证券代码:600322 证券简称:津投城开 公告编号:2024－045

天津津投城市开发股份有限公司关于盛文佳苑项目调规事项的公告

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法律责任。

天津津投城市开发股份有限公司(以下简称“公司”)之全资子公司天津市华博房地产开发有限公司(以下简称“华博公司”)开发建设的盛文佳苑项目发生调规事项,具体情况如下:

一、调规事项情况

2017年3月,华博公司以总价27.80亿元通过挂牌竞价方式获取该项目,地上建筑面积65,496.1平方米,规划用途为住宅,包括9幢商品房住宅及2层裙房式配套公建。

2020年,天津市出台《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则(试行)》(以下简称“《管控细则》”)文件,对于地处文件划定范围内的房地产项目,要求项目根据《管控细则》的相关要求,调整优化设计方案及规划指标,报请主管部门审议后履行相关调整程序。而盛文佳苑项目正处于上述文件划定的空间范围内,属于需要调整优化设计方案的项目。

根据《管控细则》中第4.6.3条“大运河缓冲区和建设控制地带内,新建建筑高度以建筑檐口高度(H)与河流对岸河堤外坡脚的距离(L)的比例控制在1:3以下。”的规定,盛文佳苑项目需要通过削减楼层数的方式达到《管控细则》的要求。因为削减了楼层数造成项目的地上规划面积数相应调减,由此该地块容积率降低、土地利用强度减弱,应根据调减的面积数退回部分土地款。在此期间,公司多次与规划部门对接,对于需要进行调减规划的面积数、调规对价的补偿标准等关键问题进行反复沟通。

至2022年底,天津市政府对盛文佳苑项目削层调规事项作出批复,由天津市规划和自然资源局(以下简称“市规划资源局”)牵头组织研究因规划调整形成的调规对价的具体方案。后经过2023年度的持续协商,市规划资源局同意以土地出让时的建筑楼面价格对应削减的住宅面积确认应退还企业的调规对价为7.34亿元。具体付款时间需根据政府统一安排确定。

二、调规对价支付方案

目前公司正在与市规划资源局协商研究调规对价的支付方案,预计在年底前可以确定支付方式和路径,实施支付方案。

三、对公司的影响

在公司业务方面,本次调规事项实质是政府因项目可开发面积减少而退回的相应已收取土地成本,属于公司日常经营业务。

在公司财务方面,因该事项调减的土地成本大于调减的预计收入金额,相应转回存货跌价准备,因此调规事项的结果有利于降低经营风险,有利于维护公司全体股东特别是中小股东利益。

调规事项不存在违反相关法律法规的情形。

四、其他说明

公司将持续跟踪本次调规事项的后续进展情况,严格按照相关法律法规的要求履行信息披露义务,公司提请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司
董 事 会
2024年7月6日

证券代码:600322 证券简称:津投城开 公告编号:2024－044

天津津投城市开发股份有限公司关于公司土地收储的进展公告

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法律责任。

一、交易背景

沙柳北路地块为天津津投城市开发股份有限公司(以下简称“公司”)建设程林庄居住区的剩余用地,位于天津市东丽区万新街沙柳北路以东,处于天津市“双城、双轴、中屏障”城市空间结构中的重要位置。地块所在区域为连接中心城区、机场、滨海新区的重要通道,是重要入市口、中心城区的东大门。2021年,公司深入贯彻天津市委市政府、天津市国资两委有关精神,拟对上述剩余用地开展盘活工作。适逢东丽区政府正处在深化巩固基层社会治理属地化工作成果的重要阶段,拟对区内相关片区进行提升改造。双方经过充分研究磋商,初步商定对沙柳北路地块采用“企业整理、政府收储、公开出让”的方式予以整体盘活,此举既有利于区内改善城市环境、增强发展活力、提升民生水平、增加政府财政收入,又有利于公司盘活资产、获得收储补偿、实现高质量发展。

二、审议及披露情况

公司于2023年9月28日召开十一届七次临时董事会会议和十一届三次临时监事会会议,审议通过了《关于公司土地收储的议案》,同意公司就沙柳北路地块收储事项与天津市东丽区土地整理中心(以下简称“东丽区土整中心”)签署《天津市土地整理储备项目补偿合同》。详见公司2023-045至2023-047号公告。

三、合同主要内容

(一)交易双方

甲方:天津市东丽区土地整理中心

乙方:天津津投城市开发股份有限公司

(二)标的资产

本次收储土地位于天津市东丽区万新街沙柳北路以东、成林道以北,面积约213,000平方米,均为国有建设用地,土地用途为住宅用地,权利性质为划拨。上述收储宗地不存在抵押、质押,不存在涉及标的资产的重大争议、诉讼或仲裁事项,不存在查封、冻结等司法措施,不存在妨碍权属转移的其他情形。

(三)定价依据、收储补偿金额和支付方式

1、定价依据:以评估值为基础,经双方协商并参考周边土地价格。

选取周边土地案例情况:

名称	位置	土地用途	容积率	楼面地价(元/㎡)
河东区新兆路84号	河东区新兆路84号	城镇住宅	2.31	5,520
河东区新义信里11-2-102	河东区新义信里11-2-102	城镇住宅	2.72	5,160
河北区金钟河大街667号	河北区金钟河大街667号	城镇住宅	4.14	4,150

2、经双方协商确认,本次土地收储补偿金额171,347.85万元,占公司最近一个会计年度经审计主营业务收入50%以上,且绝对金额超过5亿元。

3、支付方式:本次收储土地包含多个街坊单元,甲乙双方约定分期整理,分期支付。单宗土地出让后,甲方在收到土地整理成本后20个工作日内向乙方支付相应收储补偿费用。

(四)双方的责任和义务

《天津市土地整理储备项目补偿合同》签订后,甲方负责按合同拨付土地整理储备补偿费用,乙方负责地上(下)建(构)筑物及其他附着物的拆除清理工作,达到“场清地平”。

四、进展情况

2023年9月28日,公司与东丽区土整中心签署了《天津市土地整理储备项目补偿合同》,合同总金额171,347.85万元。

至2023年12月,具备收储条件土地面积269.97亩,对应补偿金额144,784.91万元。

五、对公司的影响

本次土地收储事项不涉及人员安置、债务重组等情况,有利于盘活公司现有资产,优化资产结构,降低公司负债率,符合公司的长远发展目标,不会影响公司正常的生产经营。不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形,也不存在违反相关法律法规的情形。

六、其他说明

公司将持续跟踪本次土地收储相关事项的后续进展情况,严格按照相关法律法规的要求履行信息披露义务,公司提请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司
董 事 会
2024年7月6日

证券代码:600322 证券简称:津投城开 公告编号:2024－043

天津津投城市开发股份有限公司关于回复上海证券交易所2023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法律责任。

近日,天津津投城市开发股份有限公司(以下简称“公司”或“津投城开”)收到上海证券交易所下发的《关于天津津投城市开发股份有限公司2023年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2024】0766号)(以下简称“《监管工作函》”)。公司收函后高度重视,组织人员逐一落实相关问题,现将《监管工作函》涉及的问题回复并披露如下:

一、关于土地收储损益。业绩预告显示,公司预计2023年年度实现归母净利润0.32亿元至0.48亿元,扣非后归母净利润0.31亿元至0.46亿元。根据年报及相关公告,2023年公司实现归母净利润0.38亿元,扣非后归母净利润-12.77亿元,两者差异较大主要系本期公司因沙柳北路地块收储事项确认非经常性损益13.14亿元,该金额大于公司期末归母净资产余额2.32亿元,相关应收款项期末大额挂账,且未计提坏账准备。请公司:(1)补充披露沙柳北路地块收储事项的具体情况,包括交易背景、交易时间、具体协议、定价政策、结算政策、交易对象基本情况、与公司关联关系等,说明上述交易对价的合理性和公允性,并结合扣非后归母净利润的实际金额与业绩预告的差异,说明该笔损益确认的具体会计处理依据和过程;(2)补充披露沙柳北路地块收储事项的回款情况,包括应收款项期末余额、账龄、是否逾期以及期后回款情况等,说明相关欠款列示应收账款科目的合理性,并结合上述情况及相关坏账计提政策说明未对上述应收款项计提坏账的原因及合理性;(3)结合问题(1)和(2),以及公司近三年归母净资产和业绩情况,核实上述非经常性损益确认的真实性、准确性、完整性,进一步说明公司是否存在规避财务类退市指标的情形;(4)结合土地收储事项对公司主要财务指标的影响,说明前期是否及时披露相关交易及进展,是否存在信息披露违规。

公司回复:

(一)补充披露沙柳北路地块收储事项的具体情况,包括交易背景、交易时间、具体协议、定价政策、结算政策、交易对象基本情况、与公司关联关系等,说明上述交易对价的合理性和公允性,并结合扣非后归母净利润的实际金额与业绩预告的差异,说明该笔损益确认的具体会计处理依据和过程

1、交易背景

沙柳北路地块为公司建设程林庄居住区的剩余用地,位于天津市东丽区万新街沙柳北路以东,处于天津市“双城、双轴、中屏障”城市空间结构中的重要位置。地块所在区域为连接中心城区、机场、滨海新区的重要通道,是重要入市口、中心城区的东大门。2021年,公司深入贯彻天津市委市政府、天津市国资两委有关精神,拟对上述剩余用地开展盘活工作。适逢东丽区政府正处在深化巩固基层社会治理属地化工作成果的重要阶段,拟对区内相关片区进行提升改造。双方经过充分研究磋商,初步商定对沙柳北路地块采用“企业整理、政府收储、公开出让”的方式予以整体盘活,此举既有利于区内改善城市环境、增强发展活力、提升民生水平、增加政府财政收入,又有利于公司盘活资产、获得收储补偿、实现高质量发展。

2022年4月,东丽区政府向市政府提报了《东丽区人民政府关于启动万新街观璎戏校地块沙柳北路地块和张贵庄街跃进南里地块土地整理储备工作的请示》。同月,市人民政府办公厅出具拟办意见“拟请市规划资源局会同市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设委、市国资委研究提出意见”。2022年9月,在征集了市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设委、市国资委等主管部门意见后,天津市规划和自然资源局(以下简称“市规划资源局”)向市人民政府报送相关报告,拟新增收储天津市多个辖区的土地。2022年12月,市人民政府批复了市规划资源局《关于报批天津市2022年度土地储备计划的请示》,同意新增收储。

2023年9月,市规划资源局组织财政、发展改革、住房和城乡建设、生态环境、水务、城市管理等相关部门召开土地储备项目联席会议讨论研究《东丽区万新街沙柳北路地块土地资源整理项目实施方案》,根据《国家建设征用土地条例》(国发〔1982〕80号)、《确定土地所有权和使用权的若干规定》(〔1995〕国土〔籍〕字第26号)、《关于推进国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知》(自然资发〔2022〕205号)等政策文件,对实施方案予以同意。

2、交易时间、具体协议

2023年9月28日,天津市东丽区土地整理中心(以下简称“东丽区土整中心”)与公司签订了《天津市土地整理储备项目补偿合同》。

东丽区政府向市政府提报的《东丽区人民政府关于启动万新街观璎戏校地块沙柳北路地块和张贵庄街跃进南里地块土地整理储备工作的请示》中共涉及三宗土地,观璎戏校地块尚未挂牌;沙柳北路地块其中一块地于2023年11月20日挂牌出让,并于2023年12月26日成交;跃进南里地块于2024年2月29日挂牌出让,并于2024年3月29日成交。

3、定价政策、结算政策

以评估值为基础,经双方协商并参考周边土地价格,确定综合补偿费用标准为536.3万元/亩。每幅地块在土地整理中心收到土地整理成本后20个工作日内向公司支付补偿费用。

周边可比价格情况如下:

名称	位置	土地用途	容积率	楼面地价(元/㎡)
河东区新兆路84号(可比案例)	河东区新兆路84号	城镇住宅	2.31	5,520
河东区新义信里11-2-102(可比案例)	河东区新义信里11-2-102	城镇住宅	2.72	5,160
河北区金钟河大街667号(可比案例)	河北区金钟河大街667号	城镇住宅	4.14	4,150

4、交易对象基本情况、与公司关联关系

该笔交易对象东丽区土整中心为天津市东丽区人民政府所属事业单位,为天津市17家土地储备机构之一,主要为东丽区土地资源的高效配置和合理利用工作提供服务,与公司不存在关联关系。

5、说明上述交易对价的合理性和公允性

东丽区土整中心严格履行《天津市土地储备管理办法》(津规资发〔2021〕1号)、《天津市储备土地类项目全生命周期预算管理办法(试行)》(津政办发〔2021〕16号)等文件要求,委托专业评估机构对沙柳北路地块进行了评估。评估过程中关于参数的确定和评估方法的选择,遵循了合法原则、市场原则和审慎原则,评估结果符合市场价格水平,价位客观合理。最终的补偿标准未超过土地评估价格,并经市规划资源局和市财政局确认。公司与东丽区土整中心签订《天津市土地整理储备项目补偿合同》,是双方基于公平诚信、合作共赢的市场行为,交易对价满足合理性和公允性原则。

6、结合扣非后归母净利润的实际金额与业绩预告的差异,说明该笔损益确认的具体会计处理依据和过程

公司2023年度业绩预告中:预计2023年年度实现归属于上市公司股东的净利润为0.32亿元至0.48亿元之间;扣除非经常性损益事项后预计2023年年度实现归属于上市公司股东的净利润为0.31亿元至0.46亿元之间。根据2023年年度报告,公司归属于上市公司股东的净利润为0.38亿元,与业绩预告一致;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-12.77亿元,与业绩预告差异为13.08亿至13.23亿元。造成差异的主要原因是公司与东丽区土整中心签订《天津市土地整理储备项目补偿合同》后,至2023年12月具备收储条件土地面积269.97亩,合计确认补偿金额144,784.91万元计入营业收入,相关收储成本13,408.60万元计入营业成本,实现利润131,376.31万元。在年报审计过程中,公司与年审会计师就沙柳北路地块损益是否应认定为经常性损益的问题进行了讨论,最终确认此笔交易性质为土地收储收益,与公司正常经营业务范围内的房地产开发及商品房销售等无直接关系,同时由于上述收储收益属于偶发性业务,应将其归属于非经常性损益。公司对此进行账务调整。

原会计分录为:

借:应收账款 144,784.91万元

贷:营业收入 144,784.91万元

借:营业成本 13,408.60万元

贷:应付账款 13,408.60万元

更正会计分录为:

借:营业收入 144,784.91万元

贷:营业成本 13,408.60万元

其他收益一土地收储收益 131,376.31万元

(二)披露沙柳北路地块收储事项的回款情况,包括应收款项期末余额、账龄、是否逾期以及期后回款情况,说明相关欠款列示应收账款科目的合理性,并结合上述情况及相关坏账计提政策说明未对上述应收款项计提坏账的原因及合理性

1、披露沙柳北路地块收储事项的回款情况,包括应收款项期末余额、账龄、是否逾期以及期后回款情况

截至2023年12月31日,公司对东丽区土整中心应收账款余额为144,784.91万元,账龄为1年以内。根据《天津市土地整理储备项目补偿合同》,东丽区土整中心在收到每个地块土地整理成本后20个工作日内向公司支付补偿费用。截至目前,东丽区土整中心未达到支付条件,不存在逾期情况。东丽区政府积极开展区内土地的招商工作,推动相关地块在年内实现挂牌,待东丽区土整中心收回土地整理成本后公司即可收回相应的补偿费用。

其中一宗地块于2023年11月实现挂牌。考虑到该地块区域优势明显、交通便捷、配套成熟,具备开发价值,公司参与了该宗土地的竞买,并于2023年12月摘得该宗土地。地块具体信息如下:

津东丽沙(挂)2023-041号地块,位于天津市东丽区沙柳北路与成林道交口东北侧,四至范围为东至规划香兰路,南至规划程新道,西至沙柳北路,北至崂山道。出让土地面积35,697.3平方米,该地块土地用途为城镇住宅、商服,国有建设用地使用权出让年限为城镇住宅70年、商服40年。该宗地成交价为65,300万元,地上总建筑面积71,395平方米,折算地上总建筑面积单价为9,146.30元/平方米。

通过这种方式,公司既可获得地块的综合补偿收益,又可通过开发建设获取经营收益,同时又为后续土地挂牌出让奠定良好基础,打开局面。

2、说明相关欠款列示应收账款科目的合理性,并结合上述情况及相关坏账计提政策说明未对上述应收款项计提坏账的原因及合理性

公司与东丽区土整中心签订的《天津市土地整理储备项目补偿合同》,是双方基于公平诚信、合作共赢的市场行为,不属于政府补助,符合金融资产应收账款确认条件。

沙柳北路地块位于天津市中心城区,区位优势明显,道路通达性好,公共交通便捷,紧邻2号线、10号线双城市地铁,距周边地铁站距离小于50米。项目3公里范围内配套齐全,满足十分钟生活圈需求。万科、金茂、旭辉等国内知名房企均在周边区域布局进行房地产开发建设,销售情况良好。近三年周边区域土地成交情况良好,无流拍情况。

综上所述,该地块属于区域内优质地块,且该应收账款形成时间较短,交易对象东丽区土整中心为天津市东丽区人民政府所属事业单位,发生坏账的可能性低。因此公司根据计提政策将沙柳北路地块收储形成的应收款项列为低风险组合,未计提信用减值准备。

公司对于应收款项的信用减值准备计提政策为:

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验,结合当前及对未来的预测,按照预期信用损失法计算。
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项	除存在客观证据表明本公司无法按相关合同条款收回款项外,不对合并报表范围内主体之间的应收账款计提预期信用损失准备。
低风险组合	应收政府类款项	参考历史信用损失经验,结合当前及对未来的预测计算预期信用损失准备。

(三)结合问题(一)和(二),以及公司近三年归母净资产和业绩情况,核实上述非经常性损益确认的真实性、准确性、完整性,进一步说明公司是否存在规避财务类退市指标的情形

1、公司近三年归母净资产、营业收入、净利润等财务指标如下表:

单位:元

主要会计数据	2023年	2022年	2021年
营业收入	3,053,099,136.19	3,360,228,078.54	4,665,236,631.60
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,040,142,741.42	3,360,228,078.54	4,630,823,958.90
归属于上市公司股东的净利润	37,769,051.46	-296,055,972.78	-1,843,600,174.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,277,473,287.91	-979,261,195.38	-1,806,846,765.19
归属于上市公司股东的净资产	231,908,847.18	194,139,795.72	490,195,768.50
总资产	15,608,112,357.29	16,556,183,565.85	18,916,960,810.87

2、此项交易形成的收益虽大于近三年归属于上市公司股东的净资产,但此项交易的性质为土地收储收益,与公司日常经营业务范围内的房地产开发及商品房销售等无直接关系,属于偶发性业务,与以前年度数据不具有直接可比性。参照企业会计准则收入确认条件,公司已经与东丽区土整中心签订了《天津市土地整理储备项目补偿合同》,达到收储条件地块的土地补偿费用预计能够流入公司,对应土地整理发生成本能够可靠计量,因此公司认为上述非经常性损益的形成真实、准确、完整,不存在规避财务类退市指标的情形。

(四)结合土地收储事项对公司主要财务指标的影响,说明前期是否及时披露相关交易及进展,是否存在信息披露违规

本次土地收储补偿金额占公司2022年度经审计主营业务收入50%以上且绝对金额超过5亿元,影响较大。但是考虑2023年9月28日前收储事项涉及的相关具体事宜均未确定,所以未进行披露。至2023年9月28日,公司召开十一届七次临时董事会会议和十一届三次临时监事会会议审议通过了公司与东丽区土整中心签订《天津市土地整理储备项目补偿合同》事宜,并于2023年9月29日进行了公告(公告编号:2023-045至2023-047)。

关于本次交易的相关进展,相关公告与本《监管工作函》回复一同披露。

公司董事会及经营管理层将持续加强对相关法律法规的学习,提高公司信息披露水平,确保信息披露真实、准确、完整、及时,切实维护好投资者利益。

年审会计师回复:

(一)针对沙柳北路地块收储事项的交易事项的相关情况和交易对价的合理性和公允性及公司的会计处理,我们执行了如下核查程序:

1、沙柳北路交易补偿金额方面:查阅沙柳北路土地收储收入的相关记录,获取了《天津市土地整理储备项目补偿合同》,并查阅了合同中的主要条款及约定,关注是否与合同存在差异,核实其他收益确认依据是否充分;按照《天津市土地整理储备项目补偿合同》中的收储金额/亩重新计算,确认土地收储收入确认的准确性,并获取了与近期相近地块交易记录以及《天津市标定地价成果》比较交易对价合理性;2024年4月派审计人员实地到东丽区土整中心走访,获取了其对沙柳北路地块的收储情况确认的访谈记录,与东丽区土整中心确认了协议主要条款、补偿标准以及回款条件。

2、扣除相关整理成本方面:获取公司关于沙柳北路地块收储项目成本的明细,获取主要合同,检查主要合同条款,检查成本的完整性和准确性;2024年4月实地到天津市东丽区万新街道综合执法大队走访,就《关于委托拆迁协议的执行协议》的执行情况进行走访和了解,获取了其对沙柳北路地块收储项目的成本情况确认的访谈记录。

通过执行的相关程序和获取的相关审计证据后我们认为,沙柳北路地块土地整理收储补偿费用具有合理性和公允性。

通过执行的相关程序和获取的相关审计证据后我们认为,沙柳北路地块收储事项实质为土地收储收益,其交易性质特殊和偶发性,与公司日常业务无直接关系,符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号一一非经常性损益(2023年修订)》(中国证券监督管理委员会公告〔2023〕65号)非经常性损益定义及原则,因此将其归属于利润表的非经常性损益。

(二)针对沙柳北路地块收储事项的回款情况,包括应收款项期末余额、账龄、是否逾期以及期后回款情况等,说明相关欠款列示应收账款科目的合理性,并结合上述情况及相关坏账计提政策说明未对上述应收款项计提坏账的原因及合理性,我们执行了如下核查程序:

1、检查证实交易的支持性文件,获取《天津市土地整理储备项目补偿合同》,了解应收账款的形成原因及形成时间。获取《关于沙柳北路项目A-D地块分地块补偿金额的说明》确认各地块补偿金额;

2、2024年4月派审计人员实地到东丽区土整中心走访,现场与东丽区土整中心相关人员确认了沙柳北路地块收储项目是否已完成收储达到结算条件,以及期后回款条件;

3、获取公司的坏账准备政策,了解计提坏账准备所依据的资料、假设及计提方法,检查公司制定的坏账政策的合理性,与同行业其他公司的坏账准备政策进行对比,是否存在差异;检查沙柳北路地块收储项目计提信用减值准备情况与公司计提坏账准备政策是否一致。

通过执行的相关程序和获取的相关审计证据后我们认为,公司计提坏账准备政策符合企业会计准则的相关规定。沙柳北路地块收储项目应收东丽区土整中心账款账龄为1年以内,不存在逾期,属于低风险组合(政府类款项),上述应收账款未计提坏账准备符合公司的计提坏账准备政策。

二、关于房地产开发业务。年报显示,2023年公司实现营业收入30.53亿元,同比下滑9.14%,其中房地产开发业务实现收入29.33亿元,占总营收比重96.05%,同比下滑8.58%。分区域看,公司天津区域实现营收23.88亿元,毛利率10.35%,同比下滑26.40个百分点;苏州区域实现营收6.65亿元,毛利率-11.73%,同比下滑14.83%。此外,公司前五名客户销售额合计6.08亿元,占年度销售总额20.55%。请公司:(1)分项目列示主要销售产品的区位、土地成本、建安成本、建设和竣工时间,以及近三年售价、去化情况,量化分析本期毛利率大幅下滑的具体原因及合理性;(2)补充披露前五大客户的具体情况,包括但不限于名称及关联关系、成立时间、注册资本实缴情况、销售内容和金额,对比同行业公司情况,说明公司前五大客户集中度是否符合行业特点并说明合理性,相关交易与公司其他可比业务的毛利率、销售及回款情况是否存在较大差异。

公司回复:

(一)分项目列示主要销售产品的区位、土地成本、建安成本、建设和竣工时间,以及近三年售价、去化情况,量化分析本期毛利率大幅下滑的具体原因及合理性

1、分项目列示主要销售产品的区位、土地成本、建安成本、建设和竣工时间,以及近三年售价、去化情况

主要产品信息及销售情况

序号	项目公司	项目名称	业态	区位	土地成本（万元）	建安成本（万元）	开工时间	竣工时间	近三年去化比例			近三年销售均价（含税价格）（万元/平方米、万元/个）		
									2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
1	天房（苏州）置业有限公司	留风雅院	住宅	苏州市姑苏区虎丘街道	59,394.10	27,062.99	2017.12	2021.8	48.60%	2.19%	–	3.38	3.50	–
2		迎枫雅院	住宅	苏州市姑苏区双塔街道	22,871.40	21,706.14	2017.11	2022.4	60.82%	–	0.46%	3.48	–	4.76
3	苏州华强房地产开发有限公司	美瑜兰庭	住宅	苏州市相城区元和街道	276,257.05	103,608.20	2018.4	2022.6	–	68.06%	24.28%	–	2.51	2.11
4	天津海景实业有限公司	海景文苑	C住宅车位	天津市河西区挂甲寺	–	14,838.80	2011.12	2015.5	1.06%	0.53%	1.33%	19.33	26.42	21.07
			C居住型公寓		4,755.79	7,794.29	2016.1	2021.12	93.29%	4.96%	0.26%	2.87	3.03	3.03
			C商业						7.04%	2.18%	6.05%	2.81	3.22	2.81
			C公寓车位						–	23.59%	1.63%	–	17.41	18.50
5		津都湾广场	居住型公寓（D地块4-5号楼）	天津市河西区大沽南路与洪泽路交叉路口	37,052.05	158,062.04	2014.9	2023.3	–	–	98.29%	–	–	2.52
6	津投城开	融邦大厦	商业	天津市河西区友谊路西侧、永安道南侧	11,347.75	24,660.82	2019.4	–	–	–	100%	–	–	1.12
7	天津桑泰房地产有限公司	誉东苑	住宅、车位	天津市东丽区津滨大道	134,563.89	25,853.17	2018.9	2023.3	–	–	65.32%	–	–	1.87

2、量化分析本期毛利率大幅下滑的具体原因及合理性

(1)天津区域业务毛利率分析

公司天津区域实现营业收入23.88亿元,毛利率10.35%,同比下滑26.40个百分点。一方面随着房地产市场不断下行,项目所在区域市场需求减少,市场竞争加剧,开发商纷纷采用“降价跑量”的方式抢占市场,为此,公司根据市场情况调整了项目售价,导致毛利率下降。另一方面由于市场环境等因素影响,项目建设周期拉长,加之原材料和人工成本涨幅较高,导致项目建设开发成本增加,致使毛利率下降。

按合同类型分类情况如下表1列示:

合同类型	2023年 营业收入（亿元）	2023年 毛利率（%）	2023年 加权毛利率（%）	2022年 营业收入（亿元）	2022年 毛利率（%）	2022年 加权毛利率（%）	加权毛利率变动
房地产开发经营	22.68	11.16	10.60	3.08	49.36	34.35	下降23.75个百分点
建筑材料	0.13	1.40	0.01	–	–	–	上升0.01个百分点
出租	0.21	-198.72	-1.73	0.34	-85.51	-6.52	上升4.79个百分点
物业管理及其他	0.86	40.35	1.47	1.00	39.13	8.92	下降7.45个百分点
合计	23.88	10.35	10.35	4.42	36.75	36.75	下降26.40个百分点

①房地产开发经营业务

自上表对比分析显示:公司天津区域2023年、2022年房地产开发销售项目实现营业收入及毛利率数据,房地产开发经营业务两期加权毛利率下降23.75个百分点,主要系公司控股子公司天津海景实业有限公司所开发销售的天津湾项目2023年毛利率较2022年下降所致。

A、天津湾项目2023年度实现营业收入11.86亿元,占天津区域房地产开发营业收入52.29%,项目毛利率17.84%,加权毛利率9.33%。天津湾项目2022年实现营业收入1.64亿元,占天津区域房地产开发营业收入53.31%,项目毛利率60.39%,加权毛利率32.19%。天津湾项目2023年毛利率较2022年下降变动影响天津区域房地产开发经营毛利率下降22.86百分点。

天津湾项目各销售子项目两期营业收入及毛利率数据如下表2列示:

销售项目	2023年 营业收入（亿元）	2023年 营业成本（亿元）	2023年 毛利率（%）	2023年 加权毛利率（%）	2022年 营业收入（亿元）	2022年 营业成本（亿元）	2022年 毛利率（%）	2022年 加权毛利率（%）	加权毛利率变动
D地块4-5号楼居住型公寓	11.6281	9.6325	17.16	16.83	–	–	–	–	上升16.83个百分点
C公寓	0.0667	0.0323	51.54	0.29	1.2686	0.6807	46.34	35.83	下降35.54个百分点
C商业	0.1066	0.0385	63.86	0.57	0.0439	0.0139	68.25	1.82	下降1.25个百分点
C地下车位	0.0229	0.0171	25.53	0.05	0.3117	0.2467	20.87	3.96	下降3.92个百分点
C住宅车位	0.0301	0.0192	36.06	0.09	0.0151	0.0077	49.01	0.45	下降0.36个百分点
B3住宅车位	0.0030	0.0018	40.96	0.01	0.0015	0.0009	40.96	0.04	下降0.03个百分点
C住宅	–	–	–	–	–	-0.3000	100.00	18.28	下降18.28个百分点
合计	11.8574	9.7414	17.84	17.84	1.6408	0.6499	60.39	60.39	下降42.55个百分点

自上表对比分析显示:2023年天津湾项目实现营业收入及毛利额主要来自D地块4-5号楼居住型公寓,其营业收入占2023年天津湾项目收入的98.07%。受到房地产市场价格下行及开发成本上涨等因素的影响,D地块4-5号楼居住型公寓平均销售价格2.40万元/平方米,平均开发成本1.98万元/平方米,毛利率为17.16%。2022年天津湾项目实现营业收入及毛利额来自C公寓,其营业收入占2022年天津湾项目收入的77.32%。C公寓平均销售价格2.89万元/平方米,平均开发成本1.52万元/平方米,毛利率为46.34%,加权毛利率为35.83%。2023年C公寓进入尾盘销售,故其营业收入仅占2023年天津湾项目收入的0.56%,C公寓平均销售价格2.89万元/平方米,平均开发成本1.48万元/平方米,毛利率为51.54%,加权毛利率为0.29%。(本段内销售价格均为不含税价格)

C公寓与D地块居住型公寓价格差异原因为:C公寓为一线河景,大部分户型可直观海河,且有相对独立的园林景;D地块居住型公寓为二线河景,只有极少量户型可观海河;另C公寓产品为四梯八户和五梯十户,户均面积约91平方米;D地块居住型公寓为五梯十四户,户均面积约76平方米,梯户比较C公寓高,户均面积比C公寓小,居住体验较C公寓有所差距。由于C公寓2023年营业收入占天津湾项目营业收入比重较2022年下降76.76个百分点,从而影响总体毛利率下降。另外,2022年C住宅项目调减了不再支付的不可预见费3,000万元,造成2022年当年主营业务成本减少3,000万元。由于综上因素影响天津湾项目2023年毛利率较2022年下降42.55个百分点。(本段内销售价格均为不含税价格)

B、2023年,公司之控股子公司天津桑泰房地产有限公司(以下简称“桑泰公司”)所开发的誉东苑项目符合营业收入结转条件,实现营业收入5.07亿元,营业成本5.69亿元,项目毛利率-12.27%,占天津区域房地产开发营业收入22.34%,影响天津区域房地产开发经营毛利率较2022年下降2.74个百分点。誉东苑项目开盘入市之时,适逢房地产市场竞争激烈,周边竞品“以价换量”趋势明显。公司为加速资金回笼,抢夺市场份额也被迫降价销售。同时誉东苑项目开发周期较长,且价格未能实现预期,导致此项目的毛利率为负。2023年末,桑泰公司根据企业会计准则的相关规定对誉东苑项目计提了存货减值准备。

②出租业务

自上表1对比分析显示:公司天津区域2023年、2022年出租业务加权毛利率上升4.79个百分点。2023年出租业务实现营业收入0.21亿元,占天津区域营业收入的0.87%,毛利率-198.72%,加权毛利率-1.73%。2022年出租业务实现营业收入0.34亿元,占天津区域营业收入7.62%,毛利率-85.51%,加权毛利率-6.52%。

分析天津区域出租业务2023、2022年毛利率下降的主要原因:2023年出租业务实现营业收入0.21亿元较2022年下降0.13亿元,主要系公司转让原控股子公司天津吉利大厦有限公司(以下简称“吉利大厦公司”)部分股权,从而公司丧失控股权,吉利大厦公司自2023年不再纳入公司合并报表范围所致。由于吉利大厦公司用于出租的投资性房地产2022年1-9月无摊销额及其他成本项目的列支,从而吉利大厦公司自2023年不再纳入公司合并报表范围事项并未对2023年出租业务营业成本造成影响。综上,吉利大厦公司高毛利率的出租业务2023年不再纳入公司合并报表范围,影响公司2023年出租业务的毛利率水平较2022年有所下降。

③物业管理及其他业务

自上表1数据分析显示:公司天津区域2023年比2022年物业管理及其他业务加权毛利率减少7.45个百分点,主要系2023年物业管理及其他收入占天津区域营业收入比重下降所致。2023年物业管理及其他业务实现营业收入0.87亿元,占天津区域营业收入的3.63%,毛利率40.35%,加权毛利率1.47%。2022年物业管理及其他业务实现营业收入1.01亿元,占天津区域营业收入22.79%,毛利率39.13%,加权毛利率8.92%。由于2023年公司物业管理及其他业务的营业收入占公司天津区域营业收入比重较2022年下降19.16个百分点,从而影响物业管理及其他业务2023年加权毛利率较2022年下降7.45个百分点。

(2)苏州区域业务毛利率分析

公司苏州区域实现营业收入6.65亿元,毛利率-11.73%,同比下滑14.83%,系公司苏州区域房地产开发经营业务毛利率水平下降所致。按合同类型分类情况如下表列示:

合同类型	2023年 营业收入（亿元）	2023年 毛利率（%）	2023年 加权毛利率（%）	2022年 营业收入（亿元）	2022年 毛利率（%）	2022年 加权毛利率（%）	加权毛利率变动
房地产开发经营	6.65	-11.73	-11.73	29.00	2.89	2.87	减少14.60个百分点
物业管理及其他	–	–	–	0.18	36.19	0.23	全部为其他收入-出售投资性房地产 减少0.23个百分点
合计	6.65	-11.73	-11.73	29.18	3.10	3.10	减少14.83个百分点

①房地产开发经营业务

项目名称	2023年 营业收入（亿元）	2023年 毛利率（%）	2023年 加权毛利率（%）	2022年 营业收入（亿元）	2022年 毛利率（%）	2022年 加权毛利率（%）	加权毛利率变动
美瑜兰庭	6.62	-12.25	-12.19	22.83	3.13	2.46	减少14.65个百分点
迎枫雅院	0.03	131.66	0.46	5.44	1.44	0.27	增加0.19个百分点
吴侬里	–	–	–	0.19	21.61	0.14	减少0.14个百分点
留风雅院	–	–	–	0.54	0.86	0.02	减少0.02个百分点
合计	6.65	-11.73	-11.73	29.00	2.89	2.89	减少14.62个百分点

上表列示数据显示:公司苏州地区2023年比2022年房地产开发经营业务收入下降22.35亿元,毛利率下降14.62个百分点,主要系公司之全资子公司苏州华强房地产开发有限公司(以下简称“华强公司”)所开发销售的美瑜兰庭项目营业收入、毛利率水平下降所致。

美瑜兰庭项目两期在售情况如下表:

业态	2023年 营业收入（亿元）	2023年 毛利率（%）	2023年 加权毛利率（%）	2022年 营业收入（亿元）	2022年 毛利率（%）	2022年 加权毛利率（%）	加权毛利率变动
叠拼	0.47	12.44%	0.89%	11.73	14.58%	7.49%	下降6.60个百分点
高层	5.98	-13.21%	-11.94%	10.95	-7.44%	-3.57%	下降8.37个百分点
车库	0.16	-49.91%	-1.21%	0.15	-125.55%	-0.80%	下降0.41个百分点
合计	6.62	-12.25%	-12.25%	22.83	3.13%	3.13%	下降15.38个百分点

美瑜兰庭2022年结转营业收入22.83亿元,结转营业成本22.11亿元,结转销售面积98,807.46平方米,平均销售价格2.31万元/平方米,平均开发成本2.24万元/平方米。2022年叠拼结转营业收入11.73亿元,占当年美瑜兰庭项目营业收入的51.39%,叠拼毛利率为14.58%,加权毛利率为7.49%。2022年高层结转营业收入10.95亿元,占当年美瑜兰庭项目营业收入的47.98%,高层毛利率为-7.44%,加权毛利率为-3.57%。(本段内销售价格均为不含税价格)

美瑜兰庭2023年结转营业收入6.62亿元,结转营业成本7.43亿元,结转销售面积33,755.22平方米,平均销售价格1.96万元/平方米,平均开发成本2.20万元/平方米。2023年叠拼结转营业收入0.47亿元,占当年美瑜兰庭项目营业收入的7.17%,叠拼毛利率为12.44%,加权毛利率为0.89%。2023年高层结转营业收入5.98亿元,占当年美瑜兰庭项目营业收入的90.41%,由于销售价格的下调,高层毛利率为-13.21%,加权毛利率为-11.94%。(本段内销售价格均为不含税价格)

综上因素,美瑜兰庭项目2023年毛利率较2022年下降15.38个百分点,主要为2023年高利润的叠拼产品较2022年大幅减少,同时项目整体平均售价也出现一定程度下滑,造成当期项目整体毛利下降。

②物业管理及其他业务

2022年,公司之全资子公司天房(苏州)投资发展有限公司出售投资性房地产,实现营业收入0.18亿元,毛利率36.19%,加权毛利率0.23%。2023年苏州地区无此类经营业务的发生。

(二)补充披露前五大客户的具体情况,包括但不限于名称及关联关系、成立时间、注册资本实缴情况、销售内容和金额,对比同行业公司情况,说明公司前五大客户集中度是否符合行业特点并说明合理性,相关交易与公司其他可比业务的毛利率、销售及回款情况是否存在较大差异。

1、补充披露前五大客户的具体情况,包括但不限于名称及关联关系、成立时间、注册资本实缴情况、销售内容和金额

2023年公司前五大客户情况如下:

名称	销售内容	销售金额(万元)	关联关系	销售回款
天津市河西区立达置业有限公司	融邦大厦项目出售	58,722	不存在	已全额回款
美瑜兰庭12-103客户	美瑜兰庭12-103出售	536	不存在	已全额回款
美瑜兰庭10-104客户	美瑜兰庭10-104出售	527	不存在	已全额回款
美瑜兰庭5-101客户	美瑜兰庭5-101出售	500	不存在	已全额回款
美瑜兰庭12-102客户	美瑜兰庭12-102出售	490	不存在	已全额回款

其中,第一大客户为天津市河西区立达置业有限公司,基本情况如下:

公司名称	天津市河西区立达置业有限公司
统一社会信用代码	91120103MA06DD1Q8F
注册资本	5,000万元
实缴资本	5,000万元
经营范围	房地产开发与经营;自有房屋租赁;商品房销售代理;房地产信息咨询。
股东	天津立达置业发展有限公司(100%控股)
是否与公司存在关联关系	否

第二至第五大客户全部为华强公司开发的美瑜兰庭项目的购房客户,销售金额分别为536万元、527万元、500万元、490万元。与公司均不存在关联关系。

2、对比同行业公司情况,说明公司前五大客户集中度是否符合行业特点并说明合理性,相关交易与公司其他可比业务的毛利率、销售及回款情况是否存在较大差异

(1)前五大客户集中度

公司前五名客户销售额合计6.08亿元,占年度销售总额20.55%。与同行业公司对比偏高。同行业公司数据见下表。

公司名称	前五大客户集中度(数据来源2023年报)
天保基建	1.68%
津滨发展	2.42%
深振业A	1.46%
荣盛发展	0.19%
华远地产	3.82%
首开股份	0.76%
新城控股	0.62%

(2)集中度说明

集中度偏高的主要原因是第一大客户交易额为5.87亿元,占年度销售总额的19.84%。如果剔除第一大客户因素,前四大客户销售额合计2,053万元,占年度销售总额0.67%,与同行业公司接近,符合行业特点。

(3)第一大客户说明

2023年,公司对第一大客户销售收入为整体转让融邦大厦项目的收入。融邦大厦项目坐落于天津市河西区友谊北路西侧、永安道南侧,土地权属性质为国有,用途为商服用地,使用权类型为出让。公司于2015年4月通过出让方式取得融邦大厦项目土地使用权。为加快项目变现、实现资金回笼,公司采取行业通行方式边建设边寻找合适的项目受让方。

至2023年4月,公司与天津市河西区立达置业有限公司(以下简称“立达置业公司”)签署资产转让合同,将公司持有的存货一一融邦大厦整体转让给立达置业公司,转让价格587,219,979.44元(含税)。此交易价格已经天津中联资产评估有限责任公司出具了《评估报告》(中联评报字【2022】A0079号),评估基准日为2022年8月31日,评估结论为454,057,000.00元。项目转让定价为以评估基准日评估价格为基准,增加自2022年9月1日起至交易基准日止对融邦大厦项目持续增加的资金投入133,162,979.44元,此发生额已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)出具专项审计报告(立信中联专项审【2023】A-0109),合计587,219,979.44元为最终转让价格。

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号一一非经常性损益(2023年修订)》,非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系,以及虽与正常经营业务相关,但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

公司与立达置业公司签署的资产转让合同实质是公司写字楼的整体出售,属于公司的主营业务,并非性质特殊或偶发性。从会计处理上看,该写字楼在出售前计入“存货”而非“投资性房地产”,公司持有该房产的目的本就是用于出售而非自持;从业务模式来看,公司主营业务包含写字楼出售,本次写字楼出售的规模较大,但其经济性质不变。

公司在结合年审会计师意见综合考虑后,认为该次出售写字楼事项与公司正常经营业务相关,不属于性质特殊和偶发性业务,因此未将其归为非经常性损益项目。存货一一融邦大厦出售前的账面值48,093.87万元。项目出售会计分录为:

借:银行存款 58722.00万元

贷:营业收入--融邦大厦项目 53,873.39万元

应交税费 4,848.61万元

借:营业成本--融邦大厦项目 48,093.87万元

贷:存货--开发成本(融邦大厦)48,093.87万元

(4)毛利率及销售回款说明

①融邦大厦转让交易确认营业收入5.39亿元,结转营业成本4.72亿元,项目毛利率12.41%。立达置业公司已经按照协议约定支付全部交易价款,该项资产也已完成过户登记。

②除立达置业公司外,其余四大销售客户均为个人购房者,购房款也均在确认收入1个月内完成支付。

③相关交易与公司其他可比业务的毛利率、销售及回款情况不存在较大差异。

年审会计师回复:

针对房地产开发业务收入的审计程序:

(一)检查公司的房产标准买卖合同条款,以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;

(二)了解房地产销售业务的流程,识别销售、收款及结转销售收入的关键控制点,测试并评价关键控制设计和运行的有效性;

(三)取得销售台账,抽查部分房屋销售合同、销售房款收款记录、项目竣工验收表和入住确认单等可以证明房产交付的支持性文件,以评价销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认;

(四)通过测试资产负债表日前后确认房产销售收入的项目,选取样本,检查可以证明房产交付的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

(五)将本期与上期的主营业务收入(销售面积、销售单价、营业收入、毛利)进行对比,分析其变动是否正常;分析本期主要房地产项目成本构成(如土地成本,开发成本),并与上期主要房地产项目成本构成进行对比,核查了销售成本结转的计算表,分析其变动原因和对毛利的影响;

(六)对主营业务收入进行趋势分析,检查各期变动是否符合行业发展趋势;

经核查我们认为公司报告期内营业收入真实、准确、核算规范,房地产开发业务毛利率下滑符合公司实际情况且变动合理;前五大客户销售占年度销售总额20.55%,主要是由于2023年度转让融邦大厦项目实现收入53,873.39万元所造成;扣除整体转让融邦大厦因素外前四大客户集中度符合行业特点,相关交易与公司其他可比业务的毛利率、销售及回款情况不存在较大差异。

三、关于项目调规对价。年报显示,公司应收账款期末余额21.87亿元,相比于期初增加21.86亿元,包括新增对前两大客户的应收款项,期末余额分别为14.48亿元和7.34亿元,均未计提坏账准备。公司称,应收账款期末余额大幅增加除土地收储因素外,系项目调规对价确认所致。请公司:(1)补充披露前述调规对价项目的具体情况,包括但不限于形成原因、时点、交易对手具体情况、关联关系、合同约定的付款期限、是否逾期以及期后回款情况等;(2)结合问题(1)补充披露相应会计处理及依据,说明相关欠款列示应收账款科目的合理性,并审慎评估前期相关会计处理是否符合《企业会计准则》相关规定;(3)结合坏账计提政策、欠款方的资信状况和期后回款情况,说明未对调规对价项目相关的应收款项计提坏账准备的原因及合理性,后续是否存在回款风险;(4)前期是否依规履行相应信息披露义务,如否,请说明原因并及时履行信息披露义务。

公司回复:

(一)补充披露前述调规对价项目的具体情况,包括但不限于形成原因、时点、交易对手具体情况、关联关系、合同约定的付款期限、是否逾期以及期后回款情况等

调规对价项目盛文佳苑由公司之全资子公司天津市华博房地产开发有限公司于2017年3月以总价27.80亿元通过挂牌竞价方式取得,地上建筑面积65,496.1平方米,规划用途为住宅,包括9幢商品房住宅及2层裙房式配套公建。

2020年,天津市出台《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则(试行)》(以下简称“《管控细则》”)文件,对于地处文件划定范围内的房地产项目,要求项目根据《管控细则》的相关要求,调整优化设计方案及规划指标,报请主管部门审议后履行相关调整程序。而盛文佳苑项目正处于上述文件划定的空间范围内,属于需要调整优化设计方案的项目。据了解,天津市沿大运河区域至少有10个以上的房地产项目受到此次《管控细则》实施的影响。

根据《管控细则》中第4.6.3条“大运河缓冲区和建设控制地带内,新建建筑高度以建筑檐口高度(H)与河流对岸河堤外坡脚的距离(L)的比例控制在1:3以下。”的规定,盛文佳苑项目需要通过削减楼层数的方式达到《管控细则》的要求。因为削减了楼层数造成项目的地上规划面积数相应调减,由此该地块容积率降低、土地利用强度减弱,应根据调减的面积数退回部分土地款。在此期间,公司多次与规划部门对接,对于需要进行调减规划的面积数、调规对价的补偿标准等关键问题进行反复沟通。直至2022年底,天津市政府对盛文佳苑项目削层调规事项作出批复,由市规划资源局牵头组织研究因规划调整形成的调规对价的具体方案。后经过2023年度的持续协商,市规划资源局同意以土地出让时的建筑楼面价格对应削减的住宅面积确认应退还企业的调规对价为7.34亿元。具体付款时间需根据政府统一安排确定。

调规对价事项的交易对手为市规划资源局,与公司无关联关系。目前公司正在与对方协商研究调规对价的支付方案,预计在年底前可以确定支付方式和路径,实施支付方案,不存在逾期情况。

(二)结合问题(一)补充披露相应会计处理及依据,说明相关欠款列示应收账款科目的合理性,并审慎评估前期相关会计处理是否符合《企业会计准则》相关规定

该笔应收款是由于规划调整形成的调规对价而产生,上述相关事项确定后,公司按照退回相应的开发项目土地款,减少存货成本,增加应收款项,鉴于该款项与开发项目紧密相关,且为应收取的调规对价,符合金融资产应收账款的确认标准。2023年末,公司在重新估算调规后盛文佳苑应计提的存货跌价准备后,对以前年度计提的存货跌价准备进行了相应的调整。具体会计记账分录为:

借:应收账款73,400万元(天津市土地整理中心)

贷:存货一一开发成本73,400万元(盛文佳苑土地成本)

借:存货跌价准备一一商品房 18,124.39万元(盛文佳苑项目)

贷:资产减值损失一一存货跌价准备18,124.39万元(盛文佳苑项目)

前期在2022年度,考虑到具体的调规方案未明确,公司认为该事项尚有不确定性,因此没有进行账务处理。

(三)结合坏账计提政策、欠款方的资信状况和期后回款情况,说明未对调规对价项目相关的应收款项计提坏账准备的原因及合理性,后续是否存在回款风险

根据2023年9月市政府会议精神,市规划资源局在2023年12月出具同意退还企业调规对价为7.34亿元的确认方案。公司据此进行了相应的会计处理,由于具体付款时间需根据政府统一安排确定,因此未明确具体付款时间。但是目前正在研究调规对价的支付方案,预计在年底前可以确定支付方式和路径,实施支付方案。

因应收款方为政府机构,公司将调规对价形成的应收款项列为低风险组合,该笔应收款形成时间较短,发生坏账的可能性较低,因此公司根据计提政策并未计提信用减值准备。后续该笔款项不存在回款风险。

公司对于应收款项的信用减值准备计提政策为:

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验,结合当前及对未来的预测,按照预期信用损失法计算。
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项	除存在客观证据表明本公司无法按相关合同条款收回款项外,不对合并报表范围内主体之间的应收账款计提预期信用损失准备。
低风险组合	应收政府类款项	参考历史信用损失经验,结合当前及对未来的预测计算预期信用损失准备。

(四)前期是否依规履行相应信息披露义务,如否,请说明原因并及时履行信息披露义务

2023年之前,本项目因大运河保护需调整规划,但是规划调整方案(包括规划指标、补偿标准、补偿方式等)一直处于与市规划资源局进行沟通协商中,始终未确定。因此未进行信息披露。

关于项目调规的相关情况,相关公告与本《监管工作函》回复一同披露。

公司董事会及经营管理层将持续加强对相关法律法规的学习,提高公司信息披露水平,确保信息披露真实、准确、完整、及时,切实维护好投资者利益。

年审会计师回复:

针对项目调规对价,我们执行了如下核查程序:

(一)查阅项目调规对价的相关记录,获取调规对价政府文件及公司调规对价计算表,核实调规对价的准确性;

(二)2024年4月派审计人员实地到市规划资源局实地走访,并现场询问相关人员调规对价具体情况以及金额,检查调规对价入账时点是否恰当,了解相关调规对价的执行情况是否与公司管理层提供的信息一致;

(三)获取公司的信用减值准备政策,了解计提信用减值准备所依据的资料、假设及计提方法,检查公司制定的坏账政策的合理性,与同行业其他公司的信用减值准备政策进行对比,是否存在差异;检查调规对价项目计提信用减值准备情况与公司计提信用减值准备政策是否一致。

通过执行的相关程序和获取的相关审计证据后我们认为,公司对盛文佳苑项目因规划调整形成的调规对价的会计处理符合企业会计准则的相关规定,计入应收账款合理;公司关于信用减值准备计提的会计政策符合企业会计准则的相关规定,项目调规对价形成的应收账款账龄为1年以内,不存在逾期,属于低风险组合(政府类款项),且上述客户与公司不存在关联关系,未计提信用减值准备,符合公司的信用减值准备计提政策。

四、关于存货。根据年报及相关公告,公司存货期末账面余额150.01亿元,累计计提存货跌价准备44.45亿元,其中本期计提金额7.30亿元,同时,转回或转销存货跌价准备合计10.52亿元,包括转回盛文佳苑项目减值1.81亿元,转销誉东苑、美瑜兰庭等项目减值8.71亿元。请公司:(1)分项目列示近三年年末存货可变现净值和账面成本的金额,并说明每年年末可变现净值的计算过程、关键参数及其选取依据,包括但不限于预计售价、至完工仍需发生的成本、预计销售费用及税金、周边可比楼盘一手房售价,结合毛利率大幅下滑的情况,说明公司存货跌价准备计提的合理性和充分性,是否存在应计提未计提的情况;(2)补充披露本期存货跌价准备转回或转销的具体情况,包括但不限于项目账面余额、前期跌价准备的计提情况、本期转回或转销金额及依据等,并说明公司是否存在通过不当大额计提存货跌价准备后跨期转回转销进行利润调节的情形。

公司回复:

(一)分项目列示近三年年末存货可变现净值和账面成本的金额,并说明每年年末可变现净值的计算过程、关键参数及其选取依据,包括但不限于预计售价、至完工仍需发生的成本、预计销售费用及税金、周边可比楼盘一手房售价,结合毛利率大幅下滑的情况,说明公司存货跌价准备计提的合理性和充分性,是否存在应计提未计提的情况

1、每年年末可变现净值的确定、关键参数及其选取依据

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计提或转回存货跌价准备。

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。

资产负债表日对存货进行计量时,对于存货减值测试预计销售收入的确定方法:①对于已签订的销售/预售合同,根据签约合同金额,确定预计销售收入;②在计算待售产品的预计售价时,重点考虑其户型分布、区内位置以及朝向、楼层、视野采光等多种影响因素,并参考近期已经销售的相似产品售价以及周边同期可比项目的价格水平。此外,我们还结合项目的整体销售计划、项目的自身优势以及未来市场的发展趋势,进行深入分析,以保证项目预计售价的准确性和合理性。

例如美瑜兰庭项目,业态分为高层、叠拼和车库。其中2024年已签约收入6,908.68万元,销售均价2.2万元/㎡,待售面积11,567.16㎡。在计算美瑜兰庭的预计售价时,重点考虑待售产品在户型、区位以及朝向、楼层、视野、采光等各方面的优势,并参考近期已售相似产品售价以及周边同期可比项目的价格水平。此外,我们还结合项目的整体销售计划、项目的现房优势、容积率优势以及未来市场的发展趋势等,进行深入分析,以保证项目预计售价的准确性、合理性。目前项目所在区域周边竞品中,海玥名都销售均价2.5万元/㎡,玉玲珑销售均价2.86万元/㎡,溪云雅园销售均价预计2.88万元/㎡,结合剩余待售产品的具体情况,确定了其待售房源的预计销售均价为2.4万元/㎡。

2、分项目列示近三年年末可变现净值和账面成本金额及存货跌价准备计提情况

(1)2021年存货跌价准备计提情况

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
美瑜华庭	高层、小高叠、高叠、车库	202,041.69	611,401.26	503,608.44	9,290.97	52,683.70	441,633.77	169,767.49	145,418.73	24,348.76
美瑜兰庭	高层、叠拼、车库	151,041.95	432,378.92	355,369.31	6,131.30	38,448.38	310,789.63	121,589.29	75,071.29	46,518.00
盛文佳苑	高层、小高层、车库、其他	64,128.37	334,328.97	209,816.18	6,836.25	35,759.99	167,219.94	167,109.03	114,917.46	52,191.57
誉东苑	高层、小高层、车库、其他	51,558.40	179,471.20	117,098.70	3,512.96	17,263.49	96,322.25	83,148.95	56,281.89	26,867.06
新景园118地块	高层、车库	82,951.99	68,960.31	112,871.40	4,873.96	47,919.45	60,077.99	8,882.32	–	8,882.32
合计								550,497.08	391,689.37	158,807.71

项目名称	开发商	产品形式	均价（万元）	交付标准	容积率	所属片区	与美瑜兰庭/华庭项目的距离
美瑜华庭	津投城开	高层、高叠、小高叠	2.6	毛坯	2.499	相城区	本项目
美瑜兰庭	津投城开	高层、叠拼	2.5	毛坯	1.999	相城区	本项目
荷岸晓风	九龙仓、世茂	高层	2.6	带装修	2.5	活力岛	4公里
逅湾雅苑	九龙仓	高层	2.62	带装修	1.8	活力岛	2.5公里
万科锦上	万科	高层	2.72	带装修	2.2	中央公园	4.2公里
悦笼雅苑	中粮	高层、洋房	2.8-3.1	带装修	2.4	中央公园	3.7公里
润元铭著	金辉	小高层、叠加	2.96	带装修、毛坯	1.6	活力岛	2.3公里
项目名称	开发商	产品形式	均价（万元）	交付标准	容积率	所属片区	与盛文佳苑项目的距离
盛文佳苑	津投城开	高层、小高	3.2	毛坯	2.64	河北区天泰路	本项目
中冶德贤华府	中冶	25一30F高层	3.42	精装修	2.09	河北区天泰路	2公里
首创天阅海河	首创	14F小高\32F高层\38一41F超高层	3.74	精装修	3.78	河北区天泰路	2.4公里
中铁西派国印	中铁	6一7F洋房\13F小高\17一18F高层	3.30	毛坯	2.01	河北区金钟河	4.5公里

(下转B90版)