

证券代码：002244 证券简称：滨江集团 公告编号：2016—057

杭州滨江房产集团股份有限公司

关于深圳证券交易所 2015 年年报问询函回复的公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

2016 年 5 月 12 日,杭州滨江房产集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)收到深圳证券交易所中小板公司管理部出具的《关于对杭州滨江房产集团股份有限公司 2015 年年报的问询函》(中小板年报问询函【2016】第 129 号)。对问询函中提到的问题,公司专门召集相关人员进行认真分析,并就问询函所提出的问题回复如下:

一、2016 年你公司拟使用不超过人民币 60 亿元的自有资金进行风险投资,风险投资额度占你公司 2015 年经审计净资产的 68.46%。请详细说明你公司风险投资额度的计算方法、风险投资的方向以及相关的风险控制措施。

公司 2016 年将在保持房地产主业平稳发展基础上,加大金融投资力度,力争做到以房地产为主,服务业、金融投资“一体两翼”均衡发展。公司拟在整个投资领域中涵盖一级、一级半市场,投资周期长、中、短结合,投资风格保守、稳健、激进相匹配,投资方式为直投或与专业机构共同设立投资基金等方式,投资的行业方向、金额分为金融行业 20 亿左右,大健康及医疗行业 15-20 亿左右,环保、文化及工业 4.0 行业 15-20 亿左右,以上合计 2016 年公司拟按不超过 60 亿元规模开展投资业务。

根据上述公司投资业务发展规划,公司的投资领域和投资方式可能构成《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》规定的风险投资行为,为提高公司投资业务的运作效率,公司董事会提请股东大会批准公司 2016 年使用不超过人民币 60 亿元的自有资金进行风险投资。

相关的风险控制措施如下：

1、公司将加强与外部机构的合作，必要时，可以聘请经验丰富的人员为公司相关投资提供咨询服务，为投资决策的合理性、科学性提供合理化建议。

2、公司通过建立《风险投资管理制度》，健全风险投资内部控制制度，对公司风险投资原则、范围、决策权限、内部审计、资金管理和信息披露等内容做出规定。

3、公司投资部设专人及时分析和跟踪风险投资投向、项目进展情况，一旦发现或判断有不利因素时，将及时采取相应的保全措施，控制投资风险。

4、采取适当的分散投资决策、控制投资规模等手段，来控制投资风险的非系统性风险。

二、报告期内，你公司出资 3.90 亿元投资了三家从事物业项目开发的美国公司（以下简称“项目公司”），并将相关投资计入了可供出售金融资产。你公司称这三个项目公司因为涉及美国 SEC 诉讼案而被法院冻结，目前公司正在商讨关于项目公司的重组和投资撤销事宜。请详细说明该事项的具体情况以及对公司的影响，相关投资计入可供出售金融资产的原因、合理性及是否需要计提减值准备。

本公司出资 3.90 亿元投资 POTALA TOWER SEATTLE, LLC、PATH OTHELLO, LLC 和 POTALA SHORELINE, LLC 三家公司，上述三家公司均系从事物业项目开发的公司，公司出资比例分别为 20.00%、27.50%、和 40.00%。根据公司与上述三家项目公司合作方签订的《投资协议书》约定，本公司为上述三家公司的非管理公司成员，不参与三家公司的日常经营运作，不具有日常经营管理权及责任，不对任何融资进行担保或作为追索权的保证人，亦不参与三家项目公司的重大经营决策，仅仅作为财务投资者享有股东的分红权，公司对上述三家项目公司无重大影响，故本公司将对三个项目公司的股权投资计入可供出售金融资产科目。

我们认为由于我们对三家项目公司仅仅承担财务投资者的角色，不参与项目公司的实际经营决策，亦对项目公司的经营决策无重大影响，故将对其投资计入可供出售金融资产符合企业会计准则的相关规定。

本公司聘请美国当地的律师代本公司持续和上述三家项目公司的接管人和法院进行沟通相关事宜的后续处理方案，根据美国律师提供的截至目前上述三家项目公司情况如下：

（一）PATH OTHELLO, LLC 公司将以原投资金额（即 1,500 万美金）回购本公司股份，从而本公司将获得 1,320 万美金现金和 180 万美金的债权。

（二）POTALA SHORELINE, LLC 公司将以原投资金额（即 1,500 万美金）回购本公司股份。POTALA SHORELINE, LLC 公司以现金归还本公司投资款 491 万美金，剩余 1009 万美金的欠款将会在 POTALA SHORELINE, LLC 土地拍卖之后归还给本公司。目前 POTALA SHORELINE, LLC 土地预估价格为至少 1,200 万美金。

（三）POTALA TOWER SEATTLE, LLC 公司经过本公司与美国第三方合作方 Molasky（一家成立六十余年，聚焦美国西南部商业、住宅、工业地产项目开发管理的专业地产开发商）的商讨与评估后，双方一致认为该项目的盈利性不错，根据初步意向，本公司将再投入 2,000 万美金，获得总计 85%的股权，Molasky 投入 1,000 万美金，获得 15%的股权，双方合作开发该项目。本公司将在接管人和法院同意递交的重组方案后继续推进该项目的实施。

综上所述，本公司认为截至目前本公司对上述三家项目公司的投资尚不存在减值迹象，故未计提减值准备。在接管人和法院同意递交的重组方案后继续推进该项目的实施。

三、报告期内，你对西溪明珠项目计提了 1.04 亿元存货跌价准备，请详细说明该项目的具体情况，包括但不限于开发进度、开发成本、销售情况等，并说明存货跌价准备的计提方法以及计提的充分性。

西溪明珠项目的基本情况：西溪明珠项目地处西湖区杨家牌楼，暨杭政储出（2010）51 号地块。总土地面积 71,393 平方米，项目规划为 48 幢，共 218 户排屋，可售面积为 69,044.70 平方米。2012 年 12 月开始动工建设，截止 2015 年末主体已基本完工，累计已发生开发成本 22.58 亿元。2014 年开始预售，截止 2015 年末已预售 53 套，共计 15,797.90 方，占可售面积的 22.88%，取得预售款 4.85 亿元。

本公司的存货按采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于

可变现净值的差额计提存货跌价准备，开发成本确定可变现净值以预计总售价减去预计后续成本后差额并考虑销售过程中的相关税费后予以确定。

(一) 西溪明珠预计总收入预测过程如下：

| 项 目 | 合同价 | 不含税收入 | 面积 | 单价 |
|----------|------------------|------------------|-----------|-----------|
| 2014 年签约 | 194,756,309.00 | 2,243,918,985.95 | 5,693.06 | 34,209.42 |
| 2015 年签约 | 319,725,026.00 | | 10,104.84 | 31,640.78 |
| 2016 年签约 | 31,500,921.00 | | 874.04 | 36,040.59 |
| 未售预计销售额 | 1,746,107,818.40 | | 52,372.76 | 33,340.00 |
| 小计 | 2,292,090,074.40 | | 69,044.70 | 33,197.19 |

(二) 西溪明珠预计总成本预测过程如下：

| 项 目 | 已发生成本 | 预计后续成本 | 预计后续不含税成本 | 总成本 |
|-------|------------------|---------------|---------------|------------------|
| 土地成本 | 1,860,953,424.15 | | | 1,860,953,424.15 |
| 建安总成本 | 257,297,625.63 | 82,926,244.15 | 80,510,916.65 | 337,808,542.27 |
| 融资成本 | 143,851,597.32 | | | 143,851,597.32 |
| 总成本 | 2,262,102,647.10 | 82,926,244.15 | 80,510,916.65 | 2,342,613,563.74 |

(三) 预计销售相关税金预测过程如下：

| 项 目 | 金 额 |
|----------------|------------------|
| 预计房产销售总收入（不含税） | 2,243,918,985.95 |
| 预计销项税 | 48,171,088.45 |
| 预计可取得进项税 | 2,415,327.50 |
| 预计应缴纳增值税 | 45,755,760.95 |
| 预计城建税 | 3,202,903.27 |
| 预计教育费附加 | 1,372,672.83 |
| 预计地方教育费附加 | 915,115.22 |
| 营业税金及附加小计 | 5,490,691.31 |

根据上述测算，本公司西溪明珠项目的可变现净值为：

$2,243,918,985.95 - 80,510,916.65 - 5,490,691.31 = 2,157,917,377.99$ 元

期末账面成本为 2,262,102,647.10 元，高于可变现净值金额为

104,185,269.11 元，故在期末本公司对西溪明珠项目计提了存货跌价准备

104,185,269.11 元。

四、报告期内，你公司销售现金比率（经营活动产生的现金流量净额/营业收入）为 63.79%，去年同期为-11.20%，请说明上述指标发生较大变化的原因，并对比分析说明你公司最近三年的收入确认政策是否发生变化。

公司销售现金比率发生较大变化主要原因系 2015 年度现金净流入较上年同期大幅上升 102.35%。2015 年度经营活动现金流入 170.16 亿，现金流出 89.68 亿，经营活动产生的现金净流量 80.48 亿；上年同期 2014 年度，经营活动现金流入 84.09 亿，经营活动现金流出 97.26 亿，经营活动产生的现金净流量-13.17 亿。2015 年度经营活动净流量较 2014 年度大幅上升的主要原因系公司 2015 年度公司取得不错的销售业绩，收到销售商品提供劳务收到的现金较 2014 年度大幅增长，同期购买商品接受劳务支出的现金变动不大所致。本公司房地产收入确认标准以房产交付、开具发票作为收入的确认标准，自上市以来一直以此标准作为本公司房地产收入的确认标准，没有变化。

五、报告期末，你公司预付款项的余额为 2.45 亿元，其中预付佑康置地有限公司的款项为 2.08 亿元，请详细说明该笔预付款的性质、佑康置地有限公司的基本情况以及与公司是否存在关联关系。

杭州祐康置地有限公司系本公司代建项目“滨江紫金府”的投资方，除与本公司存在委托代建关系外，无其他任何关联关系。杭州祐康置地有限公司基本情况如下：成立日期：2008 年 8 月 7 日；法定代表人：戴天荣；注册资本 5000 万元；住址：杭州市江干区机场路 377 号 14 幢四楼，经营范围：房地产开发，服务：房地产项目管理、咨询服务，房产中介。

2015 年度，祐康食品集团有限公司（杭州祐康置地有限公司母公司）资金困难，本公司为了避免“滨江紫金府”项目随同祐康食品集团有限公司陷入债务危机，不能支付其未付工程款而使项目停顿，从而给本公司品牌造成不利影响，本公司于 2015 年 10 月 22 日和项目公司签订《预售合同》，出资购买紫金府项目部分未售房产共计总价 2.08 亿元，故该笔预付款的性质为本公司的预付“滨江紫金府”部分房产的预付购房资金。为资金安全考虑，该部分购房资金最终进入本公司子公司杭州滨江房产建设管理有限公司的账户。

六、报告期末，你公司其他应收款的余额为 33.61 亿元，同比增加 32.47

亿元，请详细说明其他应收款的性质以及同比增幅较大的原因。

报告期末其他应收款余额为 33.61 亿元，较期初增长 32.47 亿元，主要系对外部股东的财务资助款及对本公司联营公司上海滨安房地产开发有限公司、杭州京滨置业有限公司的财务资助款增加所致。

（一）鉴于房地产项目开发周期较长的特点，在合作项目预售前，为提高资金的使用效率，保护合作各方的合法经济利益，项目公司将在充分保证项目后续建设和项目公司正常经营所需资金的前提下，按股权比例向公司及合作方提供财务资助。本公司子公司杭州滨绿房地产开发有限公司开发的武林壹号项目截止期末预售房款为 57.15 亿，本期向其外部股东提供了财务资助款 18.54 亿元。

（二）本期公司为满足联营公司上海滨安房地产开发有限公司项目开发的需要，对其提供财务资助 10.40 亿元。该财务资助款主要用于支付上海滨安房地产开发有限公司开发的宝山区大场镇祁连社区 121601 单元 B3-03 地块的土地出让金（及契税）和前期费用。上海滨安房地产开发有限公司产生销售回笼款后，在保证项目正常运营的基础上，将优先归还本公司的财务资助款项。

（三）本期公司为满足联营公司杭州京滨置业有限公司项目开发的需要，对其提供财务资助 3.22 亿元。该财务资助款主要用于支付杭州京滨置业有限公司开发的萧政储出（2015）12 号地块的土地出让金（及契税）和前期费用。杭州京滨置业有限公司产生销售回笼款后，在保证项目正常运营的基础上，将优先归还本公司的财务资助款项。

杭州滨江房产集团股份有限公司

2016 年 5 月 21 日