项目的具体开工、施工

及销售情况，并分析其进度不及预期的具体原因；（2）结合前述问题以及同行业可比公司情况等，详细说明营业收入大幅下滑的原因及合理性，并分析是否存在进一步下滑的趋势及风险。

公司回复：

（1）补充披露主要项目的具体开工、施工及销售情况，并分析其进度不及预期的具体原因；

公司 2021 年达到结转收入条件的主要项目包括位于天津市的盛庭花园项目、美岸英郡项目、天津湾项目以及位于苏州市的留风雅院等项目，具体情况如下：

| 地区 | 项目名称 | 业态 | 项目状态 | 可供出售面积 (平方米) | 2021 年度 计划销售面积 (平方米) | 2021 年度 实际销售面积 (平方米) |
|----|------|--------|--------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| 天津 | 盛庭花园 | 商品房、商业 | 住宅已竣工交付， 商业尚未开工 | 10.67 万 | 2.68 万 | 2.07 万 |
| 天津 | 美岸英郡 | 商品房 | 已竣工交付 | 5.38 万 | 0.84 万 | 0.49 万 |
| 天津 | 天津湾 | 商品房、商业 | 部分竣工 | 21.44 万 | 3.9 万 | 5.51 万 |
| 苏州 | 留风雅院 | 商品房 | 已竣工交付 | 2.94 万 | 1.54 万 | 1.43 万 |

前述项目均于年内竣工并完成入住，目前正在全力推进余房销售及回款。公司施工及销售情况不及预期，主要系以下原因所致：

<1>房地产行业形势依然严峻

2021 年，在“房住不炒”的定位下，上半年，房企融资信贷环境有所收紧。下半年随着市场持续转冷，房地产信贷政策依然严格，公司面临的市场及金融环境仍不容乐观，影响了公司项目销售情况，未能达到预期的收入水平。

<2>项目销售价格下降

在密集的房地产调控政策下，各个城市的销售价格波动剧烈。从项目储备结构上看，公司项目全部分布于天津及苏州两个城市，由于苏州及天津均采取了价格调控政策，项目销售去化速度及价格均受到了一定影响，区域项目的备案价格普遍均未达预期。2021 年度在政策及疫情的双重影响下，市场形势继续下滑。为加速项目现金回款，公司在 2021 年度加大了促销力度，对苏州及天津区域的在售产品售价进行了下调，对预期的合同收入造成了影响。

<3>部分项目施工计划调整

2021 年，公司积极推动项目施工建设，在背负一定偿债压力的情况下，通过融资、资金周转、合理安排施工周期等方式，确保公司在施项目稳步施工。但受到房地产行业

整体形势及疫情影响，以及项目性质变更、规划调整等特殊情况，致使盛庭花园、盛文佳苑、双港 118 地块等部分项目工程进度较计划有所延迟，也影响了项目的销售进度。

(2) 结合前述问题以及同行业可比公司情况等，详细说明营业收入大幅下滑的原因及合理性，并分析是否存在进一步下滑的趋势及风险。

2021 年度公司结转营业收入同比有所提升，公司实现营业收入 46.65 亿元，同比增长 69.47%，与《公司 2021 年年度业绩预亏公告》描述有所差异。截止 2021 年第三季度末，A 股房地产行业上市公司营业收入同比增幅的平均值为 51.08%，中位数约为 15%。2021 年度公司结转营业收入同比有所提升，与《公司 2021 年年度业绩预亏公告》描述有所差异，主要系天津湾项目在年末结转收入所致，公司营业收入变动与房地产行业整体情况不存在趋势性差异。除资产减值损失增加导致利润减少以外，公司本报告期发生的销售、财务等费用同比增加导致当期利润减少。公司本报告期发生的销售为 2.34 亿元，同比增长 114.83%，财务等费用为 1.78 亿元，同比增加 111.71%。

根据国家统计局发布的数据，2021 年全国商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2016-2017 年，房地产市场处于销售高涨期，公司项目去化速度及价格均达到周期高位，2018 年以来，随着房地产调控政策及金融政策趋紧，行业整体面临转型升级的重大挑战，公司为保证项目正常运转所需，未新增土地项目储备。加之 2020 年起新冠肺炎疫情对房地产市场的严重冲击，公司近年来合同收入及结转项目规模整体呈现波动或下滑的态势。

公司目前仍持有多个尚未达到结转收入条件的在施项目，包括位于天津市的盛文佳苑、双港 118 地块、美域新城项目，位于苏州市的迎风雅苑、美瑜华庭、美瑜兰庭项目等，总建筑面积达到 128 万平方米，加之已达到结算收入条件的项目尚有部分余房销售，可有效保证未来年度的营业收入。在行业政策依然严峻、疫情影响仍未消除的情况下，公司也将继续抓进度、促销售，尽全力降低未来可能出现的经营风险。

问题 3、公司已连续两年出现大额亏损，以 2020 年年报净资产 21.39 亿元为基数测算，扣除本期亏损后公司净资产仅剩约 4.89 亿元。请公司说明连续大幅亏损是否影响公司持续经营能力，已采取及拟采取的应对措施，并充分提示相关风险。

公司回复：

(1) 连续大幅亏损对公司的影响

因宏观政策、新冠疫情以及土地成本等因素影响，公司连续两年出现亏损情况，公司 2020 年度归属上市公司股东的净利润为-25.17 亿元，2021 年度归属上市公司股东的净利润为-18.44 亿元，扣除本期亏损后，2021 年末归属于上市公司股东的净资产为 4.90 亿元。连续两年大额亏损及较低的净资产水平将对公司日常生产经营带来一定不利影响。

(2) 公司拟采取的应对措施

对于大额亏损带来的影响，公司管理层高度重视，在天津市国有资产监督管理委员会（简称“市国资委”）的指导及控股股东的支持下，公司制定方案，采取多项举措，保持公司可持续经营能力。

2022 年，公司将继续着力开展销售及资产盘活工作，加强销售工作管理力度和深度，继续保证工程建设的投入，确保项目按时交付业主，消除稳定风险；全力盘活公司存量资产，制定科学合理的盘活方案，实现资产收益最大化，确保公司稳定经营。另一方面，公司以天津市“飞地治理”为契机，深入挖掘公司历史项目潜力，寻找有待开发利用的土地资源。公司亦在积极筹划通过并购等方式获取新项目储备，努力为公司未来可持续发展获取项目储备。

同时，天房发展作为国有控股的上市公司，将依托自身特点、经营优势，结合房地产行业变动趋势、市国资委战略方针及支持政策，积极探索项目合作、股权合作，努力发掘优质资产，从资产质量及现金流等维度提升公司可持续发展能力。

此外，公司亦在积极尝试业务转型。公司董事会于 2021 年 8 月 30 日召开十届十二次临时董事会会议，审议通过了《关于制订公司“十四五规划”战略的议案》。2022 年度，公司还将结合十四五战略规划实施，在城市更新、康养服务、自持租赁住房 and 资产管理等方面进行有益探索，尝试优化经营质量、多元化盈利结构，提升公司整体发展质量和前瞻性战略布局水平，夯实公司持续经营能力，实现公司高质量发展。

(3) 风险揭示

<1> 受宏观经济环境、行业整体趋势、融资政策、以及新冠疫情反复等多重因素影响，公司已连续两年出现亏损，公司 2020 年度归属上市公司股东的净利润为-25.17 亿元，2021 年度归属上市公司股东的净利润为-18.44 亿元，扣除本期亏损后，2021 年末归属于上市公司股东的净资产为 4.90 亿元。连续两年大额亏损及较低的净资产水平对公

司日常生产经营带来一定不利影响。

<2> 公司会根据董事会审议通过的《关于制订公司“十四五规划”战略的议案》积极探索城市更新、康养服务等新业务模式，但鉴于未来宏观经济环境、市场环境、行业政策等因素不断变化，前述业务模式能否顺利实施存在不确定性；公司亦存在根据市场形势以及实际经营和发展需要对战略规划及计划目标作出相应调整的可能。

公司董事会郑重提示广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事会

2022年4月12日