

## **东方集团股份有限公司**

### **关于上海证券交易所《关于东方集团股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》之回复公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

东方集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 1 月 31 日收到上海证券交易所《关于东方集团股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》（上证公函【2024】0119 号，以下简称“《监管工作函》”），公司现就《监管工作函》相关问题回复如下：

（本回复中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入所致。如未特别注明，单位均为人民币万元）

问题一、业绩预告显示，公司对截止报告期末存在减值迹象的资产进行初步减值测试，预计将计提减值总额合计约 7 亿元至 11 亿元，其中房地产合作项目预计计提减值金额 5 亿元至 9 亿元，为公司业绩亏损的主要原因之一。请公司：（1）补充披露上述房地产合作项目的投资背景、所在区域、完工时间、前期投入及销售去化情况等，说明 2023 年四季度计提大额减值对应的会计科目、具体依据、减值迹象出现的具体时点及计提金额的合理性；（2）结合房地产合作项目近年来主要财务数据及评估数据，公司前期投入资金的历年回款情况，自发生以来相关款项的减值情况及相关减值政策等，说明前期减值计提的及时性、充分性；（3）公司其他并表或合作的房地产项目是否还存在应计提未计提减值的情形，是否通过其他相关会计科目影响公司损益；（4）自查是否存在利用不当利润调节损害投资者利益的情况。

公司回复：

1、补充披露上述房地产合作项目的投资背景、所在区域、完工时间、前期投入及销售去化情况等，说明 2023 年四季度计提大额减值对应的会计科目、具体依据、减值迹象出现的具体时点及计提金额的合理性；

(1) 房地产合作项目的投资背景、所在区域、完工时间、前期投入及销售去化情况

1) 熙湖悦著项目，项目公司为北京滨湖恒兴房地产开发有限公司

①投资背景

2017 年 6 月 22 日，公司子公司东方安颐(北京)城镇发展投资有限公司（原国开东方城镇发展投资有限公司，于 2023 年 5 月 29 日完成更名，以下简称“东方安颐”）之全资子公司北京青龙湖腾翔房地产开发有限公司（以下简称“腾翔地产”）与北京万科企业有限公司、北京首都开发股份有限公司、北京龙湖中佰置业有限公司以联合体方式竞拍取得北京市房山区青龙湖镇东部局部 FS16-0201-0012 等地块二类居住及基础教育用地使用权，包含 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地。项目共分为洋房和中下跃两类产品。成交金额为 56.1 亿元，企业自持商品住房面积为该宗地居住用途建筑面积的 12%。腾翔地产与北京万科、首开股份、北京龙湖中佰置业拟以 4:2:2:2 的出资比例联合组建项目公司，负责上述地块的开发工作。

熙湖悦著项目公司为北京滨湖恒兴房地产开发有限公司(以下简称“滨湖恒兴”)，目前腾翔地产持股 40%，北京万科企业有限公司持股 20%，北京首都开发股份有限公司持股 20%，北京龙湖中佰置业有限公司持股 20%。根据滨湖恒兴股东方合作协议约定，董事会职权中的全部事项须经全体董事一致通过方为有效。故本公司无法对滨湖恒兴形成控制，具有重大影响。公司对该项目进行权益法核算。

②所在区域

项目位于北京市房山区青龙湖镇。四至范围为：东至规划三路，南至规划三路，西至规划一路，北至规划三路。

③完工时间

1 组团已在 2023 年 6 月 30 日完成交付,2 组团已在 2024 年 1 月 6 日完成交付,3 组团主体及二次结构已完成，正在施工公区精装。

④项目公司投入及销售去化情况

熙湖悦著项目已投资额 97.17 亿元，已于 2019 年 6 月正式对外销售。截止 2023 年末熙湖悦著项目公司累计签约额 56.98 亿元、累计回款额 49.29 亿元。

## 2) 翡翠西湖项目，项目公司为北京青龙湖盛通房地产开发有限公司

### ①投资背景

2017年4月11日，东方安颐与北京万科企业有限公司以联合体方式竞拍取得北京市丰台区王佐镇青龙湖地区 FT00-0503-0053 等地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A61 机构养老设施用地、A33 基础教育用地、S4 社会停车场用地使用权，成交金额为 58.5 亿元。东方安颐与北京万科组建项目公司，负责上述地块的开发工作。

翡翠西湖项目公司为北京青龙湖盛通房地产开发有限公司（以下简称“盛通地产”），目前东方安颐持股 55%，天津恒焱房地产信息咨询有限公司持股 40%，首金祺志(天津)投资管理有限公司持股 5%。根据盛通地产章程约定，董事会除部分事项需全体董事一致通过有效外，其他事项均需 2/3 董事通过有效。故本公司无法对盛通地产形成控制，而与其他股东方形成共同控制。公司对该项目进行权益法核算。

### ②所在区域

翡翠西湖项目位于北京市丰台区青龙湖地区，四至范围为：北至青龙湖 28 号路道路南红线、东至青龙湖 28 号路道路西线、南至青龙湖 30 号路北侧绿地边界、西至青龙湖 1 号路西红线。

### ③完工时间

一期 0024 地块住宅合院已交付，交付时间 2022 年 9 月 30 日，一期 0053 地块住宅合院已交付，交付时间 2023 年 4 月 30 日，养老和部分商业完工，完工时间 2022 年 12 月 30 日。

### ④项目公司投入及销售去化情况

翡翠西湖项目已投资额 101.09 亿元，已于 2018 年 10 月正式对外销售。截止 2023 年末翡翠西湖项目公司累计签约额 85.25 亿元、累计回款额 84.54 亿元。

## (2) 说明 2023 年四季度计提大额减值对应的会计科目、具体依据、减值迹象出现的具体时点及计提金额的合理性

### 1) 对应会计科目和具体依据

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十八条规定，除了按照准则第五十七条和第六十三条的相关规定计量金融工具损失准备的情形以外，企业应当在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著

增加。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，企业应当按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司相关减值列示在“其他应收款——坏账准备”科目。由于项目公司财务报表未确认项目预计亏损额，公司根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》应用指南十一、关于金融工具的减值的相关规定，当信用风险显著增加时，按照相关项目整个存续期内预期信用损失计量其损失准备。2023 年，公司于第四季度发现相关项目公司信用风险显著增加，初步测算相关项目全盘收入减相应成本费用税金，并据此预计相关项目未来可收回金额是否低于账面价值。

## 2) 减值迹象出现的具体时点及计提金额的合理性

2023 年度合作项目大额减值迹象出现的时点在 2023 年第四季度。

### ① 房地产政策及行情

2023 年，虽然全国各省市持续推进松绑政策，但是行业销售规模低于预期。根据数据显示，2023 年 TOP100 房企销售总额同比下降 17.3%，且下半年降幅持续扩大，全年销售走势呈现“前高后低”。至 2023 年 12 月，全国 70 个大中城市房价持续下跌，北京市虽然 1-5 月房地产销售情况良好，但自 2023 年 6 月开始销售速度开始明显下降。

### ② 项目情况

熙湖悦著项目位于北京市房山区，其区域内竞品全部为尾盘，且剩余产品均为叠拼或跃层，无洋房，导致区域热度下降；上游板块项目降价明显，对客群截流情况严重，同时附近项目持续以价换量，分流竞品持续低价跑量，其中附近竞品项目中建学府映月：2023 年 12 月销售均价较 2023 年 1 月销售均价下降 5%；中骏云景台：2023 年 12 月销售均价较 2023 年 1 月销售均价下降 10%。基于 2023 年年末市场及周边销售情况，滨湖恒兴于 2024 年 1 月委托评估公司对项目未售住宅、仓储、车位用途房地产市场价值进行预评估，预评估市值显示该项目预计未来可收回金额大幅减少，但具体金额尚待相关正式评估报告，存在不确定性。

翡翠西湖项目位于北京市丰台区，2023 年北京市政府公布区域内地铁路线规划，2024 年 1 月轨道交通 1 号线支线工程在青龙湖东段、园博园西门开工建设，对该区域项目销售起到了积极的促进作用。但由于行业不利影响依然存在，翡翠西湖销售状况未有明显改善，目前公司对翡翠西湖项目正在进行周边竞品调研，该项目是否计提

减值需要进一步论证。

关于计提减值金额的合理性：

公司结合减值测试时点可取得的资料，通过预测未售部分住宅、仓储、车位用途现房的预评估市场价值预估未来收入，汇总已签约收入预测项目全盘收入，以目标成本预估项目总成本、按收入比例预估费用及税金等，测算项目全盘收入减相应成本费用税金后，预计未来可收回金额是否低于账面价值，确定上述合作项目是否存在减值及减值金额，具备合理性。

经测算，公司预计熙湖悦著项目未来可收回金额低于账面价值，对该项目计提减值金额约为人民币4亿元至5亿元。翡翠西湖项目预计可收回金额还需要进一步论证。综合以上结果，公司预计2023年度对熙湖悦著项目和翡翠西湖项目计提减值金额约为人民币5亿元至9亿元，该预计目前仅为预估数据，尚存在不确定性。

2、结合房地产合作项目近年来主要财务数据及评估数据，公司前期投入资金的历年回款情况，自发生以来相关款项的减值情况及相关减值政策等，说明前期减值计提的及时性、充分性；

### （1）房地产合作项目近年来主要财务数据

#### ①滨湖恒兴近三年主要财务数据（单位：人民币万元）

项目	2022	2021	2020
流动资产	949,849.82	948,776.00	787,412.99
非流动资产	0.06	1.33	3,214.00
资产合计	949,849.88	948,777.33	790,626.99
流动负债	950,604.01	948,777.33	783,631.90
非流动负债			
负债合计	950,604.01	948,777.33	783,631.90
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	-754.13		6,995.09
按持股比例计算的净资产份额	-301.65		2,798.04
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他	301.65		
对联营企业权益投资的账面价值			2,798.04
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入			
净利润	-2,717.20	-6,995.09	-417.3

②盛通地产近三年主要财务数据（单位：人民币万元）

项目	2022	2021	2020
流动资产	752,339.70	1,086,685.50	957,511.35
非流动资产	1,983.08	1,979.91	1,822.08
资产合计	754,322.78	1,088,665.41	959,333.43
流动负债	782,402.62	1,039,239.40	875,925.34
非流动负债		45,000.00	79,000.00
负债合计	782,402.62	1,084,239.40	954,925.34
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	-28,079.84	4,426.01	4,408.09
按持股比例计算的净资产份额	-16,847.90	2,655.61	2,644.85
调整事项	16,847.90	0.05	
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他	16,847.90	0.05	0.05
对合营企业权益投资的账面价值		2,655.66	2,644.90
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	268,191.00		
财务费用	-179.68	-1,384.65	1,281.77
所得税费用		14.65	-884.29
净利润	-32,471.38	17.92	-2,685.69

(2) 评估情况

2021 年受房地产市场下行和项目所在区域整体价值下降影响，公司于 2022 年初聘请卓信大华资产评估有限公司以 2021 年 12 月 31 日为基准日对其他应收款中应收滨湖恒兴款项进行评估。评估测算过程为通过确定滨湖恒兴基准日资产负债价值，确定其资产对负债的偿还能力，从而确定预期可回收现金流价值。

经评估，截止 2021 年 12 月 31 日，公司对滨湖恒兴的其他应收款账面价值 193,372.82 万元，评估价值 167,956.63 万元，评估减值 25,421.2 万元。公司据此预计可收回金额不能覆盖成本费用税金的部分，对滨湖恒兴的其他应收款参照该评估结果进行计提，考虑与联营企业之间发生的未实现内部交易损益影响后计提坏账准备 31,576.63 万元。

公司其他年度未对合作开发项目进行评估，其中 2020 年及以前未评估的原因系合作开发项目按计划的开发周期开发和销售，未出现减值迹象，2022 年度未评估原因系 2022 年合作开发项目情况与 2021 年末相比无重大变化。具体详见问题（3）相关说明。

(3) 公司前期投入资金的历年回款情况，自发生以来相关款项的减值情况及相关减值政策，以及前期减值计提的及时性、充分性；

1) 公司对合作开发项目长期股权投资、其他应收款及项目历年回款情况

公司对合作开发项目进行权益法核算，对合作开发项目的其他应收款系公司提供的股东借款。

①长期股权投资

(单位：人民币万元)

长期股权投资	2019年			2020年			2021年		2022年	
	期初余额	投资损益	期末余额	会计准则调整	投资损益	期末余额	投资损益	期末余额	投资损益	期末余额
滨湖恒兴（熙湖悦著项目）	3,986.84	-1,044.80	2,942.04	22.92	-166.92	2,798.04	-2,798.04	0	0	0
盛通地产（翡翠西湖项目）	5,021.78	-765.46	4,256.32		-1,611.41	2,644.91	10.75	2,655.66	-2,655.66	0

②其他应收款及项目回款

(单位：人民币万元)

其他应收款	2019年							2020年						
	上年期末余额	增减变动					期末余额	上年期末余额	增减变动					期末余额
		增加投资	投资损益	利息收入	项目回款	税金及其他			增加投资	投资损益	利息收入	项目回款	税金及其他	
滨湖恒兴（熙湖悦著项目）	248,877.59	11,433.35		11,262.86	-4,000.00	649.98	268,223.78	268,223.78			12,061.64	-4,600.00	720.25	276,405.67
盛通地产（翡翠西湖项目）	363,295.44	63,208.63		16,740.78	-151,710.64	922.53	292,456.74	292,456.74	5,000.00		12,506.73	-34,764.39	518.69	275,717.77
合计	612,173.03	74,641.98	-	28,003.64	-155,710.64	1,572.51	560,680.52	560,680.52	5,000.00	-	24,568.37	-39,364.39	1,238.94	552,123.44

续：

其他应收款	2021年							2022年						
	上年期末余额	增减变动					期末余额	上年期末余额	增减变动					期末余额
		增加投资	投资损益	利息收入	项目回款	税金及其他			增加投资	投资损益	利息收入	项目回款	税金及其他	
滨湖恒兴（熙湖悦著项目）	276,405.67			11,236.47	-12,800.00	781.51	275,623.65	275,623.65		-301.65		-29,200.00		246,121.99
盛通地产（翡翠西湖项目）	275,717.77	4,200.00		9,410.21	-68,540.00	515.79	221,303.77	221,303.77	1,750.00	-15,138.89	4,693.03	-33,100.92	169.61	179,676.60
合计	552,123.44	4,200.00	-	20,646.68	-81,340.00	1,297.30	496,927.42	496,927.42	1,750.00	-15,440.54	4,693.03	-62,300.92	169.61	425,798.59

备注：公司收到的项目回款在表格中以“-”列示。2023年，公司收到熙湖悦著项目回款5.22亿元（未经审计），较2022年增加原因系周边竞品基本售罄，滨湖恒兴降价促销加速回款；公司收到翡翠西湖项目回款1.29亿元（未经审计），较2022年减少原因系盛通地产尚未确定剩余商业部分开发计划，随着住宅可售房源的减少，项目销售回款也相应减少。

## 2) 相关款项的减值情况及相关减值政策，以及前期减值计提的及时性、充分性

公司对滨湖恒兴的其他应收款于 2021 年度根据评估结果计提减值 31,576.63 万元，2022 年度未计提减值，2023 年二季度计提减值 1,195.82 万元，2023 年三季度计提减值 326.38 万元。公司对盛通地产的其他应收款前期未计提减值。

公司相关减值政策以预期信用损失为基础，对合作项目的应收款进行减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。自投资合作项目以来，公司积极关注该项目的规划设计、销售、成本等情况的变化，根据变化情况及时进行减值测试，前期减值计提及时充分，符合当时的实际情况，具备一致性，具体如下：

### ①滨湖恒兴（熙湖悦著项目）

2020 年度，滨湖恒兴开发的熙湖悦著项目开发进度、销售进度未出现大幅变缓的情况、成交单价未大幅下降。2020 年二季度市场出现回暖，到 2020 年末市场呈现翘尾行情且一直持续到 2021 年初。公司于 2020 年末基于合作开发项目的规划指标、周边项目的成交均价、未来税费情况等资料，测算公司未来可以从滨湖恒兴取得的净现金流，进而对滨湖恒兴合作开发款的可收回金额执行测试，2020 年度未计提减值。

公司于 2022 年初聘请卓信大华资产评估有限公司对 2021 年底其他应收款中应收滨湖恒兴款项评估。公司根据评估结果计提其他应收款坏账准备 31,576.63 万元。

2022 年四季度房地产市场出现小阳春，2023 年 1-4 月北京市房地产市场较好，原竞品中的金地大湖风华、中海金樾和著已售罄，熙湖悦著项目回款速度加快，公司收回投资速度加快；其他竞品房山区中骏云景台项目存量房较多，售价未出现大幅波动，因此熙湖悦著项目预计售价未发生重大变动。公司经测算无新增减值。

2023 年二、三季度存在放松房地产调控政策预期，虽然受市场行情影响，但前述时点相关项目销售未发生较大变化，公司依据减值政策和项目变化情况等项目进行减值测试，根据测试结果计提减值准备，其中 2023 年二季度计提减值 1,195.82 万元，2023 年三季度计提坏账准备 326.38 万元。

### ②盛通地产（翡翠西湖项目）

盛通地产开发的翡翠西湖项目自 2018 年开盘后，去化及回款速度较快，至 2022 年该项目公司已收回大部分投资金额，且该项目周边竞品较少，2023 年之前，项目销售情况等未出现重大不利情况，公司预计随着项目剩余可售房地产的销售，可以收回合作开发款，在前期不存在减值迹象，故前期未计提坏账准备。

**3、公司其他并表或合作的房地产项目是否还存在应计提未计提减值的情形，是否通过其他相关会计科目影响公司损益；**

公司二级开发合作项目只有滨湖恒兴及盛通地产项目。公司并表二级开发项目有西山湖项目和青龙湖 A04、A03 地块剩余土地项目，不存在应计提未计提减值的情形。上述两个项目已于以前年度计提减值，2023 年西山湖项目中的 A01 剩余地块，青龙湖 A04、A03 地块剩余土地项目中的 A03 地块剩余土地拟由政府收储，预计收储返还金额可弥补成本，不存在新增减值迹象。

公司对合作开发项目采用权益法进行核算，预计 2023 年度合作项目亏损对公司房地产板块业绩影响较大，投资损益的具体金额以公司 2023 年年审数据为准，尚存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。同时，公司对合作开发项目存在股东借款收息，劳务派遣等交易，因此除投资损益和减值外，其他影响公司损益的相关会计科目包括“财务费用”、“资产处置收益”、“其他业务收入”等，其他影响公司损益金额预计对公司 2023 年财务报表不会产生较大影响。

**4、自查是否存在利用不当利润调节损害投资者利益的情况。**

公司经全面深入自查，不存在不当利润调节情形。

**问题二、请公司年审会计师切实履行中介机构责任，对上述涉及资产减值问题进行充分核查，并就减值时点的合理性、前期减值的充分性、公司相关会计处理是否符合企业会计准则相关要求等发表明确意见。**

会计师意见：

第一，我们在对东方集团以前年度财务报表审计过程中，针对上述事项执行的主要审计程序包括但不限于：

(1) 我们评价管理层与编制和监督管理新型城镇化开发项目预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制设计和运行的有效性；

(2) 我们对东方集团新型城镇化开发形成存货项目及与其他房地产开发商合作开发的项目进行实地观察，询问管理层这些存货及合作开发项目的进度，并了解东方集团新型城镇化开发项目所在地面临的政府政策调控的最新变化情况、项目所在地的房地产销售状况；

(3) 我们获取并检查了东方集团存货项目最新预测所反映的总开发成本预算，同时将各存货项目的估计建造成本与东方集团的最新预算进行比较，以评价相关新型城镇化开发项目成本预算的准确性和可靠程度；

(4) 我们获取并评价管理层对相关存货项目采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取的信息和东方集团的销售预算计划进行比较；

(5) 我们根据《企业会计准则》规定，获取并评价管理层对合作开发项目相关合作开发款的可收回金额采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取的信息进行比较；

(6) 我们对东方集团部分重要项目进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

根据已执行的工作，我们认为东方集团与新型城镇化开发相关资产的减值时点、前期减值的计提充分性以及相关会计处理符合企业会计准则规定。

第二，对于东方集团 2023 年度业绩预亏公告中涉及的大额资产减值损失情形，我们将在 2023 年年报审计中切实履行中介机构责任，对上述涉及资产减值问题进行充分核查，我们将采取的审计应对措施包括但不限于：

(1) 在执行风险评估程序过程中，我们将上述大额资产减值损失风险评估为重大错报风险事项，针对该项重大错报风险采取审计应对措施并设计进一步审计程序，鉴于上述大额资产减值风险同时涉及到重大管理层判断（包括涉及高度估计不确定性的会计估计）且对财务报表影响较大，我们将该事项确定为关键审计事项，并将与治理层进行沟通；

(2) 在执行内部控制了解、测试及评价程序过程中，我们拟了解并评价管理层报告期内与编制和监督管理新型城镇化开发项目预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制设计和运行的有效性；

(3) 在实质性程序阶段，我们拟执行的审计程序包括

① 对东方集团存货项目及与其他房地产开发商合作开发的项目进行实地观察，核实项目进度与管理层介绍的进度是否一致，并了解东方集团新型城镇化开发项目所在地面临的政府政策调控的最新变化情况、项目所在地的房地产销售状况；

② 获取并检查东方集团存货项目最新预测所反映的总开发成本预算，同时将

各存货项目的估计建造成本与东方集团的最新预算进行比较，以评价相关新型城镇化开发项目成本预算的准确性和可靠程度；

③ 获取并检查合作开发项目销售台账，分析合作开发项目最新预算是否与最新销售情况相匹配。

④ 获取并评价管理层对相关存货项目采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取的信息和东方集团的销售预算计划进行比较；

⑤ 获取并评价管理层对合作开发项目相关合作开发款的可收回金额采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取的信息进行比较；

⑥ 对东方集团部分重要项目进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

此外，我们审阅了东方集团对贵司出具的业绩预告相关事项的监管工作函的回复，并将相关回复与我们在审计东方集团以前年度财务报表过程中执行审计程序而获取的审计证据进行核对，我们未发现在所有重大方面存在不一致之处。

特此公告。

东方集团股份有限公司董事会

2024年2月23日