

关于东方集团股份有限公司
业绩预告相关事项的监管工作函
的说明

大华核字[2024]000438 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

关于东方集团股份有限公司
业绩预告相关事项的监管工作函的说明

目 录	页 次
一、 关于东方集团股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函的说明	1-3

关于东方集团股份有限公司 业绩预告相关事项的监管 工作函的说明

大华核字[2024] 000438 号

上海证券交易所：

根据贵所出具的《关于东方集团股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》（上证公函【2024】0119 号）的要求，大华会计师事务所（特殊普通合伙）作为东方集团股份有限公司（以下简称东方集团）的年审会计师，我们对工作函中要求年审会计师发表意见的事项进行了认真核查，现将有关事项说明如下：

问题二、请公司年审会计师切实履行中介机构责任，对上述涉及资产减值问题进行充分核查，并就减值时点的合理性、前期减值的充分性、公司相关会计处理是否符合企业会计准则相关要求等发表明确意见。

会计师回复：

第一，我们在对东方集团以前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）我们对东方集团新型城镇化开发形成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, 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时点、前期减值的计提充分性以及相关会计处理符合企业会计准则规定。

第二, 对于东方集团 2023 年度业绩预亏公告中涉及的大额资产减值损失情形, 我们将在 2023 年年报审计中切实履行中介机构责任, 对上述涉及资产减值问题进行充分核查, 我们将采取的审计应对措施包括但不限于:

(1) 在执行风险评估程序过程中, 我们将上述大额资产减值损失风险评估为重大错报风险事项, 针对该项重大错报风险采取审计应对措施并设计进一步审计程序, 鉴于上述大额资产减值风险同时涉及到重大管理层判断(包括涉及高度估计不确定性的会计估计)且对财务报表影响较大, 我们将该事项确定为关键审计事项, 并将与治理层进行沟通;

(2) 在执行内部控制了解、测试及评价程序过程中, 我们拟了解并评价管理层报告期内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;

(3) 在实质性程序阶段, 我们拟执行的审计程序包括

① 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, 核实项目进度与管理层介绍的进度是否一致, 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：

② 获取并检查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，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；

③ 获取并检查合作开发项目销售台账，分析合作开发项目最新预算是否与最新销售情况相匹配。

④ 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 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 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。

此外，我们审阅了东方集团对贵司出具的业绩预告相关事项的监管工作函的回复，并将相关回复与我们在审计东方集团以前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。

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·北京

中国注册会计师：_____

霍耀俊

二〇二四年二月二十二日



统一社会信用代码

91110108590676050Q

营业执照

(副本) (7-1)

扫描市场主体身份码了解登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 大华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 梁春

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；其他会计、税务咨询、税务策划、法律、法规规定的其他经营活动；(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 2700万元

成立日期 2012年02月09日

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101



2023年11月24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



会计师事务所

执业证书

名称：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：梁春女

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：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

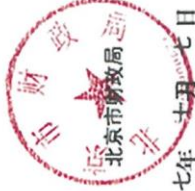
批准执业日期：2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号：0000093

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：北京市财政局

二〇一七年 七月 七日

中华人民共和国财政部制



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年10月8日



请扫描二维码
Scan the QR code

继续有效一年。
I for another year after



2013年7月16日



姓名: 高世茂
证书编号: 140102270003
本证书自2016年1月1日起
重新换发，自2016-03-21
起生效。
This certificate will be valid for
after 2016-03-21
this renewal.



证书编号: 140102270003
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 注册日期: 2001年12月19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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
Dahua Accounting Firm

转出协会盖章
2012年12月24日
转出日期

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
Dahua Accounting Firm

转入协会盖章
2013年12月24日
转入日期

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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

天健正信
Tianjianzhixin

转出协会盖章
2013年12月24日
转出日期

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
Dahua Accounting Firm

转入协会盖章
2013年12月24日
转入日期

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



霍建俊的年检二维码.png

年 月 日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

9



姓名: 霍建俊
Full name: 霍建俊
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1985-08-19
Date of birth: 1985-08-19
工作单位: 天健正信会计师事务所有限公司
Working unit: 天健正信会计师事务所有限公司
身份证号: 1198508194818
Identity card no.: 1198508194818



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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年11月28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
2017年11月28日

10

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年12月21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21日

11

姓名: 霍建俊
证书编号: 110001580198

2018-05-11

110001580198

北京注册会计师协会

证书编号: 110001580198
No. of Certificate: 110001580198
注册日期: 2010年10月19日
Date of Issuance: 2010-10-19



2017-09-31

5