

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等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个别及连带责任。

东方集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 1 月 28 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等相关事项的监管工作函》（上证公函[2022]0099 号，以下简称“《监管工作函》”），根据《监管工作函》要求，公司对涉及的问题逐项回复落实，现公司就相关内容答复并披露如下：

一、根据业绩预告，公司亏损主要原因为房地产业务板块 2021 年实现净利润-17 亿元至-19 亿元，其中计提房地产业务相关资产减值准备 9.5 亿元至 11 亿元。请公司补充披露：（1）公司发现相关资产存在减值迹象的时点，以及公司完成相关资产减值测试、确认具体计提金额的时点；（2）公司在报告期内计提大额资产减值的原因及合理性，以及前期减值准备计提是否充分；（3）除计提大额资产减值外，公司房地产板块其他亏损的具体原因。

答复：

1、公司发现相关资产存在减值迹象的时点，以及公司完成相关资产减值测试、确认具体计提金额的时点；

公司及子公司国开东方城镇发展投资有限公司（以下简称“国开东方”）根据企业会计准则及相关会计政策规定，于 2021 年（报告期）末对资产是否存在减值迹象进行初步判断，并于 2022 年 1 月初对存在减值迹象的资产进行初步减值测试，于 2022 年 1 月末初步确认具体计提金额。

相关资产出现减值迹象的时点：

（1）北京市 2021 年度共有三次集中供地，2021 年 3 月第一次集中供地，共出让 30 宗土地，全部拍卖成功，平均溢价率达到 6.4%。由于政策持续收紧导致全国及北京

市整体土地拍卖市场趋势遇冷，自 2021 年 6 月后，下滑趋势更加明显。2021 年 8 月第二次集中供地，由于房地产开发企业对市场出现信心不足，共出让 43 宗地，其中 17 宗拍卖成功，平均溢价率为 4.13%，26 宗土地没有企业报名竞拍，青龙湖 C 北地块也无企业报名。2021 年 11 月第三次集中供地，出让土地 12 宗，最终仅成交 10 宗土地，平均土地溢价率 1.04%，青龙湖 C 北地块再次挂牌出让，仍没有企业报名竞拍，导致最终流拍。

北京市丰台区青龙湖国际文化会都核心区 C 南地块紧邻 C 北地块，于 2019 年 2 月成交，成交楼面价 23,354 元/平米，溢价率为 6.17%。2021 年下半年 C 北地块两次竞拍，竞拍楼面价 21,692 元/平米，较 C 南块下降 1,662 元/平米，下降率 7.1%。

青龙湖 C 北地块连续两次流拍，其楼面价较最近一期青龙湖区域土地拍卖价格下降明显，直接反映出房地产开发企业对青龙湖区域投资价值信心不足，土地流拍及拍卖价格下降，造成项目未来开发收益达不到预期，区域整体价值呈下降趋势。公司基于以上判断，现有存量资产预计未来销售价格回落、去化困难、去化周期延长，周边区域资产存在减值迹象。

2021 年北京房地产市场先高后低，景气度自 6 月后快速下行，下半年市场调控政策持续收紧，三道红线及信贷收紧使房企面临较大压力。大量住宅用地供应上市加剧住房销售压力，销售周期延长，市场分化严重，区域内竞品项目去化困难。

(2) 2021 年 10 月 25 日至 2021 年 10 月 26 日，公司及国开东方收到北京市第二中级人民法院《应诉通知书》（(2021)京 02 民初 370 号），国开东方与山东天商置业有限公司于 2019 年初签署的《山东天商置业有限公司与国开东方城镇发展投资有限公司与先锋中润生物科技有限公司关于北京市丰台区 A01、A03、A04 地块合作协议书》（以下简称“《合作协议书》”）因诉讼纠纷导致继续履行存在较大不确定性。由于《合作协议书》涉及的 A01、A03、A04 剩余空地开发权未实际交割、且《合作协议书》存在终止履行的风险、以及基于未来可能对相关资产进行处置等考虑，公司对相关资产进行减值测试。

(3) 国开东方于 2021 年 12 月底获悉投资的乐高乐园项目由房山区青龙湖镇拟迁址房山区长阳镇。受此影响，国开东方预计乐高乐园项目未来需要经过较长时间的前期工作，进而导致建设期延期，正式开园时间拖后，投资回收周期延长，因此出现减

值迹象。

(4) 国开东方根据企业会计准则及有关会计政策的规定，于报告期末对存货、其他应收款等资产是否存在减值迹象进行判断。

2、公司在报告期内计提大额资产减值的原因及合理性，以及前期减值准备计提是否充分；

(1) 青龙头项目

青龙头项目（熙湖悦著）位于北京市房山区青龙湖镇，用地性质为 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地，为国开东方联营项目。青龙头项目于 2019 年 6 月正式对外销售，主要为洋房类产品，2019 年项目开盘时平均成交价格为 33,099 元/m²，2021 年平均成交价格为 31,034 元/m²，截止 2021 年去化 34%。国开东方于每个会计年度末对相关资产进行减值测试，2021 年为首次出现减值迹象，本次计提原因包括：

1) 受商品房调控政策持续收紧、房地产企业资金融资监管新规施行、房地产税改革试点等原因影响，开发企业流动性压力加大，以价换量意愿更为强烈。考虑青龙湖 C 北地块连续两次流拍及拍卖价格下降，青龙湖区域整体价值呈下降趋势。根据克而瑞相关数据，青龙头项目周边可比在售楼盘中，中海金樾和著洋房类产品 2021 年初均价 32,051 元/m²、2021 年末均价 26,014 元/m²；金地大湖风华洋房类产品 2021 年初均价 35,231 元/m²、2021 年末均价 34,141 元/m²；中骏云景台洋房类产品 2021 年初均价 27,200 元/m²、2021 年末均价 26,610 元/m²，周边土地及商品房价格均出现下行。根据克而瑞相关数据，青龙头项目涉及的房山区青龙湖板块、丰台区青龙湖板块和房山区官道镇所在区域目前存量（不包含青龙头项目）商品房面积合计约 40 万平方米，未来两年同区域产品供过于求，同类竞品竞争压力较大。公司预计青龙头项目开发周期将延长。

2) 建设周期延长、建材价格上涨以及优化周边配套导致开发建造成本增加。

在测算资产减值时，结合项目所在地的市场情况，项目开发进度，各未完工房产未来的销售回款、后续支出及相关税金等情况进行预测。根据项目未来的现金流量情况，将预计未来从青龙头项目公司收回的款项与账面应收青龙头项目公司款项进行对比，进而判断公司应收青龙头项目款项的预期损失。公司前期对青龙头项目进行减值测试，预计项目未来可收回金额能够覆盖投入成本，不存在减值迹象。

(2) 乐高乐园项目

2016年，国开东方与英国默林娱乐集团正式签署《在北京建设主题儿童乐园合作协议》，就共同推进北京乐高乐园度假区项目达成正式合作。2017年7月，北京市房山区政府与英国默林娱乐集团签署《在青龙湖区域建设乐高主题度假区战略合作框架协议》。国开东方与英国默林娱乐集团为乐高乐园项目的参股投资人，具体合作模式待定。该项目报告期末首次出现减值迹象，计提原因包括：

1) 乐高乐园项目由房山区青龙湖镇拟迁址房山区长阳镇，受此影响，国开东方预计项目未来还需要经过较长时间的前期工作，疫情持续反复影响与品牌方的谈判周期，乐园正式开园时间拖后，投资回收周期延长。

2) 大宗商品价格上涨将导致项目预计建设及运营成本增加。

国开东方采用未来现金流量的现值与账面成本比较方法对该项目进行减值测试，对账面成本高于未来现金流量的现值的部分计提减值准备。经国开东方初步测算，乐高乐园项目未来现金流量的现金价值不能覆盖当前成本，对项目计提减值准备，具备合理性。

国开东方一直在积极推进北京乐高乐园度假区项目。根据前期项目进度，在2019年底批复的《房山区分区规划》中，北京乐高乐园度假区项目所需建设用地已纳入分区规划，2020年上半年项目核心区土地一级开发实施方案已获批通过，拟进入实施阶段，因此前期不存在减值迹象。

(3) A 地块剩余土地及西阙台项目

A 地块位于丰台区王佐镇魏各庄村，其中 A01、A02 地块用地性质为 F2 类公建混合住宅用地，A03、A04 地块用地性质为 F3 其它类多功能用地。A 地块二级土地开发项目除西阙台项目外均已完成交房。2019年1月国开东方与山东天商置业有限公司、先锋中润生物科技有限公司签署《合作协议书》，由山东天商置业有限公司通过设立合资公司方式受让 A01、A03、A04 剩余地块，目前因诉讼纠纷导致《合作协议书》的履行存在较大不确定性。本次计提原因包括：

1) 去化困难，万科中央城、长阳天地、首开熙悦湾的办公类产品 2021 年度成交量均不超过 10 套。（数据来源：克而瑞）

2) 土地可使用年限进一步缩短, 影响土地估值。

国开东方于每个会计年度末对相关项目进行减值测试, A 地块剩余土地由于存在《合作协议书》, 前期不存在减值迹象。2021 年 10 月 25 日-2021 年 10 月 26 日, 公司及国开东方收到北京市第二中级人民法院《应诉通知书》((2021)京 02 民初 370 号), 《合作协议书》因诉讼纠纷导致继续履行存在较大不确定性。鉴于《合作协议书》存在终止履行的可能性, 国开东方于报告期末对 A 地块剩余土地进行减值测试, 符合企业会计准则的有关规定, 具备合理性。西阙台项目于 2019 年度计提存货跌价准备 78,703,169.42 元, 2020 年度较 2019 年度未出现减值迹象, 前期减值准备计提充分。

(4) 棚改项目

国开东方于 2017 年度取得丰台区政府关于青龙湖地区南一区、南二区、南三区、北一区、北二区、北三区分期授权批复, 北京市重大项目指挥部办公室同意棚改南一区、南二区纳入 2020 年北京市棚改实施计划, 2020 年 4 月国开东方与王佐镇政府签订棚改实施协议。截止目前棚改资金投向为棚改南一区范围内前期费用及拆迁腾退费用。

由于国开东方 C 北地块流拍, 棚改项目位于其周边地块, 土地整理及供地时间受此影响预计将会延长。根据棚改相关政策, 延长开发周期将影响利润率。重新测算的利润率预计无法覆盖开发成本, 因此对棚改项目相应计提资产减值准备, 具备合理性。

棚改项目根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发[2014]36 号)、《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》(京国土储[2015]37 号)、北京市丰台区人民政府 2016 年《关于规范丰台区棚户区改造和环境整治项目利润管理有关问题的会议纪要》等文件, 参考项目周边其他土地一级开发项目成本及利润返还情况, 预计项目未来的可变现净值。国开东方于每个会计年度末对棚改项目进行减值测试, 前期不存在减值迹象。

3、除计提大额资产减值外, 公司房地产板块其他亏损的具体原因。

除计提减值外, 公司房地产板块亏损其他原因为: (1) 财务费用影响-6.43 亿元, 其中财务费用利息支出 8.22 亿, 财务费用利息收入 2.4 亿元。(2) 公允价值变动损益影响-1.87 亿元, 主要为国开东方投资性房地产(东方安颐酒店)评估值下降, 主要原因为 2021 年房地产三道红线新规开始实施、房企融资管控使得房企拿地更为谨慎, 东

方安颐酒店周边土地价格下行、土地成交溢价率低；此外由于疫情持续，对酒店业的运营带来负面影响，估值下降，酒店类资产成交价格呈下降趋势。

二、回购预案披露，公司拟以人民币 4 亿元至 6 亿元自有资金回购公司股票。请公司结合货币资金、现金流和负债情况以及经营状况等，评估并说明回购资金的具体来源和本次回购的必要性，并严格按照本所《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》规定妥善推进回购事宜。

答复：

公司本次拟以人民币 4 亿元至 6 亿元自有资金回购公司股票，主要目的为增强投资者尤其是中小投资者的投资信心，维护公司及投资者利益。公司股票价格长期低于净资产，通过回购股票的方式进行市值管理，有利于提升公司二级市场形象，回报投资者，具备必要性。公司主营业务经营稳定，现金流正常，货币资金充足，资产负债率处于正常水平，公司自有资金和经营活动产生的现金流入能够满足公司回购资金需求。同时，公司子公司国开东方将继续推进一级土地开发项目 C 北地块的上市工作，同时加快盘活房地产板块存量土地资产，实现资金回流。公司将严格按照相关规定推进回购事宜并履行信息披露义务。

特此公告。

东方集团股份有限公司董事会

2022 年 3 月 5 日