证券代码:603336 证券简称:宏辉果蔬 公告编号:2021-055
债券代码:113565 债券简称:宏辉转债

宏辉果蔬股份有限公司关于终止战略合作的公告

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。

一、战略合作概述

宏辉果蔬股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年5月21日与广州千鲜电子商务有限公司(以下简称“千鲜电子”)签订了《战略合作框架协议》,双方将以资源优势为纽带开展战略合作。具体内容详见公司于2020年5月23日披露的《关于签订战略合作框架协议的公告》(公告编号:2020-070)。

二、战略合作终止原因

自协议签署后,双方基于战略合作关系积极探索合作方式,因千鲜电子的经营环境发生变化,继续执行战略合作存在困难,根据战略合作协议的相关条款,本公司决定终止本次战略合作。

三、对公司的影响

截至公告日,双方已结清所涉业务款项,无拖欠情况,对公司利润不造成影响。上述框架协议属于双方基于合作意愿而达成的战略性、框架性约定,终止上述框架协议对公司生产经营以及利润无重大影响,不会对公司当期损益及股东权益产生不利影响,也不影响公司未来的发展规划。公司将继续利用各种资源和优势,推动公司持续健康发展,提升公司综合竞争力。

特此公告。

宏辉果蔬股份有限公司董事会
2021年7月10日

证券代码:600683 证券简称:京投发展 编号:临2021-039

京投发展股份有限公司2021年第二季度主要经营数据公告

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。

公司现将2021年第二季度房地产业务主要经营数据披露如下:

一、公司主要房地产项目经营情况

指标	当期及同比增长			当年及同比增长		
	2021年4-6月	2020年4-6月	同比增长	2021年1-6月	2020年1-6月	同比增长
新增房地产储备(万平方米)	0.00	0.00	不适用	0.00	0.00	不适用
新开工面积(万平方米)	0.00	24.68	不适用	0.00	33.48	不适用
竣工面积(万平方米)	2.37	0.00	不适用	17.31	0.00	不适用
签约销售金额(亿元)	51.19	31.88	60.57%	92.96	44.37	109.40%
签约销售面积(万平方米)	14.3	9.29	53.93%	23.65	17.02	38.96%

注:表格中所有面积、金额数据,均为项目整体面积、金额,未按公司权益折算。

二、公司主要房地产出租情况

物业名称	项目种类	可出租面积(平方米)	出租率	2021年4-6月租金收入(万元)	2021年1-6月租金收入(万元)
阳光花园	幼儿园	2,436.00	100%	23.81	47.62
泰悦豪庭	商铺	2,264.53	98.67%	72.33	141.79
华联2号楼及中农信商厦	购物中心及商用库房	11,785.71	100%	100.36	202.40
华联3号楼	商铺及购物中心	6,539.58	82.91%	178.77	376.24
	写字楼	6,178.07	59.13%	81.96	145.53

由于房地产项目经营过程中存在的各种不确定性,上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异,仅供投资者作阶段性参考,相关数据以公司定期报告为准。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会
2021年7月9日

证券代码:000735 证券简称:罗牛山 公告编号:2021-039

罗牛山股份有限公司2021年6月畜牧行业销售简报

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、2021年6月份生猪销售情况

公司2021年6月销售生猪3.45万头,销售收入5,051.53万元,环比变动分别为2.36%、-41.18%,同比变动分别为65.33%、-41.95%。

2021年1-6月,公司累计销售生猪17.75万头,同比增长224.81%;累计销售收入47,738.91万元,同比增长86.73%。

上述数据未经审计,与定期报告披露的数据可能存在差异,因此上述数据仅作为阶段性数据供投资者参考。

二、原因说明

本月生猪销售数量同比增幅较大的主要原因是公司生猪出栏量增加,受国内生猪市场行情价格变化的影响,公司生猪销售收入环比和同比降幅较大。

2021年1-6月,公司生猪销售数量和销售收入同比增幅较大主要原因是由于生猪产能释放所致。

三、风险提示

(一)上述披露仅包含公司生猪养殖业务销售情况,不含其它业务。

(二)生猪市场价格的大幅波动(下降或上升),都可能会对公司的经营业绩产生重大影响,敬请广大投资者审慎决策,注意投资风险。

(三)生猪市场价格变动的风险是整个生猪生产行业的系统风险,对任何一家生猪生产者来说,都是客观存在的、不可控制的外部风险。

四、其他提示

《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)为本公司指定的信息披露媒体,公司所有信息均以公司在上述媒体刊登的公告为准。

特此公告。

罗牛山股份有限公司
董 事 会
2021年07月09日

证券代码:000822 证券简称:山东海化 公告编号:2021-035

山东海化股份有限公司关于收到部分征迁补偿款的公告

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

2021年6月29日,山东海化股份有限公司(以下简称“公司”)第八届董事会2021年第三次临时会议审议通过了《关于签订(潍坊市人才科创小镇片区非住宅建筑物货币补偿协议)的议案》,同意公司与奎文区人民政府签订《潍坊市人才科创小镇片区非住宅建筑物货币补偿协议》。相关内容详见公司于6月30日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的《关于拟签订(潍坊市人才科创小镇片区非住宅建筑物货币补偿协议)的公告》(公告编号:2021-032)。

2021年6月30日,公司与潍坊市奎文区人民政府北苑街道办事处签订了上述协议。截至本公告日,公司已收到征迁补偿款的80%,共计3,680.15万元。

依协议约定,剩余补偿款920.04万元,将待地上附着物腾空并完成房产、地产到主管部门注销手续后予以拨付。

公司将按照相关信息披露规则要求,对事项进展情况及时履行信息披露义务。

特此公告。

山东海化股份有限公司董事会
2021年7月10日

证券代码:600104 证券简称:上汽集团 债券代码:155709、155847 债券简称:19上汽01、19上汽02 公告编号:临2021-042

上海汽车集团股份有限公司2021年6月份产销快报

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。

上海汽车集团股份有限公司2021年6月份产销快报数据如下:

单 位	产 量(辆)					销 量(辆)				
	本月数	去年同期	本年累计	去年累计	累计同比增减(%)	本月数	去年同期	本年累计	去年累计	累计同比增减(%)
上汽大众汽车有限公司	68,103	136,198	538,908	581,138	-7.27%	65,000	143,275	532,400	577,385	-7.79%
上汽通用汽车有限公司	90,437	139,849	589,023	525,111	12.17%	85,097	130,863	581,839	556,206	4.61%
上汽集团乘用车分公司	44,257	55,446	299,753	231,260	29.62%	47,000	48,310	299,355	241,475	23.97%
上汽通用五菱汽车股份有限公司	89,153	111,155	692,692	508,666	36.18%	93,053	124,000	661,384	531,040	24.55%
上汽大通汽车有限公司	19,176	17,827	112,385	69,033	62.80%	20,013	16,791	106,837	68,030	55.57%
上海申沃客车有限公司	0	385	350	1,007	-65.24%	0	385	350	1,007	-65.24%
上汽依维柯红岩商用车有限公司	3,942	9,350	35,656	39,855	-10.54%	7,406	9,010	47,105	39,017	20.73%
南京依维柯汽车有限公司	3,266	2,770	18,352	11,452	60.25%	3,000	2,623	18,691	11,653	60.40%
上汽正大有限公司	3,615	1,629	18,586	9,192	102.20%	2,810	2,149	17,463	10,885	60.43%
上汽通用五菱汽车印尼有限公司	2,420	0	11,460	5,577	105.49%	2,267	58	11,027	2,358	367.64%
名爵汽车印度有限公司	3,017	2,135	22,093	9,979	121.39%	2,975	2,000	21,834	10,060	117.04%
合计	327,288	476,744	2,339,264	1,992,270	17.42%	328,621	479,464	2,297,285	2,049,116	12.11%

注1:上表数据仅为公司产销快报数据,其中,出口及海外基地6月销量为5.28万辆,本年累计销量为25.30万辆。

注2:上汽大通汽车有限公司产销数据包含跃进品牌。

上海汽车集团股份有限公司董事会
2021年7月10日

证券代码:600415 证券简称:小商品城 公告编号:临2021-035

浙江中国小商品城集团股份有限公司关于2021年度第六期超短期融资券发行情况的公告

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。

浙江中国小商品城集团股份有限公司于2021年7月6-7日发行2021年度第六期超短期融资券,现将发行结果公告如下:

超短期融资券名称:浙江中国小商品城集团股份有限公司2021年度第六期超短期融资券(简称:21浙小商SCP006)

超短期融资券代码:012102455

超短期融资券期限:152日

起息日:2021年7月8日

兑付日:2021年12月7日

计息方式:到期一次性还本付息

发行金额:人民币10亿元

发行利率:2.70%

主承销商:上海浦东发展银行股份有限公司

特此公告。

浙江中国小商品城集团股份有限公司董事会
二〇二一年七月十日

股票代码:600866 股票简称:星湖科技 编号:临2021-032

广东肇庆星湖生物科技股份有限公司关于董事辞职的公告

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。

广东肇庆星湖生物科技股份有限公司(以下简称“公司”)董事会于2021年7月9日收到陈智鹏先生和许荣丹女士的书面辞职报告。因工作调整原因,陈智鹏先生辞去公司董事、董事会薪酬与考核委员会委员等职务,许荣丹女士辞去公司董事、董事会战略委员会委员等职务。

根据《公司法》、《公司章程》等相关规定,辞职报告自送达公司董事会之日起生效。陈智鹏先生辞职后不再担任公司任何职务,许荣丹女士继续担任公司的财务总监。陈智鹏先生、许荣丹女士辞去董事职务未导致公司董事会成员人数低于法定最低人数,不影响董事会的正常工作。公司将按照《公司法》、《公司章程》等相关规定,尽快增补董事 。

公司董事会对陈智鹏先生、许荣丹女士在任公司董事期间的勤勉工作和为公司发展作出的贡献表示衷心的感谢!

特此公告。

广东肇庆星湖生物科技股份有限公司董事会
2021年7月10日

A股简称:招商银行 A股代码:600036 公告编号:2021-033

招商银行股份有限公司第十一届监事会第十九次会议决议公告

本公司监事会及全体监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。

招商银行股份有限公司(简称本公司或招商银行)于2021年7月7日发出第十一届监事会第十九次会议通知,于7月9日以书面传签方式召开会议。会议应表决监事9名,实际表决监事9名,总有效表决票为9票。会议的召开符合《中华人民共和国公司法》和《招商银行股份有限公司章程》的有关规定。

会议审议通过了以下议案:

一、审议通过了《关于增补监事会提名委员会成员的议案》,同意郭西锟先生担任第十一届监事会提名委员会委员。

同意:9票 反对:0票 弃权:0票

二、审议通过了《关于刘辉女士离任审计结论的议案》,同意对刘辉女士担任招商银行行长助理期间履职情况的离任审计结论。

同意:9票 反对:0票 弃权:0票

特此公告。

招商银行股份有限公司监事会
2021年7月9日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—034

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2020年年度报告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。

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》”)。根据《监管工作函》的要求,公司积极组织相关人员及年度报告审计机构对函件内容进行逐项落实,现将相关问题回复并披露如下:

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、对杭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。

公司回复:

(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

(1)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)减值测试过程:

单位:万元

项目名称	业态	可售面积(不含车位数)	账面成本①	预计收入金额②	预计销售费用及税费③	预计将发生成本④	可变现净值⑤=②-③-④	跌价准备总额⑥=①-⑤	已计提减值准备⑦	当期计提减值准备⑧=⑥-⑦
美瑜兰庭	高层、叠墅、车库	151,041.95	394,130.90	374,395.44	7,183.41	48,152.42	319,059.61	75,071.29	0.00	75,071.29
美瑜华庭	高层、小高叠、高叠、车库	202,041.69	560,907.35	551,821.10	11,647.22	124,685.26	415,488.62	145,418.73	14,605.24	130,813.49
留园路	别墅、车库、其他	29,380.34	102,007.43	96,189.05	1,991.64	5,412.66	88,784.75	13,222.68	7,327.62	5,895.06
津滨汉(挂)2017-1号地	洋房、别墅、商业、车库	53,738.40	46,560.28	50,289.41	2,016.10	8,692.48	39,580.83	6,979.45	0.00	6,979.45
津东丽(挂)2017-021号地	高层、小高层、商业、车库	51,655.00	171,660.87	144,399.31	4,331.98	24,688.35	115,378.98	56,281.89	0.00	56,281.89
合计		487,857.38	1,275,267.83	1,217,094.31	27,170.35	211,631.17	978,292.79	574.04	21,932.86	275,041.18

公司存货跌价准备计提相关政策与前期保持一致:公司在年末对存在减值迹象的存货进行减值测试,对于已完工存货其可变现净值以该存货的估计售价减去估计的销售费用和上增税等相关税费后的金额确定;对于未完工存货其可变现净值以该存货的估计售价减去至完工时预计后续投入成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

估计售价由营销部门按备案价格和参考周围产品市场售价格综合考虑确定;销售费用率根据不同物业类型在1%至1.5%之间选择确定。

公司本期存货跌价准备计提政策与前期保持一致,2020年较2019年计提金额发生变化主要是以下几方面原因:

美瑜兰庭项目:该项目在对部分配置和建造标准进行适当优化调整的前提下,因项目开发周期延长,贷款展期,利息费用增加,因资本化利息上升等因素对减值准备的影响额为1.61亿元。其次,为尽快回笼资金,采取降价销售措施,意图偿还到期贷款,避免逾期风险,降低财务成本,因此收入下降对减值准备的影响额为5.9亿元。

美瑜华庭项目:该项目在对部分配置和建造标准进行适当优化调整的前提下因项目开发周期延长,贷款展期,利息费用增加,因资本化利息上升等因素对减值准备的影响额7.7亿元。其次,该项目截至报告时点尚未开盘销售,受市场备案价格和限价政策影响,本着谨慎性原则,下调了预估售价,因收入下降对减值准备的影响额为5.38亿元。

留园路项目:该项目在对部分配置和建造标准进行适当优化调整的前提下因贷款展期,利息费用增加,因资本化利息上升等因素对减值准备的影响额4,315.06万元。其次,受市场备案价格和限价政策影响,本着谨慎性原则,下调了预估售价,因收入下降对减值准备的影响额为1,580万元。

津滨汉(挂)2017-1号地项目:该项目2018年、2019年受天津市海河英才引进计划影响,造成售价预期较高,2020年市场并未达到预期。在对部分配置和建造标准进行适当优化调整的前提下对减值准备的影响额为-3,977.49万元。公司为加快去化推广,采用适合当地可售人群标准的销售策略,采取优惠促销政策,因收入下降对减值准备的影响额为10,956.94万元。

津东丽(挂)2017-021号地项目:该项目2020年成本较2019年增加2.36亿元,由于房地产行业税务规定,该项目因土地成本高于售价,土地价款进项税额不能用于抵减销项,增加成本对减值准备的影响额为1.5亿元;受疫情影响,建筑材料价格上涨明显,建筑人工费也普遍上涨,且公司恢复了公共部位精装修的施工方案,施工现场发生了若干工程变更和工程签证,为维持日常经营需要,向股东公司新增借款,需支付利息款,资本化利息增加等因素对减值准备的影响额为0.79亿元。项目截止报告时点尚未开盘销售,2018年、2019年受天津市海河英才引进计划影响,造成售价预期较高,2020年市场并未达到预期,受市场政策以及周边楼盘价格的影响,本着谨慎性原则,下调了预估售价,因此预估销售收入下降对减值准备的影响额为3.34亿元。

综上,上述项目在2018年度不存在减值迹象,2019年度、2020年度存货跌价计提审慎、及时、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

每个资产负债表日,公司严格按照会计准则,甄别存货减值迹象,对公司存货成本、可变现净值等参数进行详细测算、分析。公司参照在建在售项目备案价格和参考周围产品市场售价,并结合项目定位、交付品质及营销计划等进行存货跌价准备测试。截止公司2020年度报告披露日,存货可变现净值高于账面成本,不存在减值迹象,无需计提减值准备。

年审会计师意见:

我们针对存货减值准备情况,实施了如下主要程序:了解并评估天房发展与存货跌价损失准备相关的内部控制,并就相关关键控制点进行测试;对重要存货项目进行实地察看,判断相关存货是否在存在的情形;获取计算存货跌价准备的相关资料,复核计提的存货跌价准备金额计算是否正确;评价管理层存货跌价准备所采用的估值方法,并将估值中采用的关键估计和假设,包括与售价有关的关键估计和假设,与市场可获取数据及天房发展的销售预算计划进行比较;对于待投入开发成本,将其与管理层制定并经由内部批准的项目成本预算进行比较;同时将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较,以评估项目预算的准确性;将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较,分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

基于所实施的审计程序,我们认为天房发展管理层对于存货计提跌价准备的具体政策符合企业会计准则的相关规定,2020年度、2019年度、2018年度存货跌价准备金额计提恰当、合理。

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。

公司回复:

(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

公司2019年度房地产项目营业收入为93.79亿元,2020年度房地产项目营业收入为25.44亿元,比2019年降低了72.88%,主要系以下原因所致:

(1)因公司开发经营周期差异及储备规模下滑导致的营业收入下降

2019年为公司项目阶段性结转规模较大的年份,大量结转了公司2014-2016年获取的诸多储备项目,期间伴随着2016-2017年房地产市场销售高涨期,去化速度及价格均处于周期高位,2019年公司结转规模出现了历史性高点。因而相比于2019年,2020年公司结转项目规模大幅下降,营业收入下降明显。

2018年以来,公司为保证项目正常运转所需,未新增土地项目储备。

(2)房地产行业整体呈现营业收入下滑的趋势

根据A股130家房地产上市公司2020年报数据统计,130家房地产上市公司2019年度营业收入平均增速为25.6%,2020年度营业收入平均增速为6.5%。行业整体的营业收入增速呈现放缓的趋势。

为增强可比性,公司选取了与天房发展2020年度营业收入相近的10家公司数据,根据其2020年度报告披露显示,10家公司2019年度营业收入平均增长率为11.57%,2020年度营业收入平均增长率为-12.08%。

公司名称	2020年营业收入增长率(%)	2020年营业收入(万元)	2019年营业收入增长率(%)	2019年营业收入(万元)
奥园美谷	-36.92	198,734.41	9.07	3,15,040.44
中体产业	-11.03	199,633.03	54.75	224,375.41
卧龙地产	18.77	198,734.41	-32.13	192,077.54
珠江股份	-16.04	199,633.03	-13.41	294,784.63
华联控股	-14.63	228,129.89	-4.98	316,862.46
南京高科	-0.18	247,505.36	-14.41	290,877.53
深振业A	-21.35	270,506.49	48.55	373,133.01
世荣兆业	7.07	290,353.62	16.97	275,289.96
ST粤泰	-34.21	293,473.33	39.95	458,401.69
中国国贸	-12.25	294,757.61	11.33	353,014.88
可比公司均值	-12.08		11.57	
天房发展	-71.22	275,286.96	181.19	966,447.09

通过上述对公司营业收入构成、变化及对市场的整体分析,公司认为营业收入阶段性波动或下滑符合房地产行业周期性特征,与同行业可比公司不存在趋势差异。

(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

2020年公司毛利率为15.84%,较2019年下滑9.09个百分点,主要原因如下:

(1)销售价格下降

在金融政策及区域市场调控政策方面,2020年度,房地产调控政策非常密集,企业端的“三道红线”,银行端的“两个集中度”、地方政府端的“供地两集中”等政策相继落地,各个城市的销售价格管控愈发严苛。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,2019-2020年天津及苏州商品房销售营业收入结转分布见下表所示。由于苏州及天津均采取了价格调控政策,因而项目销售去化及售价均受到了一定影响。从相对单一市场储备的效果看,公司通过不同区域以平衡价格涨幅风险的能力稍弱。

地区	2019年剩余货值(万元)	占比	2020年剩余货值(万元)	占比
天津	1,170,767.25	47%	1,090,825.57	46%
苏州	1,316,854.09	53%	1,272,277.32	54%
合计	2,487,621.34	100%	2,363,102.89	100%

区域项目的备案价格普遍均未达预期。2020年度因受疫情及经济环境影响,市场形势下滑明显。为保证项目现金流量,公司在2020年度加大了销售力度,对苏州及天津区域的在售产品售价进行了下调,亦导致了毛利下降。

(2)土地成本及利息资本化因素导致的营业成本的提升

结转营业收入项目的当期销售价格及营业成本是影响毛利率的两个关键因素。项目结转后,毛利率会直接受到当期销售价格的影响。2019-2020年期间,盛庭豪景、盛雅佳苑、盛庭名景和心著华庭项目是当年营业收入结转的重要组成项目,基本占到营业收入的85%-90%。

2019和2020两个会计年度,土地成本及利息资本化因素对毛利率的直接影响见下表:

项目名称	2020年土地成本(元/㎡)	2019年土地成本(元/㎡)	2020年利息资本化(元/㎡)	2019年利息资本化(元/㎡)
盛庭豪景	7,750.67	7,750.67	2,073.13	2,073.13
盛雅佳苑	13,238.95	13,238.95	2,784.56	2,784.56
盛庭名景	8,815.24	8,815.24	2,367.74	2,367.74
心著华庭	13,267.95	13,267.95	2,782.06	2,782.06

(3)毛利下降符合行业趋势

2020年,受新冠肺炎疫情、政策及高地价和新房限价的多重挤压,房企的利润空间被逐步压缩,毛利率普遍下降。A股房地产上市公司中营业收入超500亿的13家头部房企数据显示:2020年只有一家公司实现了毛利率的正增长,有12家公司毛利率都是负增长,平均增长率为-5.05个百分点。

公司名称	2020年毛利率(%)	2020年营业收入(万元)	2019年毛利率(%)	2019年营业收入(万元)	毛利率变化趋势(百分点)
绿地控股	14.41	45,575,312.33	15.46	42,782,270.61	-1.05
万科A	29.25	41,911,167.77	36.25	36,789,387.75	-7.00
保利地产	32.56	24,309,486.85	34.96	23,593,356.46	-2.40
新城控股	23.50	14,547,522.55	32.64	8,584,704.14	-9.15
招商蛇口	28.69	12,962,081.84	34.65	9,767,218.12	-5.96
华夏幸福	37.19	10,120,852.07	43.68	10,520,953.62	-6.49
金科股份	23.16	8,770,441.00	28.84	6,777,337.45	-5.67
金地集团	32.86	8,365,671.10	40.50	6,308,421.02	-7.65
阳光城	20.06	8,217,124.45	26.58	6,104,937.13	-6.52
华侨城A	49.86	8,186,809.01	56.58	6,002,502.72	-6.72
中南建设	17.29	7,860,084.83	16.75	7,183,078.61	0.55
荣盛发展	27.82	7,151,132.17	30.08	7,091,190.02	-2.27
华发股份	24.30	5,100,630.15	29.62	3,314,868.31	-5.31
均值					-5.05

因此,公司报告期销售毛利下降系销售价格、去化周期、结转项目等多重因素所致,符合行业整体趋势。

(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

针对上述营业收入规模及毛利率下降的问题,公司管理层高度重视,并已拟定了工作计划,维持可持续经营能力。在2021年度,公司将继续着力开展销售及资产盘活工作,努力提升公司资金运营水平;销售工作将紧紧围绕快销售、促回款的工作重点,加大工程建设的投入,确保开盘、消盘、加推、入住等销售节点及项目交竣按时完成;全力以赴盘活公司存量资产,公司将对在管资产进行认真分析,优先等级分类,制定合理盘活方案,实现资产收益最大化,确保公司日常经营稳定。

同时,公司将同时着力探索存量项目的盘活工作,积极跟踪反馈情况,密切保持与相关政府部门协调沟通。另一方面,公司以天津市土地政策沟理为契机,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。

此外,公司将结合十四五战略规划编制,在城市更新、城市运营、城市服务商和资产管理等方面进行有益探索,尝试优化经营质量、多元化产品结构、扩大服务半径,提升公司整体发展质量和前瞻性战略布局水平,实现公司可持续发展。

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、天津市天阖房地产开发有限责任公司等多笔负债已提前还款。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。

公司回复:

为保证流动性相对充足,一方面公司严格按照年初制定的工作计划加快销售回款,以备合理必要的支出,偿付短期债务。另一方面,公司亦在想方设法盘活持有型资产,以补充流动性。此外,借助公司在所在区域的融资信用,公司与各类金融机构保持顺畅沟通,通过金融机构的支持达成目标融资计划,通过新增融资及续贷来解决到期短期债务的补充偿付问题。

公司作为天津市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“天津市国资委”)实际控制的上市公司,得到过天津市国资委及大股东的政策及流动性支持,具体详见公司披露的《天房发展关于向关联方借款暨关联交易的公告》(编号:2021-023)和《天房发展关于接受控股股东借款暨关联交易的公告》(编号:2018-075)。

公司2021年度主要依靠经营计划内的现金销售收入来解决日常合理必要支出以及偿付到期债务,缺口部分由年度融资计划来补足。截至2021年5月末,公司主营业务销售及资产经营共计实现现金回款逾15亿元,年初货币资金8.34亿元,公司实际归还各类借款13.1亿元,实际完成借款展期及续贷18.4亿元。截至2021年5月末,公司已按照年初制定的工作计划开展日常经营及资金平衡工作。

2021年度,公司继续严格执行工作计划,促销售、促盘活、抓回款;在天津市国资委和大股东的支持下,与金融机构开展密切合作,将流动性保持在合理水平。

4、关于债权投资。年报显示,2020年末公司债券投资余额2.86亿元,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

公司回复:

(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;

公司于2016年7月1日发行了天津市房地产发展(集团)股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)(品种一),债券代码为136607.SH(以下简称“本期债券”或“16天房01”债券),发行总额为人民币8.70亿元,债券期限为5年期(3+2年期),第3年末附有投资者回售选择权。

2019年7月1日债券3年到期,其中1.85亿的债券投资者选择对本期债券进行回售,公司于当日完成“16天房01”债券回售资金1.85亿元划付工作。剩余6.85亿元中2.85亿元债券持有人为国金证券股份有限公司、山西证券股份有限公司和山西尧都农村商业银行股份有限公司,经公司与前述债券投资者协商一致,各方同意公司以“中信信托有限责任公司-天房发展信托金融投资项目1901期”受让其所持有的2.85亿元本期债券。

公司于2019年7月12日召开九届三十二次临时董事会会议,审议通过了《关于使用自有资金进行委托理财的议案》,同意公司使用最高不超过5亿元自有资金适时购买理财产品,具体详见《天房发展关于使用自有资金进行委托理财的公告》(编号:2019-055)。

因此,中信信托理财产品底层资产和具体投向均为本期债券,公司为本期债券发行人,不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。

公司购买信托理财产品旨在受让部分投资者持有的“16天房01”债券,系公司与相关投资者协商一致给果。该笔理财将随“16天房01”债券兑付工作完成同步到期,不存在赎回风险。

年审会计师意见:

在审计过程中,我们检查了天房发展与中信信托的资金信托合同、董事会关于购买理财的决议,检查了底层资产的资金流向,并通证了期末余额,我们认为相关资产购买符合公司的实际情况,资金流向不涉及大股东及其关联方。

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

公司回复:

(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

天津海景实业有限公司(以下简称“海景公司”)成立于2004年8月2日,由公司与北京国有企业天鸿集团下属天鸿宝业房地产股份有限公司共同组建,股权比例各50%,由天房发展实施控制并纳入合并报表,海景公司为公司控股子公司。2005年12月北京天鸿集团和北京城市开发集团责任有限公司合并为北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称“首开集团”)。2008年4月首开集团房地产业务整体入天鸿集团的上市公司天鸿宝业归属于北京首都开发股份有限公司(简称“首开股份”)。具体详见《天房发展四届十七次董事会决议公告》(编号:2004-006)

天津湾项目位于天津市河西区挂甲寺