证券代码:000897　　公司简称:*ST津滨　　公告编号:2020-29

天津津滨发展股份有限公司关于深圳证券交易所2019年度报告问询函的回复公告

本公司及董事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2020年3月25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(2020)第3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,你公司2019年营业收入为12.82亿元,同比增长728.5%,净利润为1.74亿元,同比增长234.43%,年报"分季度主要财务指标"显示,你公司第四季度的营业收入、净利润分别为11.21亿元、2.08亿元,分别占全年度营业收入、净利润的87.45%、119.24%,第四季度扭亏为盈,主要原因为梅江H4项目达到竣工交付标准,该项目毛利率为65.63%。你公司披露的收入确认政策显示,房地产开发产品销售确认收入须同时满足:①签订商品房销售合同,并收取了买方全部付款或收取了首期款并办妥银行按揭;②开发产品已竣工验收合格并经相关主管部门办理验收备案手续。请你公司说明:

(一)"境界梅江H4项目"2019年销售收入确认情况、具体确认时点及依据,是否满足企业会计准则的相关规定,是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形,是否存在期后退款情形。

答:公司房地产开发产品销售确认收入须同时满足:①签订商品房销售合同,并收取了买方全部付款或收取了首期款并办妥银行按揭;②开发产品已竣工验收合格并经相关主管部门办理验收备案手续。

公司于2019年12月对"境界梅江H4项目"确认收入1,074,496,699.99元,确认依据如下:

公司于2019年10月对开发的"境界梅江H4项目"完成竣工验收、于2019年10月22日取得《天津市房屋建筑和市政基础设施工程建设项目竣工联合验收意见书》,均已在2019年12月31日前完成向"已付齐全款或按合同付齐首付款并完成银行按揭审批"的业主寄送《商品房入住通知书》,并均已在2019年12月31日前取得前述业主的签收回执。

上述收入确认依据满足《企业会计准则——收入》"在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售商品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。"之相关规定。

公司不存在"业主未签收未完成银行按揭审批而确认收入"的情形。不存在"已签收但在期后退款"的情形。

(二)结合该项目商品房的实际交付状态(毛坯房或精装修)、销售业务流程、相关销售合同及协议、房屋交付及验收证明等材料,以及同行业可比公司的收入确认政策情况,说明该项目收入确认是否符合《企业会计准则》的相关规定,是否符合你公司收入确认政策。

答:根据与业主签订的《天津市商品房买卖合同》条款规定,公司项目商品房的实际交付状态为毛坯房。销售业务流程为:①公司取得销售许可证;②公司进行预售;③客户认购,与公司签订《天津市商品房预定协议》;④客户交付首付,签订《天津市商品房买卖合同》,并办理贷款等相关手续;⑤竣工备案寄送《入住通知书》;⑥向物业移交,业主办理验房接收手续。

公司销售"境界梅江H4项目",与客户签订的《天津市商品房买卖合同》关于"贷款方式付款和商品房交付"的规定:客户所申请的贷款应于《天津市商品房买卖合同》签署之日起90日内到达公司指定账户。商品房竣工,经验收合格后,方可交付。商品房交付日期为2019年12月1日之前,商品房交付时公司应书面通知客户办理商品房交接手续。公司以挂号信或快递邮寄《入住通知书》,若客户接收了公司的《入住通知书》并实际办理商品房交付手续的,则该时点商品房交付;若客户接收了公司的《入住通知书》但未办理商品房交付手续的,则自《入住通知书》载明的商品房交付日期视同商品房交付,若客户拒收公司的《入住通知书》或公司的《入住通知书》被退回的,则自《入住通知书》寄出后的第七日视同商品房交付。

其中,经查看入住通知书寄送单据,2019年11月18日起,公司开始向278户业主发出《入住通知书》,入住通知书载明入住时间为2019年11月30日。入住通知书拟收时间为11月20日前。12月9日前,前述业主全部签收了《入住通知书》,满足合同约定的交付完成条件,共计交付面积3.40万平方米,对应合同价款10.74亿元。公司于2019年确认"境界梅江H4项目"278套商品房的销售收入,符合《企业会计准则——收入》的相关规定,符合公司收入确认政策。

公司会计师事务所对房屋验收表、业主签收台账,并取得验收表及签收单与台账核对,抽样比例为100%;取得"业主签收《商品房入住通知书》台账",针对业主未签收而确认收入的情况,检查业主对公司邮寄入住通知快递的签收情况,抽样比例为100%;检查了收全款记录或银行按揭审批结果。

公司查阅同行业的收入确认政策并与公司收入确认政策进行对比:

阳光城(000671):对于房地产开发产品销售收入在房产完工并验收合格,达到了销售合同约定的交付条件,取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)时确认销售收入的实现。

天保基建(000965):房地产销售收入在同时满足与买方签订销售合同并取得买方按销售合同支付的款项、开发项目完工并验收合格达到交付条件、买方验房确认时或根据合同约定向买方发出入住通知后确认收入的实现。

上述两家上市公司的房地产开发收入确认政策与本公司基本相同,公司"境界梅江H4项目"收入确认符合《企业会计准则》的相关规定,符合公司收入确认政策。

(三)结合当地房地产行业的发展情况、同地段可比项目的毛利率、你公司前期房地产项目毛利率情况,分析该项目毛利率为65.63%的合理性。

答:天津按照中央"房住不炒"的主基调,全面落实"因城施策"、"一城一策",保持房地产市场的稳定运行。

公司多年来深耕天津本地市场,本着"打造精品工程"的经营理念,结合实际和企业特点,在瞄准自身市场定位的同时,确立了差异化的竞争战略,在打造中式园林产品形态上进行了积极地探索,形成自己独有的竞争优势,在区域市场形成了较强的品牌效应,建立了较高的品牌认可度及知名度,为实现效益提供了保障。

鉴于同行业之间在同地段投入的开发项目,其土地购置时间、开发与投入市场的节奏及开发产品的类型不同,因此各项目实际运营差异较大。近年来,由于土地市场不断走高,周边项目的土地成本也大幅上扬。以公开可查的津西青聚(挂)2018-229号的地块为例,该地块折合楼面价2.06万元/㎡。津西青聚(挂)2019-099号地块楼面价约合2.89万元/㎡。公司该地块因土地获取时间较早,楼面地价较低,整体毛利率相对较高,与周边项目可比性不强。

公司同地段"境界梅江"系列项目对比情况:

单位:元

项　目	境界梅江H4(逸涵园)	境界梅江H5(逸涛园)	境界梅江H6(逸波园)
营业收入	1,074,496,699.99	1,456,433,192.22	948,555,927.08
营业成本	369,264,832.16	1,139,439,819.86	543,584,018.73
毛利率	65.63%	21.77%	42.69%
开盘时间	2018年5月	2011年8月	2013年12月

如上表"境界梅江"主要项目数据可知,具体到地块内的不同项目,由于H4项目、H5项目、H6项目的销售处于房地产市场周期的不同阶段,销售均价差异较大,而土地获取时间相同,造成各项目毛利率差异较大。H4项目土地系与H5、H6项目一同获取,但由于2018年房屋销售价格较2011年和2013年价格涨幅明显,故定价明显高于H5、H6项目。同时,H4项目通过精耕细作,配套、设施和景观等得到了明显提升,历次开盘均得到了购房客户高度认同并抢购,故毛利率较高是合理的。

从天津房地产市场总体情况看,2019年,天津市商品房成交均价为1.58万元/平方米(包含天津市全部行政区域),比2018年上涨1%。表明房价在稳定的同时不存在大幅下滑的情况。具体到公司H4项目所处区域,公司年度报告显示H4项结算金额为10.75亿元,结算面积为3.40万平方米,由此计算平均结算价格为3.16万元。通过中指数据库应用系统(中国房地产指数系统数据库)搜寻,H4项目当期竞品项目的销售价格在3.4万元-4万元不等,开发商均为大型知名房企,且一直售价非常稳定。

附H4项目所处梅江片区附近目前在售项目情况如下(本表格所列示信息均为从中指数据库应用系统获取的公开信息):

项目名称	开发商	产品形式	单价区间(万元)	交付标准	容积率	所属片区	与H4项目的距离
融创梅江一号院	融创	小高、高层	3.73-4.2	带装修	2.5	大梅江	3.3公里
仁恒公园世纪	仁恒	高层	3.86-4.05	带装修	2.23	新梅江	4公里
融创南开寰院	融创	小高、高层、洋房	3.32-3.57	毛坯、带装修	2.70	凌奥	4.5公里
御江臺	金茂、绿城、禹洲等合作开发	高层、小高、洋房	3.6-4.3	毛坯,	1.90	新梅江	3公里

注:1、以上项目均为当前在售项目,根据《房地产广告发布规定》(国家工商行政管理总局令第80号)第十八条规定,"房地产广告中不得含有广告主能够为人住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。上述项目的开发商均严格执行该规定,公司无法从公开渠道(包括政府部门)获取其所处学区事宜。为进一步落实其所处学区情况,公司已实地走访各项目售楼处,所有能够搜集到的文字材料均没有明确上述项目已落实学区,对于公司走访人员提出的是否落实学区事宜,销售人员也以《房地产广告发布规定》为由不作回答。

2、由于普通商品住宅所处的地段是决定房屋售价的最重要因素,不同区域的房屋不具备可比性。故公司在应费所要求对竞品进行比较时,在天津市外环线内(天津市场中,环内和环外差价很大,不具可比性)选取了同区域内离H4项目最近的其他开发的普通商品住宅作为比较,以最大限度地保证具有可比性。此外,公司全部结算商品房购房人均已签署在房管局备案的购房合同,并按期缴款、收房,表示购房人对所购房屋以及购房价格的认同。故此,公司产品的结算价格真实合理。

H4项目与上述项目所属的片区、项目规划条件等基本类似,销售和结算价格也与上述项目属于同一区间范围的。以公司以前年度结算的H5、H6项目做比较,H5项目当年结算价格约为1.45万元,结算毛利率如图所示为21.77%;H6项目当年结算价格约为1.73万元,结算平均毛利率如图所示为42.69%。H4项目于2018年开盘销售,2019年结算均价为3.16万元,远高于H5项目的结算价格。而H4、H5两个项目的由于土地获取时间一致,故土地建设成本相差有限。据此,在H4项目销售价格远高于H5,结算成本相差不大的情况下,即使不考虑H4项目通过精耕细作,配套、设施和景观等得到了明显提升带来的较高的产品附加值,其结算毛利率大幅高于以前年度H5结算的21.77%也是完全合理的。

(四)请年审会计师对上述事项进行核查,并说明对公司收入确认执行的审计程序、抽取的样本比例等,是否获取充分、适当的审计证据证明公司收入确认的真实性、准确性。

答:1、会计师的核查程序

(1)重新评价管理层与"编制销售与收款"关键内部控制设计及运行的有效性;

(2)通过检查商品房买卖合同条款,评价公司房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求;

(3)检查销控表,与销售收入核对,并在审计抽样的基础上检查相应的销售合同,抽样比例为21.58%;

(4)获取《天津市房屋建筑和市政基础设施工程建设项目竣工联合验收意见书》,确保商品房交付程序合规;

(5)取得房屋验收表、业主签收台账,并取得验收表及签收单与台账核对,抽样比例为100%;

取得"业主签收《商品房入住通知书》台账",针对业主未签收而确认收入的情况,检查业主对公司邮寄入住通知快递的签收情况,抽样比例为100%;

(6)检查收全款记录或银行按揭审批结果;

(7)复核开发产品盘点记录;

(8)检查期后退款情况;

(9)查询同行业收入确认政策并与之对比;

(10)分析"境界梅江H4项目"毛利合理性。

2、会计师核查结论

经过核查,公司"境界梅江H4项目"收入确认原则符合《企业会计准则》相关规定,符合公司收入确认政策。

公司不存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入、不存在期后退款情形。"境界梅江H4项目"毛利率65.63%,客观反映公司"境界梅江H4项目"实际经营情况。

二、年报显示,截至2019年12月31日,你公司存货跌价准备余额为1.44亿元。请说明确定存货可变现净值过程作出的重大判断和估计,包括对在建项目达到完工状态时预计发生的建造成本、未来估计销售价格以及相关销售费用与税金等是否合理,是否符合行业趋势,相关存货减值准备计提是否充分。请年审会计师核查并发表明确意见。

答:(一)对该问题公司说明如下:

截至2019年12月31日,公司存货跌价准备情况如下表所示:

单位:元

项　目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转销	转回	
开发成本	43,046,912.02					43,046,912.02
其中:津汇红树湾B1商业	8,902,388.04					8,902,388.04
津汇红树湾B2商业	34,144,523.98					34,144,523.98
开发产品	39,684,360.68	61,239,199.14				100,923,559.82
其中:津汇红树湾A	34,320,861.70					34,320,861.70
玛歌商业配套服务区	5,363,498.98	5,412,043.04				10,775,542.02
汉沽科技园一期厂房		22,813,467.75				22,813,467.75
金融区一期		29,688,603.29				29,688,603.29
滨海国际(商业及写字楼)		3,325,085.06				3,325,085.06
合　计	82,731,272.70	61,239,199.14				143,970,471.84

1、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,计提存货跌价准备。

开发成本项目:对于已经开盘的在建项目,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。

2、公司各项目存货减值测试情况

(1)公司之子公司天津津滨科技工业园投资有限公司汉沽科技园一期厂房项目

汉沽科技园一期厂房为工业地产,所在区域该类物业交易市场不活跃,同类房地产难以成交。公司聘请中联资产评估集团有限公司(以下简称"中联评估")对拟转让12号厂房于评估基准日的市场价值提供参考。中联评估具有执行证券期货业务资格,该机构以2019年12月31日为评估基准日,采取收益法,经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出天津津滨科技工业园投资有限公司持有的天津津滨科技工业园12号厂房的评估单价。

测试过程采用的关键估计与假设如下:

预计租金水平的年增长率为2.5%;参考周边厂房市场招租状况及发展预期,租约期外的空置率取2%。经过对周边三个案例比准价,估计对评估对象的租金为12.99 元/平方米/天 。

比较案例	比较案例名称	评估对象	案例一	案例二	案例三
1	[illegible]	[illegible]	2198	14	2019年3月
2	[illegible]	[illegible]	2400	12	2019年3月
3	[illegible]	[illegible]	2518	12	2019年3月

比较因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
交易情况	[illegible]	1.000	1.000	1.000	1.000
	[illegible]	1.000	1.000	1.000	1.000
交易日期	[illegible]	1.000	1.000	1.000	1.000
	[illegible]	1.000	1.000	1.000	1.000
	[illegible]	1.000	1.000	1.000	1.000
	[illegible]	1.000	1.000	1.000	1.000
区域因素	[illegible]	1.000	0.9521	1.000	1.000
	[illegible]	1.000	1.000	1.000	1.000
	[illegible]	1.000	1.000	1.000	1.000
	[illegible]	1.000	1.017	1.017	1.034
	[illegible]	1.000	0.9724	0.9904	0.9544
	[illegible]	1.000	0.9524	1.000	1.000
比较基准价格(元/㎡/天)		12.990	14.073	12.254	12.048

当考虑房地产投资市场的风险,本次评估预计租金水平的年增长率为2.5 %%;参考周边 厂房 市场招租状况及发展预期 ,租约期外的空置率取2%。

12#厂房租金比准价格=(案例1比准价+案例2比准价+案例3比准价)/3 =12.99元/平方米*天

年租金毛收入=月租金×可出租面积×(1-空置率)×12

工业地产的租押金一般为1个月,同时,估价对象于价值时点2019年12月31日的1年期存款利率为1.5%

毛押金利息收入 = 月租金×1年期存款利率

销售费用按租金毛收入的2%、房屋重置成本的1.1%,相关税费按收入的17.6%计算。

折现率:折现率 = 安全利率+风险调整值。 安全利率按中国人民银行于 2015 年 10 月24 日公布一年期存款利率1.5%确定。综合分析工业用途房地产风险调整值在 3%-5%之间,风险调整值取其平均值4.5%,因此,报酬率 = 1.5%+4.5% = 6.5%。

工业厂房剩余经济寿命为 40.25 年,土地使用权剩余期限为 36.99 年,土地使用权到期后建筑物仍有残余价值。

测试结果如下:

根据评估结果,以评估单价为基础,用项目销售收入减去销售过程中的相关税费后,测算"汉沽科技园一期厂房项目"可变现净值,其与账面成本的比较差额为22,813,467.75元。据此,公司于报告期末对"汉沽科技园一期厂房项目"计提存货跌价准备22,813,467.75元。

(2)公司之子公司天津津滨创鲜发展有限公司开发产品

玛歌庄园商业配套由于难以获取周边相似项目的交易价格, 我公司聘请开元资产评估有限公司 (以下简称"开元评估",具有执行证券期货业务资格)对该项目进行了拟以资产减值测试为目的的所涉及存货的可回收价值进行了评估,该评估机构具备执行证券期货从业资格,评估基准日为2019年12月31日。

①、评估方法:

玛歌商业配套服务区,项目所在区域同类二手交易不活跃,2019年度拍卖市场出现流拍。因项目为住宅区配套用房,可收集项目历史收益及成本费用资料和周边类似房地产的租金水平资料,进而合理预测其未来年度的收入、成本、费用、利润等数据,因此采用收益法,以预测租金净收益(租金扣除相关税费)的方法,确定项目评估值。

②、评估过程及关键估计与假设:

A、年租金收入

预计租金水平的年增长率为2%;经过对周过三个案例比准价,估计对评估对象的租金为28.73元/平方米*月,结合实际情况和现场对人员得询问,以及对别墅市场供需情况的研究和租赁的特殊情况,其出租率参考未来趋势综合考虑,最终假设出租率为95%。

其中,年租金收入=面积平米数*月租金*月数*(1-空置率)/(1+增值税率)

B、相关费用支出

出租过程中费用按年租金的1%、房屋重置成本的1.1%,相关税费房产税按租金收入的12%征收,增值税为简易征收税率5%,城市维护建设税7%,教育费附加3%,地方教育费附加2%,印花税为0.1%,土地使用税6元/平米。

C、折现率

折现率 = 安全利率+风险调整值。安全利率按中国人民银行于 2015 年 10 月24 日公布一年期存款利率1.5%确定。结估价对象的实际情况,本次估价确定风险调整值为5.0%,因此,报酬率 = 1.5%+5% = 6.5%。

D、使用年限

玛歌商业配套服务区到期时间为2074年8月12日,即剩余使用年限为54.58年。

根据上述关键估计及假设,计算玛歌商业配套服务区的可变现净值为5,483,874.41。

③、评估结果:

玛歌商业配套服务区期末账面净值为10,895,917.45元,根据此次评估结果,我公司于报告期末对玛歌商业配套服务区项目计提存货跌价准备5,412,043.04元。

除玛歌商业配套服务区以外,亲亲家园项目、玛歌一期项目剩余商品房(住宅),由于小区居住条件成熟,参考周边同类产品的近期成交价格,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。

(3)公司之分公司天津津滨发展股份有限公司置业分公司金融街一期、滨海国际(商业及写字楼)项目

由于金融街一期及滨海国际(商业及写字楼)项目难以获取周边相似项目的交易价格,我公司聘请开元评估对上述项目进行了拟以财务报告为目的所涉及存货的地下车库可回收价值进行了评估。评估基准日为2019年12月31日。

①、评估方法:

金融街一期、滨海国际(商业及写字楼)为剩余地下车位。项目及临近区域内或同一供需圈内的类似车位的交易不太活跃,考虑车位租赁市场比较活跃,市场租金水平容易获取,采用收益法,以预测租金净收益(租金扣除相关税费)的方法,确定项目评估值。

②、评估过程及关键估计与假设:

A、金融街一期地下车库

a租金收入及相关费用支出:

该车库经营近十年租金基本没有变化,假设租金增长率为0;

相关税费:房产税按房产税按租金收入的12%征收;增值税及附税占租金收入的0.6%(其中:增值税简易征收税率5%,城市维护建设税7%,教育费附加3%,地方教育费附加2%,印花税0.1%)。

b折现率:

折现率 = 安全利率+风险调整值。安全利率按中国人民银行于 2015年10月24日公布一年期存款利率1.5%确定。结合估价对象的实际情况,本次估价确定风险调整值为5.0%,因此,报酬率 = 1.5%+5% = 6.5%。

c使用年限:

金融街一期地下车库使用到期日为2041年10月28日,即剩余使用年限为21.83年。

B、滨海国际(商业及写字楼)(博润商务广场地下车库)

a租金收入及相关费用支出:

博润商务广场地下车库,主要为机械车库,经营近十年租金基本没有变化,假设租金增长率为0。管理费,安排两位车库管理员,每人每月平均工资社保福利等约6,000元;其他管理费用(包括管理用具、零星办公用费、卫生费等)按照租金收入的1%测算。维修费是指为保障房屋正常使用需支付的修缮费用,按照租金收入的1%测算。税费,房产税按租金收入的12%征收,增值税及附税共占租金收入的0.6%(其中:增值税简易征收税率5%,城市维护建设税7%,教育费附加3%,地方教育费附加2%,印花税0.1%)

b折现率:

同"金融街一期地下车库"。

c使用年限:

博润商务广场地下地下车库使用到日期为2047年7月31日,即剩余使用年限为27.58年。

根据上述关键估计及假设,计算出金融街一期地下车库与博润商务广场地下车库的可变现净值。

③、评估结果:

通过以金融街一期地下车库的评估可变现净值与期末账面净值的相比较,差额为29,688,603.29元,根据此次评估结果,我公司于报告期末对金融街一期地下车库计提存货跌价准备29,688,603.29元。

通过以博润商务广场地下车库的评估可变现净值与期末账面净值相比较,差额为3,325,085.06元,我公司于报告期末对博润商务广场地下车库计提存货跌价准备3,325,085.06元。

(4)公司之子公司福建津汇房地产开发有限公司津汇红树湾项目

津汇红树湾项目位于交易较活跃的居住区,采用市场法确定存货的估计售价,扣除完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关的税费后的金额确定其价值。

报告期末,津汇公司分项目进行了减值测试。其中,对于在建的B1区和B2区住宅类产品,实际成交价格高于存货成本及销售过程中的预计发生的相关税费,不存在减值迹象,无需计提减值准备。

对于津汇红树湾已完工A区商业及在建B1和B2商业类产品,商业房地产市场基本处于有价无市状态,项目周边无同类商业成交价格。公司分别于2017年、2018年委托天津华俊复合信资评估有限公司(以下简称"华夏金信",具有执行证券期货业务资格)以2017年12月31日、2018年12月31日为评估基准日对上述商业价值利用假设开发法,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,截至2018年12月31日,"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378,206.56元后应计提存货跌价准备8,902,388.04元;"红树湾B2商业" 应计提存货跌价准备34,832,077.86元,抵销未实现内部销售损益687,553.88元后,计提存货跌价准备34,144,523.98元;"红树湾A商业"应计提存货跌价准备35,511,335.54元,抵销未实现内部销售损益 1,190,473.84元后,计提存货跌价准备34,320,861.70元。

2019年,在中央"房住不炒"的主基调下,泉州市房地产市场发展平稳,津汇红树湾项目所在地的商业地产市场环境没有发生明显变化,市场价格也没有明显波动。基于以上背景,公司于2019年末,在关键估计和假设基本不变的情况下,对红树湾上述存货重新进行减值测试。测试结果显示,红树湾商业地产较2018年年末未发生持续减值迹象,无需补提减值准备。

(5)公司之子公司天津滨阳代置业投资有限公司境界梅江H2、H3、H4、H5、H6项目

境界梅江H4、H5、H6地下车位及开发成本中的境界梅江H2、H3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,故于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成本,不存在减值迹象,无需计提减值准备。具体测算过程如下:

截至2019年末,开发产品中的境界梅江H5(开盘时间为2011年,主要结算年度为2015年以前)累计结算面积为10.06万平方米,剩余尾房0.03万平米。H5项目累计结算金额为14.56亿元,毛利率为21.77%,表明当年结算价格足以覆盖结算成本。经计算结算单价约为1.45万元,大型二手房网站显示,境界梅江在售二手房均价约为3.04万元/平方米,表示该项目尾房可变现价格远高于当年结算价格,故显著高于成本,不存在任何减值迹象。

境界梅江H6(开盘时间为2013年,主要结算年度为2015、2016年)房屋已销售完毕,累计结算面积为5.48万平方米,累计结算金额为9.49亿元,经计算结算单价为1.73万元,毛利率为42.69%,目前在售二手房均价与H5相同。车位正在销售中,2019年度,H6车位销售结算收入833.33万元,高于结算成本346.79万元。剩余车位期末账面余额为163.57万元不存在减值迹象。

开发产品中境界梅江H4项目中,已"款齐交付"(即符合结算条件)部分已于2019年结算,结算收入为10.74亿元,结算价格远远高于成本,不存在减值迹象。

境界梅江H2、H3土地系与H4、H5、H6项目同期取得,故土地成本相同,建设成本变化不大。其中H3已开盘销售,其中H3已于2019年5月开盘销售,销售均价约为3.1万元/平米,售价与H4售价基本一致,不存在减值迹象。H2项目的规划容积率低于H3、H4项目,项目为低密度住宅,其定位和售价必然高于相邻的产品为小高层的H3、H4项目,故不存在减值迹象。

(6)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

滨泰置业开发的天津体院北住宅项目(颐贤里项目)产品包括洋房和地下车位,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,存量房产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。具体测算过程如下:

颐贤里项目(开盘时间为2012年,主要结算年度为2014年)累积结算面积为5.03万平方米,剩余尾房为0.06万平方米。颐贤里项目累积结算金额为10.60亿元,毛利率为32.74%,表明当年结算价格足以覆盖结算成本。经计算结算单价约为2.11万元/平方米,大型二手房网站显示,颐贤里项目在售二手房平均价格为4.85万元/平方米,表示该项目尾房可变现价格远高于当年结算价格,故显著高于成本,不存在减值迹象。

(二)年审会计师核查并发表明确意见。

会计师的核查程序:

1. 开发成本跌价

(1)检查开发成本审计结果确定其账面成本。

(2)根据了解的在建项目开发进度、项目成本预算,在抽样的基础上结合项目合同台账对相应的成本项目预算结果进行检查;

(3)重新评价管理层计提存货跌价准备所依据的资料、假设及计提方法的合理性,包括与平均售价相关的关键估计和假设,与公司的销售计划及可获取的市场数据(包括期后)进行比较;

(4)检查关联交易情况,复核关联方之间未实现内部交易利润抵销情况,主要涉及子公司福建津汇与津滨发展内部交易(利息)的抵销。

2.开发产品跌价

(1)检查开发产品审计的结果确定其账面成本;

(2)检查盘点记录,确定账面开发产品不存在因"户型陈旧、建筑质量低劣、周边环境较差"等情况引起的滞销情况。

(3)重新评价管理层计提存货跌价准备所依据的资料、假设及计提方法的合理性。

(4)重新复核专家的工作,包括计提开发产品跌价的方法、依据及假设、结果,并通过以下措施检查其确定可变现净值的合理性。

1)获取与在售项目相同、类似地区、同质项目的市场价格、企业定价,确定采用估计售价的合理性;

2)结合销售费用和税项的审计结果,复核在售项目估计销售费用、相关税费的合理性;

3)结合期后事项,复核进行存货可变现净值测试时的会计估计是否合理;

(5)检查关联交易情况,复核关联方之间未实现内部交易利润抵销情况,主要涉及子公司福建津汇与津滨发展内部交易(利息)的抵销。

会计师核查结论:

经过核查,公司确定存货可变现净值过程作出的重大判断和估计是合理的,符合行业趋势,相关存货减值计提是充分的,并充分考虑关联方之间未实现内部交易利润的影响。公司子公司津汇红树湾商业地产项目,经测试较2018年年末未发生持续减值迹象,无需补提减值准备。

三、年报显示,你公司2019年计提坏账准备288.28万元,转回坏账准备454.23万元,核销坏账准备224.79万元;按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计占你公司应收账款期末余额的66.97%。请你公司:

(一)说明上述期末余额前五名的应收账款的交易背景、相关方与你公司是否存在关联关系。

答:本公司期末余额前五名的应收账款如下表所示:

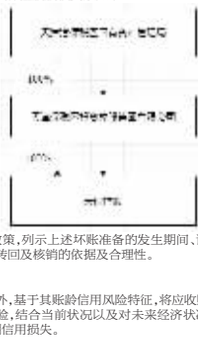
单位:元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
天津冶金集团轧三钢铁有限公司	61,483,333.41	31.45%	33,819,746.58
天津经济技术开发区管委会	58,500,000.00	29.92%	58,500,000.00
天津市汉沽区产业园区管理委员会	5,172,684.00	2.65%	5,172,684.00
天津新金融投资管理有限公司	3,567,000.00	1.82%	35,670.00
天津天保控股有限公司	2,213,270.92	1.13%	11,066.35
合计	130,936,288.33	66.97%	

1、天津冶金集团轧三钢铁有限公司(以下简称"轧三钢铁"),报告期末欠款金额61,483,333.41元。该交易事项为公司与轧三钢铁签署的矿粉及钢坯产品销售合同,向轧三钢铁出售矿粉及钢坯。该交易发生在2016年3月-2018年5月,账龄区间在1-2年的金额为52,083,333.35元,2-3年的金额为5,000,000.04元,3-4年的金额为4,400,000.02元。

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。轧三钢铁所属渤钢集团2016年开始出现债务危机,2018年6月,渤钢集团开始推动债务重整,重组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公司的贸易款。轧三钢铁(渤钢系企业)目前尚在重整过程中。

轧三钢铁与公司不存在关联关系。轧三钢铁股权关系情况如下:



2、天津经济技术开发区管理委员会(以下简称"开发区管委会"),报告期末欠款金额58,500,000.00元。

2003年本公司与开发区管委会签订了《滨海投资服务中心大厦租赁合同》,租赁期限为10年,日租金约为3.31元/天·平米,租金按季度支付,每年租金收入7,800万元。2009年4月10日,开发区管委会向本公司发出《关于终止执行滨海投资服务中心大厦租赁合同的通知》,该通知载明:自2009年1月1日起,终止与本公司签订的上述合同。2009年8月27日,鉴于开发区管委会仍在使用滨海投资服务中心大厦,本公司收到开发区管委会关于继续支付2009年1月至2009年6月3900万租金的承诺函。2009年6月后,管委会不再使用,不再计租。开发区管委会未按合同约定向本公司支付租金(2008年10月至2009年6月共计9个月租金5850万元)。开发区管委会属于国家行政机关,与公司不存在关联关系。

3、天津市汉沽区产业园区管理委员会(以下简称"汉沽管委会"),报告期末欠款金额5,172,684.00元。

2009年汉沽管委员会与本公司之子公司天津津滨科技工业园投资有限公司(以下简称"科技园")签订《房屋租赁合同》,租赁科技园厂房,租期自2009年11月1日至2012年10月31日,月租金156,748.00元。汉沽区管委员未按协议约定向科技园支付租金。汉沽管委会属于国家行政机关,与本公司不存在关联关系。

4、天津新金融投资管理有限公司(以下简称"新金融"),报告期末欠款金额3,567,000.00元。新金融报告期末欠款,系欠付公司之子公司天津津滨联合物业服务有限公司(以下简称"联合物业")的物业费。该交易发生在2018年10月-2019年12月,账龄区间在1年以内的金额为2,853,600.00元,1-2年的金额为713,400.00元。该公司与公司不存在关联关系。新金融公司的的控股关系如下:

5、天津天保控股有限公司(以下简称"天保控股"),报告期末欠款金额2,213,270.92元。天保控股报告期末欠款,系欠付公司之子公司联合物业的物业费,该交易发生在2019年10月-12月,账龄为1年以内。

该公司与公司不存在关联关系。天保控股股权关系如下:

(二)结合你公司坏账准备计提政策,列示上述坏账准备的发生期间、计提依据等,说明坏账准备计提的合理性、充分性,并说明报告期内坏账准备转回及核销的依据及合理性。

答:公司的坏账政策:

1、应收账款

除单项评估信用风险的应收账款外,基于其账龄信用风险特征,将应收账款划分为账龄组合。

本公司参考公司历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应