

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法律责任。

东方集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年4月29日召开第十届董事会第四十六次会议和第十届监事会第二十三次会议，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2023年度商誉、存货、长期股权投资、应收账款、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796,974,963.15元和资产减值损失166,891,965.69元。相关议案尚须提交公司2023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	-351,480.42
	其他应收款坏账损失	809,522,550.27
	发放贷款及垫款减值损失	-12,196,106.70
资产减值损失	存货跌价损失及合同履约成本减值损失	40,176,340.73
	长期股权投资减值损失	46,105,424.96
	商誉减值损失	80,610,200.00
合计		963,866,928.84

二、单项金额较大的减值损失情况说明

1、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金额较大，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原因如下：

（1）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276,204,942.41元。截止2023年12月31日，公司应收滨湖恒兴合作开发款余额1,588,049,565.37元，滨湖恒兴开发的熙湖悦著项

目位于北京市房山区青龙湖镇，房山区青龙湖区域内竞品全部为尾盘，且剩余产品均为叠拼或跃层，无洋房，导致区域热度下降；青龙湖周边的房山区良乡、官道项目降价明显，对客群截流情况严重，同时房山区项目持续以价换量，分流竞品持续低价跑量，其中中建学印悦：2023年12月销售均价较2023年1月销售均价下降5%；中骏云景台：2023年12月销售均价较2023年1月销售均价下降10%。基于2023年年末市场及周边销售情况，东方安颐（北京）城镇发展投资有限公司（以下简称“东方安颐”）委托评估公司对滨湖恒兴进行评估，根据评估师测算结果计提坏账准备。

（2）报告期内房地产板块对应收北京青龙湖盛通房地产开发有限公司（以下简称“盛通地产”）的合作开发款计提坏账准备352,398,358.62元。截止2023年12月31日，公司应收盛通地产合作开发款余额1,486,331,781.56元。盛通地产开发的翡翠西湖项目位于北京市丰台区王佐镇，2023年4季度以来，受北京市青龙湖区域房地产下行影响，本期出现减值迹象，根据测算结果计提坏账准备。

（3）报告期内公司子公司厦门银祥油脂有限公司对厦门银祥投资咨询有限公司（以下简称“银祥投资”）的其他应收款计提坏账准备126,839,900.84元。该部分其他应收款系非同一控制下企业合并并购子公司厦门银祥油脂有限公司形成，该笔款项主要依赖银祥投资从厦门东方银祥油脂有限公司（以下简称“东方银祥油脂”）的分红款逐年收回，报告期内，由于东方银祥油脂持续三年亏损，发生减值迹象，根据测算结果计提坏账准备。

2、存货跌价损失

公司于报告期内对存货计提跌价准备40,176,340.73元，主要情况如下：

（1）报告期内公司西山湖项目（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1,686,521.32元，开发产品计提跌价准备17,052,604.44元，计提原因主要系项目所处的北京市青龙湖区域类似产品售价下降。

（2）报告期内公司子公司东方集团大连鑫兴贸易有限公司对其期末存货计提跌价准备11,895,182.92元，计提原因系该存货存在减值迹象，根据测算结果计提跌价准备。

3、长期股权投资减值损失

公司于报告期内对联营企业锦州港股份有限公司的长期股权投资计提减值46,105,424.96元，计提原因系该长期股权投资存在减值迹象，根据测算结果计提减值。

4、商誉减值损失

公司于报告期内对商誉计提减值损失80,610,200.00元，主要系对并购厦门银祥油脂产生的商誉计提减值损失所致。

截至2023年12月31日，公司商誉账面余额808,953,828.32元，主要系以前年度非同一控制下企业合并取得东方安颐、厦门银祥豆制品有限公司及厦门银祥油脂产生的商誉。

(1) 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	
东方安颐（北京）城镇发展投资有限公司	326,541,912.58					326,541,912.58
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
厦门银祥油脂有限公司	397,660,922.45					397,660,922.45
合计	808,953,828.32					808,953,828.32

(2) 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	
东方安颐（北京）城镇发展投资有限公司	326,541,912.58					326,541,912.58
北京青龙湖国际会展有限公司	174,824.49					174,824.49
厦门银祥油脂有限公司	187,908,000.00	80,610,200.00				268,518,200.00
合计	514,624,737.07	80,610,200.00				595,234,937.07

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

与厦门银祥油脂相关的资产组组合，管理层充分考虑到企业合并所产生的协同效应，以及资产组产生现金流入的独立性，在管理、经营决策一体化不可分割的特点，将东方银祥的采购、销售业务一同并入商誉资产组范围，与“45万吨/年油脂业务”共同认定为一个资产组，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。

(4) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

报告期内，公司对并购厦门银祥油脂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。

公司在测算包含商誉的各资产组组合的可收回金额时，采取了资产预计未来现金流量的现值法，具体情况如下：

公司对收购银祥油脂股权形成的包含商誉的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2024年至2028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资产组组合的可收回金额。其中，预测可收回金额时使用的税前折现率为：9.46%。本公司在预测对收购银祥油脂股权形成的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出具的评估报告（中同华评报字(2024)第010700号）的评估结果。

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。

（5）商誉减值测试的影响

经测试，厦门银祥油脂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80,610,200.00元。

三、计提信用减值损失和资产减值损失对公司的影响

公司2023年度计提信用减值损失796,974,963.15元和资产减值损失166,891,965.69元，共计963,866,928.84元，计入当期损益。

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并计提减值，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、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，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。

特此公告。

东方集团股份有限公司董事会

2024年4月30日