

东方集团股份有限公司
出具保留意见涉及事项的专项说明

大华核字【2024】0011011452 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

东方集团股份有限公司
出具保留意见涉及事项的专项说明

	目 录	页 次
一、	出具保留意见涉及事项的专项说明	1-5

出具保留意见涉及事项的专项说明

大华核字【2024】0011011452号

东方集团股份有限公司全体股东：

我所接受委托，已完成东方集团股份有限公司（以下简称东方集团）2023年度财务报表的审计工作，并于2024年04月29日签发了大华审字【2024】0011018886号保留意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则14号—非标准审计意见及其涉及事项的处理》、《监管规则适用指引——审计类第1号》和《上海证券交易所股票上市规则》的规定，现将非标准审计意见涉及事项情况说明如下：

我们在上述财务报表审计中，依据《中国注册会计师审计准则第1221号——计划和执行审计工作的重要性》，对于以营利为目的的企业，利润是大多数财务报表使用者最为关注的财务指标，因此我们以东方集团2023年度利润总额的5%计算了上述审计的合并财务报表整体重要性水平，金额为8,700.00万元（取整）。本期重要性水平的计算方法与上期保持一致。

一、非标准审计意见内容

1. 如东方集团合并财务报表附注十二、关联方及关联交易之（五）

关联方交易之 6、关联方担保情况及 10、关联方应收应付款项所述，其中截止 2023 年 12 月 31 日，东方集团向其控股股东东方集团有限公司(以下简称东方有限)及其子公司提供担保金额 331,920.00 万元。截止东方集团财务报告批准报出日，东方有限在龙江银行股份有限公司哈尔滨龙腾支行 4.54 亿流动资金贷款逾期未偿还、正在与银行协商偿付安排或者展期。我们无法获取充分、适当的审计证据，对东方集团与东方有限及其子公司有关的担保合同及相关款项可能产生的信用减值损失金额进行合理估计。

2.报告期内，受我国房地产行业持续下行、政府土地供应节奏等影响，东方集团房地产业务相关资产处置工作不及预期，截止 2023 年 12 月 31 日，东方集团房地产业务板块子公司东方安颐（北京）城镇发展投资有限公司（以下简称东方安颐）资产负债率达 121%且连续多年亏损，东方安颐向金融机构融资主要依赖东方集团提供担保，东方安颐未来项目开发及融资能力持续下降。如东方集团合并财务报表附注五、注释 5 所述，截止 2023 年 12 月 31 日，东方集团对北京青龙湖盛通房地产开发有限公司的合作开发款余额为 148,633.18 万元，已计提坏账准备 35,239.84 万元。鉴于与该合作开发项目的未来可收回金额存在较大不确定性，我们无法就此获取充分、适当的审计证据，无法判断是否有必要对这些金额作出调整。

二、出具保留意见的理由和依据

1. 非标审计报告所涉及事项的基本情况

(1) 公司与控股股东东方有限在履行相关内部审批流程及相关决策程序后，为提升融资效率和降低融资成本，开展了相互提供担保的业务。

(2) 北京青龙湖盛通房地产开发有限公司负责开发翡翠西湖项

目（以下简称青龙湖盛通项目），东方安颐作为项目公司股东对青龙湖盛通项目提供资金支持形成的应收款项。

2. 公司的会计处理和披露情况

（1）东方集团与东方有限及其子公司开展的包括担保在内的相关业务已经履行相关内部审批流程及相关决策程序，并在财务报表附注十二、关联方及关联交易之（五）关联方交易之 6、关联方担保情况及 10、关联方应收应付款项中，分别详细披露了向其控股股东东方有限及其子公司提供担保、借款及相关应收款项等情况。

（2）东方安颐对北京青龙湖盛通房地产开发有限公司的合作开发款按照历史成本计量。公司管理层在资产负债表日依据相关房地产合作开发项目开发进度、销售进度及销售价格变动情况，进而判断合作项目相关合作开发款的可收回性，评估是否存在减值迹象。在发生减值迹象并进行减值测试时，管理层需要结合项目所在地的市场情况、项目开发进度、各未出售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，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

截止 2023 年 12 月 31 日，公司对北京青龙湖盛通房地产开发有限公司的合作开发款余额为 148,633.18 万元，已计提坏账准备 35,239.84 万元。

3. 无法获取充分、适当的审计证据的原因

（1）我们无法获取充分、适当的审计证据，对东方集团与东方有限及其子公司有关的担保合同及相关款项可能产生的信用减值损失金额进行合理估计。

（2）该合作开发项目的未来可收回金额存在较大不确定性，我们无法就此获取充分、适当的审计证据，无法判断是否有必要对这些金额作出调整。

4. 根据审计准则发表非标准无保留审计意见的理由和依据

《中国注册会计师审计准则第 1502 号—在审计报告中发表非无保留意见（2019 年 2 月 20 日修订）》规定，根据注册会计师的判断，对财务报表的影响具有广泛性的情形包括下列方面：（一）不限于对财务报表的特定要素、账户或项目产生影响；（二）虽然仅对财务报表的特定要素、账户或项目产生影响，但这些要素、账户或项目是或可能是财务报表的主要组成部分；（三）当与披露相关时，产生的影响对财务报表使用者理解财务报表至关重要。

如上所述，上述事项涉及的资产负债表科目为“其他应收款”、“预计负债”等项目，涉及的利润表科目为“信用减值损失”，虽然上述事项受影响的金额重大，但其仅对财务报表的特定账户产生影响，而这些账户不是财务报表的主要组成部分，同时东方集团管理层对该事项进行了充分的披露，这些披露能够帮助财务报表使用者理解财务报表，因而上述事项对财务报表影响重大但不具广泛性。

三、保留审计意见涉及事项对报告期内公司财务状况、经营成果和现金流量的影响程度

我们认为，上述保留审计意见涉及事项对东方集团 2023 年 12 月 31 日资产负债表中的其他应收款及预计负债等项目、2023 年度利润表中的信用减值损失可能产生的影响重大，但是由于无法获取充分、适当的审计证据，我们无法确定是否有必要对相关项目作出调整。

四、保留审计意见涉及事项是否明显违反会计准则及相关信息披露规范性规定

截止本说明出具日，针对保留意见中涉及事项，我们按照审计准则实施了必要的审计程序，我们认为该保留审计意见涉及事项不属于明显违反会计准则及相关信息披露规范性规定的情形。

本专项说明是本所根据中国证监会的有关规定出具的，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的会计师事务所和注册会计师无关。

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

二〇二四年四月二十九日



营业执照

统一社会信用代码

91110108590676050Q

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) (7-1)



名称
类型
经营范围

北京德华会计师事务所(普通合伙)

出资额 2670万元

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

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、清算等审计业务，并受托对破产企业财产审计；受托对企业破产财产进行审计；出具审计报告、审核报告、鉴证报告；提供税务咨询；税务代理业务；代理记账；其他会计、审计、鉴证业务；法律、法规规定的其他业务；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

登记机关



2024年03月01日

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

主任会计师：梁春

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
二〇一七年十一月十七日

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

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



2014年08月08日



2013年7月16日



姓名 高世茂
 证书编号: 140102270003
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2016-03-21

证书编号: 140102270003

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 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

同意调出
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

2013年12月24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

2013年9月2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

2013年9月2日

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.



请保留此年度二維碼.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 2012-08-19
Date of birth 2012-08-19
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 110001198508194818
Identity card 110001198508194818

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

事务所
CPAs

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

2011年11月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2011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

事务所
CPAs

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

2012年12月25日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2012年12月25日

11



本证书是有效的，有效期至
This certificate is valid for another year after 2016. 3. 31

姓名: 霍建俊
证书编号: 110001580198

2018-05-11

110001580198

北京注册会计师协会

2017-03-31

2017-03-31

4