

C57 信息披露

2024年7月27日 星期六
制作:王敬涛 电话:010-83251716 E-mail:zqrb9@zqrb.sina.net

证券日报

证券代码:600811 证券简称:东方集团 公告编号:临2024-074

东方集团股份有限公司 关于股东所持部分股份司法冻结的公告

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。

重要风险提示:

●截至2024年7月26日,东方集团股份有限公司(以下简称“公司”)收到通知,公司大股东西藏东方润莱实业投资有限公司(以下简称“东方润莱”)及控股股东东方集团有限公司所持公司合计264,815,000股无限流通股被司法冻结。

●截至本公告披露日,公司实际控制人张宏伟先生、控股股东东方集团有限公司及其全资子公司东方润莱作为一致行动人合计持有公司股份1,089,915,269股,占公司总股本的比例为29.79%,上述一致行动人累计质押股份数量为903,721,159股,占其合计持有公司股份数量的比例为82.92%,其中冻结冻结股份数量为264,815,000股,占其合计持有公司股份数量的比例为24.30%。

公司于2024年7月26日收到通知,公司大股东东方润莱及控股股东东方集团有限公司合计持有的公司264,815,000股无限流通股被司法冻结,冻结期限从2024年7月26日至2027年7月23日。

一、股份被冻结基本情况

股东名称	冻结股份数量	占其所持股份比例	占公司总股本比例	冻结股份是否无限流通股	冻结起始日期	冻结到期日	冻结申请人	冻结原因
东方润莱	249,815,000	22.92%	6.83%	否	2024年7月26日	2027年7月23日	中信证券股份有限公司	司法执行
东方集团有限公司	15,000,000	1.38%	0.41%	否	/	/	/	/
合计	264,815,000	24.30%	7.24%	/	/	/	/	/

备注:“占其所持股份比例”指占公司实际控制人张宏伟先生、控股股东东方集团有限公司及全资子公司东方润莱作为一致行动人合计持有公司股份的比例。

二、控股股东及其一致行动人所持股份被冻结的情况

截至本公告披露日,上述股东及其一致行动人累计被冻结股份情况如下:

股东名称	持股数量	持股比例	累计被冻结数量	累计占其所持股份比例	合计占公司总股本比例
东方润莱	585,794,129	16.01%	249,815,000	42.65%	6.83%
东方集团有限公司	492,822,091	13.47%	15,000,000	3.04%	0.41%
张宏伟	11,299,049	0.31%	0	0	0
合计	1,089,915,269	29.79%	264,815,000	24.30%	7.24%

三、其他事项说明

1、本次股份被冻结及相关诉讼与本公司无关。本次股份被冻结事项不会导致公司控制权发生变更,不会对公司的生产经营、公司治理、财务状况等产生不利影响。

2、公司控股股东东方集团有限公司存在债务逾期及诉讼情况。截至目前,公司为东方集团有限公司提供担保余额99,094万元。其中公司为东方集团有限公司在龙江银行4.54亿贷款提供的担保已经逾期,详见公司于2024年5月16日披露的《东方集团有限公司关于龙江银行4.54亿贷款被司法冻结的公告》(公告编号:临2024-038)。前述担保逾期事项,公司为东方集团有限公司提供担保对应的其他债务目前未发生逾期情况。

3、公司控股股东及其一致行动人不存在非经营性资金占用、违规担保等情况。

4、公司将持续关注相关股东所持股份被冻结的进展情况,并按相关法律法规的规定及时履行信息披露义务。

公司各项经营活动均正常开展,公司所有信息均在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》刊登的正式公告为准,敬请广大投资者谨慎投资,注意风险。

特此公告。

东方集团股份有限公司董事会
2024年7月27日

证券代码:600811 证券简称:东方集团 公告编号:临2024-073

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2023年年度报告信息披露监管工作函》的回复公告

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。

重要风险提示:

●东方集团股份有限公司(以下简称“公司”)已被哈尔滨市中级人民法院决定自动重整,相关工作正在有序推进中。重整申请能否被法院受理,公司是否进入重整程序尚存在不确定性。若重整失败,公司将因在重整期间未能及时清偿到期债务,被法院宣告破产。如果公司被宣告破产,根据《企业破产法》相关规定,公司将面临破产清算,公司资产将被依法变价,公司所有债权债务关系均将在破产清算程序中依法清理。公司将持续关注重整进展,并及时履行信息披露义务。

●公司于2024年6月18日披露了《东方集团股份有限公司关于公司及公司在东方集团财务有限责任公司存款大额被冻结风险提示公告》,因东方集团财务有限责任公司(以下简称“东方财务”)近期流动性暂时趋紧,公司及子公司在东方财务公司存款出现大额被冻结风险。截至2024年6月17日,公司在东方财务公司存款余额16,400万元,贷款余额6.66亿元。公司控股股东东方集团有限公司及实际控制人张宏伟先生已于2024年6月19日向公司出具了《关于化解财务公司相关风险的承诺函》,承诺将包括但不限于通过资产处置等方式支持财务公司化解流动性资金不足问题,相关承诺将在未来3-6个月内完成。具体详见公司于2024年6月20日披露的《东方集团股份有限公司关于公司及子公司在东方集团财务有限责任公司存款大额被冻结风险提示公告》(公告编号:临2024-045)。

公司在积极督促控股股东及实际控制人严格按照《承诺函》内容,尽快落实相关承诺,优先以现金方式支持东方财务公司尽快化解流动性趋紧风险,确保上市公司利益不受损害。公司将根据相关承诺履行情况及时履行阶段性信息披露义务。

●公司于2024年6月12日披露了《东方集团股份有限公司关于收到中国证券监督管理委员会立案告知书》(公告编号:临2024-046),因公司涉嫌信息披露违法违规,根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规,中国证监会决定对公司立案。在立案调查期间,公司积极配合中国证监会的相关调查工作,并严格按照有关法律法规履行信息披露义务。

●截至2024年7月26日,公司股票收盘价为0.95元/股,已连续2个交易日收盘价低于1元/股,如连续20个交易日的每日股票收盘价均低于1元,公司将向法院申请交易强制停牌。

●敬请广大投资者注意投资风险。

公司上述公告收到上海证券交易所《关于东方集团股份有限公司2023年年度报告信息披露监管工作函》(上证公字[2024]10804号,以下简称“监管工作函”)。公司现就《监管工作函》问题回复公告如下:

(以下如无特别说明,单位均为人民币元、万元、亿元)

一、关于审计意见

1.关于关联担保

年报显示,截至报告期末,公司向控股股东东方集团有限公司(以下简称东方有限)及其子公司提供担保金额33,119.72亿元。截至年报披露日,东方有限在龙江银行股份有限公司哈尔滨龙岗支行4.54亿流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计。

请公司:(1)自查公司对外担保是否均履行相应的审议程序及信息披露义务,是否存在实际担保余额超过股东大会审议通过担保总额的情形,是否存在其他担保人在债务到期未及时履行还款义务的情况;(2)结合控股股东东方有限目前的生产经营、司法诉讼、债务逾期等情况,分析公司为控股股东提供担保或担保所面临的风险敞口,是否存在资金被划扣的风险,是否可能对公司经营和资金状况造成不利影响,请充分提示相关风险并说明防范风险的具体措施;(3)补充披露公司对上述担保事项在合并报表层面的会计处理,以及信用减值损失金额的确定依据,说明是否符合《企业会计准则》相关规定。

(1)自查公司对外担保是否均已履行相应的审议程序及信息披露义务,是否存在实际担保余额超过股东大会审议通过担保总额的情形,是否存在其他担保人在债务到期未及时履行还款义务的情况;公司回复:

1.关于担保金额的更正说明

经核查,公司2023年年度审计报告披露截至2023年12月31日公司向控股股东东方集团有限公司及其子公司提供担保金额331,920.00万元,由于个别贷款金额币种有误,前述合计担保金额331,920.00万元现更正为338,002.70万元,明细如下:

被担保方	银行/债权人性质	担保金额(万元)	贷款到期日	反担保情况
东方集团有限公司	盛京银行	180,420.00	169,920.00	2024/1/15
	境内信用证、银行承兑汇票、商业承兑			
	民生银行	30,000.00	29,000.00	2024/1/22
	流动资金贷款			
He Fu International Limited 伊福国际有限公司	民生银行	19,000.00	18,000.00	2024/1/17
	境内信用证			
	民生银行	29,000.00	29,000.00	2024/7/1
	境内信用证			
东方集团物产(国际)进出口有限公司	民生银行	27,000.00	27,000.00	2024/4/28
	流动资金贷款			
	民生银行	45,500.00	45,500.00	2024/4/20
	流动资金贷款			
东方集团物产(国际)进出口有限公司	渣打银行	41,000.00	0	2024/3/1
	有			
合计		338,002.70	318,420.00	

备注:

①东方集团有限公司该笔贷款于2024年2月29日办理了展期,公司未对该笔贷款展期提供担保。

②公司为东方集团有限公司在龙江银行行提供的担保已经逾期,截止目前担保逾期及的贷款本金金额为4.54亿元。详见公司于2024年5月16日披露的《东方集团有限公司关于对外担保逾期公告》(公告编号:临2024-038)。截至目前该笔担保逾期事项暂无新的进展。

本次重整主要系公司对外集团财务有限公司(国际进出口有限公司)担保金额币种错误,应由1,000万人民币更正为1,000万美元,按截至2023年12月31日单笔该笔担保金额折算人民币为7,002.70万元。该笔贷款本金余额为0元,且已于2024年6月1日到期,对公司无影响。截至2023年12月31日,公司为东方集团有限公司及其子公司提供担保余额合计为33.80亿元,前述余额无误。

二、关于公司2023年度资产负债率、利润率、现金流量表所有者权益变动表的数据,及本次变更资产负债表主要财务数据和财务报表有关事项,不影响公司财务状况和经营成果。

2.关于公司对外担保是否均已履行相应的审议程序及信息披露义务,是否存在实际担保余额超过股东大会审议通过担保总额的情形,是否存在其他担保人在债务到期未及时履行还款义务的情况;公司回复:

1)公司上述对外担保均已履行相应的审议程序和信息披露义务,具体如下:

担保事项	审议程序	信息披露
为东方集团有限公司在龙江银行提供担保及被冻结情况	2023年10月25日召开第十届董事会第四十次(2023年11月10日召开2023年第五次临时股东大会)审议通过,同时对外披露《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。	详见公司于2023年10月26日披露的《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。
为东方集团有限公司在民生银行提供担保及被冻结情况	2023年10月25日召开第十届董事会第四十次(2023年11月10日召开2023年第五次临时股东大会)审议通过,同时对外披露《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。	详见公司于2023年10月26日披露的《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。
为东方集团有限公司在民生银行提供担保及被冻结情况	2023年7月12日召开第十届董事会第三十八次(2023年7月17日召开2023年第四次临时股东大会)审议通过,同时对外披露《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。	详见公司于2023年7月13日披露的《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。
为东方集团有限公司在民生银行提供担保及被冻结情况	2023年7月17日召开第十届董事会第三十八次(2023年7月17日召开2023年第四次临时股东大会)审议通过,同时对外披露《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。	详见公司于2023年7月18日披露的《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。
为东方集团有限公司在民生银行提供担保及被冻结情况	2023年4月10日召开第十届董事会第三十八次(2023年4月10日召开2023年第四次临时股东大会)审议通过,同时对外披露《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。	详见公司于2023年4月11日披露的《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2023-069)。
为东方集团有限公司在民生银行提供担保及被冻结情况	2018年6月28日召开第十届董事会第三次(2018年6月28日召开2018年第三次临时股东大会)审议通过,同时对外披露《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2018-062)。	详见公司于2018年6月29日披露的《东方集团财务有限公司关于龙江银行4.54亿元流动资金贷款到期未还,有未按时足额还款记录,适当的审慎起见,公司对东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计》(公告编号:临2018-062)。

2)公司不存在实际担保余额超过股东大会审议通过担保总额的情形。

(2)结合控股股东东方有限目前的生产经营、司法诉讼、债务逾期等情况,分析公司为控股股东提供关联担保所面临的风险敞口,是否存在资金被划扣的风险,是否可能对公司经营和资金状况造成不利影响,请充分提示相关风险并说明防范风险的具体措施:

公司回复:

控股股东东方集团有限公司除控股我公司及联合能源集团有限公司,自身还经营大宗商品贸易业务,目前生产经营正常开展。截至2023年12月31日,东方集团有限公司整体资产负债率为71.12%,2023年12月31日时点尚未发生债务逾期情况。至2024年4月4日,公司获悉东方集团有

限公司在龙江银行4.54亿贷款出现逾期情况。

截至目前,公司为东方集团有限公司提供担保涉及的贷款本金金额为29,094.91万元,其中包括上述东方集团有限公司在龙江银行4.54亿逾期贷款。东方集团有限公司及其子公司目前存在债务逾期情况,经公司核查及披露,除公司为东方集团有限公司提供龙江银行4.54亿逾期贷款在内外,东方集团有限公司及其子公司目前还涉及其他逾期债务,公司未能获知其他逾期债务的具体金额,其他逾期债务与公司无关。

公司上述担保逾期事项可能会导致公司面临诉讼、承担连带责任保证责任风险。公司为东方集团有限公司的担保存在担保担保,如出现上述风险,公司将及时采取追讨、诉讼等措施避免或者减少损失。

(3)补充披露公司对上述担保事项在合并报表层面的会计处理,以及信用减值损失金额的确定依据,说明是否符合《企业会计准则》相关规定。

公司回复:

公司年审会计师对公司2023年年度报告出具了保留意见,主要涉及事项之一系2024年4月下旬公司在2023年度财务报告批准报出日之前获悉东方集团有限公司(以下简称“东方有限”)在龙江银行股份有限公司哈尔滨龙岗支行4.54亿流动资金贷款于2024年4月下旬到期未偿还。

公司年审会计师认为,尽管截至2023年12月31日公司控股股东东方集团有限公司未发生债务逾期情况,但不构成资产负债表日后调整事项,但在按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(2017年修订)对相关资产账面价值及相关负债进行减值测试时,应当将上述违约事件概率作为前瞻性信息在计提预期信用损失时予以考虑。但们因无法获取充分、适当的审计证据,对公司与东方有限及其子公司相关的担保合同及贷款到期可能产生的信用减值损失金额进行了合理估计,因此将其作为资产负债表审计报告中予以披露,并对公司财务报表发表了保留意见。

公司自身并不构成资产负债表日后调整事项的判断标准,按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(2017年修订)及应用指南等相关规定对向东方有限及其子公司提供的财务担保合同以预期信用损失为基础,进行减值会计处理。但公司基于已有的资料对东方有限未支付的违约概率进行判断时,无法对上述财务担保合同及相关关联发生信用损失的违约概率进行合理估计,对于东方有限发生违约的可能性,公司需要向债权人就其做出做出违约的预计付款,以及预计从关联方收回的金额等也难以进行合理估计,进而无法对东方公司与东方有限及其子公司有关的担保合同及相关款项可能产生的信用减值损失金额进行合理估计。因此,于2023年12月31日,公司在合并报表层面确认上述财务担保合同及相关款项的信用减值损失。

风险提示:

年审会计师已对公司2023年年度报告出具了保留意见,公司2023年末末在合并报表层面未确认上述财务担保合同及相关款项的信用减值损失。相关担保逾期事项已在2023年年度报告及临时公告中对外披露,敬请投资者注意投资风险。

2.关于开发成本减值准备

年报显示,根据前期计提对北京青龙湖房地产开发有限公司的合作开发金额为14.86亿元。已于2023年计提减值准备3.52亿元。因为公司取得该合作开发项目前期在翡翠湖西项目并未开发自持商业地块的未来开发计划,影响公司对该部分自持商业地块未来收入成本的准确判断,未来可收回金额存在较大不确定性,年审会计师无法获取充分、适当的审计证据,无法判断是否存在必要对这些金融资产计提减值,请公司说明合作开发项目的开发规划、建设进度、销售进度、销售价格及销售情况,后续项目处置安排等,具体说明可回收金额的确认依据和减值测试,说明相关减值计提是否充分。

公司回复:

(1)项目基本情况概述

翡翠湖西项目位于北京市丰台区王佐镇,隶属于城六区,距离西三环30公里,车程30-40分钟,区域内有快速交通10号线支线,交通通达便捷。板块内自然资源丰富,毗邻青龙湖和千灵山,依山傍水。项目周边有多家星级酒店,七三一医院和丰台中西医结合医院均在区域内。

1)项目开发规划

该项目规划用地面积56.52万平米,其中可销售住宅35.02万平米,养老地块3.87万平米,自持商业16.61万平米,规划地面停车场1.02万平米,截止2023年12月31日,已开发4,801万平米,占比72.02%。

2)项目施工进度

建设进度:该项目可售住宅13万平米,养老地块2万平米已完工,自持商业已完工0.95万平米,自持未商业地块6.7万平方米未进行开发。

3)项目销售进度

销售进度:该项目住宅大部分已销售并交付,剩余少量未销售,未销售住宅主要主要包括住宅住宅4套共1.63万平米,住宅地块未销售车库4.49万平米,养老部分全部未销售,对应面积3.87万平米(含车库)。已开发商业地块面积1.48万平方米已出租或作为售楼处使用(含幼儿园),地下面积0.71万平方米售楼及租户临时使用未开。未开发商业用地停车场地面未销售。

4)销售价格及销售情况

截至2023年9月底之前项目销售价格无重大变化,2023年四季度因北京市调整房贷政策后市场有所不及预期,剩余未销售房产主要系大平层户型等因素影响,销售价格略有下降。

5)后续项目处置安排

对于未销售住宅部分,拟通过对外销售方式进行处置。对于未售养老拟通过寻找客户方式予以处置,对于已建成商业用地拟通过出租方式进行处置。对于未开发商业用地和停车场地面采用寻找客户、根据客户需求进行开发、直接转让方式处理,合作开发形式进行处置。

(2)可回收金额的确认过程及计提减值准备的说明

截至2023年12月31日,公司对盛通地产的合作开发贷款余额为148,633.18万元,已计提坏账准备35,239.84万元。

公司对可回收金额的确认依据包括项目公司2023年度审计报告、销售合同、项目规划、项目总成本预算、项目销售计划等资料。公司对盛通地产合作开发项目计提减值明细如下:

项目	金额(万元)
账面余额	175,716.11
可回收金额	149,176.75
减值准备(A)	26,539.36
账面余额	101,063.00
可回收金额	61,245.81
减值准备(B)	39,817.19
减值合计	66,356.55
公司于盛通地产持股比例(C)	55%
归属于公司盛通地产(D=A+B*C)	36,496.10
前期未实现损益与减值准备(E)	1,256.26
可回收金额(F=D+E)	35,239.84

具体测算过程如下:

盛通地产的存货科目包括开发产品和开发成本。公司对盛通地产开发产品和开发成本进行了核查,发现最新期间数据,验证了账面价值的构成、收入、成本核算方法的真实、完整性。具体如下:

1)开发产品

针对公司开发产品的明细情况,列示在开发产品的存货,为盛通地产尚未销售的尾盘,这部分尾盘已全部完成销售。在开发产品销售范围的业态分为可售物业和自持物业。对于不同的业态分别采用不同方法进行测算,具体如下:

A、可售物业

在完成上述相关工作后,公司分析了盛通地产2023年度销售台账,因房地产行业受大环境影响,市场价格波动较大,项目所处的北京市普涨区域城央板块房价下降。

针对未销售可售业态的户型种类较多,成交量较大,已全部尚未销售的尾盘,具体价值计算公式如下:

可售物业的价值=物业不含税价格-后续预计产生的成本-销售过程产生的期间费用

其中:对于销售不含税价格的确定,按照2023年销售台账中第四季度的平均价格为基础确定销售价格。

对于成本,期间费用是按照盛通地产协议中约定的历史年度的实际金额确定。

对于自持物业,由于自持物业其部分已经对外出租,根据所有的商业租赁合同未支付的租金情况,采用期限租金收益模型进行测算后确定测算价值,收益期到土地到期日。具体收益模型如下:

$$V_t = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中:V_t:2023年12月31日测算对象在收益期内的价值;
F_t:2023年12月31日后第t年净收益;

—收益期第t年;

—t收益期;

—折现成本

开发成本按照两种状态,第一种是已经建成等待待售的商品房,第二种为尚未开发的土地。

A、对于已经建成等待待售的商品房的测算

根据其商品房的相关性和物业性质,其测算方法按照市场法确定其价值,具体计算公式如下:

已经建成等待待售商品房价值=同类商品房市场不含税价-后续预计产生的成本-销售过程产生的期间费用

其中:其销售价格按照市场上寻找到的同类型同层数的市场销售价格确定。

B、对于尚未开发的闲置土地的减值测算

由于尚未开发土地没有实际成交的案例,无法采用市场法进行测算,项目开发企业从二级市场市场上取得土地,无法用市场成交数据;由于由于这些闲置土地未来开发暂无具体的开发计划,没有明确建设工程规划可以可靠预测,目前开发土地的参与在账上具有一定难度,无法准确预测其合理的价值,也无法用假设开发法,因此,公司对于该物业成本,为合理计算未来开发成本可回收金额,按照《财政部202212号》北京市人民政府关于重新出台国有建设用地使用权出让底价的通知的《北京市出让国有建设用地使用权出让底价更新政策》,采用基地地价系数修正法进行测算可回收金额。

基地地价系数修正法公式:待估宗地价格(基地地价)=开发程度修正系数×用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率、年期、面积、形状、临街状况。

根据上述测算,盛通地产合作项目已开发部分预计可回收金额149,176.75万元,截止2023年12月31日账面余额175,716.11万元,计提减值准备26,539.36;未开发部分预计可回收金额61,245.81万元,截止2023年12月31日账面余额101,063.00万元,计提减值准备39,817.19万元,减值准备合计66,356.55万元。公司对盛通地产持股比例为55%,扣除累计未实现损益与交易影响,公司对盛通地产其他应收款计提减值金额35,239.84万元。

综上所述,在减值测试过程中,公司对合作项目已开发部分已充分考虑了市场行情,并对未开发地块按照市场价格的基价法进行测算。

(3)关于会计师保留意见的说明及风险提示

公司年审会计师在审计过程中保留意见的主要原因在于未取得合作开发项目——翡翠湖西项目未来开发计划,影响公司对该部分自持商业地块未来收入和成本的准确判断。由于该合作开发项目的未来开发计划存在较大不确定性,公司年审会计师无法就此获取充分、适当的审计证据,无法判断是否有必要对这些金融资产计提减值,因此出具了保留意见。

年审会计师出具保留意见缺少的事实证据是未开发商业地块开发计划,公司已督促东方安福(北京)城市发展投资有限公司与盛通地产进行开发商业地块开发计划,尽快推进翡翠湖西项目自持商业地块形成处置方案,以控制保留意见涉及事项及其影响。受关注区域房地产市场不景气及资金紧张影响,盛通地产拟在现阶段销售客户需求不足影响,导致开发商业地块开发计划。截至目前,盛通地产尚未找到客户和确定开发计划,公司仍未获得未开发商业地块开发计划。

公司基于审慎性原则已于2023年度对盛通地产翡翠湖西项目未开发商业地块计提了坏账准备,但由于公司仍未获取未开发商业地块的开发计划,公司相关项目合作款的回收金额未来仍存在变动的风险。

二、关于经营业绩

3.关于农产品贸易业务

年报显示,报告期公司大宗农产品贸易业务持续增长,毛利率有所下降。主营业务农产品情况表中,其他农产品贸易业务实现营业收入3.97亿元,同比下降59.81%,毛利率0.29%,同比减少0.45个百分点。公告显示,公司以平均采购公司向下游客户、上游供应商提供农产品,数量及价格信息适适贸易业务,上述未完全承担存货风险和价格风险,公司将2020年至2023年第三季度发生的可操作在他人账上的农产品贸易业务更正为净额法确认收入。

请公司:(1)说明农产品贸易业务收入大幅下滑的原因,区分总额法、净额法列示农产品贸易业务收入构成,说明收入确认依据,并结合主要合同条款、货款归因、货物存储及转移安排、定价方式、结算政策、货物及价格风险承担情况等,说明公司收入确认采用总额法和净额法予以确认的判断依据,是否符合《企业会计准则》相关要求;(2)说明农产品贸易业务毛利率持续且下降的情况下,仍开展大额贸易业务的原因及商业合理性,毛利率变动趋势是否与同行业公司一致,是否存在应接未接净额法确认收入的情形;(3)对近三年农产品贸易业务的主要客户与供应商,核实客户与供应商是否存在重复关联关系,是否属于上市公司关联方、购销商品类别是否一致,是否存在应收款项和应付款项直接抵销的情况,相关交易是否具有商业实质。请年审会计师发表意见。

(1)说明农产品贸易业务收入大幅下滑的原因,区分总额法、净额法列示农产品贸易业务收入构成,说明收入确认依据,并结合主要合同条款、货款归因、货物存储及转移安排、定价方式、结算政策、货物及价格风险承担情况等,说明公司收入确认采用总额法和净额法予以确认的判断依据,是否符合《企业会计准则》相关要求;

公司回复:

1)农产品贸易业务收入大幅下滑的原因,区分总额法、净额法列示农产品贸易业务收入构成同比变动情况

公司近两年农产品贸易业务构成如下

产生直接或间接关系，是相关上市公司关联方，购销商品类别是否一致，是存在应收款项和应付款项直接抵销的情况，相关信息是否具有商业实质。请审计师特别说明。

(3) 说明对农产品贸易业务收入大幅下滑的原因，区分总额法、净额法列示农产品贸易业务收入构成同比变动情况，并符合主要合同条款、货物归属、风险和转移时点、定价方式、结算政策、货物及价格双向风险和所有权等，说明公司对收入确认采用总额法和净额法予以确认的判断依据，是否符合《企业会计准则》相关要求；

公司回复：

(1) 农产品贸易业务收入大幅下滑的原因，区分总额法、净额法列示农产品贸易业务收入构成同比变动情况

公司近两年农产品贸易业务构成如下

项目	品种	单位：万元				
		2022 年度	占比	2023 年度	同比变动	
总额法	玉米	698,918.34	70.87%	148,536.82	43.73%	-75.20%
	豆粕		0.00%	70,935.17	20.88%	
	小麦	68,615.12	8.12%	36,647.83	17.80%	-11.87%
	稻谷	96,038.78	11.36%	30,467.34	11.47%	-59.55%
	油料、农产品及其他	644,898.98	99.98%	339,180.27	99.95%	-59.86%
净额法	合计	1,126.76	0.00%	282.21	0.00%	-75.00%
	进口毛棉籽		0.00%	127.67	0.04%	
	稻谷	2.39	0.00%	7.19	0.02%	210.88%
	其它		0.00%	5.16	0.00%	
	小计	166.58	0.02%	493.00	0.15%	195.95%