证券代码：600811　证券简称：东方集团　公告编号：临2022－071

东方集团股份有限公司关于上海证券交易所对公司2021年年度报告的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5月25日收到上海证券交易所出具的《关于东方集团股份有限公司2021年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2022】0466号，以下简称“《监管工作函》”）。公司收到《监管工作函》后，立即就相关问题进行逐项核查和落实，现就《监管工作函》相关问题答复如下：

一、关于资产减值

1.年报披露，公司存货期末账面余额86亿元，其中，房地产板块开发成本余额61.72亿元，开发产品余额10.09亿元，报告期计提跌价准备5.43亿元，涉及青龙湖地区棚改项目、西山湖项目、青龙湖A04、A03地块剩余土地、乐高乐园项目。其中，对于青龙湖A04、A03地块剩余土地计提开发成本减值的原因涉及与山东天商置业有限公司（以下简称山东天商）合作开发协议终止。请公司：（1）补充披露各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等，是否与以前年度存在较大差异及其合理性；（2）分别列示青龙湖地区棚改项目、西山湖项目、青龙湖A04、A03地块剩余土地、乐高乐园项目开发成本项目明细、预计完成时间、后续预计投入资金及资金筹措安排情况，西山湖项目开发产品销售情况，对加快项目去化采取的措施；（3）补充披露与山东天商终止合作后对于A01、A03、A04剩余地块的开发安排，本次未对A01地块计提减值的原因；（4）公司与山东天商自签署合作协议后长期未有进展，相应地块前期是否存在减值迹象，是否存在减值准备计提不充分的情形。

问题1－（1）补充披露各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等，是否与以前年度存在较大差异及其合理性；

公司回复：

1）青龙湖地区棚改项目

①项目各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等情况

青龙湖地区棚改项目为土地一级开发项目，根据棚改相关政策，延长开发周期导致项目预计收益率降低。公司根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的意见》（国发办[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记要》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，预计项目未来的不含税返还额，扣除销售费用及税金后确认可变现净值，对账面余额高于可变现净值部分计提跌价准备。

②项目可变现净值确定过程与以前年度比较情况及合理性分析

报告期内，青龙湖地区棚改项目因为北京市一级土地招拍挂市场低迷及项目融资进度等因素影响，项目预计开发周期延长，进而导致项目预计收益率降低。2016年，北京市丰台区人民政府发布《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记要》（第226期），该会议纪要按照《北京市发展和改革委员会 北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改［2015]693号）精神，对于丰台区可以形成一定收益、且实施主体自筹全部改造资金的棚户区改造和环境整治项目，自取得项目立项核准或投资任务书后4年内全部达到供应条件的，利润率确定为15%，4年内未全部达到供应条件的项目，每延期1年利润率降低2个百分点，最低不低于8%。

由于2021年下半年北京市青龙湖区域C北地块招拍挂过中连续流拍，青龙湖地区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。

2）西山湖项目

①项目各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等情况

西山湖项目开发成本期末余额主要构成为A01剩余地块和西阙台项目，2022年初公司聘请中瑞国际房地产土地资产评估有限公司对A01剩余地块和西阙台项目进行评估，公司根据评估结果对西山湖项目计提减值准备。其中，A01剩余地块采用假设开发法进行评估，西阙台项目采用市场法进行评估。

A01剩余地块测试过程及重要参数为：可变现净值=开发完成后价值－后续开发的应得利润，其中后续开发的必要支出包含开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费及土地增值税，同时考虑土地价款抵减增值税额的影响。

西阙台项目测试过程及重要参数为：可变现净值=不含税销售单价*可售面积－管理费用－销售费用－相关税金。

②项目可变现净值确定过程与以前年度比较情况及合理性分析

第一，关于A01剩余地块项目，该项目规划地上建筑面积101,708平米，账面成本138,159.20万元，平均楼面价仅为13,583.91元/平米，楼面价较低，因此本期及前期在测算该项目可变现净值时，均不存在减值情形。

第二，关于西阙台项目，该项目为14栋叠拼，可售面积为26,366.97平米，用途为酒店、酒店附属用房，属于商业营业用房项目。截止2020年12月31日该项目已经计提跌价准备7,393.71万元，2021年北京市商业营业用房市场情况进一步趋冷。根据北京市统计局发布的2019年度至2021年北京市房地产市场运行情况数据来看，北京市商业营业用房销售情况如下：

单位：万平米

项目	2019年度	2020年度	2021年度
商业营业用房销售面积	32.80	53.40	27.10
商业营业用房销售面积增长率	—	62.80%	-49.25%

从上表可知2020年北京市商业营业用房销售面积较上期增长62.80%，但2021年度北京市商业营业用房销售面积大幅下降49.25%，市场销售行情快速转入低迷状态，该项目相较前期的存货跌价风险进一步增加。

在北京市商业营业用房销售总体低迷的情况下，2021年度西阙台项目周边同类竞品项目也出现去化困难情形，因此西阙台项目于本报告期内发生减值情形合理。

3）青龙湖A04、A03地块剩余土地

①项目各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等情况

青龙湖A04、A03地块剩余土地规划地上建筑面积54,231平米，账面成本94,463.57万元，楼面价17,418.74元/平米。公司聘请中瑞国际房地产土地资产评估有限公司对青龙湖A04、A03地块剩余土地进行评估，评估方法为假设开发法。

青龙湖A04、A03地块剩余土地测试过程及重要参数为：可变现净值=开发完成后价值－后续开发的应得利润，其中后续开发的必要支出包含开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费及土地增值税，同时考虑土地价款抵减增值税额的影响。

②项目可变现净值确定过程与以前年度比较情况及合理性分析

青龙湖A04、A03地块剩余土地项目在2019年1月由国开东方与山东天商就项目转让签署了《合作协议书》，属于为执行合同而持有的存货。2020年及以前年度资产负债日，在确定项目可变现净值时，本公司以相关合同价格为基础计算，经测算不存在减值损失。

2021年下半年由于合作方山东天商通过司法诉讼途径提出解除《合作协议书》，上述合作协议书已经无法有效执行。最终公司2022年第二次临时股东大会审议通过了《关于同意子公司终止合作协议的议案》，上述《合作协议书》不再继续履行。因此，2021年12月31日，公司以一般销售价格为基础计算确定项目可变现净值。

2021年度由于政策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，项目周边的青龙湖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。

综上所述，山东天商要求解除《合作协议书》和项目所在区域的土地市场行情低迷均为2021年新发生的情况，前期该项目不存在减值迹象。

4）乐高乐园项目

①项目各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等情况

乐高乐园项目为公司与乐高乐园品牌方默林集团的合作项目，未来拟采用引入第三方公司进行合作的模式进行乐园的建设及运营。公司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。

乐高乐园项目测试过程为：根据项目未来的运营预测、投资预测等数据测算项目未来现金流入的现值，对账面余额高于未来现金流入的现值部分计提跌价准备。

采用的重要参数合理性汇总如下：

重要参数	备注
折现率	采用WACC模型进行测算，经计算的折现率为10%，符合企业会计准则规定。
自由现金流量	根据项目进度预计销售收现额、成本费用付现额、税金缴纳额等因素后计算，符合公司经营的实际情况，具有合理性。

②项目可变现净值确定过程与以前年度比较情况及合理性分析

乐高乐园项目按照北京市房山区分区规划，原先计划落地房山区青龙湖镇，该初始选址也得到乐高乐园中国运营方、默林集团的认可。本公司在2020年及以前年度针对该项目在青龙湖区域落地开展了部分前期工作。

2021年度，公司获悉根据政府要求乐高乐园项目由房山区青龙湖镇拟迁址房山区长阳镇，该项目二次迁址由2022年1月北京市发展和改革委员会发布“北京市2022年重点工程计划的通知”予以最终确认。目前该项目的最新选址尚未经过乐高乐园品牌运营方默林集团认可。受此影响，国开东方以前年度在房山区青龙湖镇的各类前期工作（例如各类规划支出等）面临重新设计或者重大变更情形。本公司预计该项目未来还需要经过较长时间的前期工作，国内疫情的持续反复也影响了本公司与品牌方的谈判周期。上述因素将导致乐高乐园项目正式开园时间大幅延迟，从而延长项目投资回收周期。经测算，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。综上，受2021年底地方政府对该项目规划二次迁址及疫情反复的不利影响，本公司对该项目计提减值准备，具备合理性。

问题1－（2）分别列示青龙湖地区棚改项目、西山湖项目、青龙湖A04、A03地块剩余土地、乐高乐园项目开发成本项目明细、预计完成时间、后续预计投入资金及资金筹措安排情况，西山湖项目开发产品销售情况，对加快项目去化采取的措施；

公司回复：

1）青龙湖地区棚改项目开发成本明细如下：

单位：万元

项目	金额
前期成本	3,897.72
征地补偿费	5,540.61
拆迁补偿及安置费	59,208.25
基础设施建设费	99.00
资本化利息	19,746.24
开发间接费	3,192.13
其他	207.14
合计	91,891.09

青龙湖地区棚改项目预计2025年12月完工。该项目拟通过寻找合作方形式开发，公司不再投入开发资金。

2）西山湖项目开发成本明细如下：

单位：万元

项目	金额
土地成本	124,571.08
前期成本	3,153.37
建安工程费	4,305.67
基础设施建设费	245.31
开发间接费	216.11
资本化利息	14,606.84
合计	147,098.38

西山湖项目除A01剩余地块外，其余部分预计2022年12月完工，A01剩余地块拟采用整体转让方式，公司不再投入资金。西山湖剩余产品采取扩大潜在投资方的推介范围和渠道，不拘泥于直接的资产合作或转让，通过提供订制开发、装修改造等方式为投资方提供便利并将商业类资产变现。

3）青龙湖A04、A03地块剩余土地开发成本全部为土地使用权及其相关成本94,463.57万元，项目拟采用整体转让方式，公司不再投入资金。

关于A地块相关土地资产，公司目前正在与收购方就转让事项进行沟通洽谈。

4）乐高乐园项目开发成本明细为：乐高乐园品牌运营方合作款7,019.94万元，项目前期支出29,085.98万元。该项目预计2026年初完工。该项目为北京市发展和改革委员会公示的北京市2022年重点工程计划中9个文化旅游产业新建项目之一，本公司子公司国开东方将继续与房山区政府、默林集团沟通，积极引进实力投资机构，促成乐高乐园确定中方主要投资人，后期投资将由新引入的中方主要投资人投资，以便公司尽早收回前期投入投资。

问题1－（3）补充披露与山东天商终止合作后对于A01、A03、A04剩余地块的开发安排，本次未对A01地块计提减值的原因；

公司回复：

与山东天商终止合作后，A01、A03、A04剩余地块拟整体转让。本次未对A01地块计提减值的原因为经中瑞国际房地产土地资产评估有限公司评估，该项目可变现净值高于存货账面价值，测算过程详见问题1公司回复之（1）之2）西山湖项目。此外，A01剩余地块规划地上建筑面积101,708平米，账面成本138,159.20万元，楼面价仅为13,583.91元/平米，楼面价较低，因此不存在减值。

问题1－（4）公司与山东天商自签署合作协议后长期未有进展，相应地块前期是否存在减值迹象，是否存在减值准备计提不充分的情形。

公司回复：

2019年1月，国开东方与山东天商、先锋中润生物科技有限公司签署合作协议书，将A01剩余地块项目资产跟随北京青龙湖腾实房地产开发有限公司100%股权、A03、A04地块剩余地块项目资产一并出售。2019年1月25日，国开东方收到山东天商置业根据合作协议支付的首期款10亿元。在协议履行期间，国开东方持续与山东天商就项目合作开发进行磋商，山东天商表示一直在寻找战略合作方共同推进本次转让的A01、A03、A04剩余地块的项目开发。2021年之前双方一直在推进该项目，但由于种种原因一直未确定战略合作方和合作模式，本公司也未了解到对方有解约的意向，因此以该合作协议的价格为基础进行减值测试。综上所述，2020年及以前年度A01、A03、A04剩余地块因为存在合作协议，本公司以相关合同价格为基础计算可变现净值，经测算不存在减值损失。

2.年报披露，2021年末，公司其他应收款账面余额65.42亿元，其中合作款项余额51.11亿元。同时，对应收北京滨湖恒兴房地产开发有限公司（以下简称滨湖恒兴）的合作开发款期末余额27.56亿元，计提坏账准备3.16亿元，原因系周边房地产项目销售价格下降，项目销售不及预期；对北京青龙湖盛通房地产开发有限公司（以下简称青龙湖盛通）合作开发款期末余额22.13亿元，未计提坏账准备。请公司：（1）结合合作开发项目历史销售和单价变动情况，说明本期对滨湖恒兴合作开发款计提坏账准备的具体过程，以及前期减值计提是否充分；（2）结合相关单位和项目的经营情况，说明对青龙湖盛通合作项目款是否存在回收风险，未计提坏账准备是否审慎，是否符合《企业会计准则》的规定。

问题2－（1）结合合作开发项目历史销售和单价变动情况，说明本期对滨湖恒兴合作开发款计提坏账准备的具体过程，以及前期减值计提是否充分；

公司回复：

青龙头项目（熙湖悦著）由北京滨湖恒兴房地产开发有限公司（以下简称“滨湖恒兴”）作为项目公司负责开发运营。为保证滨湖恒兴顺利完成项目开发建设，本公司子公司国开东方及其子公司国际会展作为滨湖恒兴参股股东之一，与其他股东一起分别按照出资比例向滨湖恒兴借出项目合作开发款。

青龙头项目位于北京市房山区青龙湖镇东部青龙湖畔，该湖为北京市的湖景资源，是观湖居所。青龙头项目建设用地总面积为13.30万平方米，项目规划住宅地上建筑面积为20.80万平米，幼儿园地上建筑面积为0.24万平米，规划住宅总套数1996套。该项目于2019年6月下旬开始正式预售。

（1）关于滨湖恒兴项目前期未计提减值的原因

①滨湖恒兴项目历史销售和单价变动情况

青龙头项目2019年6月－12月平均成交价格为3.31万元/平米，2020年平均成交价格为3.21万元/平米，2021年平均成交价格为3.10万元/平米，其中2021年1季度平均成交价格为3.20万元/平米；2019年6月下旬－12月成交99套房，2020年度成交300套房，2021年度成交275套房，其中2021年1季度成交102套房。

②项目周边主要竞品价格如下：

单位：元/平米

项目名称	2019年成交均价	2020年成交均价	2021年初成交价格	2021年末成交价格
金樾和著	32,464	32,023	32,051	26,014
金地大湖风华	33,146	34,012	35,231	34,141
中骏云景台	——	——	27,200	26,610

注：中骏云景台项目于2020年底开盘，无法从公开信息获取其2020年成交均价。

③项目所在地北京市房地产交易情况

2020年北京市商品房销售面积为970.9万平方米，同比增长3.4%，而2021年1季度北京市住宅销售面积为183.4万平方米，增长2.2倍，市场情况良好，不存在市场趋冷情况。

④疫情控制情况

2020年一季度，北京房地产市场虽然受新冠疫情影响存在短暂停滞，但2020年二季度随着北京市疫情有效管控，市场逐步回暖。同时随着疫苗接种快速推广，在2020年度确定项目可变现净值时，公司预计疫情不会对项目形成重大不利影响。

自2019年6月滨湖恒兴项目开盘至2020年末，该项目开发进度、销售进度未出现大幅变缓的情况、成交单价未大幅下降。2020年一季度，北京房地产市场虽然受疫情影响存在短暂停滞，但二季度随着疫情缓解市场出现回暖，到2020年末市场呈现翘尾行情且一直持续到2021年初。本公司于每个报告期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，测算了本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，经测试项目合作开发款前期未发生减值。

（2）本期计提坏账准备的原因及具体过程

①本期计提坏账准备的原因

第一，从需求端来看，2021年度受北京市政府区域规划变动、房地产企业资金融资监管新规施行及房地产税改革试点稳步推进等原因影响，开发企业流动性压力加大，以价换量意愿更为强烈。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，青龙头项目周边土地及商品房购房客流也呈下降趋势。乐高乐园项目选址由房山青龙湖镇变更为长阳镇等均对该项目未来销售速度及销售价格提升预期产生不利影响。北京市住建委2021年8月发布《关于进一步完善商品住房限购政策的公告》明确自离异之日起3年内依据原家庭在离异前拥有住房套数确定可购买的住房套数。从期后北京市房地产交易情况来看，2022年1季度北京市住宅销售面积为137.6万平方米，下降25%，存在明显的市场趋冷趋势。

第二，从供给端来看，2021年1－9月，北京商品住宅（不含保障房）新增供应规模768.23万平，同比增长30.4%；比2019年同期增长27.9%，两年平均增长29.1%。截至2021年底，该项目所涉及的三个区域板块，包括房山区青龙湖板块、丰台区青龙湖板块和房山区官道镇，相关板块所在区域存量（不包含该项目）商品房面积合计约40万平方米，预计未来两年同区域产品供过于求，同类竞品竞争压力较大（数据来源：克而瑞）。2021年7月，国务院办公厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确“十四五”时期要通过加快发展保障性租赁住房。2022年3月，北京市规划和自然资源委员会对外发布了2022年拟供租赁住房用地项目信息，共计87宗，约307公顷，大规模的保障性租赁住房供应导致该项目的未来销售压力较大。

第三，从项目开发来看，2020年年初的新冠疫情在我国“动态清零”的疫情防控政策下得到迅速控制，因此对青龙头项目的未来开发周期等的预测未造成重大不利影响，但2021年以来，受疫情持续反复影响，该项目工程进度不及预期，建设周期被动延长、竣备时间较预期延长，这导致滨湖恒兴的财务成本持续增加，此外，2021年以来上游建材价格上涨及项目公司增加优化周边配套支出等均导致报告期内开发建造成本增加。

第四，从滨湖恒兴项目期后成交情况来看，2022年1季度成交41套房，较上年同期下降59.80%，销售速度大幅下降。

②报告期内本公司对滨湖恒兴合作开发款计提坏账准备的具体过程

2022年初公司聘请卓信大华资产评估有限公司进行其他应收款评估，本次评估对象为北京青龙湖国际会展有限公司对北京滨湖恒兴房地产开发有限公司的其他应收款价值，评估思路为通过确定债务人基准日资产负债的公允市场价值，确定其资产对负债的偿还能力，从而确定评估对象的预期可回收现金流价值。

即：预计可收回金额=债权核实后的账面值*债权受偿比例

其中：债权受偿比例=（有效资产价值－优先受偿债务价值）/（有效债务价值－优先受偿债务价值）

坏账准备=账面余额－预计可收回金额

综上所述，滨湖恒兴项目合作开发款计提坏账准备的主要原因为2021年度北京市新的限购政策、政府区域规划变动等影响导致需求乏力，而项目所在区域供给增加竞争激烈导致项目竞品成交价格下降，同时叠加2021年以来疫情持续反复影响项目开发进度并导致成本增加等，上述原因均对该项目未来预期的销售速度及成交价格产生不利影响。因此，本公司于报告期内对滨湖恒兴合作开发款计提坏账准备，而以前年度该项目相关合作开发款经测试未发生减值情形。

问题2－（2）结合相关单位和项目的经营情况，说明对青龙湖盛通合作项目款是否存在回收风险，未计提坏账准备是否审慎，是否符合《企业会计准则》的规定。

公司回复：

盛通项目位于北京市丰台区王佐镇，隶属于城六区，距离西二环30公里，车程30－40分钟，区域内有轨道交通14号线，交通通达性较好。板块内自然环境优美，毗邻青龙湖和千灵山，依山傍水。教育资源丰富，除自建3,000平米幼儿园，12年制人大附中丰台学校已于2019年开学，中央民族大学已于2021年投入使用。项目周边拥有多家甲级医院，七三一医院和丰台中西医结合医院均在区域内。由于以上优势，项目自2018年10月开盘后，去化速度较好。截止到2021年12月，可售部分去化率超80%，预计2022年末可售罄。

截止2021年12月31日，盛通项目0055地块自持商业完成竣备，截止2022年3月项目住宅部分及部分商业均已竣备完成85%以上，故青龙湖盛通合作项目款不存在回收风险，未计提坏账准备符合《企业会计准则》的规定。

问题3.请年审会计师结合实施的审计程序、获取的审计证据，进一步核查资产减值的合理性，以及前期减值准备计提是否充分，并发表明确意见。

会计师回复：

“我们在对东方集团2021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，并将截至2021年12月31日发生的成本与项目预算进行比较，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。

根据已执行的审计工作，我们认为东方集团与新型城镇化开发相关资产的减值准备的计提是合理的。

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2021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。”

二、关于公司经营情况

问题4.关于农产品加工销售业务。年报披露，公司农产品加工销售业务收入150.35亿元。其中，大米加工销售收入18.53亿元，同比减少33.78%；油脂加工销售收入34.21亿元，同比减少4.32%；其他农产品销售收入97.62亿元，同比增长8.62%。请公司：（1）补充披露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；（2）结合主要合同条款，说明粮油贸易业务采取的具体收入确认政策及依据，是否符合《企业会计准则》的规定；（3）分产品列示其他农产品销售业务的具体构成，包括营业收入、成本构成、营业利润，并说明报告期内粮油业务营业收入下降，而其他农产品业务营业收入增长的原因。请年审会计师对上述问题（2）发表意见。

问题4－（1）补充披露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；

公司回复：

公司粮油贸易业务具体经营模式包括：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、物流运输服务业务等。公司地处产粮大省，经营粮食贸易多年，在产区拥有粮源优势，粮食贸易均为实物流转。

（1）经营模式

1）自有库自营贸易：业务模式主要以农采、原粮贸易为主。

①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，品种主要是玉米、水稻。公司采取坐厂收储的方式，通过内部制定的收储流程对原粮进行扦样、质检、检斤、结算、入库。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；其余部分的玉米及水稻会以原粮的形式直接销售。

②原粮贸易：根据公司采购计划进行原粮采购，同时根据市场价格变化调整采购价格及采购数量。采购整理入库后，根据市场行情择机销售。

2）租赁库自营贸易：公司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。

3）港口中转贸易业务：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。

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。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。

5）物流运输服务业务：公司为了保障运输通道畅通，合资设立中农国垦供应链管理（大连）有限公司，开展原粮运输业务。中农国垦供应链管理（大连）有限公司除集团内部单位外，也对外提供相关运输服务。

（2）结算方式

未授信客户：采购环节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具体的经营模式确定；销售环节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：采购环节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；销售环节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。此类授信客户主要是粮食贸易商。

（3）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总裁、副总裁、风控部、财务部、法务部、经营部、业务代表等。授信原则是央企、国企、上市公司、行业龙头等才予以准入。授信以授信会议的形式进行，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。

（4）定价政策

定价方式均以随行就市的市场价格为标准，大部分合同采取双方协议的一口价定价方式，一手粮源的收购根据公司的价格审批单，在库内挂牌收购。基差合同的价格是先确定基差价格，再以期货点价的方式进行确定价格。

问题4－（2）结合主要合同条款，说明粮油贸易业务采取的具体收入确认政策及依据，是否符合《企业会计准则》的规定；

公司回复：

公司已经于2020年度执行《企业会计准则第14号—收入（2017年修订）》（以下简称“新收入准则”），公司根据业务开展情况，结合合同中“履约义务的内容，标的物控制权转移的认定，收款与结算”等条款的具体约定，按照收入准则五步法对粮油贸易业务的收入政策进行梳理。总体来看，公司粮油贸易业务在新收入准则下属于在某一时点履行的履约义务。

针对公司粮油贸易业务收入确认的实质，即新收入准则下粮油贸易业务收入采取总额法或净额法计量是否符合新收入准则规定，公司主要根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断公司在粮油贸易交易时的身份是主要责任人还是代理人来确定。

公司审计机构按照财政部《企业会计准则第14号—收入（2017年修订）》及其应用指南中关于主要责任人与代理人的要求、证监会会计部《上市公司执行企业会计准则案例解析（2020）》中对大宗商品贸易收入的监管口径，对公司粮油贸易业务收入的确认和计量进行分析如下：

1、公司开展粮油贸易业务时，分别单独与下游客户、上游供应商签订贸易合同，通过直接参与相关原粮贸易的采购及销售以赚取相关商品的购销差价而获利。

公司开展大宗原粮贸易时，对于购销标的商品的质量作出明确的约定。采购及销售价格在交易过程中在交易双方本着平等自愿、互惠互利的原则协商确定。公司与交易方主要按照货权交接进度进行交易款项结算，结算方式为货币资金结算，销售发票及采购发票同样按照货权交接进度及货款结算进度开具。通过复核公司粮油贸易业务合同条款，未发现存在无法自行决定供应商及客户、销售价格等交易要素的“代理人”迹象，公司在相关业务中构成主要责任人。

2、公司在开展粮油贸易业务时，通过货权交接的方式，明确了与有关方在交易前后的商品的控制权交接转移，同时公司也在持有相关存货期间对相关存货实施了有效的控制。

公司在向供应商采购相关产品、在向客户销售相关商品时均签署货权交接单，从而以书面的形式明确了公司在持有相关存货期间承担了相关商品的存货风险。公司对于通过贸易业务获取的存货，公司均在粮食存放地派有专职驻库人员，保证货物数量安全，并定期对存放的货物进行扦样检测。针对公司通过粮油贸易形成的存货，会计师分别对存放于自有库的存货执行盘点程序予以确认、对存放于第三方（例如港口等）的存货执行函证程序予以确认。

综上，公司在开展粮油贸易业务时，自主选择下游客户及上游供应商并分别单独签订贸易合同，根据市场行情自主决定销售价格、采购价格，并承担了贸易过程中的存货风险、市场风险、信用风险和现金流风险，就交易商品的质量向客户承担责任，就付款义务向供应商承担责任。同时公司在交易前后完成对商品的控制权的转移。因此，公司粮油贸易业务中的身份为主要责任人，按照已收或应收对价总额对收入进行计量符合企业会计准则规定。

问题4－（3）分产品列示其他农产品销售业务的具体构成，包括营业收入、成本构成、营业利润，并说明报告期内粮油业务营业收入下降，而其他农产品业务营业收入增长的原因。

1. 其他农产品分产品销售明细

（单位：万元）

项目	收入金额	成本金额
玉米	824,601.03	815,791.39
水稻	42,646.42	42,234.40
小麦	14,172.15	14,160.27
大豆	11,516.01	11,514.28
杂粮	9,618.37	9,608.99
大米	6,640.58	6,667.24
其他	66,958.91	66,027.49
小计	976,153.47	966,004.06

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。

2. 报告期内粮油业务营业收入下降，而其他农产品业务营业收入增长的原因分析

公司报告期内大米加工销售业务下降主要原因：（1）大量低质大米流入市场给大米市场造成冲击，导致东北大米出现滞销情况；（2）疫情期间，居民消费能力下降，造成中高端大米出现滞销；同时疫情期间工厂停工停产，加之消费市场集中抢购囤米的现象，由于我公司大米为了保证质量均是根据订单现场加工，库存大米很少，抢购风潮无法预计造成销售量降低；（3）我公司属于保供企业，终端销售价格一直处于稳定状态，也造成了销售收入及利润下滑；（4）我公司2021年大米零售转型，从商超逐步向社区团购过渡，在商超撤场过程中影响了销售量；

公司报告期内油脂业务收入下降主要原因：受到大宗商品涨价的影响以及国外疫情、自然灾害减产的影响，油菜籽原料价格涨幅巨大，而国内菜籽油涨幅很小，公司为了控制经营风险，减少销售量。

公司报告期内其他农产品收入增加原因：2021年大宗粮食贸易市场格局发生了两大变化，一是粮食流通格局发生变化，随着进口成本降低替代增加，传统北粮南运粮食流通量有所减少，东北产区随着饲料和深加工产能的扩大，从传统的产区变为即是主产区又是主销区，这样的变化使贸易模式更加多样化，贸易的周转率提高。贸易购销在产区就可以形成闭环。大大增加了产区采购和销售的业务模式，和北粮南销的时间周期相比，大大缩短了时间，提高了资金利用率。二是2021年市场价格大幅波动，市场价格经历了1－5月份的高位大幅波动，6－9月的下跌和10－12月加上大幅上涨，年价格波动接近25%，价格波动贸易机会增多，导致贸易商交易活跃，贸易量上升。另外2021年我司被大连商品交易所认定为场外基差交易会员。本公司从业务上创新经营模式，参与大连商品交易所场外玉米基差交易，交易量比同期大幅增长。

会计师回复：

“我们在对东方集团2021年度财务报表审计过程中，针对该问题（2）相关事项执行的主要审计程序包括但不限于：我们获取并了解东方集团粮油贸易业务的具体流程、相关购销业务合同的主要货权交接及价格结算条款，判断相关粮油贸易业务时的身份是主要责任人还是代理人，进而评价公司粮油贸易业务的收入确认政策是否符合新收入准则的规定；

我们审阅了东方集团对本问题（2）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。”

问题5.年报披露，公司前五名客户销售额占年度销售总额的20.86%；前五名供应商采购额占年度采购总额的34.1%。其中，本期前五名客户变动2名、前五名供应商变动3名；大连良运集团粮油购销有限公司（以下简称良运集团）是本期前五名供应商，但是公司2019年、2020年前五名客户。请公司：（1）结合粮油贸易业务模式，补充披露近三年前五名客户、供应商变动情况及原因；（2）说明良运集团从客户到供应商变化的原因、货物流是否真实，并补充披露对良运集团2019年、2020年销售货物收入确认时点及依据、截至目前往来款余额、账龄、坏账准备计提金额；（3）说明本期向厦门同顺供应链管理有限公司采购金额同比大幅增加的原因。请年审会计师对上述问题（2）发表意见。

问题5－（1）结合粮油贸易业务模式，补充披露近三年前五名客户、供应商变动情况及原因；

公司回复：

1)粮油贸易业务近三年前五名客户明细

（单位：元）

年度	客户名称	金额	品种
2021	吉林省隆裕粮油经销有限公司	1,034,662,972.78	玉米、大豆
	深圳闽安贸易有限公司	747,702,078.99	玉米
	吉林省恒昌新创农业科技服务有限公司	467,734,113.19	玉米
	福建闽航农业发展有限公司	460,639,663.48	玉米
	金健农产品(营口)有限公司	456,688,142.96	玉米
	小计	3,167,426,971.40	
2020	深圳闽安贸易有限公司	979,237,847.37	玉米
	福建闽航农业发展有限公司	754,365,962.83	玉米
	吉林省隆裕粮油经销有限公司	489,015,688.33	玉米
	大连良运集团粮油购销有限公司	412,266,238.55	物流配送服务费/大豆/期货豆/玉米
	中粮四海丰（张家港）贸易有限公司	341,958,511.29	菜籽油/一级大豆油
	小计	2,976,844,248.37	
2019	大连良运集团粮油购销有限公司	1,084,928,185.27	期货豆/玉米
	深圳闽安贸易有限公司	882,680,979.65	玉米
	福建闽航农业发展有限公司	654,431,895.09	玉米
	吉林省隆裕粮油经销有限公司	509,729,983.34	玉米
	大连沅禾贸易有限公司	491,037,519.99	玉米
	小计	3,643,169,258.21	

2) 粮油贸易业务近三年前五名供应商明细

（单位：元）

年度	供应商名称	金额	品种
2021	厦门同顺供应链管理有限公司	1,853,758,900.96	进口油菜籽、玉米、红高粱、菜粕
	大连良运集团粮油购销有限公司	1,025,776,971.12	玉米、大豆
	厦门港务贸易有限公司	819,414,963.97	菜籽油、玉米
	大连和益粮油有限公司	711,845,305.49	玉米
	公主岭市富邦粮食收储有限责任公司	430,130,533.33	玉米
	小计	4,840,926,674.87	
2020	厦门同顺供应链管理有限公司	1,352,447,472.41	油菜籽/四级菜籽粕/玉米/菜粕/菜籽
	大连和益粮油有限公司	1,000,001,229.32	玉米
	国家粮食和物资储备局粮食交易协调中心	778,283,395.46	玉米/粳稻/稻谷圆粒
	天津建源供应链管理有限公司	578,044,297.12	油菜籽
	中铁铁龙集装箱物流股份有限公司大连物流分公司	402,536,513.77	玉米/普通长粒
	小计	4,111,312,908.08	
2019	大连和益粮油有限公司	875,673,033.90	玉米
	厦门建发物产有限公司	849,903,310.64	进口油菜籽/毛菜油
	中铁铁龙集装箱物流股份有限公司大连物流分公司	400,478,240.20	玉米
	大连美亚航贸易有限公司	362,086,302.46	玉米
	国家粮食局粮食交易协调中心	321,729,395.43	玉米/水稻
	小计	2,809,870,282.63	

3)近三年前五名客户、供应商变动情况及原因；

①客户变动情况及原因：

客户名称	业务变动原因
吉林省恒昌新创农业科技服务有限公司	业务增加原因：该公司与广西地储粮签订轮换协议，粮源需求较大且业务稳定，该公司下游企业为国企，客户优质，同时我司在产地、港口建有库存，粮源充足，能够实现优势互补。
大连良运集团粮油购销有限公司	业务减少原因：主要是我公司2021年调整经营策略，贸易业务以玉米品种为主，减少了大豆采购量，导致2021年销售金额减少。
金健农产品(营口)有限公司	业务增加原因：该公司作为国有企业，为我司重点发展客户，因信用良好，销售回款及时，2021年双方交易业务量增加。
大连沅禾贸易有限公司	业务减少原因：该公司为民营企业，按我公司销售信用政策，需要先款后货，该公司2021年提出需要赊销账期，公司经过风控委员会评估未予通过，导致双方后续业务停止。
中粮四海丰（张家港）贸易有限公司	业务量较2021年减少的原因为该公司在菜籽油市场占有率降低，且2021年减少国内采购量。转从俄罗斯进口菜籽油，

②供应商变动情况及原因

供应商名称	业务变动原因
大连美亚航贸易有限公司	业务减少原因：该公司为民营企业，受新冠疫情影响，自身经营受到影响，业务量急剧下降，不能满足我司采购量需求，同时公司为降低经营风险及合同履约风险，在选择供应商及客户过程中也逐步从私企向央企、国企、上市公司及地区行业标杆企业转换。
中铁铁龙集装箱物流股份有限公司大连物流分公司	业务减少原因：我公司主要从该公司采购玉米及大豆，我公司2021年调整经营策略，贸易业务主要为玉米品种为主，减少了大豆采购量，导致21年比20年采购金额减少。
公主岭市富邦粮食收储有限责任公司	业务增加原因：该公司在公主岭市作为玉米产区主要集散地，粮质为二等以上，交通便利，该公司在当地掌握一手粮源，公司为减少贸易中间流通环节，增加利润空间，与其签订了大量采购玉米合同。
厦门港务贸易有限公司	业务增加原因：该公司是福建省人民政府国有资产监督管理委员会控股的上市公司，厦门港务发展股份有限公司子公司，履约能力强，且其集团公司是厦门口岸唯一一家以港口为依托、拥有完善的物流通道、完整的物流链条的企业，方便我司物资的储存及运输。
天津建源供应链管理有限公司	天津建源供应链管理有限公司与厦门同顺供应链管理有限公司同为厦门建发物产有限公司子公司，两家公司2020年合计采购金额19.30亿元，与2021年厦门同顺供应链管理有限公司采购量相比，变化较小

问题5－（2）说明良运集团从客户到供应商变化的原因、货物流是否真实，并补充披露对良运集团2019年、2020年销售货物收入确认时点及依据、截至目前往来款余额、账龄、坏账准备计提金额；

公司回复：

1、关于良运集团从客户到供应商变化的原因

大连良运集团粮油购销有限公司（以下简称“良运集团”）是我公司合作多年的优质客户，该公司注册资本金5000万元，主营粮食的采购、销售业务，在东北粮食主产区建立了五个收储基地，并在南方销区建有广泛的销售网络，是国内前十大饲料企业主要供应商，粮食贸易业务远销俄罗斯远东地区。

2019年至2020年上半年，我公司主要向大连良运集团粮油购销有限公司销售大豆，2020年下半年之后我公司主要从大连良运集团粮油购销有限公司采购玉米。良运集团从客户到供应商变化主要原因为：

（1）前期向良运集团销售大豆的原因

大豆单价高、产量低，市场风险相对玉米较高，良运集团销售网络广阔，能够迅速实现我公司大豆周转变现，降低大豆变价风险。

（2）向良运集团采购玉米的原因

①大豆市场风险加大：2020年7月之后，大豆价格波动频繁，大豆价格升高并且幅度较大，大豆品种市场风险加大，我公司业务部门为降低风险，减少了大豆采购量，与良运集团之间的大豆销售业务减少。

②公司玉米贸易业务增加：近年来，我公司玉米贸易业务量逐年升高，并形成了以玉米品种为核心的贸易结构。良运集团在东北粮食主产区有五个收储基地，玉米收储量较大，拥有优质玉米粮源，公司向其进行玉米采购符合业务发展需求。

③国家产业布局调整影响：从2019年至2021年，国家原粮产业布局发生了调整，之前北粮南运，主要加工区域在南方，目前大批加工企业在北方建厂，北粮南运业务减少，北方产区需求量增加，进而加剧地区性的供给需求不均衡。公司调整采购策略，增加在产区采购规模，良运集团在产区资源优势明显，也是增加从该公司采购的因素之一。

综上，客户到供应商的转变主要原因为公司顺应市场变化调整贸易品种、与优势企业开展合作，该变化与公司经营业务发展需求相适应。

2、关于货物流真实性、销售货物收入确认时点及依据

公司采购与销售均签订正规合同，货物货权流转有单独货权转移单，用以明确货权交接的时点，货权交接单以对方收到货物或收到货物并验收后双方盖章出具，每笔采购销售均有货权交接单，可以证明货物流真实性。

对良运集团2019年、2020年销售货物收入确认时点为客户取得相关商品、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入，具体依据为交易双方盖章确认的货权交接单。

3、截至目前往来款余额、账龄、坏账准备计提金额

截止2021年12月31日，公司对良运集团应付账款挂账110.40万元，账龄一年以内，除此之外无其他往来款挂账，不存在坏账准备。

问题5－（3）说明本期向厦门同顺供应链管理有限公司采购金额同比大幅增加的原因。

公司回复：

本公司从2018年进军菜籽油产业以来，原材料油菜籽通过厦门建发集团下属公司采购，其中包括厦门同顺供应链管理有限公司（以下简称“厦门同顺

（下转B094版）