

问询函专项说明

天健函〔2020〕658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2019年年报的问询函》（中小板年报问询函〔2020〕第156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、年报显示，公司于2016年11月向安远控股公司借出资金11.6亿元，因项目未能推进，上述款项至今未收回，公司对上述应收款项计提了7.24亿元的坏账准备。（1）……。 （2）请公司结合安远控股公司自身财务状况、资金实力、担保资产价值、是否有其他可供执行或用于偿付的财产等，说明公司对该笔借款坏账计提是否充分。请公司说明预计能收回40%左右款项的判断依据及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。（3）……。 （4）……。 （问询函第1条第2点）

（一）安远控股公司借款担保情况

根据公司与安远控股公司等各方签订的《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》，公司对安远控股公司11.60亿元的债权享有的相关担保权利与措施如下：

1. 股权质押

出质人	质押物
陈族远	安远控股公司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
安远控股公司	深圳市京明洋旅游投资集团有限公司 80%的股权
安远控股公司	深圳市云海山电力投资有限公司 60%的股权
陈雅卓	
南京安远医药投资集团有限公司	南京制药厂有限公司 100%的股权
陈俊谋	

2. 收益权质押

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（质押权登记到期日：2018-10-12）
揭阳市龙颈水电厂	揭阳市龙颈水电厂电费收益权（质押权登记到期日：2018-10-12）
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（质押权登记到期日：2018-10-12）

3. 连带责任担保

担保人	备注
自然人陈族远	安远控股公司实际控制人
深圳市通达丰建设集团有限公司	安远控股公司持股 94%的子公司
深圳市恒安丰矿业投资集团有限公司	安远控股公司持股 98%的子公司
深圳市京明洋旅游投资集团公司	安远控股公司持股 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	安远控股公司持股 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	

4. 不动产抵押

抵押人	抵押物
安远控股公司	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（土地证号：深房地字第 5000260637）及其附属建筑物（无房产证）

（二）相关担保的可回收金额及合理性分析

安远控股公司实际控制人因涉嫌单位犯罪而被追究刑事责任，安远方公司债权人陆续起诉、查封其资产，鉴于上述情况，出于谨慎性考虑，滨江集团公司于 2019 年 2 月 28 日披露《关于单项计提资产减值准备的公告》，对 11.6 亿元的其他应收款单项计提坏账准备，相关担保的可回收金额分析如下：

1. 股权质押

根据获取的企业财务报表及企业征信报告，股权质押的六家公司均存在较多的借款及对外担保，且股权处置较为困难，根据谨慎性原则预计可收回金额确认为 0 元。

2. 收益权质押

根据获取的质押登记情况，上述水电站收益权质押均已到期，经询问相关经办律师，是否可以继续享有优先受偿权存在较大不确定性，根据谨慎性原则预计可收回金额确认为 0 元。

3. 连带责任担保

根据市场公开信息查询，上述承担连带责任担保的公司及自然人均涉及较多诉讼案件，涉及标的金额较大，故对其偿债能力及担保能力存在较大不确定性，根据谨慎性原则预计可收回金额确认为 0 元。

4. 不动产抵押

（1）具有享有优先受偿权的不动产

1) 不动产的基本情况

抵押人	抵押物	土地/房产证号	土地性质	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)
安远控股公司	土地及房屋	昆明市房权证字第 200838256 号	商业服务业用地	2,878.71	22,038.83
深圳新润先科有限公司	土地	深房地字第 5000260637 号	工业用地	31,882.14	

2) 不动产评估价值及可回收金额测算

抵押人	资产明细	评估价值[注]	受偿比例	可收回金额
安远控股公司	昆明市房权证字第 200838256 号	253,450,000.00	100.00%	253,450,000.00
深圳新润先科有限公司	深房地字第 5000260637 号	165,707,000.00	100.00%	165,707,000.00
小计		419,157,000.00		419,157,000.00

注：上述评估价值业经坤元资产评估有限公司评估确认（坤元评报[2019]71号评估报告）。

安远控股公司的土地及房屋、深圳新润先科有限公司的土地已办理抵押权登记，具有优先受偿权，故按 100% 的受偿比例测算。

(2) 无法享有优先受偿权的不动产

1) 不动产的基本情况

抵押人	抵押物	房产证号	建筑面积（平方米）
深圳新润先科有限公司	深房地字第 5000260637 号地上建筑物	未办妥房产证	66,943.96

2) 不动产评估价值及可回收金额测算

抵押人	资产明细	评估价值[注]	受偿比例	可收回金额
深圳新润先科有限公司	深房地字第 5000260637 号地上建筑物	79,414,030.00	21.47%	17,050,132.93
小计		79,414,030.00		17,050,132.93

注：上述评估价值业经坤元资产评估有限公司评估确认（坤元评报[2019]71号评估报告）。

深圳新润先科有限公司深房地字第 5000260637 号地上建筑物未办理房产证，故未办妥抵押登记手续，无法优先受偿，故根据申报总债权确认受偿比例。根据现已获取的相关资料，深圳新润先科有限公司债权人共申报 33.88 亿元债权，根据滨江集团公司申请受偿债权金额为 7.27 亿元（债权 8.6 亿减去优先受偿部分）计算得出受偿比例为 21.47%。

综上所述，截至 2019 年 12 月 31 日，滨江集团公司对安远控股公司 11.60 亿元债权根据谨慎性原则预计的可收回金额为 436,207,132.93 元，滨江集团公司根据预计的可回收金额与债权总额之间的差额计提了坏账准备 723,792,867.07 元，坏账准备计提充分且金额合理。

(三) 核查过程及核查意见

针对滨江集团公司对安远控股公司借款坏账计提是否充分，预计能收回 40%

左右款项的判断依据及合理性，我们履行了以下核查程序：

1. 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》；

2. 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并对抵押物的相关抵押备案手续进行了核查；

3. 了解与目前应收安远控股公司款项相关诉讼的进展，取得相关的和解协议、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. 了解与安远控股公司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；

5. 检查与其他应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

经过上述核查及获取的相关证据，我们认为，滨江集团公司对安远控股公司借款坏账计提依据充分且金额合理。

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：向晓三

中国·杭州

中国注册会计师：沈祥红

二〇二〇年六月十一日