

证券代码:000897 证券简称:“ST津滨” 公告编号:2020-30

## 天津津滨发展股份有限公司 关于撤销公司股票交易退市风险警示 暨恢复牌的公告

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。

特提示:

- 1.撤销退市风险警示的起始日为:2020年6月5日。
- 2.公司股票于2020年6月4日停牌一天,并于2020年6月5日开市起复牌。
- 3.公司股票于2020年6月5日开市起撤销退市风险警示,公司股票简称将由“\*ST津滨”变更为“津滨发展”,证券代码仍为000897,日涨跌幅限制由5%恢复为10%。

一、公司股票被实施退市风险警示的情况

由于天津津滨发展股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)主要项目处于开发阶段,2017年度、2018年度可计算项目较少,连续两个会计年度经审计的净利润为负值,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,深圳证券交易所于2019年3月21日开市起对公司股票实行“退市风险警示”处理,公司股票简称由“津滨发展”变更为“\*ST津滨”,公司股票的日涨跌幅限制制为5%,股票代码不变,仍为000897。

二、关于深圳证券交易所2019年年报问询回复情况

公司于2020年6月4日披露了《关于对2019年年报问询函的回复公告》,具体内容详见公司指定信息披露媒体《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

三、公司申请撤销退市风险警示的情况

公司于2020年6月12日披露了《天津津滨发展股份有限公司2019年年度报告》,根据中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标无保留意见的审计报告显示:公司2019年实现营业利润1.8282亿元,归属于上市公司股东的净利润为1.74亿元,归属于上市公司股东的所有者权益为12.2222亿元,因此公司2019年度经审计的净利润、期末净资产均为正值,根据《深圳证券交易所股票上市规则》13.2.11条的规定,公司符合申请撤销退市风险警示的条件,且不存在《深圳证券交易所股票上市规则》规定的其他可能导致退市风险警示或其他风险警示的情形。

四、公司申请撤销退市风险警示交易所审核情况

有关撤销退市风险警示的申请经深圳证券交易所审核通过,按照《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定,公司股票于2020年6月4日停牌一天,2020年6月5日开市起恢复交易并撤销退市风险警示,公司股票简称由“\*ST津滨”变更为“津滨发展”,证券代码仍为000897,日涨跌幅限制由5%恢复为10%。

五、风险提示

公司指定信息披露媒体为《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),公司所有信息均以上述媒体刊登的信息为准,敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

天津津滨发展股份有限公司  
董事会  
2020年6月4日

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2020年6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2019年年度报告问询函》(以下简称“问询函”)的回复函,针对深圳证券交易所提出的问题,公司立即组织相关部门对问询函进行了逐条分析,现将问询函的回复内容回复如下:

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“分段”度主要财务指标”显示,你公司第四季度营业收入、净利润分别为11.21亿元、2.08亿元,分别占全年营业收入、净利润的87.45%、119.24%,第四季度扭亏为盈,主要原因系津滨H4项目达到竣工交付标准,该项目毛利率为65.63%,你公司披露的营业收入、净利润开发产品销售确认收入期间

满足:①签订商品房销售合同,并收取了买方全部付款或首期款并办妥按揭按揭;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:

答:公司房地产开发产品销售确认收入时满足:①签订商品房销售合同,并收取了买方全部付款或首期款并办妥按揭按揭;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“津滨梅江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“津滨梅江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竣工验收备案表》,均已在本公告2019年12月31日前完成“已”并齐全验收或交付并支付交付按揭按揭按揭”的收入,符合《企业会计准则》,均已在2019年12月31日前取得前业主的签收回执。

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“业主未签收或未完成银行按揭审批而确认收入”的情形,不存在“已签收但在后期退款”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、房屋交付验收证明等资料,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,是否存在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,说明项目商品房的实际交付状态为毛坯房,销售业务流程:1.公司取得预售许可证;2.客户认购,与公司签订《天津市商品房买卖合同》;3.客户支付首付款,签订《天津市商品房买卖合同》,并办理按揭等相关手续;4.缴工本费等送《入住通知书》;5.办理物业费,业主办理验收接收手续。

三、你公司“津滨梅江H4项目”与竞争对手的《天津市商品房买卖合同》关于“贷款交付商品房和房屋交付”的规定,与所销售的商品房于《天津市商品房买卖合同》签署之日前日内达到公司指定交付日期,商品房已竣工验收合格,买方交付,商品房交付日期2019年12月11日,商品房交付日期书面通知客户办理商品房交接手续,客户通过微信或快递邮寄客户《入住通知书》,客户接收了公司的《入住通知书》并未办理商品房交付手续,即截止商品房交付;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起商品房交付;若客户接收了公司的《入住通知书》并未办理《入住通知书》被撤回的,则自《入住通知书》载明的第七日视同商品房交付。

其中,“查看客户入住通知书寄递单,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,入住通知书接收时间为11月20日,12月9日,12月9日,前述业主全部签署了《入住通知书》,满足合同约定的交付完成条件,共计交付面积84,400平方米,对应合同价款10.74亿元,公司于2019年确认“津滨梅江H4项目”278套商品房的收入确认,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。

四、会计师事务所对房屋验收、业主签收台账,并取得验收表及签收台账与台账对比,抽样比例为100%,取得“业主签收《商品房入住通知书》台账”,对于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捷的情况,抽样比例为100%;检查了收款记录及银行按揭按揭按揭台账。

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:

阳城地产(000671):对于房地产开发产品销售收入与房产交付验收合格,达到了销售合同约定的交付条件,取得了买方销售合同的全部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(000665):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销售合同回付款的款项,开发项目完工并验收合格达到交付条件,买方验收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。

上述同行业公司的房地产开发收入确认政策与本公司基本相同,公司“津滨梅江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、结合当地房地产业的发展情况,同地可比项目的毛利率,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:“天保按照中央“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,结合实际的和企业特点,在瞄准自身市场定位的同时,确立了差异化竞争战略,在打造中高端精品形态上进行了积极探索,形成自己独特的竞争优势,在区域市场形成了较强的品牌效应,建立了较高品牌认可度及知名度,为未来发展提供了保障。

鉴于同行之间在土地获取环节的差异化,由于土地购置环节、开发与上市环节的节点及开发产品的类型不同,因此各项指标存在较大差异,近年来,由于土地市场不断收紧,周边项目的土地成本也大幅上扬,以公开拍卖的津西青管(挂)2018-229号的地块为例,该地块折合楼面价2.6万元/㎡,津西青管(挂)2019-09号的地块楼面价约3.28万元/㎡,公司地块因土地获取时间较早,楼面价较低,整体毛利率相对较高,与周边项目相比并无异常。

公司同地段“津滨梅江”系列项目对比情况:

项目	津滨梅江H4(德源里)	津滨梅江H5(德源里)	津滨梅江H6(德源里)
营业收入	1,074,496,699.99	1,456,433,922.22	948,555,027.88
营业成本	369,244,321.16	1,139,499,819.86	543,584,923.73
毛利率	65.63%	21.77%	42.69%
销售期间	2018年5月	2014年8月	2013年12月

注: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)第十九条规定,“房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、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,公司无法在广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。为进一步落实其所处区域情况,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有明确上述项目已落实区域,对于公司工作人员现场出的是否落实学区房事宜,销售人员也以《房地产广告发布规定》为由不作回答。

2.由于普通商品房所处的地段是决定房产价格的最重要因素,不同区域的商品房不具备可比性,故公司在应有所要求对竞品进行对比时,在天津市外环以内(天津市内环、内环和外环外)对比,不具有可比性,此外,公司竞品项目H4项目最近的其他开发的普通商品房住宅作为对比,以最大限度保证具有可比性,因此,公司竞品销售商品房H4项目已签署在房屋销售合同中的价格,并按期缴收、收房,表示购房者对购房房屋以及购房价格的认可,故此,公司产品销售价格合理。

H4项目以上项目前期销售的H5、H6项目相比,项目规划条件等基本类似,销售和结算价格与上述项目属于同一区域范围,以公司目前销售H5、H6项目相比,H4项目当年销售价格均价为1.45万元,结算平均毛利率为21.77%,H4项目当年销售价格均价为1.73万元,结算平均毛利率为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项目的销售价格,而H4、H5项目均为土地从地表起时一致,故土地建造成本相差不大,因此,在H4项目的销售价格远高于H5,结算成本相差不大的情况下,即成本不考虑H4项目溢价,配套设施、设施和景观等得到了明显提升带来的产品附加值,其结算毛利率大幅高于H5项目,42.69%是合理的。

(四)项目前期审计上述事项进行核查,并表明对公司收入确认带来的审计程序,抽取的样本比例是否,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:一、会计师的核查程序:

(1)重新评价管理层与“编制销售台账”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台账,核对公司销售人员确认收入是否符合企业会计准则的要求;

(3)检查销售台账,并抽取了台账,并在审计抽样的基础上,检查台账的销售合同,抽样比例为21.58%;

(4)获取《天津市房屋建筑和市政基础设施建设工程竣工验收备案表》,确保商品房交付程序合规;

(5)取得销售台账、业主签收台账,并取得销售台账及签收台账与台账对比,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捷的情况,抽样比例为100%;

(6)检查收款记录及银行按揭按揭台账;

(7)复核开发产品盘点记录;

(8)抽取销售台账;

(9)重新评价收入确认政策并予以关注;

(10)分析“津滨梅江H4项目”毛利合理性。

2.会计师核查结论

经过核查,公司“津滨梅江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、不存在后期退款情形。“津滨梅江H4项目”毛利率为65.63%,客观反映了公司“津滨梅江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中作出的重大判断和估计,是否存在项目达到竣工状态时发生的建造成本,未来估计销售价格以及相关费用与销售价格是否合理,是否存行业趋势,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,你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
开发成本	43,046,912.02			43,046,912.02
其中:津滨江湾H61商业	8,902,388.04			8,902,388.04
津滨江湾H62商业	34,144,523.98			34,144,523.98
开发产品	39,686,360.68	61,239,199.14		100,925,559.82
其中:津滨江湾H4	34,320,861.70			34,320,861.70
津滨江湾H5住宅	5,365,498.98	5,414,204.04		10,779,703.02
天津津滨一期一期一期		22,813,467.75		22,813,467.75
津滨一期一期一期		29,688,603.29		29,688,603.29
津滨二期一期一期		3,325,085.06		3,325,085.06
津滨三期一期一期		61,239,199.14		61,239,199.14
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,公司均在报告期末,根据公司在项目或类似类似房地产的市场价格情况,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:对于已经开工的在建项目,参考市场成交价及价格变动趋势,判断是否存在减值迹象。对于未开工的在建项目,主要结合公司在开发的天津市及福建区域项目,以天津市区为主,其中津滨在开发及改善类,其中H4已于2019年5月开盘销售,销售均价约为3.1万元/平米,售价/H4售价基本一致,不存在减值迹象,且H2项目的容积率和密度低于H3、H4项目,项目为低密度住宅,其定价和销售必然高于相标的产品为小高层的H3、H4项目,故不存在减值迹象。

开发产品项目:如果市场价格明显提高,且难以赚取成本及相关税费,则在存在减值迹象,对于无成交记录的商业地产,如果项目周边无同类项目,则公司聘请中介机构进行减值测试,其他需要特殊考虑情况,如子公司福福建津江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”房为工业地产,所在区域该类物业交易市场不活跃,同类商业地产难以成交,公司聘请中融资产评估集团有限公司(以下简称“中融评估”)对拟转让12号”房于评估基准日的市场价格提供专业、中肯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、经市场法、实地勘察、市场调研和询证、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”房的评估价。

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2%~5%;参考周边”房市场招租状况及发展预期,租约期外的空置率取2%,经过周边三个案例调整后,估计对评估对象的租金为12.99元/平方米/月。

比较案例	比较案例名称	价 置	项 目 类 型	基 本 估 值 (元)	月 租 费 (元)	交 易 期 间
1	25A、25E	津滨江湾H61商业	工业	2199	0	2019年5月
2	31C、31D	津滨江湾H62商业	工业	2100	0	2019年5月
3	56A、56B	津滨江湾H62商业	工业	3716	0	2019年5月

比较案例	比较案例名称	价 置	项 目 类 型	基 本 估 值 (元)	月 租 费 (元)	交 易 期 间
1	津滨江湾H61商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
2	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
3	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
4	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
5	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
6	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
7	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
8	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
9	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
10	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
11	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
12	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
13	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
14	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
15	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
16	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
17	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
18	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
19	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
20	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
21	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
22	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
23	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
24	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
25	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
26	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
27	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
28	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
29	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
30	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
31	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
32	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
33	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
34	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
35	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
36	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
37	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
38	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
39	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
40	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
41	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
42	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
43	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
44	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
45	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
46	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
47	津滨江湾H62商业	0.000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000