

东方集团股份有限公司

董事会关于保留意见审计报告涉及事项的专项说明

东方集团股份有限公司（以下简称“公司”）聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大华会计事务所”）为公司 2023 年度财务报告的审计机构，大华会计事务所对公司 2023 年度的财务报告进行了审计，并出具了保留意见的审计报告。根据中国证监会、上海证券交易所的有关规定，公司董事会对上述保留意见的审计报告说明如下：

一、保留意见审计报告涉及事项的说明

（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。

二、董事会对保留意见的审计报告涉及事项的说明

1、公司董事会认为大华会计师事务所在2023年年度审计过程中勤勉尽责，对其本着审慎、客观原则对上述事项出具的保留意见表示尊重和理解。提醒投资者关注保留意见相关信息，并关注保留意见涉及事项及其影响消除情况。

2、关于消除上述事项及其影响的具体措施

（1）截止2023年年报批准报出日，公司控股股东东方集团有限公司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。

鉴于公司为东方集团有限公司上述贷款提供了连带责任保证担保，公司董事会已向东方集团有限公司发函核实并督促其尽快与银行达成偿付安排或展期，并督促东方集团有限公司通过合理调配资金，妥善处理债务到期的偿付事项，消除保留意见涉及事项及其影响。

(2) 对于房地产合作开发项目的未来可收回金额存在较大不确定性，主要原因为公司未取得合作开发项目——翡翠西湖项目未开发自持商业地块的未来开发计划，影响公司对该部分自持商业地块未来收入和成本的准确预测。翡翠西湖项目自持未建商业地块占地面积 6.7 万平方米，项目总占地面积 23 万平方米，该自持未建商业地块占翡翠西湖项目整体用地比重 29%。公司董事会对本次大华会计师事务所对公司出具保留意见审计报告高度重视，将督促公司及子公司东方安颐(北京)城镇发展投资有限公司与翡翠西湖项目公司北京青龙湖盛通房地产开发有限公司及项目合作方进行积极沟通，尽快推进翡翠西湖项目自持商业地块形成处置方案，以实现消除保留意见涉及事项及其影响。

东方集团股份有限公司董事会

2024 年 4 月 29 日