

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
关于收到上海证券交易所《关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2020 年年度报告的信息披露监管工作函》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。

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”）于近日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）下发的《关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2020 年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2021】0549 号）（以下简称“《监管工作函》”）。现将《监管工作函》全文公告如下：

“天津市房地产发展（集团）股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第 2 号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，经对你公司 2020 年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，根据本所《股票上市规则》第 16.1 条规定，请你公司结合行业和公司经营情况，从资产减值、业绩与毛利率变化、流动性等方面进一步补充披露下述信息。

1. 关于存货跌价准备。根据年报，2020 年度，公司计提存货跌价损失 27.50 亿元，占期初净资产的比例超过 50%，是公司 2020 年业绩亏损的主要原因。其中，对苏州美瑜华庭项目计提存货跌价准备 13.08 亿元、对苏州美瑜兰庭项目计提存货跌价准备 7.51 亿元、对相城留园路项目计提存货跌价准备 5895.06 万元、对津滨汉（挂）2017-1 号地块项目计提存货跌价准备 6979.46 万元、对津东丽（挂）2017-021 号地块项目计提存货跌价准备 5.63 亿元。

请公司：（1）补充披露上述项目计提跌价准备的方法、相关假设与参数和具体计算过程，如涉及第三方评估报告，请一并披露；（2）结合行业背景、项目所在地区及周边可比楼盘价格变化、销售去化情况及减值测试情况等，具体说明公司对各项目计提存货跌价损失的依据及合理性；（3）对比近三年存货跌价准备计提情况，结合相关项目售价变化和去化情况等，说明存货跌价迹象发生的时点，

是否与前期披露信息不一致，是否存在前期存货跌价准备计提不审慎、不及时的情形，相关项目在本年度集中计提跌价准备是否合理；（4）目前公司其他同区域的房地产项目是否存在存货减值迹象。请年审会计师发表意见。

2. 关于营业收入与毛利率。根据年报，公司 2020 年营业收入 27.53 亿元，同比下降 71.22%；销售毛利率 15.84%，同比下降 9.09 个百分点，主要系房地产开发经营业务毛利率下降所致。

请公司：（1）结合行业发展状况、竞争格局，以及公司生产经营计划与安排、开发销售结转等情况，说明营业收入大幅下降的原因及合理性；（2）对比同行业公司经营情况，结合房地产调控政策、公司库存区域结构、销售均价、拿地成本、利息资本化等因素，说明报告期销售毛利率明显下降的原因及合理性，是否符合行业趋势；（3）评估上述事项对公司可持续经营能力的影响，以及公司已采取及拟采取的相关应对措施。

3. 关于流动性与负债情况。根据年报，2020 年末公司资产负债率 88.69%，剔除预收账款与合同负债后资产负债率约为 70.63%，速动比率 0.12 倍。期末公司货币资金余额 8.34 亿元（其中含预售监管资金及其他受限资金合计约 3.79 亿元），短期借款 3.25 亿元，一年内到期的非流动负债 51.84 亿元。报告期期后，子公司天房（苏州）投资发展有限公司、天津市天蓟房地产开发有限责任公司等多笔负债已展期还款。请公司结合生产经营情况与后续融资计划，说明为偿还即将到期的短期债务，已采取或拟采取何种措施，以保证流动性合理充裕。

4. 关于债权投资。年报显示，2020 年末公司债券投资余额 2.85 亿元，为中信信托理财产品。请公司：（1）补充披露该信托理财产品的具体投向与底层资产，最终投向是否涉及大股东及其关联方；（2）结合公司购买信托理财产品的目的与持有计划，以及公司部分借款出现展期还款的情况，说明大额信托理财与逾期带息负债并存的原因及合理性，相关信托理财产品是否存在赎回风险。请年审会计师发表意见

5. 关于关联交易终止事项。2020 年年报及前期公告显示，2010 年公司与关联方天津市房地产信托集团公司（以下简称房信集团）签订关于天津湾 C2、C3 地块项目的转让协议，2019 年因土地权证相关因素，致使上述转让安排终止，公司需退还房信集团土地款、开发成本、项目管理费、资金占用费合计 7.04 亿元。公司于 2019 年、2020 年公司分别支付 3.6 亿元、1.82 亿元。

请公司补充披露：（1）结合房地产相关政策的变化，说明公司与房信集团签署转让协议 9 年后才发现土地权证问题的原因及合理性；（2）公司需退还房信集团土地款、开发成本、项目管理费、资金占用费的详细计算过程，并与房信集团就该项目实际开发运营支出对比，是否存在明显差异；（3）天津湾 C2、C3 地块项目目前开发与销售情况，进度与由公司开发的 C1 地块是否存在较大差异，如是，说明原因及合理性。请年审会计师发表意见

6.关于项目进展。2020 年年报显示，公司房地产开发投资中，盛庭花园总建筑面积 54.86 万 m²，在建建筑面积、已竣工面积分别为 6.22 万 m²，34.95 万 m²，而 2019 年年报显示该项目在建建筑面积、已竣工面积分别为 20.68 万 m²、34.18 万 m²；此外，天津湾 CD 地块总建筑面积 80.13 万 m²，在建建筑面积 40.17 万 m²、已竣工面积 14.45 万 m²。请公司：（1）核实盛庭花园项目实际开发进展情况，说明前后年度数据的勾稽关系，若存在差错请及时更正；（2）说明天津湾 CD 地块总建筑面积与在建建筑面积、已竣工面积的勾稽关系，是否存在部分工程尚未开工的情况，若是，请结合拿地时间、开发安排说明原因及合理性，并说明是否和公司与关联方房信集团终止相关协议有关。

7.关于其他应收款。年报显示，2020 年末公司其他应收款前 5 名中，华钜房地产有限责任公司、北京中益国际经济集团有限责任公司等 4 名欠款方款项性质均为往来款，合计 3,709.29 万元，上述款项多年挂账且均已全额计提坏账准备。

请公司补充披露：（1）上述其他应收款产生的原因及背景，欠款方与公司第一、二大股东是否存在关联关系；（2）目前公司对上述欠款的催收情况，后续回收计划，相关款项长期挂账的原因及合理性，是否符合会计准则相关规定。请年审会计师发表意见

8.关于股东流动性。根据年报及近期公告，公司实控人下属企业暨公司第二大股东暨天津房地产集团有限公司（以下简称天房集团）所持公司股份全部被轮候冻结。请公司核实并补充披露：结合上述情况，评估天房集团流动性情况对公司生产经营、控制权的影响，说明公司已采取或拟采取何种措施，以保持公司生产经营独立性。

针对前述问题，公司依据《格式准则第 2 号》、上海证券交易所行业信息披露指引等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披

露的原因。”

公司收到《监管工作函》后高度重视，已组织相关各方核实信息并准备《监管工作函》的回复工作。公司将根据《监管工作函》的要求，尽快就上述事项予以回复并履行信息披露义务。

公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），公司所有信息均以上述指定报刊及网站刊登的信息为准，敬请广大投资者关注公司相关公告，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

2021年6月26日