

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）之
《关于对天津津滨发展股份有限公司的年报问询函》回复

众环专字（2019）200009 号

深圳证券交易所公司管理部：

关于贵部对天津津滨发展股份有限公司（以下简称“津滨发展”或“公司”）2018 年年报事后审查中关注事项，我们认真核查后回复如下：

3. 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、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，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	津滨发展 债权情况	津滨发展申报债权金额	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)	津滨发展债转股金额	3,197.13	
6		预计获得股份	1,028.02	暂按草案中的 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		津滨发展债权金额	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	45.44%	
19	坏账准备 计提情况	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 $445.3 \div 427 = 1.04$ 元/股。在渤钢集团重

整的特殊背景下，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、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。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公司的贸易款，公司决定立即暂停与轧三钢铁的贸易往来。截至 2018 年 6 月，公司应收轧三钢铁贸易款的账面余额为 6,198.33 万元，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，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，津滨发展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。

会计师的核查程序：

- 1、检查津滨发展相关管理制度；
- 2、检查津滨发展与轧三钢铁贸易往来合同与合同审批、交易记录，核实轧三钢铁履约付款情况；
- 3、检查经债务人轧三钢铁确认登记的债权金额及津滨发展公告情况；
- 4、检查《渤钢系企业重整计划（草案）》方案，依据重整方案判断公司对应收账款坏账准备估计的合理性，并重新复核。

会计师核查结论：

经核查，轧三钢铁在渤钢集团发生债务危机之前，基本按合同约定履约，至其受到渤钢集团债务危机冲击之后，津滨发展及时停止与轧三钢铁的贸易往来。我们认为津滨发展对轧三钢铁的应收账款信用风险管理基本满足内控要求，并在冲击到来之后及时披露重大信用风险并按客观证据合理估计并计提减值准备，符合企业会计准则的要求。

4. 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：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”，导致红树湾项目已开盘的商业地产未售出。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，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，由此本期应补提存货跌价准备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，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。

会计师的核查程序：

(一) 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.重新复核专家的工作,包括计提开发成本跌价的方法、依据及假设、结果，并通过以上措施检查其确定可变现净值的合理性。

(1) 获取与在建项目相同、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) 结合在建项目开发成本审计结果，获取该项目预算资料，复核确定的该项目至完工时估计将要发生成本的合理性；

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

(4) 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；

(二) 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.复核计提开发产品跌价的方法、相关控制、依据及假设、结果，通过以下

措施检查其确定可变现净值的合理性。

(1) 针对住宅

a.获取与开发产品相同、类似地区、同质项目的市场价格、企业销售价格，及其变动趋势，确定被审计单位采用估计售价的合理性；

b.结合销售费用和税项的审计结果，复核对于开发产品估计销售费用、相关税费的合理性；

c.结合期后事项，复核在进行存货可变现净值测试时的会计估计是否合理；

(2) 针对商业地产

a.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；

b.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。

获取与商业地产相同、类似地区、同质项目的市场价格、企业定价，确定采用估计售价及在销售计划期间价格变动比例确定的合理性；

结合销售费用和税项的审计结果，复核商业地产估计销售费用、相关税费的合理性；

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；

(三) 开发产品跌价转回

2018 年末，经减值测试，红树湾 A 区商业可变现净值转回 5,791,454.41 元。

会计师核查程序：

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.获取与商业地产相同、类似地区、同质项目的市场价格、企业定价，确定采用估计售价及在销售计划期间价格变动比例确定的合理性；

2.结合销售费用和税项的审计结果，复核商业地产估计销售费用、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；

会计师核查结论：

经核查,报告期公司存货新增减值 24,366,102.22 元,主要系因红树湾项目 A、B 区间路段重新规划影响了公司红树湾 A 区及 B 区临街在建商业项目的商业价值所致;报告期存货跌价转回 5,791,454.41 元,系由红树湾项目所在地道路变更对福建津汇商业地产整体销售节奏的影响,2017 年计划自 2019 年开始至 2021 年,三年内完成销售。2018 年末相对于 2017 年末,在关键估计和假设基本不变的情况下,因折现期的变化,可变现净值增加,存货跌价转回。

综上,我们没有发现公司存在“涉及停工、烂尾、空置”的开发项目;不论房地产开发项目(包括开发产品、开发成本,以下同)是否存在减值迹象,公司于会计期末对房地产开发项目进行减值测试,并根据减值测试结果及时、充分计提房地产开发项目跌价准备。

中国注册会计师:黄秀娟



中国注册会计师:王艳妍



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



2019年4月2日