

关于对东方集团股份有限公司
出售资产相关事项的说明

大华核字[2019]006617 号



大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertified Public Accountants (Special General Partnership)

关于对东方集团股份有限公司
出售资产相关事项的说明

目	录	页 次
一、	关于对东方集团股份有限公司出售资产相关事项的说明	1-6



关于对东方集团股份有限公司 出售资产相关事项的说明

大华核字[2019]006617号

上海证券交易所：

根据贵所出具的《关于对东方集团股份有限公司出售资产相关事项的问询函》（上证公函[2019]3059号）的要求，东方集团股份有限公司（以下简称东方集团）已经于2019年12月18日对上述问询函进行回复。大华会计师事务所（特殊普通合伙）作为东方集团年度报告的审计机构，就贵所要求我们发表意见的个别事项进行了认真核查，现将有关问题回复如下：

问题三、公告披露，本次交易完成后，受让方晟荣阔煜将标的公司70%的股权质押至公司。请结合交易安排，以及股权质押情况，明确丽湖公司不再纳入合并报表范围的具体时间，说明是否符合企业会计准则的规定。

公司回复：

根据《企业会计准则第33号—合并财务报表（2014年修订）》之规定，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。因此，丽湖公司不再纳入合并报表的具体时间应当为本公司失去对丽湖公司的控制权，即本公司将丽湖公司的控制权转移给受让方晟荣阔煜的时点。

同时，《企业会计准则第20号—企业合并》应用指南对企业合并中的控制权的转移提供了若干判断条件。参考应用指南中关于实现控制权的转移日期的五个

判断条件，结合本次交易的具体情况进行如下分析：

1、企业合并合同或协议已获股东大会等通过。该条件要求本次交易事项参与各方的内部审批流程且合法有效。

本次交易中，丽湖公司其他股东舟山虔承投资管理有限公司、舟山东建洪田投资管理有限公司于 12 月 6 日出具《放弃优先购买权的声明》，同意本次股权转让事宜，且不可撤销的无条件放弃依据《公司法》和《杭州丽湖房地产开发有限公司章程》对股权转让所有享有的优先购买权。符合《公司法》中关于股东向股东以外的人转让股权应当经其他股东过半数同意的规定；

本次交易中出让方及受让方均履行恰当的内部审批流程。作为出让方，本次交易属于本公司股东大会授权董事会职权决策范围，已于 12 月 6 日经本公司董事会决议通过本次交易。受让方已在协议中陈述并保证签署本协议的代表已通过所有必要的程序被授权签署本协议。

2、企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。

本次交易中，不存在也不涉及需要经过国家有关主管部门审批的情形。

3、参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续。该条件要求本次交易事项参与各方完成办理必要的财产权转移手续。

本次交易中，财产权转移手续更多地体现为受让方晟荣闽煜在丽湖公司股东身份的确认。根据协议约定，转让方国开东方预计将于 12 月 25 日前收到首付款并在 3 个工作日内完成向工商机关提交股权变更的工商变更登记手续，完成对丽湖公司章程和股东名册的变更，国开东方将不再向丽湖公司委派董事，晟荣闽煜按规定行使向丽湖公司委派董事的权利，晟荣闽煜将能在法律上行使对丽湖公司的股东权力。

4、合并方或购买方已支付了合并价款的大部分（一般应超过 50%），并且有

能力、有计划支付剩余款项。

本次交易中股权及债权转让总价款为 2.25 亿元，晟荣阔煜预计于 12 月 25 日前向国开东方支付 10000 万元转让对价款（其中股权转让款 4700 万元，债权转让款 5300 万元），剩余款项晟荣阔煜应于 2020 年 3 月 31 日前支付完毕，且以目标公司股权提供质押担保。经与晟荣阔煜沟通，晟荣阔煜计划于 12 月 31 日前累计支付不少于 1.13 亿元（即超过转让总价款的 50%），将满足控制权转移中关于合并价款支付的条件。

5、合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。该条件要求晟荣阔煜对丽湖公司财务和经营政策的控制权，这是购买日判断的核心原则，即控制权转移。

本次交易中，国开东方预计将于 12 月 25 日前收到首付款并在 3 日内完成对丽湖公司股东及董事会等权力机构的人员变更，晟荣阔煜将取得并开始履行在丽湖公司股东会及董事会等权力机构的表决权，从而形成对丽湖公司的财务和经营政策的控制，完成控制权转移。协议约定了交易双方对丽湖公司公章、证照、财务账户共同管理，主要目的是保障国开东方对丽湖公司债权本息的回收及开发贷的偿还，国开东方不干预丽湖公司正常生产经营，不会对丽湖公司形成控制。

综上，本次交易在完成标的公司股权交割及受让方晟荣阔煜 2019 年 12 月 31 日前支付对价款不少于 1.13 亿元（即超过转让总价款的 50%）时，丽湖公司将不再纳入本公司合并报表范围。

在本次交易完成后，为确保相关债务人（晟荣阔煜、丽湖公司）及时向本公司履行债务的偿还义务，保护本公司及利益相关方的合法权益，本公司与晟荣阔煜在转让协议中约定“受让方应在标的股权变更登记至受让方名下后的 3 个工作日内，办理完毕将目标公司 70%的股权质押至转让方的相关手续，作为受让方对

以下事项的担保：

- (1) 为受让方履行 3.3 条约定的支付剩余交易对价的义务提供担保。
- (2) 为目标公司履行本协议 5.1 条约定的还款义务提供担保。
- (3) 就 5.2 条中东方集团为目标公司及其子公司提供的融资担保提供反担保。”

以上偿还义务履行完毕后，将受让方所持目标公司 70%的股权质押解除。

本公司因上述约定而享有的股权质押权属于对本公司享有的主债权效力的加强和补充，主要针对未来发生相关债务人不履行到期债务的情形，确保本公司作为债权人可以依法享有就担保财产优先受偿的权利。本公司享有的质权的效力只及于其中的财产权利（财产受益权），并不享有股东的全部权利，本公司将不再拥有对丽湖公司的权力，也不存在通过参与丽湖公司的相关活动而享有可变回报。质权标的公司的重大财务及经营政策决策、主要的经营风险及收益等非财产权利则仍由出质股东晟荣闽煜所有。

综上所述，本次交易在完成丽湖公司控制权的转移后，丽湖公司将在 2019 年 12 月 31 日前不再纳入本公司合并报表范围。本公司后续享有的质权及对丽湖公司公章、证照、财务账户的共同管理，主要目的是保障国开东方对丽湖公司债权本息的回收及开发贷的偿还，国开东方不干预丽湖公司正常生产经营，不会对丽湖公司形成控制，符合企业会计准则规定。

会计师意见：

针对上述事项，我们执行的主要核查工作包括但不限于：了解本次交易的基本情况及相关进展，重点关注本次交易是否具有商业实质、交易对方是否存在潜在关联关系等事项；获取并查阅了本次交易的相关协议的具体条款及约定、公司董事会决议以及与本次交易事项相关的其他资料；审阅并评价了东方集团对丽湖

公司不再纳入合并报表范围具体时点的分析说明，并结合截止本审核报告日我们了解的交易进展情况及已获取的资料，评价公司对该事项的分析是否符合企业会计准则规定。

经执行上述程序，我们认为：

第一，如果上述交易事项于 2019 年 12 月 31 日之前，符合《企业会计准则第 20 号—企业合并》规定的控制权的转移判断条件，即交易各方完成丽湖公司控制权转移的时点，东方集团不再将丽湖公司纳入其合并报表范围符合企业会计准则规定。

第二，上述交易完成后，东方集团为维护其作为债权人的权益，保证应收相关债务人（晟荣闽煜、丽湖公司）的债权及时、完整收回，防止上市公司利益受到损害，东方集团采取了一系列合法、必要的债权保障措施。具体包括：（1）要求债务人晟荣闽煜提供反担保措施、获取了债务人丽湖公司的股权质押，该部分权利属于东方集团拥有的主债权的附属从权利；（2）为保证丽湖公司资金合规使用、不被挪用，确保丽湖公司项目销售回款优先偿还东方集团的债权及开发贷款，东方集团与晟荣闽煜约定：在东方集团债权及开发贷款清偿完毕之前，双方对丽湖公司的公章、证照、财务账户进行共管。该项共管权利同样属于一项保证东方集团主债权及时、完整地收回的保障措施。

上述债权保障措施并未赋予东方集团对丽湖公司的控制权，东方集团也并未因此获得对丽湖公司的权力，更无法通过参与丽湖公司的相关活动而享有可变回报。因此，东方集团于上述交易完成后采取的债权保障措施并不影响东方集团不再将丽湖公司纳入其合并报表范围的会计判断。

(此页无正文)

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

高世茂

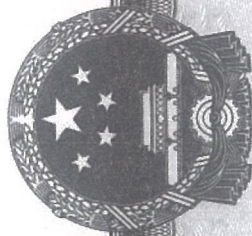


中国注册会计师:

樊玉



二〇一九年十二月十九日



照 执 业 营

(副本) (5-1)

统一—社会信用代码

91110108590676050Q



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2012年02月09日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2012年02月09日至长期

执行事务合伙人

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

范围

[illegible]

2019年 03月 19日

登记机关

**此件仅用于业务报
告专用，复印无效。**

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 000093

说明

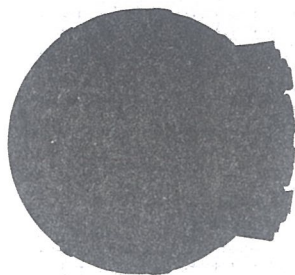
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2017年10月

中华人民共和国财政部制



所
务
事
师
计
会

执业证书



大华会计师事务所 (特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人：
梁春

主任会计师:

经营场所：北京市海淀区四环中路16号院7号楼12层

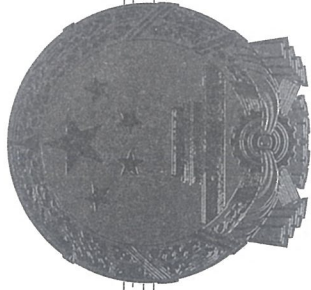
组 幻 彩 卡 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号:京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日

**此件仅用于业务报
告专用，复印无效。**



证书序号: 000398

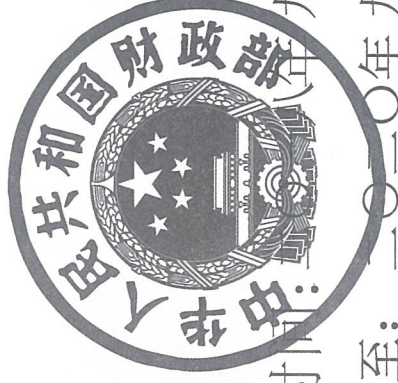
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会、中国证券监督管理委员会审查，批准
大华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：梁春

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



证书号: 01

发证时间: 二〇二〇年九月十日

证书有效期至: 二〇二〇年九月十日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年12月24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年12月24日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名
Full name: 高世茂

性别
Sex: 男

出生日期
Date of birth: 1974-07-05

工作单位
Working unit: 天健正信会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No.: 142431740705601

CPA 执业资格合格
BICPA
TESTED BY THE BEIJING INSTITUTE OF CPAs

姓名: 高世茂
证书编号: 140102270003

2016-03-21

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 140102270003

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 2012年12月24日



姓名 樊玉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-09-19
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 142222198709190015
Identity card No.



合格
This certificate is valid
this renewal.
2016-03-21



证书编号: 110101480174

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 09 月 16 日
Date of issuance

姓名: 樊玉

证书编号: 110101480174

2016-05-11

2017-03-31

年 月 日