



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
关于对天津市房地产发展（集团）股份有限公司
2020年年度报告信息披露监管工作函的回复

上海证券交易所：

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”）于2021年4月30日披露了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2020年年度报告》（以下简称“年度报告”），并于2021年5月31日收到贵所下发的《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》（以下简称“监管函”），中喜会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）对监管工作函所涉及的问题进行了认真分析与核查，现对有关问题回复如下：

一、《监管函》中第1项问题提到：“1. 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、对相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 |

美瑜兰庭项目位于苏州市相城区，土地面积 73,353.60 m²、总建筑面积 212,665.80 m²、可售面积 151,041.95 m²，容积率 1.999，业态分为高层、叠墅和车



库，预计销售均价 27,018.39 元（含税价），预计总收入 374,395.44 万元，项目预计可变现净值 319,059.61 万元，截止 2020 年共计提减值准备金额 75,071.29 万元。

美瑜华庭项目位于苏州市相城区，土地面积 83,881.30 m²、总建筑面积 300,663.88 m²、可售面积 202,041.69 m²，容积率 2.499，业态分为高层、小高叠、高叠和车库，预计销售均价 28,542.03 元（含税价），预计总收入 551,821.10 万元，项目预计可变现净值 415,488.62 万元，截止 2020 年共计提减值准备金额 145,418.73 万元。

留园路项目位于苏州市姑苏区，土地面积 27,520 m²、总建筑面积 40,544.06 m²、可售面积 29,380.34 m²，容积率 0.698，业态分为别墅、商业和车库，预计销售均价 34,474.10 元（含税价），预计总收入 96,189.05 万元，项目预计可变现净值 88,784.75 万元，截止 2020 年共计提减值准备金额 13,222.68 万元。

津滨汉（挂）2017-1 号地项目位于天津市滨海新区，土地面积 46,436.10 m²、总建筑面积 75,682.64 m²、可售面积 53,738.40 m²，容积率 1.21，业态分为洋房、别墅和商业，预计销售均价为 10,200.43 元（含税价），预计总收入 50,289.41 万元，项目预计可变现净值 39,580.83 万元，截止 2020 年共计提减值准备金额 6,979.45 万元。

津东丽（挂）2017-021 号地项目位于天津市东丽区，紧邻滨海新区，土地面积 28,486.20 m²、总建筑面积 79,960 m²、可售面积 51,655 m²，容积率为 2.5，业态分为住宅和商业，预计销售均价为 26,911.10 元（含税价），预计总收入 144,399.31 万元，项目预计可变现净值 115,378.98 万元，截止 2020 年共计提减值准备金额 56,281.89 万元。

〈3〉相关假设与参数：

资产负债表日对存货进行计量时，价格的假设依据是有合同价格的存货按照约定价格计量，没有合同价格约定的存货按照备案价，参考周边市场价格等因素综合



确定。成本的假设依据是根据已实际发生的成本，和按照合同或预算金额确定的未来应支付成本，加上合理预计未来发生的资本化利息等综合确定。预计的可变现净值与账面成本进行比较，从而分别确定是否需计提存货跌价准备。

(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；

2020 年度，国内国际形势严峻复杂，新冠肺炎疫情冲击严重，在中央财政、货币政策有效调控下，中国经济保持了较强韧性，“十三五”规划圆满收官。中央经济工作会议提出“房住不炒、因城施策”的政策指引和“稳地价、稳房价、稳预期”的调控措施。各地因城施策，多个房价、地价出现波动的城市先后升级调控政策，力促市场回归理性。同时，国家明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚守调控底线。此外，金融政策持续收紧，融资环境变化显著，中小房企流动性压力有所增加。

苏州地区 2016 年 10 月至 2019 年苏州市房价调控三年多以来，整体均价涨幅 26.8%，年均涨幅 6.7%（2016—2019 年度均价分别为：17,427 元、19,015 元、20,615 元、22,104 元）。

当时预计，2020 年相城区高价地块将会全部入市销售，其中距离本项目 3 公里左右的苏地 2016-W-57 号地块楼面价逾 26,000 元/平米，该项目的入市销售，将会大幅突破销售备案价的限制，拉高区域板块的整体售价，从而带动苏州美瑜项目备案价格、销售价格的提升。

但正是因为连年的房价上涨，造成了苏州房地产市场的冰山指数在国家统计局检测的大中型城市中名列前茅，被列为重点关注城市。在此环境下，苏州市地区只能通过限价等政策来严控各项指数，降低市场热度，造成了 2020 年市场涨幅-1.1%，原来预期的涨幅无法实现，因此基于政策、市场的原因，于 2020 年度计提项目跌价准备。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

2020 年末，美瑜兰庭及美瑜华庭周边项目价格如下：

| 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 | 与美瑜兰庭/ 华庭的距 离 |
|------|--------|--------|--------------|--------|-----|------|---------------------|
| 荷岸晓风 | 九龙仓、世茂 | 高层 | 2.5-2.6 | 带装修 | 2.5 | 活力岛 | 4 公里 |
| 逅湾雅苑 | 九龙仓 | 高层 | 2.6-2.8 | 带装修 | 1.8 | 活力岛 | 2.5 公里 |
| 万科锦上 | 万科 | 高层 | 2.7-2.9 | 带装修 | 2.2 | 活力岛 | 4.2 公里 |
| 花语天境 | 中铁建 | 高层 | 2.8-3.13 | 带装修 | 2.2 | 高铁新城 | 7.5 公里 |
| 悦苑雅苑 | 中粮 | 高层、洋房 | 2.82-3.15 | 带装修 | 2.4 | 中央公园 | 3.7 公里 |
| 润元铭著 | 金辉 | 小高层、叠加 | 2.85-3.1 | 带装修、毛坯 | 1.6 | 活力岛 | 2.3 公里 |

2020 年末，留园路项目周边项目价格如下：

| 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 | 与留园路项 目的距离 |
|--------|------|----------|------------|----------|-----|----------|---------------|
| 北园别墅 | 苏州城投 | 联排、独栋别墅 | 3.30 | 毛坯 | 0.7 | 古城区 | 2.4 公里 |
| 知丘 | 葛洲坝 | 联排、独栋别墅 | 3.42 | 毛坯 | 0.7 | 古城区 | 4.1 公里 |
| 晋府水巷别墅 | 仁恒 | 联排、独栋别墅 | 3.45 | 毛坯 | 0.7 | 古城区 | 3.2 公里 |
| 苏和雅集 | 绿都 | 叠墅 | 3.46 | 毛坯 | 1.1 | 古城区 | 2.6 公里 |
| 苏州府 | 当代 | 叠加、联排、独栋 | 3.50 | 毛坯 | 1 | 古城区 | 2 公里 |

天津地区 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公司为加快去化能力，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，造成收入差异较大从而增加 2020 年度项目跌价准备的计提。

2020 年末，津滨汉（挂）2017-1 号地项目周边项目价格如下：

| 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 | 与津滨汉 (挂)2017-1 号地项目的 距离 |
|---------|--------|-------|------------|----------|---------|----------|----------------------------------|
| 华远棠悦 | 华远 | 洋房 | 0.84-0.86 | 毛坯 | 1.5 | 汉沽东扩区 | 4.2 公里 |
| 碧桂园华厦阅海 | 碧桂园 | 联排 | 1.4-1.6 | 毛坯 | 1.5 | 汉沽河西 | 50 米 |
| 滨海红星天铂 | 红星地产 | 联排、叠拼 | 1.9-2.1 | 毛坯 | 1.2 | 滨海旅游区 | 14.2 公里 |
| 中加生态示范区 | 北科建、泰达 | 联排、叠拼 | 1.95-2.5 | 带装修 | 2.5 | 滨海旅游区 | 13.8 公里 |

2020 年末，津东丽（挂）2017-021 号地项目周边项目价格如下：

地址：北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮政编码：100062



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

| 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 | 与津东丽(挂) 2017-021号地项 目的距离 |
|-------|-----|-------|--------------|----------|---------|------|--------------------------------|
| 上东金茂府 | 金茂 | 高层、小高 | 2.8-3.2 | 带精装 | 1.7 | 津滨大道 | 500米 |

因此,结合项目所在地区市场变动趋势和周边可比楼盘价格情况,公司2020年度对上述项目计提存货跌价准备审慎、合理。

(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;

1. 近三年存货跌价准备计提情况

2018年存货跌价准备计提情况

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 | 321,721.78 | 436,761.55 | 9,369.66 | 91,076.95 | 336,314.94 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 美瑜华庭 | 高层、小 高叠、高 叠、车库 | 202,041.69 | 478,280.87 | 617,981.52 | 10,718.00 | 126,218.09 | 481,045.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 相城留园 路 | 别墅、车 库、其他 | 29,380.34 | 80,180.21 | 102,719.90 | 840.00 | 21,097.91 | 80,781.99 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 津滨汉 (挂) 2017-1号 地 | 洋房、别 墅、商业、 车库 | 53,738.40 | 33,169.98 | 66,215.47 | 2,480.80 | 22,555.83 | 41,178.84 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 津东丽 (挂) 2017-021 号地 | 高层、小 高层、商 业、车库 | 51,655.00 | 155,559.17 | 178,567.48 | 5,349.59 | 14,407.48 | 158,810.41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | | 487,857.38 | 1,068,912.01 | 1,402,245.92 | 28,758.05 | 275,356.26 | 1,098,131.61 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

2018年周边项目情况

地址:北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
电话:010-67085873

传真:010-67084147

邮政编码:100062



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

| 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 | 与美瑜兰庭/华庭项目的距离 |
|----------|--------|---------|--------------|--------|------|-------|------------------------|
| 悦苑雅苑 | 中粮 | 高层、洋房 | 2.82-3.15 | 带装修 | 2.4 | 中央公园 | 3.7公里 |
| 姑苏裕沁庭 | 积水 | 高层、叠加 | 2.2-2.6 | 带装修、毛坯 | 2.49 | 活力岛 | 3.3公里 |
| 润元铭著 | 金辉 | 小高层、叠加 | 2.85-3.1 | 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 | 与留园路项目的距离 |
| 庆园 | 沪宁高速 | 独栋别墅 | 3.6 | 毛坯 | 0.7 | 古城区 | 3.5公里 |
| 铜雀台 | 世贸 | 联排、独栋别墅 | 3.8 | 毛坯 | 0.7 | 工业园区 | 6.5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 | 与津滨汉(挂)2017-1号地项目的距离 |
| 万通新新逸墅 | 万通地产 | 联排、叠拼 | 2.1-2.2 | 毛坯 | 0.8 | 南部综合区 | 14.8公里 |
| 中福朗诗翠微澜阁 | 中福绿色地产 | 联排 | 1.96 | 毛坯 | 1.05 | 滨蒿旅游区 | 14.3公里 |
| 碧桂园华夏阅海 | 碧桂园 | 联排、洋房 | 1.37-1.44 | 毛坯 | 1.5 | 汉沽河西 | 50米 |
| 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 | 与津东丽(挂)2017-021号地项目的距离 |
| 上东金茂府 | 金茂 | 高层、小高 | 3.3-3.8 | 带精装 | 1.7 | 津滨大道 | 500米 |
| 上东金茂悦 | 金茂 | 高层 | 3.0 | 带精装 | 2 | 程林庄 | 3.4公里 |
| 翰澜苑 | 晨阳置业 | 高层 | 3.4-3.7 | 毛坯 | 2.82 | 卫国道 | 3.8公里 |

2019年存货跌价准备计提情况

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 | 350,825.98 | 433,460.95 | 8,331.87 | 63,061.48 | 362,067.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 美瑜华庭 | 高层、小高叠、高叠、车库 | 202,041.69 | 516,806.27 | 606,303.30 | 10,115.68 | 93,986.59 | 502,201.03 | 14,605.24 | 0.00 | 14,605.24 |
| 留园路 | 别墅、车库、其他 | 29,380.34 | 92,349.19 | 97,769.96 | 629.27 | 12,119.12 | 85,021.57 | 7,327.62 | 0.00 | 7,327.62 |
| 津滨汉(挂)2017-1号 | 洋房、别墅、商业、车库 | 53,738.40 | 36,403.75 | 61,246.35 | 2,193.67 | 20,193.45 | 38,859.23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

地址：北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮政编码：100062



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

| 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 |
|-------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|--------------|-------------------|
| 地 | | | | | | | | | | |
| 津东丽(挂) 2017-021号地 | 高层、小高层、商业、车库 | 51,655.00 | 165,004.83 | 177,725.20 | 4,932.67 | 7,551.43 | 165,241.10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | | 487,857.38 | 1,161,390.02 | 1,376,505.76 | 26,203.16 | 196,912.07 | 1,153,390.53 | 21,932.86 | 0.00 | 21,932.86 |

2019年周边项目情况

| 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 | 与美瑜兰庭/华庭项目的距离 |
|--------|------|----------|--------------|------------|------|-------|-------------------------|
| 悦苑雅苑 | 中粮 | 高层、洋房 | 2.85-3.36 | 带装修 | 2.4 | 中央公园 | 3.7公里 |
| 中骏天荟 | 中骏 | 高层 | 2.9-3.1 | 带装修 | 2.2 | 平江新城 | 3公里 |
| 逅湾花园 | 九龙仓 | 高层、洋房、联排 | 2.6-3.0 | 带装修、带装修、毛坯 | 1.8 | 湿地公园 | 2.8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 | 与相城留园路项目的距离 |
| 绿都雅集 | 绿都 | 合院、独栋别墅 | 3.7 | 毛坯 | 0.7 | 古城区 | 4公里 |
| 银城源溪 | 银城 | 叠加、合院别墅 | 3.3 | 毛坯 | 1 | 古城区 | 1.2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 | 与津滨汉(挂) 2017-1号地项目的距离 |
| 滨海红星天铂 | 红星地产 | 联排、叠拼 | 1.9-2.2 | 毛坯 | 1.2 | 滨海旅游区 | 14.2公里 |
| 万通新新逸墅 | 万通地产 | 联排、叠拼 | 2.2-2.3 | 毛坯 | 0.8 | 南部综合区 | 14.8公里 |
| 保利东郡 | 保利 | 洋房 | 0.98-1.0 | 带精装 | 1.5 | 汉沽东扩 | 4.7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 | 与津东丽(挂) 2017-021号地项目的距离 |
| 上东金茂府 | 金茂 | 高层、小高 | 3.3-3.8 | 带精装 | 1.7 | 津滨大道 | 500米 |
| 翰澜苑 | 晨阳置业 | 高层 | 3.4-3.7 | 毛坯 | 2.82 | 卫国道 | 3.8公里 |

2020年存货跌价准备计提情况

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 |
|------|----|-----------------|-----------|-------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|--------------|-------------------|
|------|----|-----------------|-----------|-------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|--------------|-------------------|

地址：北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮政编码：100062



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

| 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 |
| 相城留园 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 | 1,275,266.83 | 1,217,094.31 | 27,170.35 | 211,631.17 | 978,292.79 | 296,974.04 | 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土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销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。公司为加快去化能力，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。

会计师核查方式及意见

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，判断相关存货是否存在跌价的情形；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。

二、《监管函》中第4项问题提到：“4. 年报显示，2020 年末公司债券投资余额 2.85 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135607.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一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结果。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。

会计师核查方式及意见

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，并函证了期末余额，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。

三、《监管函》中第5项问题提到：“5. 2020年年报及前期公告显示，2010年公司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有限责任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上市，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地区，为海河综合开发的第六节点，海景公司于 2004 年 8 月 27 日通过协议出让的方式获取该项目并计划投资开发建设，具体详见《天房发展四届十九次董事会决议公告》（编号：2004-010）。

该项目占地面积约 30 公顷，总规划建筑面积约 124 万 m^2 ，由 A、B、C、D、E 五个地块组成，用地性质为住宅和商业、酒店、办公等综合性用地，于 2005 年开工建设，目前 A、B、C1、E 地块已经建成投入使用的建筑有：天津湾 1 号楼（即凯德 MALL 购物中心）、海景广场 2 办公楼、海景雅苑住宅区、海景商业楼、海景文苑住宅区、天津湾园林景观区和游艇总会，共计约 64.5 万 m^2 的建筑。在建项目包括：C2、C3 地块公寓（三栋居住型公寓，总建筑面积约 14.5 万 m^2 ，地上 10.2 万 m^2 ，地下 4.3 万 m^2 ）和 D 区公建（总建筑面积约 45 万 m^2 ）。规划图及业态分布如下：





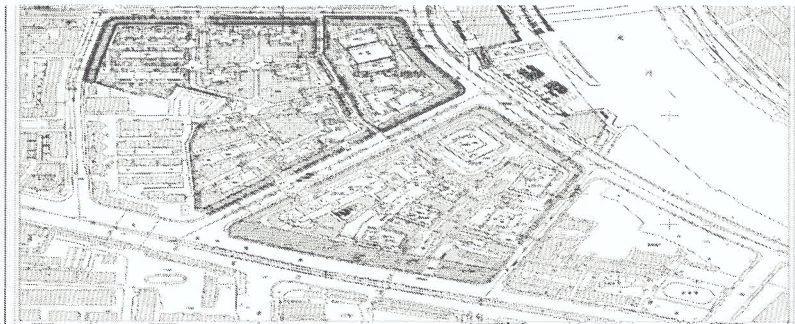
中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

| 地块名称 | 占地面积 (m ²) | 规划面积 (m ²) | 开工时间 | 竣工时间 | 目前进度 | 用地性质 | 销售、入住情况 |
|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------|------|------|------------------------|
| A1 | 37609 | 99101 | 2005.8.12 | 2007.7.31 | 已竣工 | 办公商业 | 2008年入住 |
| A2 | 14585 | 38643 | 2012.3.30 | 2012.7.16 | 已竣工 | 办公 | 2012年入住 |
| B3住宅 海景雅苑 | 42766 | 172546 | 2008.11.14 2010.03.20 | 2010.12.28 | 已竣工 | 住宅 | 2010年12月入住 |
| B3商业 | 15612 | 24996 | 2010.2.9 | 2011.12.22 | 已竣工 | 商业 | 2012年3月入住 |
| C1海景文苑 1-13号楼 | 60370 | 199467 | 2011.12.26 | 2015.06.30 | 已竣工 | 住宅 | 2013年7月开盘 2015年7月入住 |
| C2、C3海景 文苑14-18 号楼 | 18667 | 145482 | 2015.12.31 | | 在施 | 公寓商业 | 2019年8月开盘 |
| D地块 津都湾广场 | 57097 | 453601 | 2016.1.5 | | 在施 | 综合体 | 2020年8月开盘 |
| E地块 | 34518.5 | 17981 | 2008.10.21 | 2010.12.10 | 已竣工 | 公建 | 2009年投入使用 |

注：B1地块为绿地，B2地块转让给天津鼎润投资有限公司，未列出。

为加快天津湾项目建设速度，降低负债率，2009年海景公司第二届第十二次董事会议审议通过了《天津湾项目2009-2015年的发展规划》，同意将天津湾部分公建项目进行整体转让。经多次谈判，天津市房地产信托集团公司（后更名为天津市房地产信托集团有限公司（以下简称“房信集团”））同意受让天津湾C2、D2项目。海景公司于2009年12月分别与其所属公司“天津淳嘉利实业有限公司”和“天津创建实业发展有限公司”签订《天津湾C2地块项目转让协议书》及《天津湾D2地块项目转让协议书》。

2009年末，为了达到沿河公建立面的统一和美观，天津市规划局及河西区规划分局调整了天津湾C、D地块的规划，原天津湾D地块酒店项目变更至D2地块，原D2地块的公寓取消，调整至新规划方案中的C3地块，调整后的规划图如下：



地址：北京市崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层
电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮政编码：100062



考虑到天津湾项目规划调整，本着项目快速推进的原则，C2、C3项目受让方由天津市淳嘉利实业有限公司与天津创建实业发展有限公司统一变更为房信集团，原转让协议项下一切权利义务由房信集团公司承担。2010年3月，海景公司与房信集团正式签订《天津湾C2、C3地块项目转让协议书》。

房信集团于2014年6月与天津市房地产开发经营集团有限公司进行整合重组，天津市房地产开发经营集团有限公司更名为天津房地产集团有限公司后成为公司时任控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司。公司与房信集团于2014年6月开始存在关联关系。具体详见《天房发展2014年半年度报告》。

海景公司与房信集团签订土地转让协议后，双方积极办理C2、C3地块的土地转让手续。但根据当时土地规划政策要求，C地块整体取得一个土地证，且C1地块海景文苑项目已售出并交付，目前无法实现C2、C3地块从C地块分割出并将相关土地使用权等手续办理至房信集团名下，该笔交易无法继续进行。经双方平等自愿协商，海景公司与房信集团终止原协议，由海景公司退还房信集团在原协议签署至今所支付的交易对价土地款及针对该项目所涉及的开发成本、管理费、资金占用费等全部支出，协定总金额70,368万元人民币，海景公司与房信集团签署了《天津湾C2、C3地块项目转让协议书之终止协议书》，完成原协议的终止，并支付相应资金，由海景公司负责继续建设该项目。公司于2019年5月30日召开九届二十九次临时董事会会议，审议通过了《公司关于终止项目转让暨关联交易事项的议案》。具体详见《天房发展关于终止项目转让暨关联交易事项公告》（编号：2019-035）。

因此，公司与房信集团签署转让协议是合理的商业安排，9年后终止项目转让系出于当时土地政策及规划调整所致。

(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；

为保证交易价格公允，维护上市公司股东利益，公司委托中审华会计师事务所



(特殊普通合伙)和致同会计师事务所(特殊普通合伙)对土地款及开发款、资金占用费和项目部管理费用等进行了专项审计。

对于土地款及开发款,根据中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的CAC津专字[2019]0700号审计报告并经协商确定最终金额。该报告审计内容为针对2010年3月10日签订原协议以来房信集团实际投入的土地款及开发款涉及资金进行审计,审计结果为土地转让款28,500万元,工程开发款为23,479万元,双方协商确定最终价格为土地款28,500万元,工程开发款23,479万元;

对于资金占用费,双方根据中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的CAC津专字[2019]0700号审计报告并经协商确定最终金额,该报告审计内容为针对2010年3月10日签订原协议以来根据该项目占用天津房地产信托集团公司的转让款、工程款的资金计算利息,是按照海景公司自2009年至2019年3月31日支付金融机构利息,计算海景公司各年平均利率(综合年利率为8%),复利计算的利息,审计结果为173,722,447.74元,双方协商确定最终价格为16,048万元;

对于项目部管理费用,双方根据致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同专字(2019)第110ZC5697号审计报告并经协商确定最终金额,该报告审计内容为针对2010年3月10日签订原协议后实际发生的管理费用进行审计,审计结果为23,411,716.19元,双方协商确定最终价格为2,341万元。

上述三项合计70,368万元为本次回购总价格。

交易双方自行测算的相关款项费用与前述审计机构测算结果一致,不存在明显差异,本次关联交易价格公允。

(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。

天津湾C1地块由海景公司开发建设,于2013年4月完成基础施工,于2013年7月开盘销售,2014年11月工程竣工,并于2015年毛坯房交付使用。



2019年6月，海景公司与房信集团签署了《天津湾C2、C3地块项目转让协议书之终止协议书》，并由海景公司负责继续建设该项目，为尽快回收款项与加快工程进度，于2019年8月开盘销售。截止2021年5月底，累计销售套数845套，销售面积73012平方米，销售率为86.7%。C2、C3地块项目开发进度及销售情况较C1地块延后主要系项目转让、终止及土地政策及规划调整所致。

会计师核查方式及意见

针对C2C3项目终止情况，我们访谈了高管人员，检查了项目初始签订的协议和项目终止协议、复核了相关的专项审计报告、实地查看了项目情况，检查了董事会决议、并函证了天津市房地产信托集团有限公司。

我们认为该项目的转让与收回符合公司实际情况。

四、《监管函》中第7项问题提到：“7. 年报显示，2020年末公司其他应收款前5名中，华钜房地产有限责任公司、北京中益国际经济集团有限责任公司等4名欠款方款项性质均为往来款，合计3,709.29万元，上述款项多年挂账且均已全额计提坏账准备。请公司补充披露：（1）上述其他应收款产生的原因及背景，欠款方与公司第一、二大股东是否存在关联关系；（2）目前公司对上述欠款的催收情况，后续回收计划，相关款项长期挂账的原因及合理性，是否符合会计准则相关规定。请年审会计师发表意见。”

公司回复：

（1）上述其他应收款产生的原因及背景，欠款方与公司第一、二大股东是否存在关联关系

2020年末公司其他应收款前5名中，华钜房地产有限责任公司、北京中益国际经济集团有限责任公司等4名欠款方款项性质均为往来款，合计3,709.29万元。以上四笔欠款对方单位与公司无任何形式的关联关系，亦与公司第一、第二大股东无任何关联关系。其中：



华钜房地产有限责任公司目前挂账余额形成于 2001 年之前,形成原因系本公司建材设备经营(分)公司供货未收回欠款,公司于 2011 年对该笔供货欠款全额计提坏账准备。

北京中益国际经济集团有限公司目前挂账余额形成于 2009 年之前,形成原因系本公司向上述公司购买货物形成退货退款,对方未能全额返还退货款项,公司历年多次进行催收,对方于 2009 年归还一笔欠款后,后续催收困难,公司于 2010 年全额计提了坏账准备。

天津华升房地产发展有限公司目前挂账余额形成于 2004 年之前,形成原因系本公司转让该公司股权,依协议附分期回款条件,因所附条件尚未达成,对方未能足额归还此笔阶段性还款。公司于 2011 年对该笔供货欠款全额计提坏账准备。

天津市华昌新联经贸公司目前挂账余额形成于 2003 年之前,形成原因系公司委托该经贸公司代为采购大宗货物设备等,预付货款因购货种类调整等原因需要二次结算,结算后形成超付款项,该公司因与公司其他往来形成纠纷,未能及时返还超付货款。公司于 2011 年对该笔供货欠款全额计提坏账准备。

上述欠款形成时间较早,但为维护公司及股东权益,公司仍未放弃采用法律等手段催回欠款的努力,因此未予核销账目。

(2) 目前公司对上述欠款的催收情况,后续回收计划,相关款项长期挂账的原因及合理性,是否符合会计准则相关规定

以上四笔借款已进入催收瓶颈期,基于公司对该四笔挂账后续收回可能性的判断,公司已在以前会计年度依据会计准则相关规定采用个别认定法,对其全额计提资产减值准备。依谨慎性原则,该笔挂账不会对公司财务报告所反映的整体财务状况及经营成果造成影响,亦不会对财务报告使用人的判断造成其他不利影响。

因此,上述款项的会计处理符合会计准则相关规定。



会计师核查方式及意见

审计过程中我们针对其他应收款账面余额及计提坏账准备情况，访谈了相关人员，了解款项形成原因及形成时间，查询了天眼查及全国企业信用信息公示系统，检查了坏账准备计提政策及计提情况等。

我们认为天房发展管理层对于其他应收款计提坏账准备的具体政策符合企业会计准则的相关规定，上述客户与天房发展不存在关联关系，列报与披露是恰当的。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



2021年7月9日