

关于杭州滨江房产集团股份有限公司 交易所问询函中有关事项的说明

天健函〔2018〕213号

深圳证券交易所中小板公司管理部：

由杭州滨江房产集团股份有限公司转来的《关于对杭州滨江房产集团股份有限公司的问询函》（中小板问询函〔2018〕第 299 号，以下简称问询函）奉悉。我们已对问询函所提及的杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司或公司）财务事项进行了审慎核查，现汇报如下。

请公司详细评估上述事项对公司财务状况的具体影响，并说明是否需要计提资产减值损失及拟计提的具体金额等，请公司年审会计师充分核查并发表意见。

一、杭州滨江房产集团股份有限公司的说明

杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司或公司）关于滨江集团公司与深圳市安远控股集团有限公司债务违约对公司财务状况的影响说明如下（相关单位简称对应的全称详细见滨江集团公司出具的相关说明）：

根据相关各方签署《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》以及《光大信托-安远集团单一资金信托之信托合同》、《信托合同之补充合同》、《股权转让及回购合同》、《〈光大信托-安远集团单一资金信托〉信托收益权转让合同》、《四川信托-天河 3 号单一资金信托之信托合同》以及《信托贷款合同》，截至 2018 年 3 月 21 日，安远控股尚欠公司借款本金 11.6 亿元及利息 0.7 亿元。根据相关合同、协议的约定，上述 11.6 亿元债权相关的担保情况具体如下：

（一）股权质押

出质人	质押物
陈族远	安远控股 100%的股权
赣州希桥置业发展有限公司	
揭西县京明房地产开发有限公司	
陈雅博	江西省营前矿业有限公司 100%的股权

朱永河	
陈志君	深圳新润先科有限公司 100%的股权
安远控股	深圳市京明洋旅游投资集团有限公司 80%的股权
安远控股	
陈雅卓	深圳市云海山电力投资有限公司 60%的股权
南京安远医药投资集团有限公司	
陈俊谋	南京制药厂有限公司 100%的股权

根据相关公司提供的 2017 年度的未审财务报表及征信查询结果，上述相关公司的基本财务状况如下：

单位：万元

单位名称	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润	银行借款	对外担保额	逾期借款	欠息额
安远控股	2,540,498	619,536	1,920,962	430,811	76,544	370,680	244,100		
深圳市京明洋旅游投资集团有限公司	435,211	126,883	308,328	63,807	21,283	109,480	31,200		
深圳市云海山电力投资有限公司	495,455	43,960	451,495	49,510	20,360	33,600	14,000		449
深圳新润先科有限公司	52,464	14,492	37,972	9,161	2,854	14,200	102,600	8,000	2,032
江西省营前矿业有限公司	38,089	17,785	20,304	16,317	8,129	13,800	149,600		1,626
南京制药厂有限公司	111,275	25,793	85,483	48,103	7,857	13,500	18,000		2,115

（二）收益权

出质人	质押物
揭阳市北山水电厂	揭阳市北山水电厂电费收益权
揭阳市龙颈水电厂	揭阳市龙颈水电厂电费收益权
揭西县粗坑水水电发展有限公司	揭西县粗坑水水电发展有限公司电费收益权

上述三座电站的基本财务信息及预估价值如下：

单位：万元

水电站	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润	折旧摊销
揭西县粗坑水水电发展有限公司	44,292	34,394	9,898	6,942	1,101	969
揭阳市龙颈水电厂	14,163	6,058	8,105	2,768	185	804
揭阳市北山水电厂	7,574	613	6,960	6,312	2,512	322
小计	66,029	41,065	24,963	16,022	3,798	2,095

根据三座电站年上网电费收入及折旧摊销金额预测，预计以后年度经营性现金流入约 0.6 亿元，综合考虑上述电站所处的地理位置等诸多因素，采用 9% 的折现率，上述电站的价值约为 6.67 亿元。

（三）不动产

抵押人	抵押物
安远控股	土地及房屋（昆明市房权证字第 200838256 号、昆盘国用 04 字第 0115843 号、0115844 号）
深圳新润先科有限公司	土地及房屋（宗地号：A839-0074、房地产证号：深房地字第 5000260637）

上述不动产基本信息及价值如下：

单位：平方米

证号	土地性质	取得方式	土地面积	建筑面积	备注
深房地字第 5000260637 号	工业用地	出让	31,882.14	66,943.96	房产证尚未办妥
昆明市房权证字第 200838256 号	商服用地	出让	2,878.71	22,038.83	
昆盘国用(04)字第 0115843、44 号					

上述深圳房地产根据深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司 2015 年 1 月出具的深国资评字第[2015]XM-01002ZX 号《土地价值咨询报告》，如果进行土地（含不在抵押范围内的 57,115.06 平方米的划拨用地）变更为商住用地，其商业价值为 174,177 万元，如果按周边 1.5 元/天/平方的租金进行测算，深圳抵押房地产每年约可以实现租金额为：66,943.96 平方米*1.5 元/平方*360 天=3,615 万元，综合考虑剩余使用年限、土地所处的地理位置等相关因素，采用 9%的折现率，深圳房地产的价值约为 4.02 亿元；昆明房地产根据深圳市国潼联土地房地产资产评估有限公司 2009 年 8 月出具的深国潼联评字[2009]12194 号《房地产估价报告》，其当时市场价为 1.74 亿元。

（四）连带责任担保

担保人	备注
自然人陈族远	安远控股实际控制人
深圳市通达丰建设集团有限公司	安远控股持股 94%的子公司
深圳市恒安丰矿业投资集团有限公司	安远控股持股 98%的子公司
深圳市京明洋旅游投资集团公司	安远控股持股 80%的子公司
南京安远医药投资集团有限公司	陈族远持股 70%的公司
揭阳市城通投资建设有限公司	安远控股持股 85%、深圳市通达丰建设集团有限公司持股 15%的公司
自然人陈雅卓	
深圳新润先科有限公司	

上述担保除南京制药厂有限公司 100%的股权外，其他担保覆盖本公司与安远控股项目合作产生债权上限为 11 亿元债权本金及相应的利息；南京制药厂有限公司 100%的股权质押系对本公司 3 亿元《信托贷款合同》债权及利息提供担保，同时揭西县粗坑水水电发展有限公司的电费收益权、深圳新润先科有限公司的土地房产以及自然人陈族远连带责任担保亦同时为该 3 亿元债权及利息提供担保。

上述担保措施中，公司享有优先权的三座水电站收益权和深圳、昆明两处房地产，其价值保守估计约为 12.43 亿元，上述优先权基本可以涵盖公司本次违约

的债权和利息；此外根据相关公司提供的资料，相关股权质押标的公司的净资产及经营情况尚可，相关担保各方的经营规模和净资产均较大，亦具备一定的偿债能力。

综上所述，本次债务违约对公司的财务状况影响不大，相应的债权无需计提资产减值损失。

二、本所的核查过程和意见

本所针对滨江集团公司与安远控股之间的债务违约事宜，履行了以下核查程序：

（一）了解滨江集团向安远控股拆借资金的原因及授权审批、公告等相关情况，并查看了滨江房产集团股份有限公司与安远控股、深圳滨安房地产开发有限公司、深圳新润先科有限公司签订的《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议》；

（二）获取并查看了相关的信托协议、收益权转让协议及其相关的抵押质押协议；

（三）获取并查看了安远控股、深圳新润先科有限公司、深圳市京明洋旅游投资集团公司、深圳市云海山电力投资有限公司、江西省营前矿业有限公司等公司的企业股权出质登记通知书；

（四）获取并查看了揭阳市北山水电厂、揭阳市龙颈水电厂、揭西县粗坑水水电发展有限公司 2017 年度的财务报表、电费收入情况以及滨江公司对该收益权进行价值分析过程；

（五）获取并查看深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司出具的《土地价值咨询报告》以及滨江公司按出租对该地块进行价值分析过程，并对质押物的相关质押备案手续进行了核查；

（六）获取并查看了深圳市国潼联土地房地产评估有限出具的《房地产估价报告》，对所采用的评估方法进行了复核，并对质押物的相关质押备案手续进行了核查；

（七）获取并查看了安远控股、深圳市京明远洋旅游投资集团有限公司、深圳市云海山电力投资有限公司、深圳新润先科有限公司、江西省营前矿业有限公司

司、南京制药厂有限公司等相关担保单位或股权质押公司 2017 年度的财务报表以及上述相关单位的银行征信查询结果。

经过上述核查，依据现有证据我们认为滨江集团公司发表的“本次债务违约对公司的财务状况影响不大，相应的债权无需计提资产减值损失”的结论是合适的。

专此说明，请予察核。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：王建甫

中国·杭州

中国注册会计师：蒋舒媚

二〇一八年三月三十日