证券代码:000897 公司简称:*ST津滨 公告编号:2019-20

# 天津津滨发展股份有限公司 关于深圳证券交易所2018年度报告问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天津津滨发展股份有限公司于2019年3月28日收到深圳证券交易所《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(2019)第4号)。针对深圳证券交易所提出的相关问题,公司立即组织相关部门对问题进行讨论及分析。现将问询函的具体问题回复如下:

一、年报显示,公司2018年实现营业收入1.55亿元,同比减少84.14%;归属母公司所有者的净利润为-1.29亿元,同比下滑8.48%。其中,公司境界梅江H4项目,由于受到环境治理停工等因素影响未能如期竣工交付,不能确认为主营业务收入;红树湾项目B2区因延迟交房需计提延期交房违约金7,719,918.19元;在建项目津汇红树湾B2、境界梅江H2、境界梅江H4项目在报告期内均无新增施工面积。请你公司:(1)说明境界梅江H4项目停工的具体情况,包括停工原因及时间、公司已采取的应对措施及复工情况等;(2)津汇红树湾B2、境界梅江H2项目在报告期内无新增施工面积的原因,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;(3)结合前述情况对照《行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》(以下简称"行业指引")第十条的规定说明是否及时履行了相关信息披露义务;(4)境界梅江H1项目尚未开工,H2、H3项目预计完工日期分别为2021年3月、2020年10月。请说明上述项目竣工安排是否可能导致你公司违反于2016年9月27日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》补充合同二-9下协商约定的竣工时间(2020年2月28日),并导致你公司承担违约责任,如是,请分析对公司具体影响、公司应对措施并提示风险。

回复:

1、公司原计划通过抢抓工期,严格控制工程时间节点、压缩衔接环节等方式全力推进境界梅江H4项目建设,在客观情况正常且各工程环节衔接无误的条件下,将该项目提前至2018年底竣工结算。由于在施工过程中,环保治理暂停施工等客观因素出现使工期被迫延长,导致公司即使再进一步压缩工期,也无法在2018年底前竣工结算,主要情况如下:

为配合"京津冀秋冬季大气污染综合治理攻坚行动"、"天津市重污染天气应急预案"、"加强2018夏季达沃斯论坛召开期间建设工程安全文明施工管理的紧急通知"等统一环保治理部署,该项目在治理期间按照政府通知规定暂停施工,治理结束后恢复施工。其中,2017年末至2018年2月全部施工连续暂停约60天;重污染天气正式橙色预警停工约10天;包括达2018年9月沃斯论坛在内的从3月份到10月份期间,公司施工必经道路区域内会展中心阶段性举办车展、家具展、食品机械展、渔具展等大型展览会活动,届时周边道路实行交通管控,对材料进场、施工机械进场有限制,影响工程正常进行,造成工程间断性暂停,累计时间约达30天左右。同时,外管网施工期间,由于雾霾治理的停工,造成总体外网工期后延,首先导致排水、热力未能在11月底完工,推迟至2019年1月份完成,而此时下一项工程自来水、中水因为天气温度太低原因已不能进场施工,加上春节来临,只能推迟到今年3月份再进场施工,又产生直接影响约两个月的时间。由于原计划的工期已无再压缩空间,在受暂停施工、冬季不能施工和复工准备影响的情况下,H4项目已无法在2018年内竣工。故此,公司重新调整了施工进度安排,目前该项目施工进展正常,按正常施工计划于2019年底前竣工结算。

2、津汇红树湾B2和境界梅江H2项目目前施工面积分别为21.29万平方米和19.98万平方米,全部应开工区域均已开始施工。由于上述两个项目已在报告期前全部开工,故本年度无新开工面积。目前,津汇红树湾B2项目施工除受台风等天气影响有过暂停施工情况外,施工情况正常;境界梅江H2项目由于和H4项目相邻,也因相同原因出现了与H4项目同样的暂停施工情形,目前正在施工中。

3、由于政府多年来对环保治理力度的加大,为配合环保治理工作而暂停项目施工已属于项目开发常态,不属于项目开发过程中的偶发性事件。公司将通过适当延长施工工期、合理排布工期、尽量加快配套工程建设来适应新的开发形势,同时向购房客户做好说明工作,不会对公司项目开发形成重大风险。

此外,公司已在2018年业绩预告中按时对本年度预亏原因进行了说明。由于红树湾B2项目违约金数额未达到《股票上市规则》规定的应披露标准,故不需通过临时公告进行披露。

4、公司自2016年9月与天津市国土局签订H1、H2、H3和H4项目"补充出让合同"后,全力推进项目手续办理工作,在此过程中,一直保持与有关部门的沟通,协调有关规划施工具体问题。由于部分地块存在被占用等影响开工建设的问题,且没有明确的结论和解决方案,公司本应在合同项下一并解决处理后再进行项目建设。但公司为了维护股东的利益,尽量减少项目资金的成本,公司尽最大努力按土地证划分,协调有关管理部门分步骤解决了H4、H3、H2项目的规划和施工手续办理工作并陆续开工建设。对于由客观原因造成的项目竣工延期事宜,尚不能简单按照"补充出让合同"确定公司是否应当承担违约责任和具体金额,故公司正在持续跟踪项目进展,积极协调有关部门进行沟通,力求尽快办理完毕相应的手续。如实际产生应由公司承担的违约责任的情况,公司将按照规定履行相应的信息披露义务。

二、你公司连续四年无新增土地储备。年报显示,报告期内你公司使用闲置资金购买委托理财的发生额为6.45亿元,报告期末理财产品余额约为3.45亿元。请你公司:(1)请说明报告期内购买"其他类"理财产品的具体情况,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)根据行业指引第五条第(八)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,保持行业竞争力。

回复:

1、根据公司第六届董事会 2018 年第一次会议及2017年年度股东大会审议通过的《关于增加使用部分自有资金进行现金管理额度及品种的议案》,同意公司使用自有闲置资金最高额度8 亿元人民币,进行国债逆回购、投资保本型理财及货币型基金等产品品种的现金管理。

公司报告期内利用闲置资金购买的"其他类"理财产品主要为货币基金,报告期末余额为2.2亿元,具体情况如下:

| 受托机构名称 | 产品类型 | 金额(元) | 购买日期 | 赎回日期 | 实际年化收益率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 长安基金管理有限公司 | 货币基金 | 100,000,000.00 | 2018/12/20 | 2019/1/8 | 3.68% |
| 长安基金管理有限公司 | 货币基金 | 40,000,000.00 | 2018/12/27 | 2019/1/8 | 3.68% |
| 宝盈基金管理有限公司 | 货币基金 | 80,000,000.00 | 2018/12/20 | 2019/1/10 | 3.22% |
| 合计: | | 220,000,000.00 | -- | -- | -- |

2、公司自转型从事民用房地产开发为主以来,一贯秉承稳健经营原则,追求开发精品。近几年来,公司始终持续关注并参与土地竞拍,但土地市场不断高企、自2015年起各地土拍地王频现,许多地块的楼面地价明显高于周边在售商品房价格,只能依赖未来房价的快速上涨来实现投资回收和资金回笼,而不断加码的房地产调控政策和力度显然对房价的上涨抑制作用明显。公司开发的项目均为高品质精雕细琢产品,品牌和项目高附加值是公司的竞争优势。由于资产规模有限,不能粗放式广泛参与和规模化房企的竞拍,只能本着为股东负责的态度审慎判断,寻求适合公司开发的项目资源。目前看来,在前几年土地市场拍出的部分高价地块已经面临着周边在售项目价格明显不能覆盖项目成本价格甚至项目土地价格的局面,已经有不少高价地块直接计提了资产减值准备形成亏损,这不但证明公司的经营决策有效保护了股东的利益,也更加坚定了公司稳健的发展战略的决心。

公司使用闲置自有资金进行现金管理,其目的为提高资金使用效率、增加股东回报。由于投资品种为国债逆回购,保本型理财、货币型基金等产品品种,能够满足安全性高的规定要求。同时,单个理财产品投资期限不超过6个月,不会影响公司项目开发和未来新增土地储备的资金的流动性需求。

公司未来提高主业盈利能力和改善持续经营能力的措施主要有:第一,充分发挥自身的品牌优势和市场产品认可度优势,确立与规模房企不同的差异化的竞争战略:通过精雕细琢,打造精品,向客户提供高品质的产品;通过充分发掘展示产品的个性化内在价值,以单体项目高附加值实现等量资金投入收益的倍增,进而在细分市场中赢得竞争优势。第二,积极寻求通过合作开发、收购项目公司、代建、资本运作等多种方式不断拓展业务,不失时机地做好土地资源的拓展和储备,为公司可持续发展增添动力。

三、报告期内,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")进入重整程序。你公司对轧三钢铁应收账款期末余额为6,198.33万元,报告期内计提坏账准备3,340.10万元。请你公司:(1)说明对前述债务计提坏账准备的关键假设、具体计算过程及其合理性,包括对重整方案下债转股后股权公允价值确认为1元/股的合理性等;(2)结合公司对轧三钢铁的具体信用政策、实际回款情况及其经营状况变化等说明公司对轧三钢铁的应收账款信用风险管理是否满足内控要求,是否及时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。

回复:

1、我公司于报告期末,在《渤钢系企业重整计划(草案)》已获批准前提下,基于渤钢集团按照已通过的重整草案进行重整的假设,在此基础上,对轧三钢铁按照"单项金额重大并单独计提坏账准备"的方法计提坏账准备3,340.10万元。

计提依据:重整方案中对确定的申报债权的具体清偿办法,具体如下:

(1)每一家普通债权中50万元以下(含50万元)债权部分由钢铁资产平台(新渤钢)在重整计划获得法院裁定批准之日起6个月内以现金方式一次性全额清偿。

(2)普通债权超过50万元以上的债权部分将按照52%:48%的比例分别在钢铁资产平台通过债转股予以清偿、在非钢资产平台通过信托收益权份额予以清偿。

(3)根据钢铁资产平台债转股约3.11:1的比例。

坏账准备计提的具体计算过程:

单位:万元

| 序号 | | 项目 | 金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 津滨公司债权情况 | 津滨公司申报债权金额 | 6,198.33 | |
| 2 | | 其中:新渤钢现金清偿金额 | 50.00 | |
| 3 | | 新渤钢债转股金额 | 3,197.13 | (6198.33-50)*52% |
| 4 | | 老渤钢承接债务金额 | 2,951.20 | (6198-50)*48% |
| 5 | 债转股(新渤钢) | 津滨公司债转股金额 | 3,197.13 | |
| 6 | | 预计获得股份 | 1,028.02 | 暂按苹果中的3.11元转为1股考虑 |
| 7 | | 每股公允价值 | 1.00 | 每股公允价值暂按1元考虑 |
| 8 | | 所持股份公允价值 | 1,028.02 | |
| 9 | 老渤钢清偿 | 总资产评估值 | 716.63 | |
| 10 | | 总承接债务 | 1,216.63 | |
| 11 | | 预计清偿率 | 58.90% | |
| 12 | | 津滨公司债权金额 | 2,951.20 | |
| 13 | | 预计清偿金额 | 1,738.34 | |
| 14 | 津滨债权预计清偿情况 | 现金收回 | 50.00 | |
| 15 | | 所持债转股股份享有价值 | 1,028.02 | |
| 16 | | 老渤钢清偿金额 | 1,738.34 | |
| 17 | | 清偿金额合计 | 2,816.36 | |
| 18 | | 清偿率 | 46.44% | |
| 19 | 计提减值情况 | 应计提坏账准备 | 3,381.97 | |
| 20 | | 期初已提坏账准备 | 41.87 | |
| 21 | | 本期计提坏账准备 | 3,340.10 | |

公允价值确认为1元/股的合理性说明:

重整方案规定,渤钢系企业采用"出售式重整"模式,重整后,渤钢系企业将一分为二,分别重组为"钢铁资产平台(新渤钢)"与"非钢资产平台(老渤钢)",其中钢铁资产平台引入战略投资者分别参与钢铁资产控股平台与钢铁资产运营平台。战略投资者向钢铁资产控股平台按每股1元价格注资3亿元,占钢铁资产控股平台注册资本427亿元的0.7%。

另一方面,根据重整方案,钢铁资产平台承接渤钢系企业剥离资产的评估值合计584.3亿元,战略投资者投入资金并偿还相应债务后,钢铁资产平台留存40亿元运营资金,扣除钢铁资产平台留债总额179亿元后,净资产总额445.3亿元,按平台总股本427亿元,折合每股净资产445.3÷427=1.04元/股。在渤钢集团重整的特殊背景下,我公司认为按战略投资者出资价格确认债转股的公允价值1元/股是合理的。

2、我公司与渤钢集团旗下的天津冶金集团轧三钢铁有限公司(以下简称"轧三钢铁")长期开展钢材、矿粉等贸易业务,津滨发展作为销售方,与轧三钢铁的交易政策按现款结算,即轧三钢铁收到货物后向津滨发展支付货款。在双方贸易期间,轧三钢铁一直按合同约定付款,未出现过大额款项拖欠情况。

轧三钢铁所属渤钢集团自2016年开始出现债务危机,但并未影响轧三钢铁正常生产经营。我公司与轧三钢铁双方之间贸易正常往来,轧三钢铁如期履约。

2018年6月,渤钢集团在推动债务重整过程中,对轧三钢铁的组织管理及业务经营模式进行调整,轧三钢铁暂停支付对我公司的贸易款,我公司决定立即暂停与轧三钢铁的贸易往来。截至2018年6月,我公司应收轧三钢铁贸易款的账面余额为6,198.33万元,我公司按照坏账计提政策对该应收款补提了坏账准备120.8万元。

2018年8月24日轧三钢铁进入重整程序,我公司于2018年9月收到《天津市第二中级人民法院民事裁定书》、《天津市第二中级人民法院通知书》及《天津冶金集团有限公司等19家企业重整案债权申报指引》,于2018年9月6日及时披露"关于部分应收账款存在损失可能的提示性公告"【 公告编号:2018-41】。同时,我公司组织专人负责梳理债权,收集证据并及时申报债权,并于2018年11月10日披露"关于部分应收账款存在损失可能性的后续进展公告"【 公告编号:2018-55】。

2019年1月30日,津滨发展通过网络视频方式参加了渤钢系企业(含轧三钢铁)重整第二次债权人会议,会议由渤钢系企业管理人作第二期重整工作报告和《重整计划(草案)》的说明,并由债权人分组对《重整计划(草案)》进行表决。2019年1月31日,天津市第二中级人民法院民事裁定书【(2018)津破11-45号之一】(以下简称"裁定书")审查认为:渤钢系企业第二次债权人会议各表决组均通过了重整计划草案,重整计划即为通过。"裁定书"裁定:批准渤钢系企业重整计划并终止天津冶金集团有限公司(含轧三钢铁)等企业重整程序。津滨发展分别于2019年2月2日、2019年3月1日及时披露"关于部分应收账款存在损失可能性的后续进展公告"【 公告编号2019-02号】、【 公告编号2019-04号】,分别对应收账款的坏账准备进行预估,最终经测算,在2018年末补提资产减值损失3220.10万元,至此,该项欠款在2018年度累计计提资产减值损失3,340.10万元。

公司年审会计师已就该问题进行了核查并发表意见。

四、年报显示,你公司存货期末余额为53.12亿元,占总资产比例达76.79%,主要构成为开发成本和开发产品。请你公司:(1)说明公司判断开发成本及开发产品下各项目是否存在减值迹象的具体标准和方法,是否借鉴独立第三方的评估工作;(2)说明公司对各地产项目进行存货减值测试的具体情况,并结合周边市场及可比项目的价格、销售情况等关键假设、参数的变化说明存货跌价准备计提的充分性、及时性以及部分项目跌价转回的合理性,未对竣工超过或接近十年的项目计提跌价准备的原因和合理性;(3)根据行业指引第六条第(五)项规定,补充说明公司存货项下是否涉及停工、烂尾、空置项目,如是,分项目列示计提存货跌价准备的情况,并说明对相关项目不计提减值或计提比例较低的具体原因。请年审会计核查并发表明确意见。

回复:

1、判断开发成本及开发产品下各项目是否存在减值迹象的具体标准和方法:

不论是否存在减值迹象,公司均在各报告期末,根据公司在售项目或周边类似房地产的市场售价情况,对在建项目(开发成本)及开发产品可变现净值进行估计,当可变现净值低于账面成本时,提取存货跌价准备。

开发成本项目:对于已经开盘的项目,参考市场成交价及价格变动趋势,判断是否存在减值迹象。对于未开盘的在建项目,主要包括公司在开发的天津市区及福建泉州项目。以天津市区为主,市场存在刚需及改善需求,公司在判断是否存在减值迹象时,主要结合在开发项目类型(住宅、商业),充分考虑房地产调控政策对市场价格变动趋势的影响、报告期末同类、相似地块的房地产项目成交价格情况,如果价格明显偏低,可能难以覆盖已经发生和未来发生的成本及相关税费,则存在减值迹象。其他需要考虑特殊情况,如公司子公司福建津汇红树湾项目道路规划变更的影响。

开发产品项目:如果市场价格明显偏低,且难以覆盖成本及相关税费,则存在减值迹象。对于无成交记录的商业地产,如果项目周边无同类产品,则公司聘请中介机构进行减值测试。其他需要考虑特殊情况,如公司子公司福建津汇红树湾项目道路规划变更的影响。

可变现净值以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

方法:按照单个存货项目计算存货跌价准备

借鉴第三方评估机构工作的情况:本公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司(以下简称"福建津汇")红树湾项目A、B区间路段道路规划变更,由"步行街连廊景观"被重新规划为"交通封闭道路",直接影响红树湾项目商业地产的销售。由于项目所在地周边无类似商业地产交易价格,公司聘请天津华夏金信资产评估有限公司(以下简称"华夏金信")对红树湾项目已开发和在开发的商业地产进行减值测试,华夏金信已于2019年3月15日出具华夏金信评报字[2019]032号评估报告。

2、各地产项目存货减值测试情况

① 对福建津汇房地产项目进行减值测试的具体情况

津汇红树湾项目位于交易活跃的居住区,采用市场法确定存货的估计售价,扣除至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定评估值。

报告期末,津汇公司分项目进行了减值测试,其中:对于津汇红树湾在建及完工的红树湾A、B1及B2住宅类产品,实际成交的预售价格明显高于账面成本、后续开发成本之和及销售相关的税费,不存在减值迹象,无需计提减值准备。

对于津汇红树湾在建及完工的红树湾A、B1及B2商业类产品在确定估计售价过程中,由于泉州市商业地产市场受网络经济的影响很大,商业房地产市场基本处于有价无市的状态,项目周边无同类商业成交价格。公司特委托华夏金信对上述商业价值进行了以减值测试为目的评估。

测试过程采用的关键估计与假设如下:

存货的估计售价:年度销售价格,综合考虑上述泉州商业地产市场情况,确定销售价格按每年2%下降。销售计划以津汇公司的销售计划与评估人员对市场的调查综合确定年度销售计划。

后续直接开发成本=后续前期费用+后续市政及基础设施配套费+后续建筑安装工程费。

间接成本,根据财建[2016]504号文件《基本建设项目建设成本管理规定》标准及工程建设规模,并参照津汇公司以前年度管理费用的情况,确定间接成本=后续直接开发成本*3%。

税金,按照泉州市房地产开发项目各类税种与税率,测出综合税率10.1452%。

折现率按10%测算。此次评估中采用无风险报酬率加风险报酬率的方法来确定折现率。利用Wind资讯金融终端选择从评估基准日到国债到期日剩余期限为5年以上的国债,并计算其到期收益率,取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险收益率。经查询后计算得出无风险报酬率为3.83%。通过综合分析泉州市的通货膨胀率、泉州市洛江区商业地产的市场供应状况、此项目的开发周期、泉州市的房地产调控政策及其他一些因素,确定各调整值如下:通货膨胀风险调整值:2%、市场供应风险调整值:2%、周期风险调整值:1.5%、政策风险和其他风险调整值:0.67%。因此,在此次评估中,风险报酬率确定为6.17%。

测试结果:根据评估结果,本报告期末,我公司对"红树湾A商业"应计提存货跌价准备35,511,335.54元,存货跌价准备期初余额42,169,803.84元,由此本期应转回存货跌价准备存货跌价准备6,658,468.30元,抵销未实现内部销售损益后本期转回存货跌价准备5,791,454.41元。转回的原因主要是在关键估计和假设基本不变的情况下,因折现期的变化对评估值的调整。

对"红树湾B2商业"应计提存货跌价准备34,832,077.86元,存货跌价准备期初余额19,493,914.27元,由此本期应计提存货跌价准备15,338,163.59元,抵销未实现内部销售损益后本期计提的存货跌价准备为15,463,714.18元。

对"红树湾B1商业"应计提存货跌价准备为9,280,594.60元,抵销未实现内部销售损益后本期计提存货跌价准备8,902,388.04元。

② 天津津滨时代置业投资有限公司津滨时代国际(境界梅江H2、H4、H5、H6)减值测试项目情况

开发产品:津滨时代国际(境界梅江H5)剩余尾房746.02平米以及H5和H6地下车位;开发成本:津滨时代国际(境界梅江H2、H4)。上述项目处于天津市成熟的梅江居住板块,房地产市场交易活跃。报告期末,参照周边同类产品的销售价格以及二手房成交价格,可变现净值明显高于账面成本,不存在减值迹象,无需计提减值准备。

③ 公司之子公司天津滨泰置业有限公司(以下简称"滨泰置业")开发产品情况:

滨泰置业开发的颐贤里项目产品包括洋房、普通住宅和地下车位,该项目地处河西区成熟的体北居住区,周边二手房市场交易活跃,参考周边同类产品的近期成交价格,上述剩余产品的预计售价明显高于账面成本及与销售相关的税费,不存在减值迹象,无需计提减值准备。

④未对竣工超过或接近十年的项目计提跌价准备的情况说明

a、金融街一期

公司存货"开发产品"中金融街一期为地下室(天津开发区广场东路20号),使用年限为2001年10月29日—2041年10月28日,建筑面积为16938.08平方米。公司采用市场法和收益法,结合周边项目同类产品的售价及租金标准,对金融街一期地下室进行减值测试,因存货的可变现净值高于成本,故不存在减值情形,无需计提跌价准备。

b、滨海国际地下车位减值测试

滨海国际项目地下车位的销售参考周边项目车位的销售价格,同时依据项目自身车位近期的实际销售价格,预计售价明显高于账面成本及与销售相关的税费,不存在减值迹象,无需计提减值准备。

c、对公司之子公司天津津滨创辉发展有限公司开发产品的减值的测试情况

亲亲家园项目、玛歌一期项目以及玛歌商业配套服务区已都属于交付多年的老项目,小区居住条件成熟,参考周边同类产品的近期成交价格,上述剩余产品的预计售价均能覆盖其账面成本及与销售相关的税费,不存在减值迹象,无需计提减值准备。

d、公司之子公司天津津滨科技工业园投资有限公司开发产品情况

存货"开发产品"中,汉沽科技园一期厂房(汉沽区黄山北路18号增2#—13#、18#)建筑面积为74330.8平方米,单位成本为2250元,期末账面价值为16724.43万元。

公司持有存货的目的是用于对外销售,故确定存货可变现净值的依据为存货的估计售价扣除估计的销售费用及相关税费后金额。

2014年8月,科技园与天津来旺物流有限公司签订《产权交易合同》,合同约定转让汉沽区黄山北路18号增17#房产产权,建筑面积为5422.75平方米,单价为2250.00元,转让价款总额为1220.12万元。因其所在区域工业厂房较少,目前也无同类房屋市场销售价格可供参考,故本公司将2014年8月产权交易合同中房屋转让单价作为其可变现净值的计算基础,用以确定厂房的估计售价。2017-2018房地产价格基本平稳,预计销售价格高于2014年的成交价,公司判断存货的可变现净值高于成本,故不存在减值情形,无需计提跌价准备。

综上,我公司对所属各地产项目的存货减值测试是全面而且充分的;经测试后,对部分项目所做的存货跌价准备计提和转回也是及时的、合理的。

(3)公司除为配合"京津冀秋冬季大气污染综合治理攻坚行动"、"天津市重污染天气应急预案"等统一环保治理部署采取过暂时性停止施工措施以外,不涉及停工、烂尾、空置项目。

公司年审会计师已就该问题进行了核查并发表意见。

五、你公司近两年房地产销售收入主要来自津汇红树湾A项目,该项目2017年、2018年的毛利率分别为9.16%和36.55%。请结合项目所处市场环境、周边可比项目价格变化趋势、具体成本构成、结转方法及其变化说明该项目2018年毛利率同比大幅上升的具体原因及合理性。

回复:

津汇红树湾A项目于2014年开盘销售,正处于房地产市场行情低迷之时,售价较低。后期随市场相对好转后,又受制于泉州当地政府下达的限购限价政策,项目整体销售状况并不理想。2017年7月该项目竣工结算并确认收入,当年结转高层住宅产品销售总量的99.48%,成交均价为8,490元/平米。2018年收入中仅包含剩余高层住宅0.52%结转收入,成交均价为10,700元/平米。造成项目2017年的毛利率偏低。另一方面,该项目2018年结转的收入中包含较大比重的车位销售收入,因项目的车位配比仅为1:0.58,比较紧缺,车位的销售均价相对较高,每个车位约为16万元(折合约为11,800元/平米),车位的毛利率相对较高,导致项目2018年的毛利率比2017年高出27.39%。具体情况见下表:

单位:元

| 产品名称 | 项目 | 2018年 | 2017年 | 同期对比 |
|---|---|---|---|---|
| 津汇红树湾A住宅 | 营业收入 | 18,992,532.29 | 804,399,069.84 | -97.64% |
| | 营业成本 | 17,517,047.71 | 757,965,149.93 | -97.69% |
| | 毛利率 | 7.77% | 5.77% | 2.00% |
| | 收入占比 | 48.81% | 94.11% | -45.30% |
| 津汇红树湾A车位 | 营业收入 | 19,915,047.47 | 50,315,428.56 | -60.42% |
| | 营业成本 | 7,169,762.79 | 18,467,571.74 | -61.18% |
| | 毛利率 | 64.00% | 63.30% | 0.70% |
| | 收入占比 | 51.19% | 5.89% | 45.30% |
| 合计 | 营业收入 | 38,907,579.76 | 854,714,498.39 | -95.45% |
| | 营业成本 | 24,686,810.49 | 776,432,721.67 | -96.82% |
| | 毛利率 | 36.55% | 9.16% | 27.39% |

六、年报显示,其他应付款项下"往来款"期末余额为227,415,955.01元,同比增长341.24%。请公司说明前述应付往来款项的具体内容、对方名称及对应金额,同比大幅增加原因。

回复:

2018年度我公司其他应付款项下"往来款"期末余额为227,415,955.01元,其主要构成如下:

| 对方单位名称 | 金额(元) | 具体内容 |
|---|---|---|
| 汇龙集团(泉州)实业投资有限公司 | 5,908,750.02 | 资金拆借 |
| 福建省汇龙生物科技有限公司 | 7,985,932.53 | 资金拆借 |
| 泉州市粤阳房地产开发有限公司 | 19,600,000.00 | 资金拆借 |
| 天津津滨造纸有限责任公司 | 160,000,000.00 | 往来款 |
| 合计 | 193,494,682.55 | |

2018年度其他应付款项下"往来款"相比2017年度增加1.65亿元,同比增长341.24%,主要系2018年度新增应付天津津滨造纸有限责任公司(以下简称"津滨造纸")1.6亿元所致。根据天津市人民政府津政纪【2010】3号《关于天津津滨造纸有限责任公司清算工作的会议纪要》精神,本公司之子公司天津金建益利投资有限公司(以下简称:"金建益利")承担津滨造纸公司清算资金筹集和土地整理工作。金建益利公司接受委托对河东区津塘路178号造纸五厂地块进行整理,该土地整理包括对地上建筑物拆除、三角地征收以及对津滨造纸公司的清算等内容。其中对津滨造纸公司清算包括对原股东所持股权的收购、遣散职工、拆除厂房设备以及完成公司清算等一系列工作。上述工作均为金建益利公司进行土地整理的一部分,在支付整理款项时我公司计入存货项下土地整理成本中。在收到委托方支付的土地整理款项时计入预收账款中,待满足收入确认条件时对收入、成本进行相应结转。根据金建益利公司与津滨造纸公司签署的土地整理储备项目补偿合同,金建益利公司按合同约定将土地整理补偿款支付给津滨造纸,进行遣散职工、支付拆迁补偿、拆除厂房设备及偿还债务等使用。为提高资金的使用效率,年内我公司将津滨造纸公司账面尚未支付完毕的土地整理补偿款余额1.6亿元划转至本公司使用。由于津滨造纸非本公司合并范围内,形成1.6亿元往来款期末在报表其他应付款项下列示,导致2018年度其他应付款项下"往来款"较上年度大幅增加。

特此回复。

天津津滨发展股份有限公司
董事会
2019年4月4日

---

证券简称:葛洲坝 证券代码:600068 公告编号:临2019-21

# 中国葛洲坝集团股份有限公司关于"16葛洲02"票面利率不上调和回售的第一次提示性公告

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:

回售代码:100905

回售简称:葛洲回售

回售价格:按面值人民币100元/张

回售申报期:2019年4月15日至2019年4月19日(工作日)

回售资金发放日:2019年5月6日(因2019年5月4日为休息日,故付息日顺延至其后第1个交易日)

票面利率是否调整:利率不调整

特别提示:

1、根据《中国葛洲坝集团股份有限公司2016年公开发行公司债券(第二期)募集说明书》(以下简称"《募集说明书》")中设定的发行人上调票面利率选择权,中国葛洲坝集团股份有限公司(以下简称"本公司"、"公司"或"发行人")有权决定是否在"中国葛洲坝集团股份有限公司2016年公开发行公司债券(第二期)"(以下简称"本期债券"或"16葛洲02",债券代码:136427)存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。根据当前的市场行情,本公司决定不上调本期债券票面利率,即"16葛洲02"债券存续期后2年的票面利率仍维持3.27%。

2、根据《募集说明书》中设定的投资者回售选择权,本公司发出关于是否上调"16葛洲02"债券票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给本公司。本期债券第3个计息年度付息日(2019年5月6日)即为回售支付日。

3、投资者可按照本公告规定,通过指定方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经登记机构确认后不能撤销,相应的公司债券面值总额将被冻结交易;回售登记期不进行申报的,则视为放弃回售选择权,继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

4、投资者参与回售等同于在本期债券第3个计息年度付息日(即2019年5月6日),以人民币100元/张的价格卖出"16葛洲02"债券,请"16葛洲02"债券持有人谨慎判断本次回售的风险。

5、本公告仅对"16葛洲02"债券持有人回售申报的有关事宜作简要说明,不构成对回售申报的建议。"16葛洲02" 债券持有人欲了解本期债券回售的相关信息,请通过上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn/)查阅相关文件。

6、本次回售资金发放日指公司向本次有效申报回售"16葛洲02"债券的持有人支付本金及当期利息之日,即2019年5月6日(因2019年5月4日为休息日,故付息日顺延至其后第1个交易日)。

为保证投资者回售选择权有关工作的顺利进行,现将有关事宜公告如下:

一、本期债券的基本情况

1、债券名称:中国葛洲坝集团股份有限公司2016年公司债券(第二期)

2、债券简称及代码:16葛洲02(136427)

3、发行规模:人民币30亿元

4、票面金额:100元人民币/张

5、债券期限:本期发行的公司债券期限为5年,附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、发行方式:发行方式本次公司债券在获得中国证监会核准后,采用分期发行方式。

7、债券利率:本期债券票面年利率为3.27%。本期债券为固定利率债券,债券存续期内前3年票面利率固定不变,附第3年末发行人上调票面利率选择权,上调后的票面利率在债券存续期后2年保持不变。

8、回售条款:发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、计息期限:本期债券的计息期限为2016年5月4日至2021年5月4日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的计息期限为2016年5月4日至2019年5月4日。

10、付息日:付息日期为2017年至2021年每年的5月4日。若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的5月4日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间付息款项不另计利息。

11、兑付日:本期债券的兑付日为2021年5月4日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2019年5月4日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息。

12、付息、兑付方式:本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单。采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自本金兑付日起不另计利息。

13、信用级别:根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《中国葛洲坝集团股份有限公司及其发行的16葛洲01、16葛洲02与16葛洲03跟踪评级报告》(新世纪跟踪(2018)100110),公司的主体信用等级为AAA,评级展望为"稳定"。"16葛洲02"债券信用等级为AAA。

14、上市时间和地点:本期债券于2016年6月14日在上海交易所上市交易。

15、登记、托管、委托债券派息、兑付机构:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(以下简称"中证登上海分公司")。

二、本期债券利率调整情况

本期债券在存续期的前3年(2016年5月4日起至2019年5月3日)票面年利率为3.27%,并在债券存续期的前3年固定不变。在本期债券存续期的第3年末,根据当前的市场情况,发行人选择不上调票面利率,即在本期债券后2年(2019年5月4日至2021年5月4日)票面利率维持3.27%,并在后续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

三、本期债券回售实施办法

1、本期债券回售代码:100905回售简称:葛洲回售

2、回售申报期:2019年4月15日至2019年4月19日(工作日)。

3、回售价格:面值100元人民币/张。以10张(即面值人民币1,000元)为一个回售单位,回售金额必须是1,000元的整数倍。

4、回售申报办法:债券持有人可选择将持有的债券全部或部分回售给发行人,在回售登记期内通过上海证券交易所交易系统进行回售申报,当日可以撤单,每日收市后回售申报一经确认,不能撤销。相应的债券将被冻结交易,直至本次回售实施完毕后相应债券被注销。

5、选择回售的债券:持有人须于回售申报期内进行申报,逾期未办理回售申报手续即视为债券持有人放弃回售,同意继续持有本期债券。

6、回售部分债券兑付日:2019年5月6日(因2019年5月4日为休息日,故付息日顺延至其后第1个交易日)。发行人委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为登记回售的债券持有人办理兑付。

7、风险提示:投资者选择回售等同于投资者以100元/张(不含利息)的价格卖出"16葛洲02",投资者参与回售可能会带来损失,请"16葛洲02"债券持有人慎重判断本次回售的风险。

四、回售部分债券付款安排

1、回售资金发放日:2019年5月6日(因2019年5月4日为休息日,故付息日顺延至其后第1个交易日)。

2、回售部分债券享有2018年5月4日至2019年5月3日期间利息,票面利率为3.27%。每手债券(面值1,000元)派发利息为32.70元(含税)。

3、付款方式:发行人将依照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的申报登记结果对"16葛洲02"回售部分支付本金及利息,该回售资金通过中国证券登记结算有限责任公司上海分公司清算系统进入投资者开户的证券公司的登记公司备付金账户中,再由该证券公司在回售资金到账日划付至投资者在该证券公司的资金账户中。

五、本次回售申报期的交易

"16葛洲02"在回售申报期将继续交易,回售部分债券将在回售登记截止日收市后被冻结。

六、回售价格

根据《募集说明书》的有关约定,回售的价格为债券面值(100元/张)。

七、回售申报日

本次回售申报日为2019年4月15日至2019年4月19日(工作日)。

八、回售申报程序

1、申报回售的"16葛洲02"债券持有人应在2019年4月15日至2019年4月19日(工作日)正常交易时间(9:30-11:30,13:00-15:00),通过上交所交易系统进行回售申报,申报代码为100905,申报方向为卖出,回售申报一经确认后不能撤销,相应的债券将被冻结交易,直至本次回售实施完毕后相应债券被注销。在回售资金发放日之前,如发生司法冻结或扣划等情形,债券持有人的该笔回售申报业务失效。

2、"16葛洲02"债券持有人可对其持有