证券代码:600811 证券简称:东方集团 公告编号:临2019-060
债券代码:155175 债券简称:19东方01

东方集团股份有限公司关于上海证券交易所对公司2018年年度报告事后审核问询函的回复公告

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个别及连带责任。

东方集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年5月24日收到《上海证券交易所关于对东方集团股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》(上证公函[2019]0774号,以下简称“《年报问询函》”)。根据上海证券交易所的要求,经公司认真研究和梳理,结合公司实际情况,现就《年报问询函》相关问题回复如下:

一、经营业绩和主营业务

1.关于经营业绩和现金流量。年报披露,报告期内公司分季度实现营业收入分别为17.42亿元、25.36亿元、34.37亿元、67.65亿元,实现扣非后归母净利润分别为1.65亿元、3.36亿元、2.48亿元、-2.56亿元,经营活动产生的现金流量净额分别为3.78亿元、5.55万元、-6.86亿元、-0.18亿元。请补充披露:(1)结合公司分季度经营数据及现金流情况,说明公司业绩季度波动,以及第四季度营业收入增长但扣非后净利润明显下滑的原因;(2)经营活动现金流量在上半年持续流入、下半年大幅流出的具体原因及合理性。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)结合公司分季度经营数据及现金流情况,说明公司业绩季度波动,以及第四季度营业收入增长但扣非后净利润明显下滑的原因;

公司2018年各季度营业收入、扣非后归属于母公司净利润、经营活动现金流量数据如下表所示:(单位:亿元)

板块(项目)	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	17.42	25.36	34.37	67.65
其中:粮油购销	17.39	22.53	27.35	24.88
新型城镇化开发	0.02	2.78	6.86	42.41
扣非后归属于母公司净利润	1.65	3.36	2.48	-2.56
经营活动产生的现金流量净额	3.78	5.55	-6.86	-0.18

1)公司业绩季度波动的原因

每年第一季度是公司粮油购销业务的销售淡季,且经营期相对其他各季较短,2018年第二至四季度公司粮油购销业务营业收入均在25亿元左右,相对均衡。公司新型城镇化开发产业板块2018年第一季度虽然项目预售回款较好,但没有实现交房,因此第一季度总体实现收入少于其他各季度。随着农业板块收入的提升以及新型城镇化开发产业板块一、二级开发部分项目逐步实现销售结转收入,公司2018年第二至四季度相关营业收入均比一季度实现增长。公司第四季度营业收入实现大幅增长的主要原因为新型城镇化开发产业土地一级开发项目丰台区青龙湖国际文化会都核心区C地块南侧地块入市供应实现销售结转收入。

2)公司第四季度营业收入增长但扣非后净利润明显下滑的原因

虽然公司2018年第三、四季度营业收入实现大幅度增长,但由于公司新型城镇化开发产业板块部分项目已达到预定可销售状态,将相关项目利息停止资本化并计入当期损益,导致公司财务费用增加。同时公司基于谨慎性原则,结合市场环境及其他因素于2018年第四季度分别对存货、长期股权投资、可供出售金融资产、其他应收款及商誉计提减值准备合计金额4.29亿元,确认公司东方大厦改造拆除部分资产损失0.33亿元。基于以上原因,公司2018年第三、四季度实现扣非后归属于母公司净利润明显下滑。

(2)经营活动现金流量在上半年持续流入、下半年大幅流出的具体原因及合理性。

公司2018年存在经营活动现金流量在上半年持续流入、下半年大幅流出的具体原因为:①公司粮油购销业务经营特点是每年的第四季度为季节性收粮季,现金支出较大,而上半年多为销售回款期,此外2018年下半年公司粮油购销板块三季度开展网拍粮业务以及季节性收粮支出又形成了大幅流出。②公司新型城镇化开发产业板块2018年上半年西山国际中心项目及A03公寓项目销售回款较多,致使2018年上半年现金流流入较大。上述变化与公司相关业务经营特点有关,具备合理性。

年审会计师意见:

“我们按照中国注册会计师审计准则的规定对东方集团2018年度财务报表执行了审计程序,并获取充分、适当的审计证据,以对东方集团2018年度财务报表的整体发表意见。

我们在对东方集团2018年度财务报表执行审计程序过程中,与其季度报表相关的工作主要是为了更好了解东方集团经营状况,并识别可能存在的审计风险领域。

我们审阅了东方集团对本问题的回复,并将相关回复与我们在审计东方集团2018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。”

2.关于粮油贸易业务。年报披露,公司粮油加工及其他贸易业务实现收入91.85亿元,较上年增长36.68%,毛利率1.79%。公司称,目前主营业务收入主要来自于粮油贸易业务。请补充披露:(1)粮油加工及其他贸易业务的具体构成,分别披露营业收入、成本、营业利润,并说明营业收入大幅增长的原因;(2)公司粮油贸易业务的具体经营模式,包括但不限于实物流转、资金流转、公司提供的主要商品服务和定价政策、结算模式、信用政策等,并结合公司在采购、仓储、加工、物流、销售等贸易环节,详细说明公司核心竞争力;(3)与同行业可比公司类业务的毛利率进行对比,如果存在重大差异,分析并补充披露差异存在的原因。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)粮油加工及其他贸易业务的具体构成,分别披露营业收入、成本、营业利润,并说明营业收入大幅增长的原因;

公司2018年1-12月粮油加工及其他贸易业务具体构成情况如下:

2018年1-12月			
项目	类型	收入金额(万元)	成本金额(万元)
水稻	贸易	155,756.61	152,016.92
玉米	贸易	438,832.67	433,082.52
大豆	贸易	141,871.50	140,205.41
大米	加工	21,690.00	21,049.00
	贸易	10,571.50	10,411.06
小麦	贸易	3,217.14	3,169.92
杂粮	贸易	0.39	0.4
其他	贸易	146,520.05	142,083.01
合计		918,459.86	902,018.24

备注:由于影响营业利润的项目包含各项业务共同承担的费用,对该部分费用按照销售项目分配会导致营业利润的结果存在不合理的地方,故不对营业利润按照项目进行列示。

公司粮油加工及其他贸易业务2018年实现主营业务收入91.85亿元,较2017年同比增长36.68%,主营业务收入增长的主要原因为:网拍粮业务增加,2018年粮油贸易增加小麦、玉米等网拍粮业务,共计增加销售量71.95万吨,增加销售收入14.47亿元;因粮油贸易板块中部分子公司在2017年处于业务开拓阶段、业务规模较小,经过一段时间的磨合,业务团队壮大成熟,业务品种不断丰富,2018年实现产品销售稳步增加,共计增加销售量41.75万吨,增加的产品包括转基因菜油、非转基因毛菜油等,共计增加销售收入9.99亿元。

(2)公司粮油贸易业务的具体经营模式,包括但不限于实物流转、资金流转、公司提供的主要商品服务和定价政策、结算模式、信用政策等,并结合公司在采购、仓储、加工、物流、销售等贸易环节,详细说明公司核心竞争力;

公司粮油贸易业务的具体经营模式包括:自有库自营贸易、租赁库自营贸易、港口中转贸易业务、网拍粮贸易业务等。

1)自有库自营贸易:业务模式主要以农采、原粮贸易为主,其中:

农采业务:利用公司自有仓容在粮食主产区(五常、方正、肇源、齐齐哈尔等地)开展自采业务,农采品种主要是玉米、水稻。在当地的公司根据市场行情公布不同品种的收储价格,采取坐厂收储的方式,农户根据本公司公布的价格,认为价格有优势的情况下会将原粮送到本公司的厂区,本公司会通过内部制定的收储流程对原粮进行扦样、质检、结算、入库等环节,对于水分超标的潮粮还会进一步烘干整理。收储完毕后,一部分水稻会加工成大米,以本公司小包装米的形式进行市场销售,此部分销售依据小包装米价格体系进行销售,同时也会配合商超等进行部分促销活动;其余部分的玉米及水稻会以原粮的形式直接销售,销售客户包括当地的客商以及南方的客商,销售客户选取:一部分是已签订销售合同的客户,一部分是直接在市场寻找需方达成销售,价格制定主要是依据市场行情,部分销售价格依据采购前的销售合同约定的价格。结算方式及信用政策详见下文。

原粮贸易:采取以销定采的经营模式,根据与客户签订的销售合同,本公司再与供应商签订采购合同,以此达到锁定销售利润,规避市场经营风险的目的;此类采购货物一部分是农采一部分是从市场上粮食贸易供应商处采购,此类业务周期相对较短,粮食价格波动不大,本公司及上下游客商风险较小。结算方式及信用政策详见下文。

2)租赁库自营贸易:通过公司风控部门对拟租赁库点进行实地考察,并根据实地考察情况出具书面考察报告,符合租赁库条件的库点方可开展租赁库点自营业务。采取租赁库自营模式的主要目的为利用粮食主产区资源,收购优质粮源,提高竞争优势,与当地客户紧密合作。租赁库点主要分布于黑龙江、吉林、辽宁粮食主产区,其大部分业务为大宗采购业务;租赁库自营的业务模式与自有库业务模式一致,区别在于对仓库需要前期调研,符合公司规定的仓库方可进行租赁并开展自营业务,同时本公司风控部对租赁库派驻相关的风控人员对仓库存货进行24小时监管。结算方式及信用政策详见下文。

3)港口中转贸易业务:采取港口中转业务模式的主要目的是依托港口便利的交通优势,以及其为国内粮食主要集散地、中转站,利于公司业务的开发与发展。此业务模式主要以玉米品种为主,其货物存放于港内库或港外库(租赁),采购方式为采购装车或到港结算,销售方式为平仓或运输到目的地港口销售。目前,公司港口中转业务主要集中在深圳港、漳州港、锦州港。结算方式及信用政策详见下文。

4)网拍粮贸易业务:主要参与在国家粮食交易平台竞拍采购原粮业务。公司经过对玉米市场供需关系变化的分析,以及对近期玉米价格走势的判断,结合国家玉米网拍粮政策,开展网拍粮业务。其采购按国家交易中心网拍粮业务流程竞买之后,进入公司的业务渠道销售,此业务类型采购方为中储粮,采购为先款后货,销售方为粮食贸易商、饲料厂、油脂厂等客户。与下游客户的结算方式详见下文。

5)结算方式:

客户类型	采购环节	销售环节
未授信客户	采用先货后款的方式,本公司收到货物后支付供应商货款,支付货款的节点根据采购类型有所不同,(1)农采:一般是当天或者第二天将款项通过网银汇入农户提供的与自产证明、身份证等信息一致的银行卡中进行结算;(2)原粮贸易:货物入库后与对方全款结算或结算货款的85%至90%,剩余货款待收到增值税发票后予以结算;(3)港口业务:一部分供应商将货物装上火车收货方为本公司,本公司收到铁路货运单据后支付货款的全部或85%至90%,剩余部分收到发票支付,一部分是货物运输到我方指定港口后我方支付货款全部或85%至90%,剩余部分收到发票支付(4)网拍粮业务:竞拍前支付每吨110元网拍保证金,竞拍成功后支付全款。	采用先款后货的方式,收到对方预付全款后,按照合同约定给对方发货。主要是针对一些中小型粮食贸易商,控制信用风险。
授信客户	此类授信客户主要是粮食贸易商,经过公司授信后,采用先款后货的方式,先预付85%至100%的货款,收到货物后进行结算。	采用先货后款的方式,先行发货,对方收到货物后或检验合格后与我方结算,结算的时候一部分是全款结算,一部分是先结算80%的货款,收到发票后结算剩余部分货款。

6)信用政策:本公司设有风控委员会,专门对各业务主体及下属公司的预付及赊销客户进行授信工作,风控委员会成员包括公司总裁、副总裁、风控部、财务部、法务部、经营部、业务代表等;风控委员会授信原则是央企、国企、上市公司、行业龙头等才予以准入。授信是以授信会议的形式进行,各业务主体需要在会上将被授信公司的基本情况进行介绍,包括股权关系、信用状况、企业基本信息等,拟要开展的业务模式进行详细介绍,法务部针对被授信公司法律风险进行调查,半数通过后方可生效执行。授信通过的企业,本公司会给一定的预付或赊销的额度以及账期,具体的额度及账期根据被授信企业规模及业务模式、业务规模、经营品种而有所不同。

7)核心竞争力:公司粮油贸易业务依托产区粮食资源优势,拥有稳定的粮食供应渠道,在粮食主产区分别设立公司进行原粮的收储;在港口设有贸易公司,利用港口运输便利条件,能快速将粮食从产区运往销区,加快货物的周转;公司在大连拥有物流公司,并且享受运费优惠,降低货物的运输成本;公司贸易产业链完整,上下游渠道畅通;经营机制灵活,能快速应对市场形势变化。

(3)与同行业可比公司同类业务的毛利率进行对比,如果存在重大差异,分析并补充披露差异存在的原因。

公司名称	深粮控股	金健米业	苏垦农发	平均值	本公司	差异
产品类别	粮油贸易及加工	农产品贸易	粮食贸易、副产品销售	——	粮油加工及其他贸易	
毛利率	4.17%	4.02%	4.93%	4.37%	1.79%	2.58%

公司粮油加工及其他贸易业务的综合毛利率为1.79%,同行业上市公司毛利率均高于本公司,主要系其经营业务范围以农作物深加工为主,而本公司粮油加工及其他贸易业务主要为大宗粮食的贸易销售,主要品种为玉米、水稻、大豆,水稻加工产品销售占比较低,受我国原粮市场连年丰收供给充足影响,粮油贸易业务毛利率偏低,故本公司毛利率低于同行业上市公司。根据经营计划,2019年公司将加大市场开拓,强化品牌营销和渠道建设,随着公司毛利率较高的小包装品牌米等销售规模的提升,粮油加工及其他贸易业务毛利率将有望实现同步增长。

年审会计师意见:

“我们在对东方集团2018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:对相关的内部控制进行了解、评价和测试、检查收入确认是否符合企业会计准则的相关要求、对应收账款、预收账款及营业收入执行了函证程序、检查相关的销售合同及验收单据等原始业务单据资料,并对销售合同主要条款进行复核,对收入及毛利进行分产品分月份的合理性分析、执行收入截止性程序以及对比同行业上市公司毛利率水平及变动情况等。

我们审阅了东方集团对本问题的回复,并将相关回复与我们在审计过程中执行审计程序而获取的审计证据进行核对,未发现在所有重大方面存在不一致之处。”

3.关于前五大客户和供应商。年报披露,公司前五大客户销售额占年度销售总额的41.03%;公司前五大供应商采购额占年度采购总额的27.09%。请补充披露:(1)前五大供应商的名称、主要采购商品、采购金额,与公司及控股股东之间,是否存在关联关系及其他应当说明的关系和利益安排;(2)前五大客户的名称、主要销售商品、销售金额,与公司及控股股东之间,是否存在关联关系及其他应当说明的关系和利益安排;(3)结合公司商业模式,说明公司对于大客户和供应商是否存在重大依赖,如有,请进行风险提示。

公司回复:

(1)前五大供应商的名称、主要采购商品、采购金额,与公司及控股股东之间,是否存在关联关系及其他应当说明的关系和利益安排;

截止2018年末公司前五大供应商情况表 (单位:万元)

供应商名称	采购金额	占年度采购比例	采购品种
大连和益粮油有限公司	100,575.40	8.55%	玉米
杭州市国土资源局余杭分局	56,300.00	4.79%	土地款
大连白桦粮谷加工有限公司	59,655.23	5.07%	期货豆、芽豆
国家粮食局粮食交易协调中心	56,625.94	4.82%	玉米、水稻
中铁铁龙集装箱物流股份有限公司	45,377.96	3.86%	玉米
合计	318,534.53	27.09%	

上述供应商与公司及控股股东之间,不存在关联关系及其他应当说明的关系和利益安排。

(2)前五大客户的名称、主要销售商品、销售金额,与公司及控股股东之间,是否存在关联关系及其他应当说明的关系和利益安排;

截止2018年末公司前五大客户情况表 (单位:万元)

客户名称	销售金额	占年度销售总额比例	销售品种
北京市土地整理储备中心丰台区分中心	267,981.93	18.51%	土地一级开发收入
大连良运集团粮油购销有限公司	100,092.64	6.91%	期货豆、大豆
深圳阔安贸易有限公司	95,076.72	6.57%	玉米
某离退休干部房屋管理所	70,955.43	4.90%	售房收入
大连沅禾贸易有限公司	59,948.90	4.14%	玉米
合计	594,055.62	41.03%	

公司前五大客户与公司及控股股东之间,不存在关联关系及其他应当说明的关系和利益安排。

(3)结合公司商业模式,说明公司对于大客户和供应商是否存在重大依赖,如有,请进行风险提示。

1)公司前五大供应商采购额占全年采购额比重的27.09%,单一占比在3.86%-8.55%,最多占比为8.55%,上述客户主要为公司粮油购销板块的客户,是公司粮油贸易北粮南运的重要供货商,随着公司业务发展、以及公司粮油购销板块整体规模的增长,公司已积累了大量供应商资源储备,因此公司对上述供应商不存在重大依赖。

2)公司前五大销售客户,销售额占年度销售总额比重的41.03%,其中北京市土地整理储备中心丰台区分中心为公司新型城镇化开发板块土地一级开发的重要合作方,公司与其在青龙湖区域的土地开发方面将长期保持紧密的合作关系。某离退休干部房屋管理所为公司二级开发销售客户,公司与其不存在依赖关系,随着未来公司新型城镇化开发产业相关一、二级开发项目的发展,相关销售客户占比将逐渐降低。其它客户为农业板块的销售客户,单一客户销售金额占年度销售总额比例较小,随着公司业务发展及公司粮油购销板块整体规模的增长,公司进一步拓展了销售客户群体,因此公司对上述销售客户不存在重大依赖。

二、土地及房地产开发业务

4.关于土地一级开发。年报披露,公司一级开发项目主要为丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块和C地块。请补充披露:(1)前述一级开发项目的预计总投资额及相关资金的筹措安排,公司已投入的资金数额、未来几年的投入计划;(2)报告期公司自前述一级开发项目取得的收益情况,已收到的款项,是否符合协议约定;(3)前述地块上市时间,进展是否符合协议约定。

公司回复:

(1)前述一级开发项目的预计总投资额及相关资金的筹措安排,公司已投入的资金数额、未来几年的投入计划;

截止2018年12月31日公司土地一级开发投资情况如下: (单位:亿元)

项目	预计投资总额	已投资金额	其中:已使用募集资金投资金额
丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块一级土地开发项目	32.32	29.22	13.60
丰台区青龙湖国际文化会都核心区C地块一级土地开发项目	24.86	21.50	12.27
合计	57.18	50.72	25.87

丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块和C地块一级开发项目预计总投资额57.18亿元,资金来源为公司2015年度非公开发行股票募集资金和公司子公司国开东方自筹资金。截止2018年末,丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块和C地块一级开发项目已投入资金50.72亿元,其中,已使用公司2015年度非公开发行股票募集资金投资金额25.87亿元,公司子公司国开东方以自筹资金合计投入24.85亿元。2019年,丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块和C地块一级开发项目预计继续投入6.46亿元,除已经上市的C地块(南侧)外,其他部分预计2019年底达到入市条件。

(2)报告期公司自前述一级开发项目取得的收益情况,已收到的款项,是否符合协议约定;

公司与北京市土地整理储备中心丰台分中心签订一级开发管理委托协议,符合协议约定范围进行土地一级开发,获得一级开发收益。报告期,丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块和C地块一级开发项目确认营业收入26.80亿元,取得收益0.64亿元,报告期尚未收到上述返还款,公司于2019年第二季度收到青龙湖核心区C地块(南侧)土地成本返还款,符合协议约定。

(3)前述地块上市时间,进展是否符合协议约定。

根据国开东方与北京市土地整理储备中心丰台分中心签订的一级开发管理委托协议约定的工作计划,一级开发土地原计划2015年5月达到入市条件,由于政府国土规划部门对本区域进行规划调整,相关地块上市时间相应延后,依据丰政函(2018)391号文件,2018年将B地块调整为北京市战略储备用地,同时将B地块的开发成本并入C地块,由C地块全部承担,并随C地块上市进行开发成本返还。截止目前,C地块(南侧)(土地面积18.42万平米)已于2018年12月入市,2019年第二季度国开东方已收到成本返还款,剩余C地块北侧(土地面积15.49万平方米)由于尚未完成拆迁,预计于2019年12月底前达到上市条件。

5.关于投资性房地产。年报显示,2018年公司的投资性房地产公允价值变动收益为3.06亿元,占归母净利润的46.65%。公司称主要系公司在建工程“东方金融中心”转入投资性房地产及其公允价值变动增加所致。“东方金融中心”于2018年12月27日达到预定可使用状态,截止12月31日,未办妥权证书。请补充披露:(1)结合“东方金融中心”周边房地产价格和土地价格的变化趋势,说明投资性房地产公允价值大幅增长的合理性;(2)截止2018年12月31日,“东方金融中心”对外出租情况,包括但不限于承租人、租赁期限、租赁金额、租赁面积;(3)公司认为“东方金融中心”达到预定可使用状态的依据,以及确认为投资性房地产的依据,并说明公司是否存在提前确认以调节利润的情形。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)结合“东方金融中心”周边房地产价格和土地价格的变化趋势,说明投资性房地产公允价值大幅增长的合理性;

本公司2018年度新完工的“东方金融中心”项目位于北京市朝阳区丽都花园路5号院,该项目位于北京市朝阳区酒仙桥地区,地处丽都商圈核心地段,毗邻望京商圈。临近三里屯使馆区和中国国家展览中心,靠近首都机场路,地理位置优越。

该项目市场需求方面:近年来,北京市作为我国政治文化中心,在以全国科技创新中心为定位和《中国制造2025》的大背景下,其科技创新中心地位日益巩固。而以科技商务创新区定位的望京-酒仙桥商圈则成为TMT(Technology,Media,Telecom)行业巨头在北京的聚集地,2017年至2018年,该区域先后吸引了包括阿里巴巴、亚马逊、美团网、猎聘网等众多知名企业入驻,TMT行业企业在望京-酒仙桥商圈的成交占比最高,达整个TMT行业在京总成交面积的26.7%(信息来源:戴德梁行)。

该项目市场供给方面:随着2018年9月北京市政府更新的《北京市新增产业的禁止和限制目录(2018年版)》发布,再次强调北京城六区的北部五环、南部四环内禁止新建写字楼项目、不再供应办公类用地,将直接导致未来北京城区内的写字楼项目供给趋于紧张。

受“东方金融中心”项目所处的望京-酒仙桥商圈商业写字楼市场需求稳健增长、供给趋于紧张的双重影响,项目周边房地产价格和土地价格呈上升趋势。以北京市商办类土地全年楼面价为例,价格已经由2016年度的10,811元/平方米增长至2018年度的16,188元/平方米。(信息来源:第一太平戴维斯)

除受项目周边房地产价格和土地价格不断上涨的趋势外,东方金融中心项目报告期公允价值大幅增长也受到在完工前处于在建阶段采取成本计量,报告期完工后采取公允价值计量的影响。

2018年7月2日,本公司控股子公司北京大成饭店有限公司(“东方金融中心”项目持有方,以下简称“大成饭店”)董事会决定,尚处于在建阶段的“东方金融中心”项目建成后将整体用于对外出租。因此,本公司将“东方金融中心”项目中对外出租部分作为一项在建投资性房地产项目,在“投资性房地产-在建工程”中核算并列报。

根据《企业会计准则讲解(2010)》第四章投资性房地产对于采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量之相关要求:对于在建投资性房地产(包括企业首次取得的在建投资性房地产),如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的,应当以成本计量该在建投资性房地产,其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早),再以公允价值计量。鉴于该项在建投资性房地产项目在投资建设期间的公允价值暂时无法可靠计量,尚未达到采用公允价值计量的条件,但预期完工后项目的公允价值能够持续可靠取得,因此本公司对东方金融中心项目在尚未完工阶段继续以成本计量该项在建投资性房地产,待该投资性房地产项目完工后再按照公允价值计量。

2018年12月27日,东方金融中心项目完工并达到预定可使用状态。因此,2018年12月31日,公司根据辽宁众华资产评估有限公司出具的《北京大成饭店有限公司因会计计量涉及的北京大成饭店有限公司相关投资性房地产公允价值资产评估报告》确定该项投资性房地产的公允价值。

经测算,截止2018年12月31日,东方金融中心项目的公允价值高于其账面余额的差额2.95亿元计入公允价值变动损益项目,由此导致公司报告期投资性房地产公允价值变动大幅增长。

(2)截止2018年12月31日,“东方金融中心”对外出租情况,包括但不限于承租人、租赁期限、租赁金额、租赁面积;

截止2018年12月31日,“东方金融中心”对外出租情况如下:

租赁单位	租赁单元	租赁建筑面积(㎡)	签约日期	租赁开始日期	租赁终止日期
北京汇博净羲餐饮管理有限责任公司	L201/L203	1438.45	2018/12/5	2019/3/1	2024/2/29
北京大董烤鸭店有限责任公司	L301/L303/L305	2166.67	2018/12/7	2019/3/1	2027/2/28
	B1库房	166.67			
	B2库房	91.67			
北京前田咖啡有限公司	L101	621.85	2018/11/26	2019/1/1	2023/12/31
	L103	405.54	2018/11/26	2019/1/1	2023/12/31

说明:租赁金额涉及相关租赁价格信息,属于公司的商业秘密,披露相关金额损害公司利益,根据相关规定,不列示租赁金额。

(3)公司认为“东方金融中心”达到预定可使用状态的依据,以及确认为投资性房地产的依据,并说明公司是否存在提前确认以调节利润的情形。

本公司“东方金融中心”项目达到预定可使用状态的依据:2018年12月21日,“东方金融中心”通过了建设工程规划核验,取得了《北京市规划和自然资源委员会建设工程规划核验(验收)意见》(2018规土竣字0055号);2018年12月27日,“东方金融中心”通过了建设工程消防验收,取得了《北京市朝阳区公安消防支队建设工程消防验收意见书》(朝公消验字2018第1746号);同日,“东方金融中心”项目完成整体竣工验收,并取得《工程竣工验收备案表》(0840朝竣2018(建)0198号),该项目整体达到了预定可使用状态。

“东方金融中心”项目确认为投资性房地产的依据:2018年7月2日,大成饭店董事会决定,其在建工程项目“东方金融中心”建成后将整体用于对外出租,因此,公司将其对外出租部分对应的成本部分自在建工程及无形资产项目转入投资性房地产项目核算并列报。

综上所述,公司在报告期内将“东方金融中心”项目确认为在建投资性房地产,并在2018年12月27日确定该项在建投资性房地产已经完工并达到预定可使用状态。公司相关的会计处理符合《企业会计准则第3号—投资性房地产》及相关配套文件的规定,不存在提前确认以调节利润的情形。

年审会计师意见:

“我们在对东方集团2018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:获取并检查相关投资性房地产项目将用于对外出租的证明材料以及公司内部决策文件、相关投资性房地产项目达到预定可使用状态的相关资料、了解并评价了管理层聘请评估专家的胜任能力、专业素质及独立性等情况并复核了评估师执行的评估工作内容等。

我们审阅了东方集团对本问题的回复,并将相关回复与我们在审计过程中执行审计程序而获取的审计证据进行核对,未发现在所有重大方面存在不一致之处。”

6.关于房产合作开发。年报披露,除A01、A02、A03和A04外,其他项目都涉及合作开发,且公司已于2019年1月将A01、A03和A04剩余地块出售。此外,公司对二期地项目权益占比60%但不纳入合并报表范围。请补充披露:(1)涉及合作开发的项目公司名称、公司持股比例,其他股东方及其实际控制人的名称、持股比例以及是否与公司控股股东存在关联关系或潜在利益安排;(2)二期地项目未纳入合并报表范围的原因和依据,并列示二期地项目合(联)营企业的资产、负债以及盈利情况,核实项目公司的资产质量、债权和股权投资回报的风险;

1)二期地项目公司(北京青龙湖盛通房地产开发有限公司)未纳入合并报表的原因

二期地项目公司(北京青龙湖盛通房地产开发有限公司)未纳入合并报表的原因为:国开东方对二期地项目公司持股比例为60%,董事占比60%,天津恒焱房地产信息咨询有限公司持有二期地项目公司40%股权、董事占比40%。根据二期地项目公司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。故本公司无法对二期地项目公司形成控制,而与天津恒焱房地产信息咨询有限公司形成共同控制,因此二期地项目公司未纳入合并报表。

2)二期地项目公司报表情况 (单位:万元)

项目	2018年期末余额/2018年年度发生额
	北京青龙湖盛通房地产开发有限公司
流动资产	757,585.90
非流动资产	539.13
资产合计	758,125.03
流动负债	749,755.48
非流动负债	
负债合计	749,755.48
归属于母公司股东权益	8,369.55
营业收入	
营业税金及附加	360.36
销售费用	1,492.01
管理费用	251.64
财务费用	71.42
资产减值损失	2.40
营业外收入	10.00
营业外支出	1.34
所得税费用	-538.80
净利润	-1,630.37

经核实,北京青龙湖盛通房地产开发有限公司目前正在开发建设和商品房预售过程中,商品房销售尚未符合收入确认条件,故2018年财务报表净利润为亏损。此项目开发、销售价格及进度符合预期,截止报告期末资产不存在减值,对其债权和股权投资回报不存在风险。

(3)合作开发土地的具体模式,包括实际运营方、经营管理决策的约定、利润分配协议以及相关违约条款;

上述合作开发项目,公司选择与房地产行业知名企业或项目当地拥有较强实力公司合作,合作方包括万科、龙湖、碧桂园和杭州西房等公司,可以充分利用这些公司在房地产行业的开发经验、品牌影响力和销售实力等方面的优势。项目开发的具体模式包括:各方按照所持股权比例出资并提供开发运营的相关资金和承担风险,按照股东会、董事会的公司治理模式治理公司,各方约定项目公司的重要生产经营决算和财务政策等需经代表2/3以上表决权的股东通过,或者需全体股东一致通过才能生效,并按持股比例分配利润或承担风险。具体合作项目经营中由合作方万科、龙湖、碧桂园、杭州西湖房地产委派主要管理团队进行项目的开发建设销售,公司委派相应管理人员,参与项目公司日常管理经营。

主要违约条款:各合作方按照协议约定按时出资,如一方未按期足额提供股东借款的,另一方(守约方)有权选择为其垫付。项目公司应将届时的现金流首先偿还守约方的垫付资金,守约方垫付的资金,若垫付期间在30日内的守约方有权按照中国人民银行公布的一年期贷款基准利率上浮一定比例向违约方计收利息。若垫付期间超过30日的,守约方、违约方应根据各自对项目公司的投入(包括注册资本以及股东贷款)占届时各股东对项目公司的全部投入(包括注册资本以及股东贷款)比例调整各方持有的项目公司股权,届时违约方应无偿向守约方转让项目公司股权。

(4)结合2019年新增土地储备情况,说明公司房地产开发业务是否具有可持续性,并充分提示风险。

公司以现代农业及健康食品产业为核心主业,公司将集中优势资源保障核心主业的发展,新型城镇化产业将主要在现有存量资产规模范围内进行项目的滚动开发。在开发业务方面,棚改业务国开东方已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,截至目前棚改南一区已取得规划条件并启动拆迁,二级开发方面2019年至目前尚未增加土地储备,未来国开东方增加土地储备将根据现有项目的开发情况、土地市场情况及公司资金情况确定。若国开东方后续未取得新增土地储备,在现有土地合作项目开发完成后,项目开发的连续性可能受到影响,公司新型城镇化开发业务收入、利润、现金流未来可能存在较大波动的风险。

7.关于项目合作款。年报显示,公司其他应收款期末余额为75.91亿元,其中合作项目款为67.48亿元,且基本未计提减值。请补充披露:(1)相关款项的形成原因、时间、账龄;(2)开展项目合作时,是否存在其他约定使得公司对其他股东方形成拆借义务,与其他股东方是否存在关联关系或潜在利益安排,公司是否与股东及相关方合作开发项目;(3)结合相关单位和项目的经营情况,说明上述合作项目款是否存在回收风险,坏账准备计提是否充分、审慎;(4)公司对联营、合营企业支付项目合作款时,其他股东是否按持股比例共同提供资金支持,是否存在资金占用的情形。

公司回复:

(1)相关款项的形成原因、时间、账龄;

公司其他应收款中合作项目款情况: (单位:亿元)

公司名称	形成原因	形成时间	账龄	金额
北京青龙湖盛通房地产开发有限公司	合作开发项目前期股东借款	2017年起陆续投入	2年以内	36.33
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合作开发项目前期股东借款	2017年起陆续投入	2年以内	24.89
杭州鑫悦置业有限公司	合作开发项目前期股东借款	2018年起陆续投入	1年以内	4.12
北京新鸿基盛城置业集团有限公司	一级开发合作开发支出借款	2016年起陆续投入	3年以内	1.14
杭州碧锦置业有限公司	合作开发项目前期股东借款	2018年起陆续投入	1年以内	1.00
合计				67.48

(2)开展项目合作时,是否存在其他约定使得公司对其他股东方形成拆借义务,与其他股东方是否存在关联关系或潜在利益安排,公司是否与股东及相关方合作开发项目;

经核查,开展项目合作时,不存在其他约定使得公司对其他股东方形成拆借义务,与其他股东方不存在关联关系或潜在利益安排,公司未与股东及相关方合作开发项目。

(3)结合相关单位和项目的经营情况,说明上述合作项目款是否存在回收风险,坏账准备计提是否充分、审慎;

各合作开发项目开发、销售价格及进度符合预期,截止报告期末资产不存在减值,对其债权未计提坏账准备。

(4)公司对联营、合营企业支付项目合作款时,其他股东是否按持股比例共同提供资金支持,是否存在资金占用的情形。

公司对前述合作项目的联营、合营企业支付项目合作款时,其他股东均按持股比例及时间提供资金支持,不存在股东之间资金占用的情形。

8.关于存货。年报披露,公司存货账面余额为98.05亿元,其中开发成本83.57亿元,计提存货跌价准备2140万元。2018年预收售房款0.55亿元。请结合在售项目所在地区的限购政策及周边房地产市场价格等情况,说明公司是否充分计提存货跌价准备。

公司回复:

公司在编制2018年度报表时,对于存货项目是否存在减值进行了充分的测试,其中一级开发项目存货主要根据与政府的一级开发协议,项目开发和上市进程情况,以及历年成本返还情况预测未来收入减去未来相关支出情况,与存货余额进行核对,由于目前公司开发的一级开发项目根据开发协议均有固定收益,根据测试,不存在减值情况;二级开发项目,主要参考地块周边类似项目产品的销售价格,结合公司开发产品的特点,同时考虑开发项目所在地限购政策影响,审慎预测了公司开发的存货产品的预计销售价格,并考虑未来相关成本销售支出,根据测算结果,不存在应计提但是未计提减值准备的情况。公司计提存货跌价准备2140万元,主要为2018年度房山项目的一级开发主体变更,预计难以收回房山项目部分投资金额,因此对预计难以收回金额计提减值准备。

公司期末存货余额中在售项目,北京区域主要为A0102地块和A0304剩余地块。

北京住宅限购政策如下:

(1)限购政策:对于已经在北京拥有一套住房的本市户籍居民家庭、持有北京市有效暂住证在北京没有住房但连续5年或5年以上在北京缴纳社保或个人所得税的非北京市户籍居民家庭,限购买一套住房。该套住房或