

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 2015 年年度报告
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2016年6月3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2015年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2016】0599号）（以下简称“《问询函》”），现就《问询函》所提的问题回复如下：

1、年报显示，报告期内公司四个季度的营业收入分别为3.98亿元，4.04亿元，8.96亿元和21.02亿元。第四季度的营业收入较前三季度营业收入有大幅增长。请公司根据收入确认政策、房地产项目销售情况及相关区域市场状况说明四季度营业收入大幅增长的主要原因。请会计师明确发表意见。

回复：

（1）企业会计准则收入确认的条件即：①企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

公司根据上述销售收入确认的条件，制定了自身的销售收入确认会计政策为：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。

（2）公司全资子公司—天津市华亨房地产开发有限公司开发的新景园、新盈庄园、新科园项目，于2015年12月项目成本结算，具备成本可靠计量的条件，同时，项目办理入驻手续，确认收入实现。上述三项目结转收入14.74亿元，占

第四季度确认销售收入的70.12%，因此第四季度确认收入较前三季度大幅增加。

经核查会计师认为，公司收入确认政策符合《企业会计准则第 14 号—收入》的相关规定，各季度确认收入金额反映了公司房地产项目的销售、结算和完成的实际情况。

2、年报显示，公司本年度营业外收入中“其他”项目的金额为 8360.58 万元，而公司本年度净利润为 449.48 万元，上述项目对公司年度盈亏情况有重要影响。公司称，开发天房美域项目时，根据当时情况计提了中学和幼儿园配套建设设施费；2015 年 9 月，天津市政府召开工作会议，确定该项目建设工作由西青区政府负责完成，天房发展仅须负责一定比例的建设费用，因而，公司将原已计提的建设成本超出公司需要承担部分的差额计入了本期营业外收入。请公司补充披露：（1）此前中学和幼儿园配套建设设施费计提的时间、金额及依据；（2）根据天津市政府的相关工作会议，公司确认应负担配套建设费的金额；（3）公司计提相应的应付账款是否符合“承担了相应的现时义务”等会计确认条件；（4）相关年度的财务报表中，应付账款等相关科目的附注内容是否已按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号》的规定对上述事项予以反映；（5）未及时披露该工作会议主要内容及影响的原因。请会计师发表明确意见。

回复：

（1）此前中学和幼儿园配套建设设施计提的时间、金额及依据：

公司对中学和幼儿园配套建设成本是依据天房美域项目土地出让合同中“使用条件—土地利用要求 2.1 第 8 小款”中约定的内容涉及中小学、托幼配套公建项目公司应与西青区政府部门商定解决。当时西青政府相关部门要求公司承建中小学、托幼等配套公建项目并且承担全部费用。因此根据上述情况公司预计了建设中小学、托幼等配套公建项目的建设成本，并于每期成本结算时按照各期开发房地产结算面积分摊进行了成本计提，并计入了应付账款，其中：2007 年天房美域一期结算时，将该配套公建预估成本按照各期结算面积分摊计提了 8,116,352.40 元，2008 年天房美域二期结算时按照相同方法计算计提了

20,185,506.90 元，2012 年天房美域三期计提了 62,605,560 元，2014 年最后一期结算计提了 27,698,416.93 元，至此；共计提了 4 笔共计 118,605,836.23 元。

(2)根据天津市政府的相关工作会议、公司确认应负担配套建设费的金额；

根据天津市政府召开的关于研究西青区天房美域中学和幼儿园项目建设工作会议形成的津政纪〔2015〕20 号会议纪要，确定天房美域中学和幼儿园等配套项目建设费用由公司和天津市西青区政府共同承担，由西青区政府具体负责实施，其中公司支付 3500 万建设费用，其余建设费用由西青区人民政府解决。

(3) 公司计提相应的应付账款是否符合“承担了相应的现时义务”等会计确认条件；

公司在开发天房美域地块时，根据当时西青政府相关部门要求公司自建中小学、托幼等配套公建项目并且承担全部费用的实际情况，预计了配套公建项目的成本，并于每期成本结算时按照各期开发房地产结算面积分摊进行了成本计提，并计入了应付账款，满足《企业会计准则—基本准则》有关负债的有关特征，即：①企业承担的现时义务，与该义务有关的经济利益很可能流出企业，未来流出的经济利益的金额能够可靠地计量；②预期会导致经济利益流出企业；③由企业过去的交易或者事项形成的。

(4) 相关年度的财务报表中，应付账款等相关科目的附注内容是否已按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号》的规定对上述事项予以反映；

公司在 2007 年度、2008 年度、2012 年度和 2014 年度的年度财务报告中对于相关的存货和应付账款已按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号》的规定进行了披露。

(5) 未及时披露该工作会议主要内容及影响的原因。

该应付款项属于正常项目开发建设应支出的款项，是公司正常房地产开发业务范畴内事项，所以未作特殊事项披露处理。

经核查会计师认为，公司根据西青区政府相关部门的要求，从 2007 年至 2014 年分别于项目结算时按照各期结算面积分摊预提了承建中小学、托幼等配套公建项目并且承担全部费用，并计入了相关年度的流动负债项目，符合《企业会计准

则—基本准则》负债的有关特征，即：①企业承担的现时义务，与该义务有关的经济利益很可能流出企业，未来流出的经济利益的金额能够可靠地计量；②预期会导致经济利益流出企业；③由企业过去的交易或者事项形成的。

2015 年度根据天津市政府召开的关于研究西青区天房美域中学和幼儿园项目建设工作会议形成的津政纪〔2015〕20 号会议纪要，确定公司对由天房发展向西青区有关部门就两个项目的建设支付 3500 万建设费用，其余建设费用由西青区人民政府解决。公司将以前年度已计提的超过 3500 万元的 8360.58 万元结转计入当期的营业外收入符合企业会计准则的相关规定。

公司在 2007 年度、2008 年度、2012 年度和 2014 年度的相关年度的年度财务报告中对于相关的存货和应付账款已按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号》的规定进行了披露。

3、年报显示，2016年，公司计划实现施工面积308.79万平方米，计划竣工面积50.22万平方米；计划实现营业收入39.35亿元。请公司根据《上市公司行业信息披露指引第二号——房地产》第十一条的规定，补充披露下一年度计划开发的项目，计划新开工面积和计划竣工面积较本年度的增减情况，相关指标的设定依据。

回复：

2016年度，公司计划实现施工面积308.79万平方米，同比增加24.95%；其中新开工面积为131.86万平方米，同比增加189.87%；计划竣工面积50.22万平方米，同比减少28.46%。计划实现营业收入39.35亿元。

公司2016年度计划开发的项目为在建(含部分在建)的栖塘佳苑、美塘佳苑、盛庭花园、美域新城、天津湾等项目，以及2015年度新取得的盛雅佳苑和在苏州市获取的五宗土地项目。公司项目建设计划依据土地出让的规划建设要求进行设定。

4、年报显示，公司投资性房地产期末金额为 13.89 亿元，较上期末增加约 46.22%。主要原因为本公司将部分开发产品转为投资性房地产。请公司补充披露涉及的主要房地产项目、是否产生租金收入及减值计提情况。请会计师发表

意见。

回复：

2015 年末投资性房地产金额较上期增加约 46.22%，主要原因为本公司将部分开发产品转为投资性房地产，涉及的主要房地产项目为：

（1）天津市华亨房地产开发有限公司双港新家园项目新科园、新盈庄园及新景园车库；

（2）天津海景实业有限公司 A1 地下停车场、B3 商业地下停车场；

以上房地产项目属于期末新完工结转计入投资性房地产项目，用于出租或转让，本期末产生租金收入，期末对投资性房地产进行了减值测试，未发生减值计提情况。

经核查会计师认为，公司将已完工将自行开发的用于经营租赁、持有意图短期内不再发生变化的车位和停车场等转入投资性房地产，符合相关企业会计准则和公司会计政策的有关规定，由于为 2015 年末新转入投资性房地产，未产生租金收入，年报编制过程中对投资性房地产进行了减值测试，未发生减值计提情况，公允反映了公司 2015 年末投资性房地产的实际情况。

5、年报显示，公司一年内到期的非流动性负债为 39.11 亿元，短期借款 4.04 亿元和应付账款 7.92 亿元，公司面临着较大的偿债压力，形成较多的财务费用。请公司说明是否存在无法偿还风险，是否有降低财务费用的应对措施。

回复：

（1）公司资产流动性较强。截至 2015 年 12 月 31 日，公司货币资金余额为 31.25 亿元，现金比率为 43.33%，流动资产总计为 227.61 亿元，流动比率为 3.16，速动比率为 0.48，较强的资产流动性使公司的短期偿债能力得到了基本保障。2015 年 12 月 31 日公司合并资产负债表中存货科目余额为 192.77 亿元，存货中天津湾（12.48 亿元）、栖塘佳苑和美塘佳苑（24.32 亿元）、盛庭花园（38.53 亿元）等项目已于去年和今年先后取得商品房预售许可证，目前正在积极对外销售中，另外，盛雅佳苑项目（14.47 亿元）和苏州天房·心筑（苏地 2015-G-22 号）项目（10.30 亿元）预计于 2016 年下半年可取得商品房预售许可证，因此，2016

年公司预计达到可变现条件的存货项目金额至少为 100.00 亿元。自 2015 年末以来，随着国家房地产行业去库存政策的大力实施，全国房地产交易市场进入火热阶段，我公司抓住此次政策调整带来的市场机遇，加快各项目去库存速度，并积极推进资金回笼进度，这将对我公司未来持续保持较高的偿债能力带来更多保障。鉴于以上所述，预计我公司不存在无法偿还到期债务的风险。

（2）针对财务费用较高的问题，我公司综合采取各类融资措施，以降低公司财务费用，主要手段如下：

①进一步拓宽公司融资渠道，严格把控融资成本，同时充分把握货币市场宽松的政策机遇，加强与金融机构的协商对话，通过发行公司债等手段，积极引入低成本资金置换未到期高成本资金，以降低企业综合融资成本。

②在全力加快去库存速度的同时，与各家合作银行保持良好沟通及密切配合，推进按揭贷款审批进度，尽快实现销售资金回笼，并及时利用回笼资金提前归还未到期高成本负债，以减少利息费用支出。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

二〇一六年六月七日