

# 问询函专项说明

天健函〔2019〕600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（以下简称滨江集团公司或公司）转来的《关于对杭州滨江房产集团股份有限公司2018年年报的问询函》（中小板年报问询函〔2019〕第411号，以下简称问询函）奉悉。我们已对问询函中需要我们说明的财务事项进行了审慎核查，现汇报说明如下。

**一、报告期末，公司存货余额为535.14亿元，较期初增加121.6%。未计提存货跌价准备。（1）……。（2）请按照你公司开发成本、开发产品中涉及的房地产项目名称所处区域、可供出售面积、累计销售面积、区域房地产市场情况和周边可比楼盘价格等详细说明公司存货去化情况、是否已对相关存货进行减值测试，未计提存货跌价准备的原因及合理性，请年审会计师核查并发表明确意见。（3）……。（问询函第4条第2点）**

## （一）滨江集团公司存货去化情况

公司期末存货中涉及的项目去化情况如下：

单位：平方米

房地产项目	所处区域	2018年底累计领取预售证的可供出售面积	2018年底累计成交面积	周边可比价格
卧城印象项目	杭州	53,124.19	42,015.92	周边同比精装高层 25200 元/m <sup>2</sup>
御江南项目	杭州	61,471.63	57,197.97	周边同比毛坯排屋 49000 元/m <sup>2</sup> ；精装高层 34000/m <sup>2</sup>
大江名筑项目	杭州	66,538.21	49,472.74	周边同比毛坯高层 13000 元/m <sup>2</sup> ；毛坯排屋 27000 元/m <sup>2</sup>
上品项目	杭州	16,874.62	14,292.31	周边同比精装高层 70000 元/m <sup>2</sup>
翡翠江南项目	杭州	47,434.27	39,053.79	周边同比 33500 元/m <sup>2</sup>
未来海岸项目	杭州	127,504.59	96,166.44	周边同比精装高层 17800 元/m <sup>2</sup> ；毛坯排屋 28000 元/m <sup>2</sup>
平湖万家花城项目	嘉兴	797,199.62	770,948.28	周边同比精装高层 19800 元/m <sup>2</sup> ；毛坯叠排 28000 元/m <sup>2</sup>
温岭铂金海岸项目	温岭	17,939.86	3,444.88	周边同比毛坯高层 5200 元/m <sup>2</sup>

乐清金色家园项目	温州	32,255.68	14,253.91	周边同比 15500 元/m <sup>2</sup>
义乌锦绣之城项目	金华	163,640.50	23,508.70	周边同比精装高层 38000 元/m <sup>2</sup>
滨江壹品项目	金华	205,469.16	82,500.97	周边同比 24000 元/m <sup>2</sup>
东方名府项目	杭州	46,326.60	44,339.69	周边同比精装高层 25000 元/m <sup>2</sup>
东方悦府项目	杭州	73,639.34	73,639.34	周边同比毛坯高层 24500 元/m <sup>2</sup>
江南名府项目	杭州	77,893.53	71,694.69	周边同比精装高层 31500 元/m <sup>2</sup>
湘湖壹号项目	杭州	208,827.77	200,225.45	周边不具可比楼盘
武林壹号项目	杭州	250,103.51	248,629.09	周边同比精装高层 80000 元/m <sup>2</sup>
千岛湖东方海岸	杭州	164,596.89	150,374.79	周边同比 14000 元/m <sup>2</sup>
十里春晓长田春晓项目	湖州		截至 18 年底未达到预售条件,未取得预售许可证	周边同比 15000 元/m <sup>2</sup>
拥潮府项目	杭州			周边同比 37500 元/m <sup>2</sup>
御品	杭州			周边同比 69800 元/m <sup>2</sup>
上饶公园壹号项目	上饶			周边同比毛坯洋房 6500 元/m <sup>2</sup> ; 毛坯合院 16000 元/m <sup>2</sup>
温岭万家之星项目	温州			周边同比 23000 元/m <sup>2</sup>
滨江曙光之星项目	南通			周边同比 9500 元/m <sup>2</sup>
湖光山社项目	杭州			周边同比均价 17000 元/m <sup>2</sup>
湘湖里项目	杭州			周边不具可比楼盘
定安府项目	杭州			周边同比别墅 125000 元/m <sup>2</sup>
天目山小镇项目	杭州			周边不具可比楼盘
旧屋村项目	深圳			周边不具可比楼盘
温州万家花城项目	温州			周边不具可比楼盘

[注]: 开发产品项目御景苑、上虞城市之星、金色黎明二期三期、金华金色蓝庭、衢州月亮湾、西溪明珠、萧山东方海岸、城市之星、曙光之城、金色江南等项目在报告期末已售罄,期末余额主要为未交付尾盘。

公司作为一家专业的房地产开发企业,一直致力于为客户提供高品质的居所。凭借多年积累的良好口碑以及高端的产品标准,公司产品在各经营区域均具有较强的市场竞争力,销售情况良好,整体去化率为 82%。

## (二) 滨江集团公司对于存货跌价准备的测试

公司报告期末开发产品和开发成本所涉及的房产项目大致可分为已预售的房地产项目和还未动工或刚开始动工未达到预售条件的房地产项目两大类。

公司报告期末对已预售的项目采用平均售价减去预计成本及相关税金、费用进行存货减值测试。其中“平均售价”为该项目截止报告期末已签约的平均售价,

“预计成本”为报告期末账面存货的单方成本加上预计未来还可能发生的单方成本。

对于还未动工或刚开始动工未达到预售条件的房地产项目，公司参考周边楼盘的市场价格以及项目预计将会发生的成本、费用、税金等因素进行存货减值测试。

### （三）核查过程及核查意见

针对滨江集团公司是否已对相关存货进行减值测试，未计提存货跌价准备的原因及合理性，我们履行了以下核查程序：

1. 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；
2. 获取并查看滨江集团公司存货楼盘预售证、签约一览表，了解公司各楼盘销售情况；
3. 了解滨江集团公司各项目施工计划及销售计划；
4. 获取并查看滨江集团公司各项目周边楼盘均价及销售情况；
5. 获取并查看滨江集团公司各项目工程合同台账及盈利预测情况；
6. 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；
7. 查看滨江集团公司各项目的期后销售情况，确定其期后售价是否低于成本。

经过上述核查及获取的相关证据，我们认为，滨江集团公司上述房产项目存货的预计可变现净值高于账面成本，不存在减值迹象，故无需计提跌价准备。

**二、报告期末，公司长期股权投资余额为 15.32 亿元，较期初增加 367.1%。请你公司详细说明长期股权投资大幅增加的原因，并结合各个投资标的的业务开展情况、财务状况说明公司长期股权投资是否存在减值风险，未计提减值准备的原因及合理性，请年审会计师核查并发表明确意见。（问询函第 5 条）**

#### （一）滨江集团公司长期股权投资大幅增加的原因

公司 2018 年长期股权投资期初期末变动情况如下：

被投资单位	原始投资额	持股比例	期初数	追加投资	权益法下确认的投资损益	其他	期末数
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业	99,900,000.00	99.90%	194,783,687.14		-3,758,193.91		191,025,493.23

业[注 1]							
杭州滨江普华股权投资管理有限公司	900,000.00	30.00%	963,188.80		101,086.67		1,064,275.47
上海中崇滨江实业发展有限公司	34,300,000.00	34.30%	21,926,089.30		-1,978,463.40		19,947,625.90
宁波东睦东奥投资管理有限公司	100,000,000.00	20.00%	69,851,468.03		-20,670,765.62		49,180,702.41
杭州万家之星房地产开发有限公司	17,500,000.00	35.00%	3,370,904.68		96,015,312.05		99,386,216.73
义乌滨江壹品家园项目[注 2]	24,500,000.00	49.00%	23,757,881.77		-1,703,559.39	-22,054,322.38	
杭州同达置业有限公司[注 3]	8,575,000.00	17.15%	7,585,848.97		-7,585,848.97		
杭州星悦房地产开发有限公司	25,000,000.00	50.00%		25,000,000.00	-15,054,291.60		9,945,708.40
杭州春天房地产开发有限公司	112,500,000.00	15.00%		112,500,000.00			112,500,000.00
杭州西江置业有限公司	12,000,000.00	24.00%		12,000,000.00	-5,638,204.40		6,361,795.60
杭州大文投资管理有限公司	622,500,000.00	24.90%		622,500,000.00	-58,084,832.37		564,415,167.63
浙江博昌投资管理有限公司	8,481,400.00	25.00%		8,481,400.00	-3,815,367.65		4,666,032.35
杭州滨汇置地有限公司	20,000,000.00	40.00%		20,000,000.00	214,320.06		20,214,320.06
花漾年华绿色小镇建设发展有限公司	6,000,000.00	30.00%		6,000,000.00	-1,499,164.34		4,500,835.66
成都同新商贸有限责任公司	75,000,000.00	30.00%		75,000,000.00	-30,859,949.42		44,140,050.58
杭州滨创网罗股权投资合伙企业	5,654,750.00	31.25%	5,651,974.02		-222.47		5,651,751.55
乐清市梁荣置业有限公司	52,500,000.00	25.00%		52,500,000.00	-661,101.23		51,838,898.77
杭州浙同投资有限公司	360,000,000.00	15.00%		360,000,000.00	-26,273,460.57		333,726,539.43
舟山恺融房地产开发有限公司	15,500,000.00	31.00%		15,500,000.00	-2,502,696.20		12,997,303.80
合计	1,600,811,150.00		327,891,042.71	1,309,481,400.00	-83,755,402.76	-22,054,322.38	1,531,562,717.57

[注 1]: 杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业系借助专业的投资团体寻找投资机会, 投资项目较多较

分散，每个项目的投资决策时由投委会投票决定，投委会 5 人，滨江集团委派 2 人，具有重大影响，但不能控制该公司的投资决策，故将对该公司的投资列入长期股权投资科目并按权益法进行核算。

[注 2]：本期义乌滨江壹品家园项目长期股权投资减少至零，系公司在 2018 年 4 月将此项目纳入合并范围。

[注 3]：公司按照权益考虑顺流交易形成的累计未实现利润应确认杭州同达置业有限公司当期投资损益-9,284,924.48 元，将长期股权投资冲减至零后，剩余-1,699,075.51 元的投资损失相应确认其他流动负债。

公司本期增加的长期股权投资主要如下：

被投资单位	投资目的	持股比例	本期增加额
杭州大文投资管理有限公司	悦虹湾项目合作开发	24.90%	564,415,167.63
杭州浙同投资有限公司	温州横渎项目合作开发	15.00%	333,726,539.43
杭州春天房地产开发有限公司	阳光名城三四期项目合作开发	15.00%	112,500,000.00
杭州万家之星房地产开发有限公司	万家之星项目合作开发	35.00%	96,015,312.05
乐清市梁荣置业有限公司	东潮府项目合作开发	25.00%	51,838,898.77
合计			1,158,495,917.88

公司增加上述长期股权投资的主要原因为：

1. 公司对杭州、温州市场较为看好，先后对悦虹湾项目、温州横渎项目、阳光名城三四期项目、东潮府项目增加投资额。

2. 公司本期联营企业杭州万家之星房地产开发有限公司开发的万家之星项目竣工交付，当期实现净利润 257,711,212.17 元，归属于滨江集团公司净利润 90,198,924.26 元；以前年度未实现毛利在本期确认收益 5,816,387.79 元，因此本期对杭州万家之星房地产开发有限公司确认了投资收益 96,015,312.05 元。

## (二) 滨江集团公司长期股权投资的减值情况

公司期末长期股权投资分为房产投资的项目和其他投资两大类项目。

### 1. 房产投资的项目

房产投资活动开展情况如下表所示：

被投资单位	项目名称	持股比例	期末数	项目状态
杭州大文投资管理有限公司	悦虹湾项目	24.90%	564,415,167.63	正在预售
杭州浙同投资有限公司	温州横渎项目	15.00%	333,726,539.43	正在预售
杭州万家之星房地产开发有限公司	万家之星项目	35.00%	99,386,216.73	已交付
乐清市梁荣置业有限公司	东潮府项目	25.00%	51,838,898.77	正在预售

宁波东睦东奥投资管理有限公司	信达奥体项目	20.00%	49,180,702.41	正在预售
成都同新商贸有限责任公司	锦粼府项目	30.00%	44,140,050.58	正在预售
舟山恺融房地产开发有限公司	定山海花园项目	31.00%	12,997,303.80	正在预售
杭州星悦房地产开发有限公司	翡翠之星项目	50.00%	9,945,708.40	正在预售
杭州春天房地产开发有限公司	阳光名城三四期项目	15.00%	112,500,000.00	正在拆除地上建筑
杭州滨汇置地有限公司	富阳湖塍村城中村改造项目	40.00%	20,214,320.06	正处于拿地阶段
上海中崇滨江实业发展有限公司	上海金心项目	16.81%	19,947,625.90	正在开发
杭州西江置业有限公司	五幸金座、银座项目	24.00%	6,361,795.60	正在开发
浙江博昌投资管理有限公司	定海村项目	12.25%	4,666,032.35	正在开发
花漾年华绿色小镇建设发展(湖州)有限公司	花漾年华绿色小镇项目	30.00%	4,500,835.66	正在开发
合计			1,333,821,197.32	

公司已获取了上述项目报告期末的财务报表、审计报告、签约一览表、工程合同台账，并根据会计准则对上述项目确认长期股权投资损益调整，且上述项目均处于正常开发运营状态，不存在减值迹象。

## 2. 其他

被投资单位	投资目的	持股比例	期末数	项目状况
杭州滨江普华天晴股权投资合伙企业	投资于互联网行业、高科技行业等领域的项目	99.90%	191,025,493.23	已对外投资 24 个项目，共投资 19,159.13 万元，由于公司所投项目基本为细分领域的领先企业，运营良好
杭州滨创网罗股权投资合伙企业(有限合伙)	投资上海网罗电子科技有限公司	31.25%	5,651,751.55	上海网罗电子科技有限公司主要提供室内定位、导航服务，目前已研制成功
杭州滨江普华股权投资管理有限公司	管理公司	30.00%	1,064,275.47	公司每年正常进行管理运营
合计			197,741,520.25	

对于公司上述长期股权投资的项目，公司均已根据被投资单位的经营成果和投资比例确认了相关的投资收益。

### (三) 核查过程及核查意见

针对滨江集团公司长期股权投资是否存在减值风险，未计提减值准备的原因及合理性，我们履行了以下核查程序：

1. 获取并查阅了长期股权投资项目公司的财务报表、审计报告，对未经审计的项目公司进行了审阅；
2. 获取并查阅了长期股权投资项目公司的签约一览表、工程合同台账及盈

利预测表。

经过上述核查，我们认为，滨江集团公司上述长期股权投资不存在减值风险，故无需计提减值准备。

**三、报告期末，公司存在多项重大诉讼，请你公司详细说明上述重大诉讼事项截止到函件发出日的进展情况、公司相关资产减值准备及预计负债计提的合理性，请年审会计师核查并发表明确意见。（问询函第 6 条）**

**（一）报告期末公司主要诉讼情况**

**1. 公司与深圳市安远控股集团有限公司（以下简称安远公司）的相关诉讼**

**（1）案件基本情况**

2016 年 11 月，公司与安远控股公司签订《关于深圳龙华区安丰工业区项目之合作协议书》，共同开发深圳龙华区安丰工业区地块城市更新改造项目，为合作需要，公司共通过信托向其借出资金 11.6 亿元。因项目未能推进，公司决定退出该项目合作并要求安远控股公司归还本金总额为 11.6 亿元的融资款，该款项已于 2018 年 3 月到期，2018 年 4 月，公司向浙江省高级人民法院提起诉讼。经由浙江省高级人民法院主持调解，2018 年 9 月，公司与安远控股公司签订《民事调解书》，《民事调解书》内容尚未履行完毕，公司已向法院申请强制执行。

**（2）案件目前进展情况**

该案件已进入强制执行阶段。

**2. 公司及公司之子公司杭州滨江房产建设管理有限公司（以下简称滨江建设公司）与上海湘府房地产开发有限公司（以下简称上海湘府公司）的相关诉讼**

**（1）滨江建设公司与上海湘府公司的相关诉讼**

**1) 案件基本情况**

上海湘府公司委托滨江建设公司负责上海湘府公司的整体开发管理，预计代建管理费 3.3 亿元，上海湘府公司违约未按合同约定支付代建管理费。滨江建设公司已向上海第一中级人民法院递交民事诉状，请求法院判令上海湘府公司支付截止 2018 年 8 月 21 日的代建管理费及违约金合计 5,380.40 万元。

**2) 案件目前进展情况**

本案于 2019 年 6 月 11 日开庭，鉴于上海湘府公司提出要求解除合同，我司已于 2019 年 6 月 13 日向法院申请变更本诉诉讼请求，要求被告向原告支付委托

管理费 5,000.00 万元,支付截止 2018 年 8 月 21 日的逾期付款违约金 380.40 万元,支付解除合同违约金 5,600.00 万元,以上三项合计人民币 10,980.40 万元。对此诉讼法院于 2019 年 6 月 26 开庭,尚未有判决。

(2) 公司与上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司的相关诉讼

1) 案件基本情况

2016 年 12 月,公司与上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司签署《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》,公司以 7.98 亿元收购上海崇滨建设发展有限公司持有的上海湘府 10%股权。因上海湘府公司未按协议支付相关固定收益,公司于 2018 年 9 月向上海国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请书,申请解除上述合作框架协议;并请求依法判令上海湘府公司、上海崇滨建设发展有限公司、中崇集团有限公司共同向本公司返还资金 70,600.00 万元和按约定支付年化 10%的收益,作为股本投入的 9,200.00 万元和《上海湘府房地产开发有限公司股权合作框架协议》中约定的超额收益在项目清算时另行处理。

2) 案件目前进展情况

本案已于 2019 年 5 月 28 日开庭审理,仲裁委尚未做出裁决。

**(二) 核查过程及核查意见**

针对滨江集团公司重大诉讼相关资产减值准备及预计负债计提的合理性,我们履行了以下核查程序:

1. 了解与诉讼相关资产减值的关键内部控制,评价这些控制的设计,确定其是否得到执行,并测试相关内部控制的运行有效性;

2. 获取诉讼相关公司的财务报表、银行对账单、贷款卡信息等外部证据进行核对;

3. 了解与目前诉讼的进展,取得和解协议、判决书等;对抵押资产进行实地查看并确认其归属,利用具有证券从业资格的评估机构出具的评估报告进行减值测试;

4. 了解上海湘府公司项目建设情况及销售计划,获取周边楼盘市场价格,了解项目可售金额;

5. 获取并查阅了上海湘府公司工程合同台账,了解相关成本情况。

经过上述核查，我们认为，滨江集团公司重大诉讼相关资产减值准备及预计负债均已合理预计，并在报表中合理列报。

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：连查庭

二〇一九年六月二十八日