

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
关于收到上海证券交易所 2017 年年度报告的
事后审核问询函的公告

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。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2018年5月15日收到上海证券交易所《关于对天津市房地产发展(集团)股份有限公司2017年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2018】0511号）（以下简称“《问询函》”），现将《问询函》全文公告如下：

“天津市房地产发展（集团）股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号—年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第2号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，经对你公司2017年年度报告的事后审核，现有如下问题需要你公司核实并对外披露。

一、关于公司的负债和资金情况

1.公司一年内到期的银行借款及应付款项超过90亿元，但公司货币资金余额不足40亿元。请公司结合目前公司融资和偿债能力情况，补充披露公司是否存在偿债风险及流动性风险，并说明公司的偿债措施及可能存在的相关风险。

2.公司2017年偿还债务支付52亿元，其中取得借款34亿，公司的偿债能力在一定程度上依赖于融资能力。同时，监管关注到公司2017年度筹资活动产生的现金流入同比上一年度大幅下降。请公司：（1）结合期内筹资活动产生现金流净额同比下降的情况，补充说明公司是否存在筹资能力下降或筹资成本上升的情形；（2）结合财务费用及融资成本，说明公司2018 年度的筹资安排是否会对公司业绩构成重大不利影响及原因，如有，请进行重大风险提示。

3.公司2017年收到的其他与经营活动有关的现金中包括39.28亿元的往来款，支付的其他与经营活动有关的现金中包括40.24亿元往来款，且上述往来款均大幅下降。请公司披露上述往来款发生的具体项目及金额，并结合公司的业务模式，说明上述往来款的合理性及大幅下降的原因。

二、关于经营情况

4.报告期内，公司房地产业务营业收入为61.43亿元，同比上升83.85%，毛利率为20.40%，同比下降10.39个百分点，主要是公司营业成本同比上升111.45%。请公司结合期内地产政策、销售均价、拿地成本、利息资本化等情况，分析房地产业务营业收入上升及毛利率同比下降的原因。

5.报告期内，公司新开工面积为7.3万平方米，同比减少91.67%；实现合同销售面积30.22万平米，同比减少53.82%。请结合公司实际情况及地产调控政策等因素，补充披露上述指标减少的原因及对公司未来经营业绩的影响。

6.报告期内，公司1年以上的预收账款27亿元，同比上升440%，请公司：（1）结合期内销售情况和结算项目具体情况，说明一年以上预收款大幅增加的原因；（2）分别披露账龄超过一年以上预收账款项目的预售时间，并结合预售政策和结算政策，说明未结算的原因及合理性，相关会计处理是否符合会计准则。

7.报告期内，公司销售费用为2.25亿元，同比上年减少25%，请公司结合销售和结算情况，说明期内销售费用降低的原因。

8.公司控股子公司天津市海景实业有限公司与天津市房地产信托集团公司于2010年3月10日签订协议，将天津湾C2、C3项目出售给天津市房地产信托集团公司，总价款暂定为28,500万元。期内收款1,350万元，截至本报告期末已预收款项25,650万元。请公司结合相关协议条款，说明本次交易的实质是否为融资，如是，请披露融资总额、融资利率及公允性，是否存在关联方利益输送等情形。

针对前述问题，依据《格式准则第2号》、上海证券交易所行业信息披露指引等规定要求，对于公司认为不适用或因特殊原因确实不便说明披露的，应当详细披露无法披露的原因。

请你公司于2018年5月22日之前，就上述事项予以回复并披露。”

公司将根据《问询函》要求，尽快就上述事项予以回复并履行信息披露义务。公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。有关信息请以上述指定媒体刊登的信息为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

二〇一八年五月十六日