

证券代码：002244 证券简称：滨江集团 公告编号：2023—074

杭州滨江房产集团股份有限公司关于 为参股房地产项目公司提供担保额度的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别风险提示

截止本公告日，公司及控股子公司对外担保总额为1,501,746.23万元，占公司最近一期经审计净资产的63.81%。

一、担保事项概述

为满足杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“公司”）参股公司项目开发的正常资金需求，切实提高项目融资效率，保障合作项目的良好运作，根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的相关规定，结合公司房地产项目开发进度情况，公司对未来拟为参股房地产项目公司提供担保的具体对象以及担保额度进行了合理预计，公司拟按出资比例为部分参股房地产项目公司提供总额度不超过36.2亿元的新增担保，具体情况如下：

1、本次被担保对象及担保额度预计情况如下表：

| 担保公司 | 被担保公司名称 | 公司权益比例 | 合作项目 | 截至目前担保余额（万元） | 本次新增担保额度（亿元） | 担保额度占上市公司最近一期净资产比例 | 是否关联担保 |
|------|----------------------|-----------|-----------------------|--------------|--------------|--------------------|--------|
| 公司 | 杭州越文房地产开发有限公司 | 27.55% | 滨萃悦府 | - | 1 | 0.425% | 否 |
| 公司 | 杭州滨秀房地产开发有限公司 | 33.00% | 锦翠金宸府 | - | 2 | 0.850% | 否 |
| 公司 | 宁波滨成置业有限公司 | 51% | 宁波望品 | 52,326.00 | 2 | 0.850% | 否 |
| 公司 | 杭州滨泓房地产开发有限公司 | 25.245% | 天澜海岸 | - | 1 | 0.425% | 否 |
| 公司 | 杭州滨杨房地产开发有限公司 | 49.5% | 天澜美境 | - | 1 | 0.425% | 否 |
| 公司 | 杭州滨良房地产开发有限公司 | 49.5% | 听翠轩 | - | 1 | 0.425% | 否 |
| 公司 | 杭州龙坞盛和置业有限公司 | 33.165% | 溪映听庐 | - | 1 | 0.425% | 否 |
| 公司 | 杭州融滨昌盛置业有限公司 | 37.000% | 滨融府 | 16,740.65 | 2 | 0.850% | 否 |
| 公司 | 杭州滨承房地产开发有限公司 | 33.000% | 映运轩 | - | 1 | 0.425% | 否 |
| 公司 | 杭州滨跃实业有限公司 | 25.500% | 澜映悦城 | - | 1 | 0.425% | 否 |
| 公司 | 杭州欣汇置业有限公司 | 10.000% | 缤曜金汇府 | - | 0.2 | 0.085% | 否 |
| 公司 | 南京轩居房地产开发有限公司 | 35.000% | 宁出第08号NO. 新区2022G13地块 | - | 4 | 1.700% | 否 |
| 公司 | 杭州滨兆房地产开发有限公司 | 40.095% | 杭政储出【2023】128号地块 | - | 9 | 3.825% | 否 |
| 公司 | 杭【2023】130号地块项目公司 | 32.967% | 杭政储出【2023】130号地块 | - | 4 | 1.700% | 否 |
| 公司 | 杭政储出[2023]137号地块项目公司 | 33.12738% | 杭政储出【2023】137号地块 | - | 6 | 2.550% | 否 |
| 合计 | | | | 69,066.65 | 36.2 | 15.386% | |

2、上述担保预计事项已经公司第六届董事会第二十九次会议审议通过，尚需提交公司 2023 年第二次临时股东大会审议，并提请股东大会授权公司董事会并由董事会进一步授权公司经营管理层审批对参股房地产项目公司提供担保及调剂等具体事宜。

3、在满足下列条件下，公司可以在参股公司之间进行担保额度调剂，但累计调剂总额不得超过预计担保总额度的 50%：

(1) 获调剂方的单笔调剂金额不超过公司最近一期经审计净资产的 10%；

(2) 在调剂发生时资产负债率超过 70%的担保对象，仅能从资产负债率超过 70%（股东大会审议担保额度时）的担保对象处获得担保额度；

(3) 在调剂发生时，获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况；

(4) 获调剂方的各股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。

4、具体实施时，将根据公司与贷款银行或相关权利人签订的担保合同办理。公司作为参股房地产项目公司股东，将按出资比例对参股房地产项目公司融资提供担保（包括反担保）。参股房地产项目公司其他股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。

5、上述担保额度及授权有效期自公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过之日起 12 个月。在上述担保额度内发生的具体担保事项无需另行召开董事会或股东大会审议，授权公司经营管理层决定。

二、被担保人基本情况

1、杭州越文房地产开发有限公司

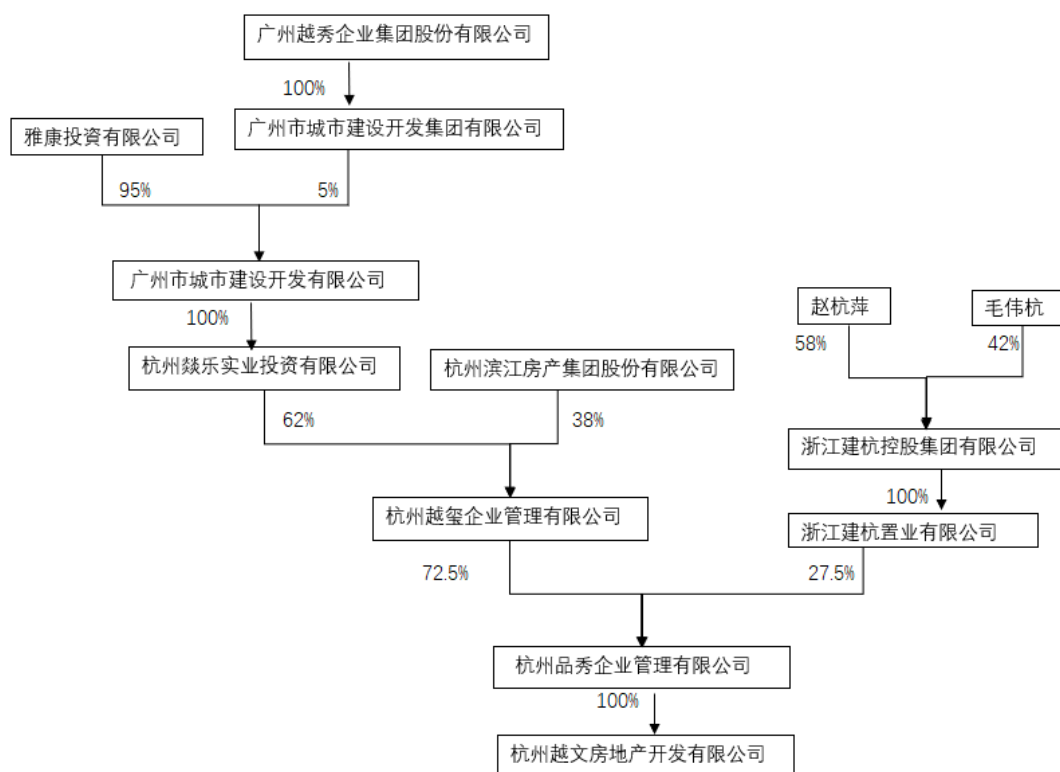
成立日期：2022 年 1 月 7 日

住所：浙江省杭州市拱墅区上塘路 988 号宸融大厦 21 楼 2110 室

法定代表人：练达

注册资本：85000 万元

股东情况：公司持有其 27.55%的股权，杭州焱乐实业投资有限公司和浙江建杭置业有限公司分别持有其 44.95%和 27.5%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。股权结构图如下：



经营范围：房地产开发经营，系滨萃悦府项目的开发主体。

主要财务指标如下：

单位：元

| 项目 | 2023 年 9 月 30 日 (未经审计) | 2022 年 12 月 31 日 (未经审计) |
|------|---------------------------|----------------------------|
| 资产总额 | 3,255,594,572.47 | 3,540,061,077.67 |
| 负债总额 | 3,293,593,603.95 | 3,555,453,910.45 |

| | | |
|------|-----------------|----------------|
| 净资产 | -37,999,031.48 | -15,392,832.78 |
| 项目 | 2023年1-9月（未经审计） | 2022年度（未经审计） |
| 营业收入 | 0 | 0 |
| 净利润 | -9,336,578.26 | -14,657,812.07 |

该公司非失信被执行人。

2、杭州滨秀房地产开发有限公司

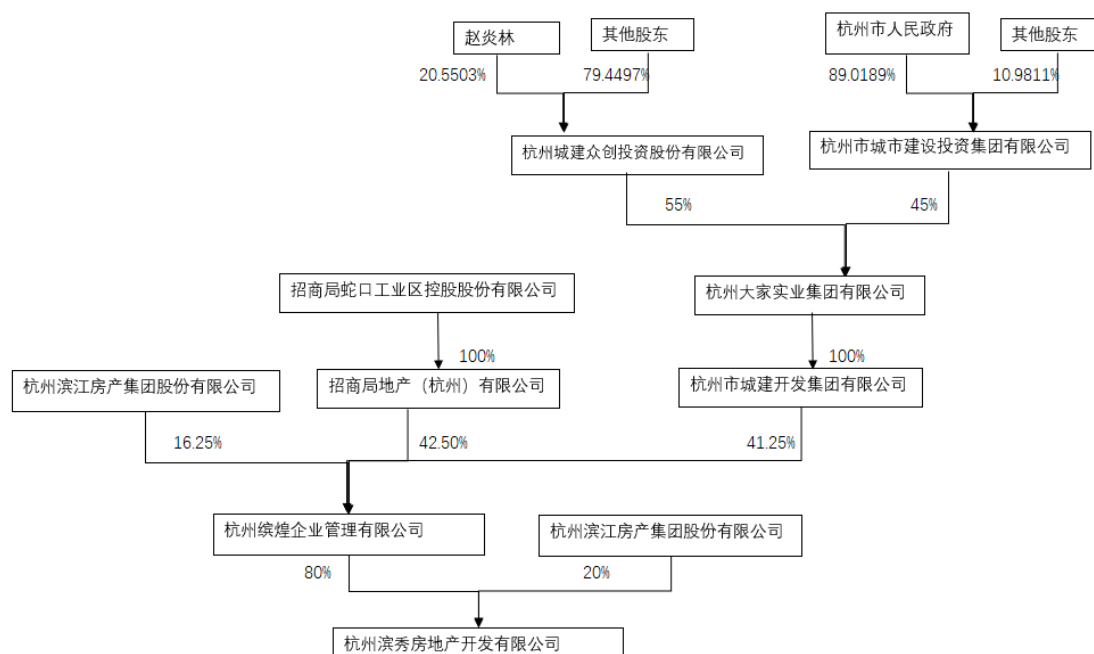
成立日期：2022年5月7日

住所：浙江省杭州市拱墅区拱康路77号(富康大厦)B座3层331室

法定代表人：汤凯

注册资本：12000万元

股东情况：公司、招商局地产（杭州）有限公司和杭州市城建开发集团有限公司将分别持有其33%、34%和33%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。股权结构图如下：



经营范围：房地产开发经营，系锦翠金宸府项目的开发主体。

主要财务指标如下：

单位：元

| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) | 2022年12月31日 (未经审计) |
|------|----------------------|-----------------------|
| 资产总额 | 5,616,213,416.26 | 3,557,356,171.86 |
| 负债总额 | 4,466,803,623.70 | 2,369,003,892.79 |
| 净资产 | 1,149,409,792.56 | 1,188,352,279.07 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) | 2022年度(未经审计) |
| 营业收入 | 0 | 0 |
| 净利润 | -38,942,486.51 | -11,647,720.93 |

该公司非失信被执行人。

3、宁波滨成置业有限公司

成立日期：2022年1月24日

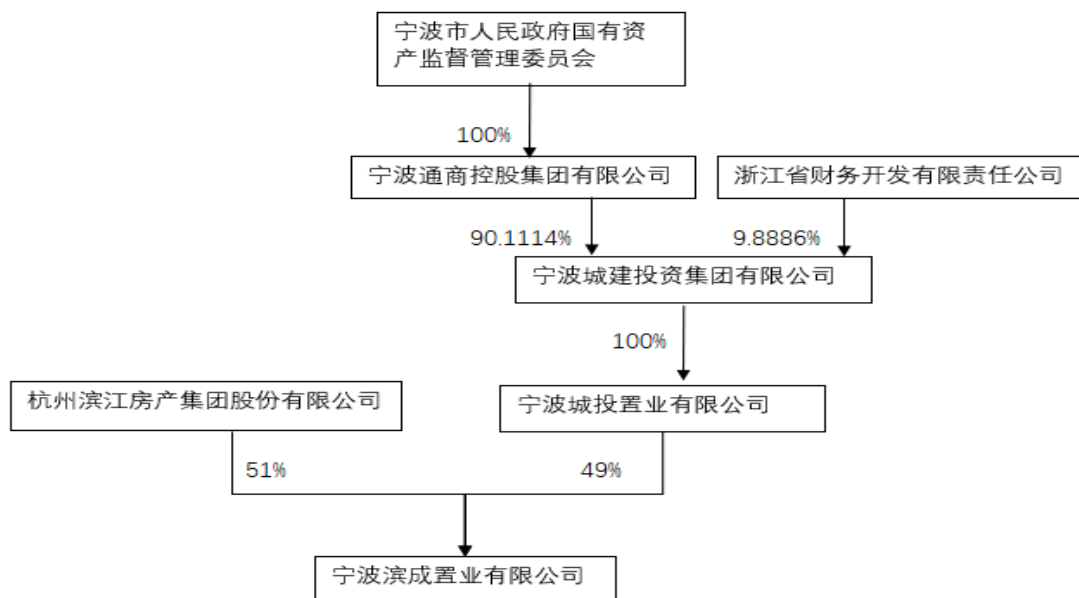
住所：浙江省宁波市鄞州区邱隘镇人民北路2号

法定代表人：吴润良

注册资本：5000万元

股东情况：公司及宁波城投置业有限公司分别持有其51%和49%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。

股权结构图如下：



经营范围：房地产开发经营；住宅室内装饰装修，系宁波望品

项目的开发主体。

主要财务指标如下：

单位：元

| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) | 2022年12月31日 (未经审计) |
|------|----------------------|-----------------------|
| 资产总额 | 5,906,766,267.69 | 4,404,252,977.61 |
| 负债总额 | 5,927,590,524.53 | 4,390,044,977.28 |
| 净资产 | -20,824,256.84 | 14,208,000.33 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) | 2022年度(未经审计) |
| 营业收入 | 0 | 0 |
| 净利润 | -35,032,257.17 | -35,791,999.67 |

该公司非失信被执行人。

4、杭州滨泓房地产开发有限公司

法定代表人：练达

注册资本：250000 万元人民币

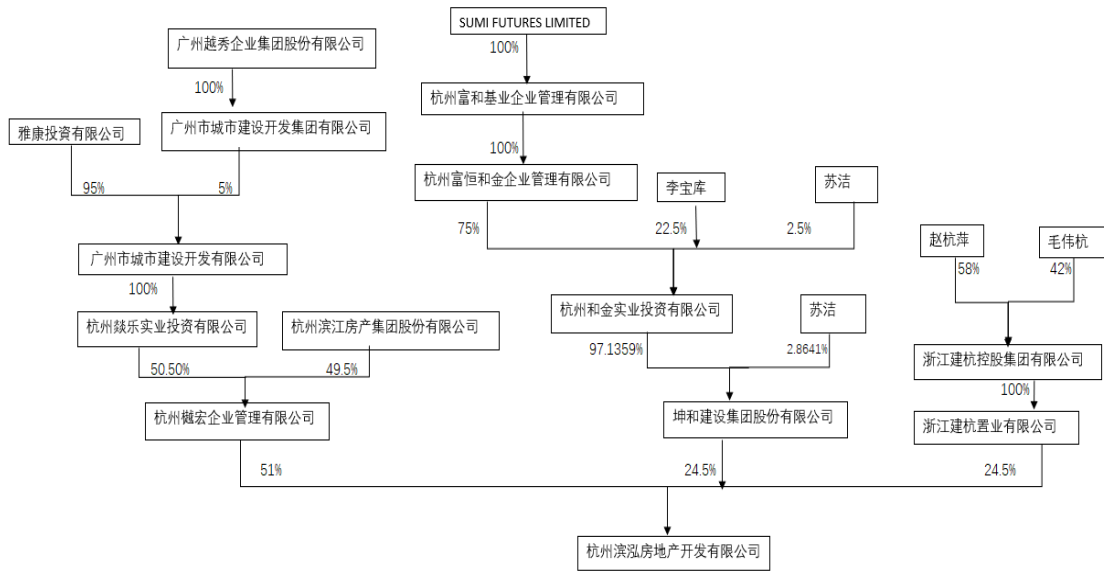
成立日期：2022-07-07

住所：浙江省杭州市上城区彭埠街道鸿泰路 133 号天空之翼商务中心 3 幢 1614 室-06

经营范围：房地产开发经营，系天澜海岸项目的开发主体。

股东情况：公司持有其 24.245%的股权，杭州燚乐实业投资有限公司、坤和建设集团股份有限公司和浙江建杭置业有限公司分别持有其 25.755%、24.5%和 24.5%的股权，公司与其他股东不存在关联关系。股权结构图如下：

主要财务指标如下：



单位：元

| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) | 2022年12月31日 (经审计) |
|------|----------------------|----------------------|
| 资产总额 | 8,902,219,042.62 | 11,065,431,132.31 |
| 负债总额 | 6,506,243,158.59 | 8,673,849,087.37 |
| 净资产 | 2,395,975,884.03 | 2,391,582,044.94 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) | 2022年度(经审计) |
| 营业收入 | 0 | 0 |
| 净利润 | 4,393,839.09 | -108,417,955.06 |

该公司非失信被执行人。

5、杭州滨杨房地产开发有限公司

法定代表人：商利刚

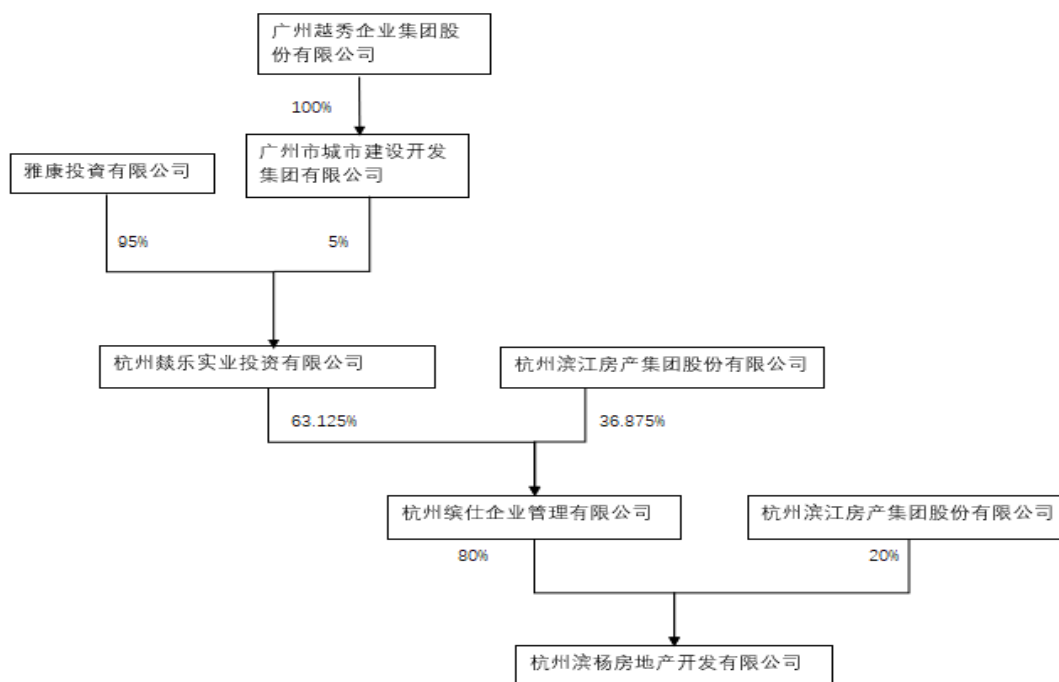
注册资本：90000 万元人民币

成立日期：2022-07-12

住所：浙江省杭州市上城区九堡街道老杭海路 88 号 1001 室

经营范围：房地产开发经营，系天澜美境项目的开发主体。

股东情况：公司及杭州焱乐实业投资有限公司分别持有其 49.5% 和 50.5% 的股权，公司与其他股东不存在关联关系。股权结构如下：



主要财务指标如下：

单位：元

| 项目 | 2023 年 9 月 30 日 (未经审计) | 2022 年 12 月 31 日 (经审计) |
|------|---------------------------|---------------------------|
| 资产总额 | 2,606,469,311.18 | 2,005,063,652.04 |
| 负债总额 | 1,743,864,222.07 | 1,107,703,361.07 |
| 净资产 | 862,605,089.11 | 897,360,290.97 |
| 项目 | 2023 年 1-9 月 (未经审计) | 2022 年度 (经审计) |
| 营业收入 | 0 | 0 |
| 净利润 | -34,755,201.86 | -2,639,709.03 |

该公司非失信被执行人。

6、杭州滨良房地产开发有限公司

法定代表人：商利刚

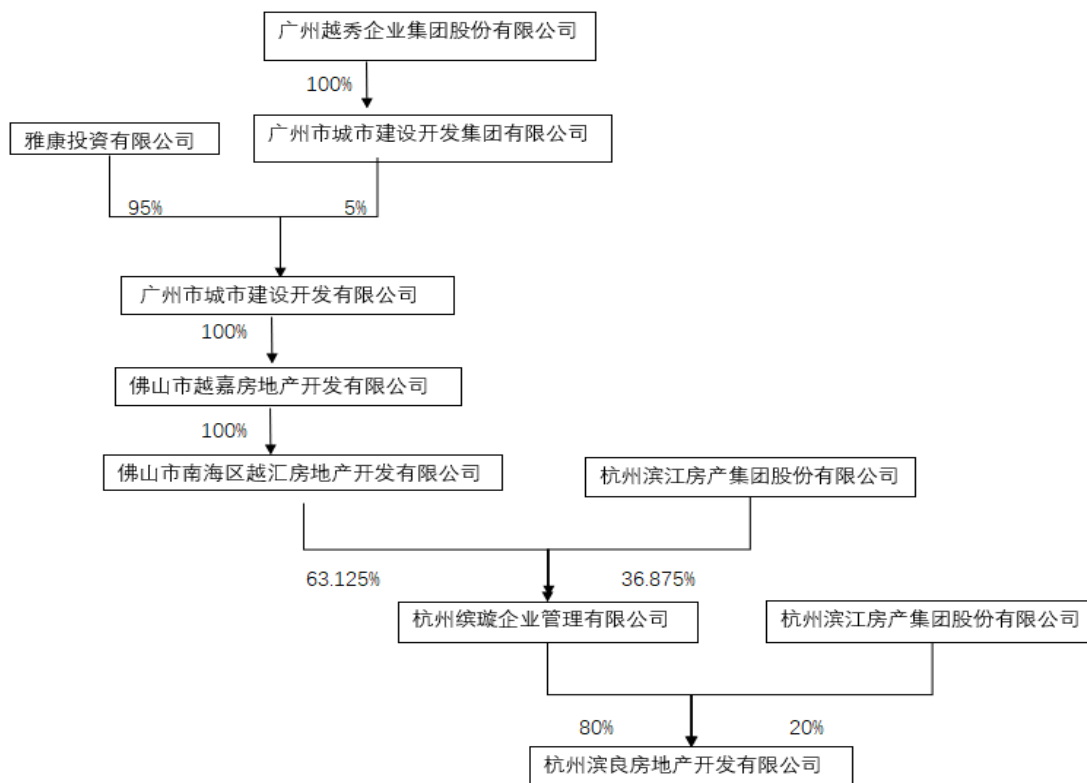
注册资本：139000 万元人民币

成立日期：2023-06-13

住所：浙江省杭州市余杭区良渚街道平高创业城 5 幢 939 室

经营范围：房地产开发经营，系听翠轩项目的开发主体。

股东情况：公司及广州市城市建设开发有限公司分别持有其 49.5% 和 50.5% 的股权，公司与其他股东不存在关联关系。股权结构如下：



主要财务指标如下：

单位：元

| | |
|------|----------------------|
| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) |
| 资产总额 | 2,966,067,525.21 |
| 负债总额 | 1,576,819,878.95 |
| 净资产 | 1,389,247,646.26 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) |
| 营业收入 | 0 |
| 净利润 | -752,353.74 |

该公司非失信被执行人。

7、杭州龙坞盛和置业有限公司

法定代表人：于伟

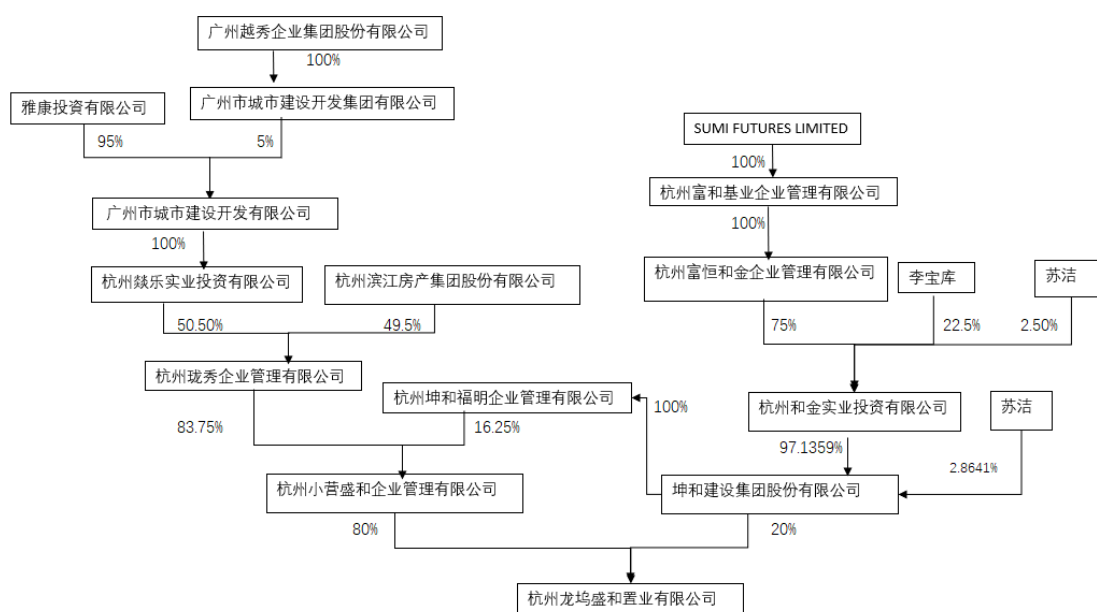
注册资本：263300 万元人民币

成立日期：2023-04-28

住所：浙江省杭州市西湖区转塘街道龙坞工业区块 5 号 108 室

经营范围：房地产开发经营，系溪映听庐项目的开发主体。

股东情况：公司持有其 33.165%的股权，杭州焱乐实业投资有限公司、坤和建设集团股份有限公司分别持有其 33.835%和 33%的股权，公司与其他股东不存在关联关系。股权结构图如下：



主要财务指标如下：

单位：元

| | |
|------|----------------------|
| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) |
| 资产总额 | 2,994,747,714.03 |
| 负债总额 | 361,531,021.79 |
| 净资产 | 2,633,216,692.24 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) |
| 营业收入 | 0 |
| 净利润 | 149,206.46 |

该公司非失信被执行人。

8、杭州融滨昌盛置业有限公司

法定代表人：徐有江

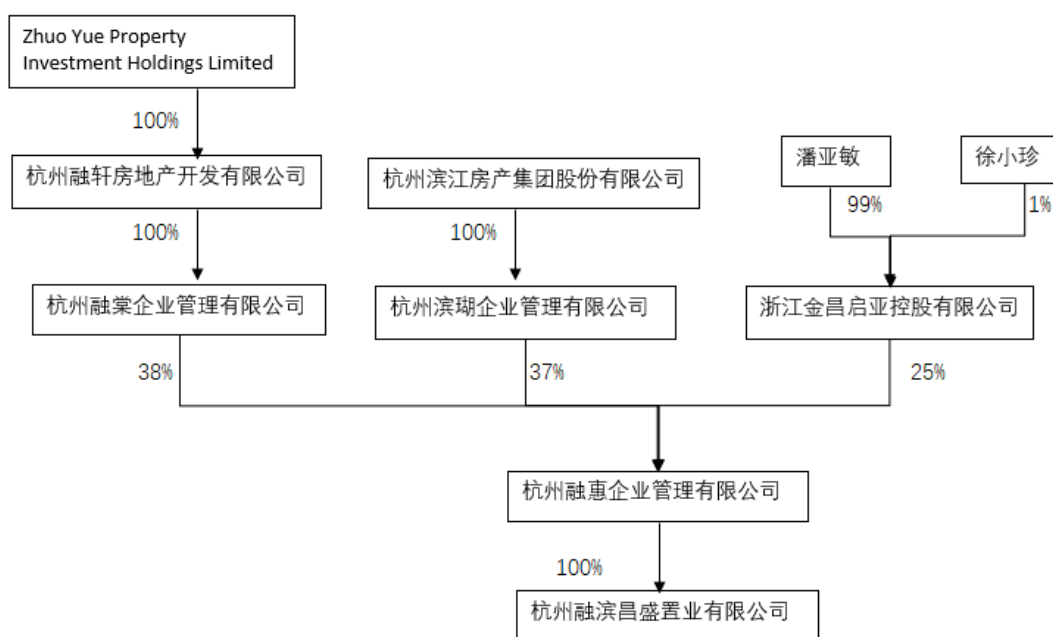
注册资本：92000 万元人民币

成立日期：2020-07-07

住所：浙江省杭州市拱墅区丰潭路 430 号丰元国际大厦 3 幢
1113 室

经营范围：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程设计。信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；建筑材料销售；酒店管理；建筑装饰材料销售；工程管理服务；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；市场营销策划。系滨融府项目的开发主体。

股东情况：公司持有其 37%的股权，杭州融轩房地产开发有限公司及浙江金昌启亚控股有限公司分别持有其 38%和 25%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。股权结构图如下：



主要财务指标如下：

单位：元

| | | |
|------|----------------------|----------------------|
| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) | 2022年12月31日 (经审计) |
| 资产总额 | 7,127,623,364.30 | 7,486,698,256.26 |
| 负债总额 | 6,252,727,556.32 | 6,652,766,245.20 |
| 净资产 | 874,895,807.98 | 833,932,011.06 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) | 2022年度(经审计) |
| 营业收入 | 198,209,102.74 | 0 |
| 净利润 | 40,963,796.92 | -14,593,931.01 |

该公司非失信被执行人。

9、杭州滨承房地产开发有限公司

法定代表人：王昕轶

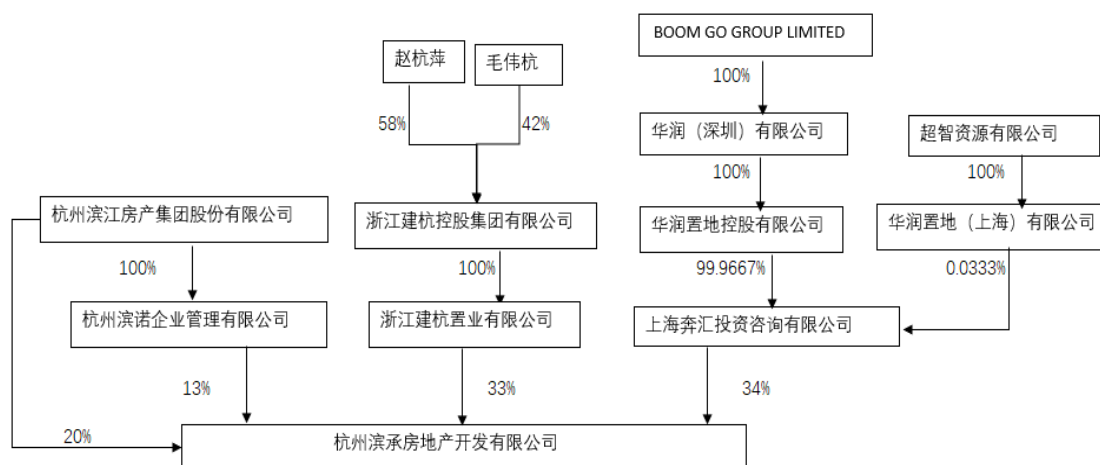
注册资本：71600 万元人民币

成立日期：2023-05-04

住所：浙江省杭州市拱墅区丽水北路 555 号 1 幢 104 室

经营范围：房地产开发经营，系映运轩项目的开发主体。

股东情况：公司持有其 33% 的股权，上海奔汇投资咨询有限公司和浙江建杭置业有限公司分别持有其 34% 和 33% 的股权，公司与其他股东不存在关联关系。股权结构图如下：



主要财务指标如下：

单位：元

| | |
|------|----------------------|
| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) |
| 资产总额 | 1,703,210,529.41 |
| 负债总额 | 988,094,465.23 |
| 净资产 | 715,116,064.18 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) |
| 营业收入 | 148,579.23 |
| 净利润 | -883,935.82 |

该公司非失信被执行人。

10、杭州滨跃实业有限公司

法定代表人：练达

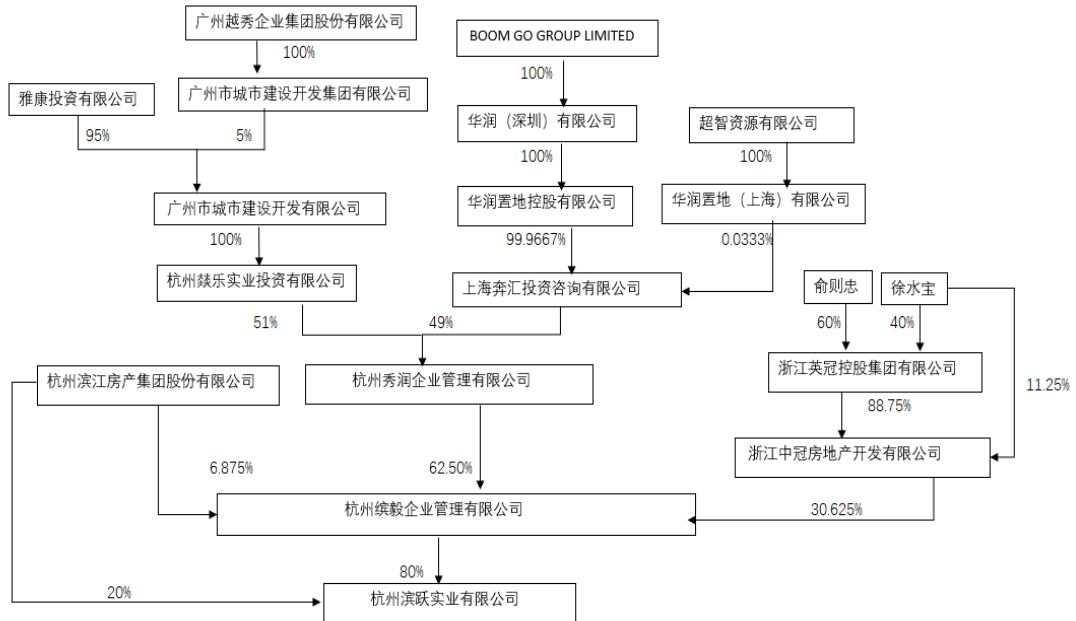
注册资本：125000 万元人民币

成立日期：2023-05-29

住所：浙江省杭州市上城区九堡街道老杭海路 88 号 1096 室

经营范围房地产开发经营；住宅室内装饰装修；物联网设备制造；建筑材料生产专用机械制造；机械设备研发；家具制造；家具销售；企业管理咨询。系澜映悦城项目的开发主体。

股东情况：公司持有其 25.5%的股权，杭州燚乐实业投资有限公司、上海奔汇投资咨询有限公司和浙江中冠房地产开发有限公司分别持有其 25.5%、24.5%和 24.5%的股权，公司与其他股东不存在关联关系。股权结构图如下：



主要财务指标如下：

单位：元

| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) |
|------|----------------------|
| 资产总额 | 2,046,336,066.61 |
| 负债总额 | 1,046,330,069.59 |
| 净资产 | 1,000,005,997.02 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) |
| 营业收入 | 0 |
| 净利润 | 5997.02 |

该公司非失信被执行人。

11、杭州欣汇置业有限公司

法定代表人：章碧海

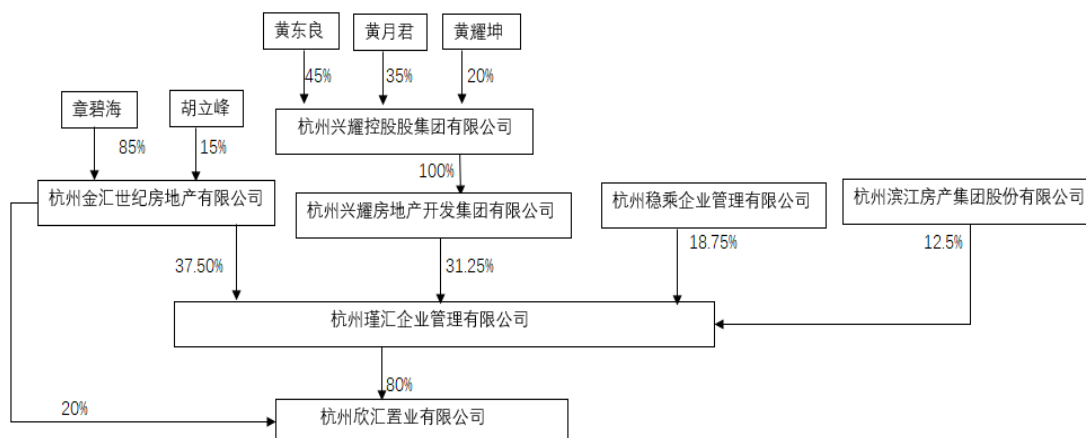
注册资本：69090 万元人民币

成立日期：2023-05-30

住所：浙江省杭州市富阳区富春街道金桥北路 399 号 2417 室(自主申报)

经营范围：房地产开发经营，系缤曜金汇府项目的开发主体。

股东情况：公司持有其 10%的股权，杭州金汇世纪房地产有限公司、杭州兴耀房地产开发集团有限公司和杭州稳乘企业管理有限公司分别持有其 50%、30%和 10%的股权，公司与其他股东不存在关联关系。股权结构图如下：



主要财务指标如下：

单位：元

| | |
|------|----------------------|
| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) |
| 资产总额 | 1,036,941,552.14 |
| 负债总额 | 347,922,258.64 |
| 净资产 | 689,019,293.50 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) |
| 营业收入 | 0 |
| 净利润 | -1,880,706.50 |

该公司非失信被执行人。

12、南京轩居房地产开发有限公司

法定代表人：易彬

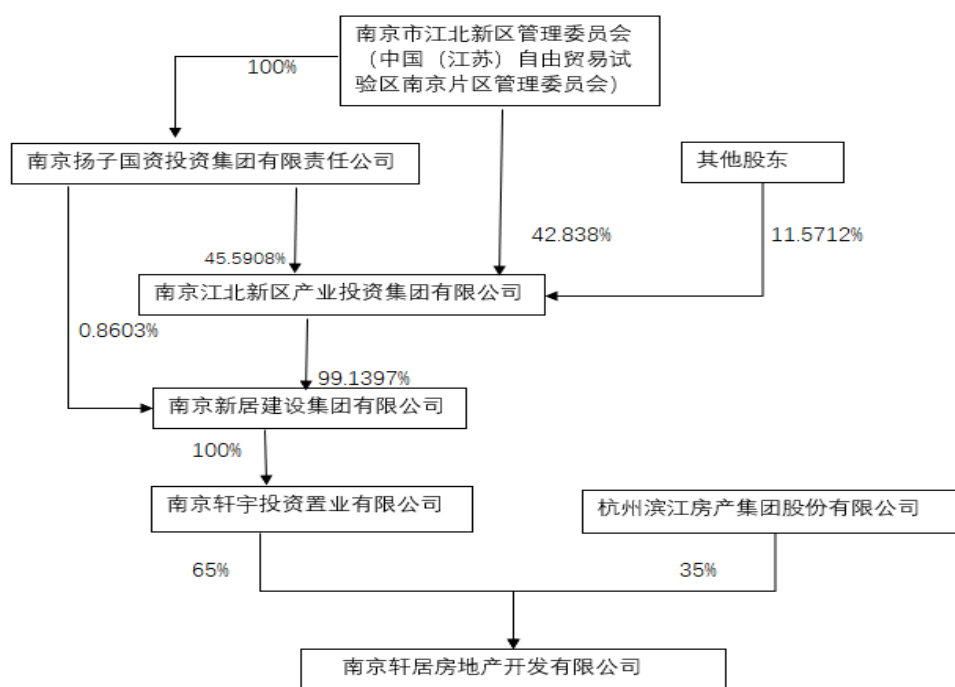
注册资本：26000 万元人民币

成立日期：2022-12-07

住所：中国（江苏）自由贸易试验区南京片区浦滨路 91 号 A1-076（信息申报）

经营范围：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；物业管理；非居住房地产租赁，系宁出第 08 号 NO.新区 2022G13 地块项目的开发主体。

股东情况：公司持有其 35%的股权，南京轩宇投资置业有限公司持有 65%的股权，公司与其他股东不存在关联关系。股权结构图如下：



主要财务指标如下：

单位：元

| 项目 | 2023年9月30日 (未经审计) | 2022年12月31日 (未经审计) |
|------|----------------------|-----------------------|
| 资产总额 | 1,340,724,160.56 | 651,055,740.40 |
| 负债总额 | 1,080,793,614.27 | 651,056,526.40 |
| 净资产 | 259,930,546.29 | -786.00 |
| 项目 | 2023年1-9月(未经审计) | 2022年度(未经审计) |
| 营业收入 | 0 | 0 |
| 净利润 | -68,667.71 | -786.00 |

该公司非失信被执行人。

13、杭州滨兆房地产开发有限公司

法定代表人：潘洪祥

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2023-09-25

住所：浙江省杭州市上城区九堡街道老杭海路 88 号 1294 室

经营范围：房地产开发经营，系杭政储出【2023】128 号地块项目的开发主体。

股东情况：根据拟签订的合作协议安排，公司将持有其 40.095% 的股权，武汉康景实业投资有限公司、浙江建杭置业有限公司将分别持有其 40.095% 和 19.81% 的股权，公司与其他股东不存在关联关系。

主要财务指标：该公司为 2023 年 9 月新成立公司，无近一年一期主要财务数据。

14、杭政储出[2023]130 号地块和杭政储出[2023]137 号地块为公司拟入股地块项目，项目公司尚未成立，在实际融资担保事项发生时，公司将按要求履行相应的担保审批程序并及时披露项目公司的相关信息。

三、担保协议的主要内容

本次审议通过的对参股房地产项目公司担保额度为预计担保额度，将根据参股公司融资情况决定是否予以实施。截止目前，本次新增担保事项尚未发生，担保协议亦未签署。担保事项实际发生后，公司将按照信息披露的相关规定，及时履行信息披露义务。

四、董事会意见

公司董事会认为本次为参股公司提供担保额度符合项目开发实际经营需要，有利于提高参股公司融资效率，保障合作项目的良好运

作。

五、独立董事意见

公司为参股公司提供担保是为了满足合作项目的开发建设需求，支持其经营发展，有利于合作项目的顺利推进，符合公司和全体股东利益，且公司按持股比例提供担保，不存在损害公司及中小股东在内的全体股东利益的情形。本次为参股房地产项目公司提供担保额度的事项经公司第六届董事会第二十九次会议审议通过后，尚需提交公司股东大会审议通过方为有效，其决策程序合法有效。

六、公司累计对外担保及逾期担保情况

截至本公告日，公司及控股子公司对外担保总余额为 1,501,746.23 万元，均为对控股子公司及参股公司的担保，对外担保总余额占公司最近一期经审计净资产的 63.81%，其中对合并报表外的参股公司提供的担保总余额为 206,431.22 万元，占公司最近一期经审计净资产的 8.77%。

公司不存在逾期担保及涉及诉讼的担保情况。

七、备查文件

- 1、第六届董事会第二十九次会议决议；
- 2、独立董事关于六届二十九次董事会相关事项的独立意见。

特此公告。

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事会

二〇二三年十月二十七日