

证券代码：600811  
债券代码：143622  
债券代码：155175

证券简称：东方集团  
债券简称：18 东方 02  
债券简称：19 东方 01

公告编号：临 2019-035

## 东方集团股份有限公司 关于计提资产减值准备的公告

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4月28日召开第九届董事会第二十一次会议和第九届监事会第十三次会议，分别审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。根据《企业会计准则》等相关规定，为客观、公允地反映公司资产状况，本着审慎性原则，公司对2018年度商誉、存货、其他应收款、可供出售金融资产等相关资产进行减值测试，并根据减值测试结果相应计提减值准备，公司2018年度计提资产减值准备金额429,432,560.83元，现将单项金额较大的资产减值准备情况公告如下：

### 一、计提资产减值准备情况说明

#### （一）计提商誉减值准备

##### 1、商誉形成原因

截至2018年12月31日，公司商誉余额41,738.97万元，主要系以前年度受让非同一控制下企业合并国开东方城镇发展投资有限公司（以下简称“国开东方”），以及公司2018年度非同一控制下企业合并的方式取得的厦门银祥豆制品有限公司（以下简称“银祥豆制品”）、四川东方九牛农业股份有限公司（以下简称“九牛农业”）产生的商誉。

##### 2、商誉账面原值（单位：人民币元）

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
北京大成饭店有限公司（备注）	97,610,141.52				97,610,141.52	
国开东方城镇发展投资有限公司	326,541,912.58					326,541,912.58

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
北京青龙湖国际会展有限公司	174,824.49					174,824.49
厦门银祥豆制品有限公司		84,576,168.80				84,576,168.80
四川东方九牛农业股份有限公司		6,096,789.37				6,096,789.37
合计	424,326,878.59	90,672,958.17			97,610,141.52	417,389,695.24

备注：依据公司控股子公司北京大成饭店有限公司董事会决定，其在建工程项目“东方金融中心”（原大成饭店改建项目）建成后将整体用于对外出租，因此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，本期减少商誉97,610,141.52元。

### 3、商誉减值准备（单位：人民币元）

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
国开东方城镇发展投资有限公司		190,726,030.88				190,726,030.88
北京青龙湖国际会展有限公司						
厦门银祥豆制品有限公司						
四川东方九牛农业股份有限公司		6,096,789.37				6,096,789.37
合计		196,822,820.25				196,822,820.25

### 4、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

与国开东方相关的资产组组合包含与该商誉相关的土地一级开发项目、房地产二级开发项目等由国开东方进行一体化管理的与商誉相关资产及其必要负债组合，该组合的业务较为独立，具备独立现金流入能力，可将其认定为一个资产组组合，公司在确定该资产组组合时与以前年度商誉减值测试时所确定的资产组组合一致。该资产组组合含国开东方对下属子公司国际会展的商誉。国际会展的商誉在国开东方并入本公司前已经形成；由于对国际会展的商誉金额仅17.48万元，且受统一管理和统一资金调拨影响，国际会展无法产生独立现金流，因此并入国开东方一起进行减值测试。

与银祥豆制品相关的资产组组合包含与该商誉相关的豆制品加工及销售等由银祥豆制品进行一体化管理的与商誉相关资产及其必要负债组合，该组合的业务较为独立，具备独立现金流入能力，可将其认定为一个资产组组合，公司在确定该资产组组合时与购买日所确定的资产组组合一致。

与九牛农业相关的资产组组合包含与该商誉相关的肉牛饲养、屠宰、肉制品加工销售等由九牛农业进行一体化管理的与商誉相关资产及其必要负债组合，该组合的业

务较为独立，具备独立现金流入能力，可将其认定为一个资产组组合，公司在确定该资产组组合时与购买日所确定的资产组组合一致。

#### 5、商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

公司分别对并购国开东方、银祥豆制品及九牛农业形成的商誉进行了减值测试。首先计算包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值，然后将这些相关资产组或者资产组组合的账面价值与其可收回金额进行比较，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，就其差额确认减值损失。对于相关包含商誉的资产组组合存在少数股东的情形，如果经测算存在商誉减值损失，则商誉减值损失应在归属于母公司和少数股东权益之间按比例进行分摊，以确认归属于母公司的商誉减值损失。

公司在测算各个包含商誉的各资产组组合的可收回金额分别采取了资产公允价值减去处置费用后的净额法、资产预计未来现金流量的现值法两种方法。其中：

公司对九牛农业包含商誉的各资产组组合的可收回金额采取了公允价值减去处置费用后的净额法。由于九牛农业自纳入本公司合并报表范围后，出现大额亏损，未完成业绩承诺。同时，九牛农业截至资产负债表日一直未实现开展规模化的经营业务，其未来现金流量难以可靠估计、预期获利年限也难以可靠估计，公司未采取预计未来现金流量的现值法确定其可收回金额，而采取公允价值减去处置费用后的净额法。因此，公司以中瑞世联资产评估（北京）有限公司出具的针对本公司并购九牛农业出具的评估报告评估值为基础，同时考虑各项可辨认资产、负债的评估调整金额自评估基准日至资产负债表日的实现金额，据此确定九牛农业包含商誉的各资产组组合在资产负债表日的公允价值，并按照公允价值的4.18%作为处置费用。

公司对国开东方、银祥豆制品包含商誉的各资产组组合的可收回金额采取了预计未来现金流量的现值法。公司采取分段法对未来现金流进行预测，包括明确的预测期及永续预测期。其中：明确的预测期为5年，即2019年至2023年，明确预测期之后的收益期为永续预测期。基于谨慎性原则，管理层在明确预测期的销售收入增长率在参考历史增长率、行业增长率、历史经营经验、一二级土地开发项目的开发进度预计等因素的基础上确定。永续预测期的销售收入增长率为零，未超过本公司所在行业产品、所处行业及地区的长期平均增长率。本公司按照加权平均资本成本WACC计算得出的折现率折现后，计算出上述包含商誉的各资产组组合的可收回金额。其中，预测可收回金额时使用的折现率如下：

项目	国开东方	银祥豆制品
税前折现率	11.50%	11.14%

本公司根据相关包含商誉的资产组组合的历史财务数据、经营经验及对市场发展的预期来确定预测期间的销售毛利率、销售费用率、管理费用率。基于上述假设，本公司测算各项包含商誉的资产组组合的预计未来现金流量的现值。其中：国开东方报告期内拟将A01、A03、A04剩余地块由自行进行房地产开发转为直接对外转让，导致其房地产开发项目未来现金流入减少等不利因素影响，导致对其经营业绩产生一定不利影响。公司在预测国开东方包含商誉的资产组组合的可收回金额时利用了北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”）出具的评估报告（中同华评报字（2019）第010448号）的评估结果。

## 6、商誉减值测试的影响

经测试，厦门银祥包含商誉的资产组组合的可收回金额高于相关资产组组合的账面价值与商誉的合计数，未发生减值，无需计提减值准备；国开东方包含商誉的资产组组合的可收回金额低于相关资产组组合的账面价值与商誉的合计数，计提商誉减值准备190,726,030.88元，九牛农业包含商誉的资产组组合的可收回金额低于相关资产组组合的账面价值与商誉的合计数，计提商誉减值准备6,096,789.37元。

### （二）计提存货跌价准备

截至2018年12月31日，公司存货余额980,511.97万元，主要为房地产板块的开发成本835,713.21万元。

截止2018年末存货跌价准备计提情况如下：（单位：人民币元）

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料		25,581,736.61					25,581,736.61
库存商品	205,317.88	2,301,546.14					2,506,864.02
发出商品		648,062.97					648,062.97
周转材料		3,413,331.46					3,413,331.46
开发成本		21,404,800.00					21,404,800.00
合计	205,317.88	53,349,477.18					53,554,795.06

公司于报告期对子公司东方粮仓五常农业高科技示范园区有限公司等农业板块子公司原材料存货计提存货跌价准备25,581,736.61元，计提原因为报告期水稻（稻花香、糯稻）价格出现下跌低于采购成本所致。

开发成本存货跌价系东方集团商业投资有限公司计提国开东方部分开发项目跌价

21,404,800.00元。

### **（三）计提可供出售金融资产减值准备**

本期公司对可供出售金融资产计提减值准备47,317,020.20元，主要为可供出售金融资产中的可供出售债务工具项目按可收回金额现值与账面价值的差额计提相应减值准备所致。

### **（四）计提其他应收款减值准备**

本期公司单项金额重大且单独计提坏账的其他应收款新增坏账准备金额69,240,000.00元，主要为公司子公司国开东方计提坏账损失所致，国开东方及其子公司根据本年度与客户的项目合作及回款情况，对部分偿债能力下降预计无法收回的其他应收款计提相应坏账准备。

### **（五）计提贷款损失准备**

本期公司对发放贷款及垫款计提贷款损失准备金额42,602,968.04元，主要为公司子公司金联金服投资集团有限公司（以下简称“金联金服”）计提贷款损失准备所致。金联金服及其子公司本年根据贷款的展期及逾期的情况，根据本公司贷款活动坏账政策以及逾期天数及每笔贷款的具体情况判断各贷款的级次并分别计提贷款损失准备42,602,968.04元。

## **二、计提资产减值准备对公司的影响**

公司2018年度计提资产减值准备金额429,432,560.83元，计入当期损益，减少合并报表利润总额429,432,560.83元。

## **三、董事会关于计提资产减值准备的合理性说明**

根据《企业会计准则》等相关规定，本着审慎性原则，公司本次对商誉、存货、其他应收款、可供出售金融资产等相关资产进行减值测试，并根据减值测试结果相应计提减值准备，能够更加真实公允的反映公司资产状况，具备合理性。

## **四、监事会关于计提资产减值准备的意见**

监事会认为：公司计提资产减值准备符合《企业会计准则》等相关规定和资产实际情况，客观真实公允的反映了公司资产状况，相关决策程序符合法律法规的规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次计提资产减值准备。

## **五、董事会审计委员会关于计提资产减值准备的意见**

董事会审计委员会认为：公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公

司财务管理制度，符合资产实际情况，能够公允的反映公司财务信息。同意公司本次计提资产减值准备。

#### **六、独立董事关于计提资产减值准备的意见**

独立董事认为：本期计提资产减值符合《企业会计准则》的相关规定和资产实际情况，能够客观、真实、公允地反映了公司的当期的财务状况和资产状况，相关决策程序符合法律法规的规定，不存在损害公司及股东利益的情况，同意公司计提资产减值准备事项。

特此公告。

东方集团股份有限公司董事会

2019年4月30日