

## 东方集团股份有限公司

### 关于计提信用减值损失和资产减值损失的公告

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2022年4月29日召开第十届董事会第二十一次会议和第十届监事会第十二次会议，分别审议通过了《关于计提信用减值损失和资产减值损失的议案》。根据《企业会计准则》等相关规定，基于审慎性原则，为真实、准确地反映公司资产和财务状况，公司对2021年度商誉、存货、其他债权投资、其他应收款、发放贷款及垫款等相关资产进行减值测试，并根据减值测试结果相应计提信用减值损失431,735,053.61元和资产减值损失545,069,552.03元。相关议案尚须提交公司2021年年度股东大会审议。

#### 一、计提信用减值损失和资产减值损失情况概述

项目		本期计提金额（元）
信用减值损失	应收账款坏账损失	13,299,785.64
	其他应收款坏账损失	375,258,197.19
	其他债权投资减值损失	36,720,579.46
	发放贷款及垫款减值损失	6,456,491.32
资产减值损失	存货跌价损失及合同履约成本减值损失	542,805,230.34
	固定资产减值损失	2,264,321.69
合计		976,804,605.64

#### 二、单项金额较大的减值损失情况说明

##### 1、应收账款坏账损失

公司于报告期内单项计提预期信用损失的应收账款新增坏账准备金额14,458,875.35元，主要为公司对个别信用风险显著增加、债务人偿债能力下降的应收账款单项计提信用减值损失所致。

##### 2、其他应收款坏账损失

公司于报告期内单项计提预期信用损失的其他应收款新增坏账准备金额

353,192,317.32元，主要为公司对个别信用风险显著增加、债务人偿债能力下降的其他应收款单项计提信用减值损失所致。

其他应收款新增坏账准备金额较大主要为报告期内房地产板块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”）的合作开发款计提坏账准备315,766,278.86元。截止2021年12月31日，公司应收滨湖恒兴合作开发款2,756,236,454.16元，由于该项目周边竞品较多，根据克而瑞相关数据，青龙头项目周边可比在售楼盘中，中海金樾和著洋房类产品2021年初均价32,051元/m<sup>2</sup>、2021年末均价26,014元/m<sup>2</sup>；金地大湖风华洋房类产品2021年初均价35,231元/m<sup>2</sup>、2021年末均价34,141元/m<sup>2</sup>；中骏云景台洋房类产品2021年初均价27,200元/m<sup>2</sup>、2021年末均价26,610元/m<sup>2</sup>，周边竞品销售价格出现下降，进而导致项目销售不及预期，因此聘请北京卓信大华资产评估有限公司进行评估，根据评估结果计提坏账准备。

### 3、其他债权投资减值损失

公司于报告期内对其他债权投资计提信用减值准备36,720,579.46元，主要为公司2017年投资的一项资产管理计划。根据有关协议，约定了该项投资的固定收益率、差额补偿等承诺以及约定了超额收益的条件。该项金融资产预计未来现金流量特征以收取本金加固定收益的方式为主（本金+利息）。因此，该项金融资产构成一项其他债权投资。本公司持有的该项其他债权投资的未来的投资收回方式包括：（1）二级市场变现；（2）差额补偿。截至报告期末，本公司依据企业会计准则相关规定对该其他债权投资执行减值测试时，预计其未来现金流量是以相关投资对应的股权在二级市场价格为基础，根据相关其他债权投资对应的合同应收现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额计提相应信用减值损失。

### 4、计提存货跌价损失

截至2021年12月31日，公司存货余额8,599,991,804.03元，主要为房地产板块的开发成本6,172,300,146.26元和开发产品1,008,578,722.37元。

截止2021年末存货跌价损失计提情况如下：（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	
库存商品	1,675,776.26	811,701.29			1,470,458.38		1,017,019.17
开发成本	102,270,833.14	407,748,199.52				74,553,647.50	435,465,385.16
开发产品	4,841,472.58	134,245,329.53	74,553,647.50		2,656,586.46		210,983,863.15
合计	108,788,081.98	542,805,230.34	74,553,647.50		4,127,044.84	74,553,647.50	647,466,267.48

公司于报告期内对子公司国开东方城镇发展投资有限公司三主一次道路及北京市丰台区王佐镇青龙湖地区棚改项目开发成本计提跌价准备57,759,116.37元,计提原因由于国开东方C北地块流拍,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。

公司于报告期内对子公司北京青龙湖腾实房地产开发有限公司西山湖项目(丰台区王佐镇魏各庄A01、02地块公建混合住宅项目)开发成本计提跌价准备13,883,939.22元,开发产品计提跌价准备134,245,329.53元,计提原因包括:1、去化困难,万科中央城、长阳天地、首开熙悦湾的办公类产品2021年度成交量均不超过10套(数据来源:克而瑞);2、土地可使用年限进一步缩短,影响土地估值。

公司于报告期内对子公司北京青龙湖国际会展开发有限公司开发成本计提跌价准备156,687,843.93元,计提原因包括:1、2019年1月国开东方与山东天商置业有限公司、先锋中润生物科技有限公司签署《合作协议书》,由山东天商置业有限公司通过设立合资公司方式受让A01、A03、A04剩余地块,目前因诉讼和解导致《合作协议书》终止;2、土地可使用年限进一步缩短,影响土地估值。3、北京市丰台区青龙湖国际文化会都核心区C南地块紧邻C北地块,于2019年2月成交,成交楼面价23,354元/平米,溢价率为6.17%。2021年下半年C北地块两次流拍,起拍楼面价21,692元/平米,较C南块下降1,662元/平米,下降率7.1%。

公司于报告期内对子公司北京滨湖城镇投资发展有限公司乐高项目开发成本计提跌价准备179,417,300.00元,计提原因包括:1、乐高乐园项目由房山区青龙湖镇拟迁址房山区长阳镇,受此影响,国开东方预计项目未来还需要经过较长时间的前期工作,疫情持续反复影响与品牌方的谈判周期,乐园正式开园时间拖后,投资回收周期延长;2、大宗商品价格上涨将导致项目预计建设及运营成本增加。

### 三、计提信用减值损失和资产减值损失对公司的影响

公司2021年度计提信用减值损失431,735,053.61元和资产减值损失545,069,552.03元,共计976,804,605.64元,计入当期损益,减少合并报表利润总额976,804,605.64元。

### 四、董事会关于计提信用减值损失和资产减值损失的合理性说明

公司根据《企业会计准则》和相关会计政策的有关规定,本着审慎性原则对相关

资产进行减值测试，客观反映了公司当期资产状况，具备合理性。相关减值时点及减值金额的确认符合《企业会计准则》的有关规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次计提信用减值损失和资产减值损失。

#### **五、董事会审计委员会意见**

公司本次计提信用减值损失和资产减值损失符合《企业会计准则》和公司财务管理制度的有关规定，计提资产减值和信用减值依据充分、合理，能够客观、公允地反映公司当期资产状况和财务状况，同意公司本次计提信用减值损失和资产减值损失。

#### **六、监事会意见**

公司于本报告期计提信用减值损失和资产减值损失的依据充分，客观反映了公司资产现状，董事会审议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，同意公司本次计提信用减值损失和资产减值损失。

#### **七、独立董事意见**

公司于报告期对相关资产计提信用减值损失和资产减值损失，测试过程和确认金额符合《企业会计准则》和公司相关财务管理制度的规定，遵循了稳健、谨慎的会计原则，真实、公允地反映了公司当期财务状况和资产状况，公司董事会审议程序符合法律法规和公司《章程》的有关规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意公司本次计提信用减值损失和资产减值损失。

特此公告。

东方集团股份有限公司董事会

2022年4月30日