

上海证券交易所

上证公函【2019】0774号

关于对东方集团股份有限公司2018年 年度报告的事后审核问询函

东方集团股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号—年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第2号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，经对你公司2018年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，请你公司进一步补充披露下述信息。

一、经营业绩和主营业务

1. 关于经营业绩和现金流量。年报披露，报告期内公司分季度实现营业收入分别为17.42亿元、25.36亿元、34.37亿元、67.65亿元，实现扣非后归母净利润分别为1.65亿元、3.36亿元、2.48亿元、-2.56亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为3.78亿元、5.55万元、-6.86亿元、-0.18亿元。请补充披露：（1）结合公司分季度经营数据及现金流情况，说明公司业绩季度波动，以及第四季度营业收入增长但扣非后净利润明显下滑的原因；（2）经营活动现金流量在上半年持续流入、下半年大幅流出的具体原因及合理性。请年审会计师发表意见。

2. 关于粮油贸易业务。年报披露，公司粮油加工及其他贸易业务实现收入 91.85 亿元，较上年增长 36.68%，毛利率 1.79%。公司称，目前主营业务收入主要来自于粮油贸易业务。请补充披露：（1）粮油加工及其他贸易业务的具体构成，分别披露营业收入、成本、营业利润，并说明营业收入大幅增长的原因；（2）公司粮油贸易业务的具体经营模式，包括但不限于实物流转、资金流转、公司提供的主要商品服务和定价政策、结算模式、信用政策等，并结合公司在采购、仓储、加工、物流、销售等贸易环节，详细说明公司核心竞争力；（3）与同行业可比公司同类业务的毛利率进行对比，如果存在重大差异，分析并补充披露差异存在的原因。请年审会计师发表意见。

3. 关于前五大客户和供应商。年报披露，公司前五大客户销售额占年度销售总额的 41.03%；公司前五大供应商采购额占年度采购总额的 27.09%。请补充披露：（1）前五大供应商的名称、主要采购商品、采购金额，与公司及控股股东之间，是否存在关联关系及其他应当说明的关系和利益安排；（2）前五大客户的名称、主要销售商品、销售金额，与公司及控股股东之间，是否存在关联关系及其他应当说明的关系和利益安排；（3）结合公司商业模式，说明公司对于大客户和供应商是否存在重大依赖，如有，请进行风险提示。

二、土地及房地产开发业务

4. 关于土地一级开发。年报披露，公司一级开发项目主要为丰台区青龙湖国际文化会都核心区 B 地块和 C 地块。请补充披露：（1）前述一级开发项目的预计总投资额及相关资金的筹措安排，公司已

投入的资金数额、未来几年的投入计划；（2）报告期公司自前述一级开发项目取得的收益情况，已收到的款项，是否符合协议约定；（3）前述地块上市时间，进展是否符合协议约定。

5. 关于投资性房地产。年报显示，2018 年公司的投资性房地产公允价值变动收益为 3.06 亿元，占归母净利润的 46.65%。公司称主要系公司在建工程“东方金融中心”转入投资性房地产及其公允价值变动增加所致。“东方金融中心”于 2018 年 12 月 27 日达到预定可使用状态，截止 12 月 31 日，未办妥产权证书。请补充披露：

（1）结合“东方金融中心”周边房地产价格和土地价格的变化趋势，说明投资性房地产公允价值大幅增长的合理性；（2）截止 2018 年 12 月 31 日，“东方金融中心”对外出租情况，包括但不限于承租人、租赁期限、租赁金额、租赁面积；（3）公司认为“东方金融中心”达到预定可使用状态的依据，以及确认为投资性房地产的依据，并说明公司是否存在提前确认以调节利润的情形。请年审会计师发表意见。

6. 关于房产合作开发。年报披露，除 A01、A02、A03 和 A04 外，其他项目都涉及合作开发，且公司已于 2019 年 1 月将 A01、A03 和 A04 剩余地块出售。此外，公司对二期地项目权益占比 60%但不纳入合并报表范围。请补充披露：（1）涉及合作开发的项目公司名称、公司持股比例，其他股东方及其实际控制人的名称、持股比例以及是否与公司控股股东存在关联关系或潜在利益安排；（2）二期地项目未纳入合并报表范围的原因和依据，并列示二期地项目合（联）营企业的资产、负债以及盈利情况，核实项目公司的资产质量、债

权和股权投资回报的风险；（3）合作开发土地的具体模式，包括实际运营方、经营管理决策的约定、利润分配协议以及相关违约条款；（4）结合 2019 年新增土地储备情况，说明公司房地产开发业务是否具有可持续性，并充分提示风险。

7. 关于项目合作款。年报显示，公司其他应收款期末余额为 75.91 亿元，其中合作项目款为 67.48 亿元，且基本未计提减值。请补充披露：（1）相关款项的形成原因、时间、账龄；（2）开展项目合作时，是否存在其他约定使得公司对其他股东方形成拆借义务，与其他股东方是否存在关联关系或潜在利益安排，公司是否与股东及相关方合作开发项目；（3）结合相关单位和项目的经营情况，说明上述合作项目款是否存在回收风险，坏账准备计提是否充分、审慎；（4）公司对联营、合营企业支付项目合作款时，其他股东是否按持股比例共同提供资金支持，是否存在资金占用的情形。

8. 关于存货。年报披露，公司存货账面余额为 98.05 亿元，其中开发成本 83.57 亿元，计提存货跌价准备 2140 万元。2018 年预收售房款 0.55 亿元。请结合在售项目所在地区的限购政策及周边房地产市场价格等情况，说明公司是否充分计提存货跌价准备。

9. 关于项目进展。年报披露，青龙湖国际文化都会核心区 B 地块预计 2019 年 12 月 31 日达到入市条件，A01、A02 地块公建混合住宅项目达到预定可使用状态的时间为 2019 年 12 月 31 日，均未达到原计划预期，也晚于公司于 2018 年 4 月 28 日公告的预计时间。本期因前述项目部分已达到预定可销售状态，项目利息停止资本化并计入当期损益，对公司利润产生较大影响。请补充披露：（1）各相

关项目达到可销售状态的时间，并说明进展缓慢的原因；（2）结合行业标准，说明公司对项目达到可销售状态的具体确认依据；（3）相关项目至达到可销售状态各期间资本化的利息费用；（4）是否存在项目实际达到可销售状态后仍然对利息资本化的情形。请年审会计师发表意见。

三、财务会计处理

10. 关于货币资金。年报披露，公司货币资金账面余额 61.73 亿元，包括受限货币资金 14.60 亿元。其中，银行承兑汇票保证金 13.88 亿元，应付票据期末余额 5.48 亿元，期初余额 1 亿元。请补充披露：（1）是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况，是否存在货币资金被他方实际使用的情况。（2）结合应付票据规模，说明存在大额银行承兑汇票保证金的原因及其合理性；（3）最近三年内是否存在利用上述受限货币资金向控股股东及其关联方提供担保、保证等任何形式的利益倾斜。请年审会计师发表意见。

11. 关于理财产品。年报披露，公司理财产品投资期末余额 9.67 亿元，期初余额 13.14 亿元。请补充披露：（1）列示报告期公司购买理财产品的产品名称、期限、投资金额、到账收益、投资标的；（2）说明公司、大股东及公司董监高与理财产品投向主体是否存在关联关系或其他应说明的关系；（3）公司债务负担较重，利息支出达到 12.06 亿元，结合前述情况，说明投资大额理财产品的原因，并对理财产品收益与融资成本进行比较。请年审会计师发表意见。

12. 关于金融放贷业务。年报披露，发放贷款及垫资期末余额

2.22 亿元，计提贷款损失准备 0.47 亿元。请补充披露：（1）放贷业务模式，与主营业务之间的关系，主要客户来源，客户风险审核标准及流程；（2）近 3 年发放贷款的主要对象、贷款金额、贷款期限、担保方式，回收情况及逾期情况。请年审会计师发表意见。

13. 关于长期股权投资。公司对民生银行持有 2.92% 股权，确认为长期股权投资，以权益法确认投资损益 14.55 亿元，占公司归母净利润的 222%。公司称，公司名誉董事长、董事担任民生银行副董事长，可以对民生银行财务和经营决策制定过程实施重大影响。请说明公司对民生银行经营决策形成重大影响的依据，以权益法进行核算是否符合会计准则。请年审会计师发表意见。

14. 关于债务风险。年报披露，报告期末，公司短期借款 91.35 亿元，长期借款 70.35 亿元，一年内到期的非流动负债 63.31 亿元；公司期末受限资产合计 258.72 亿元，主要系质押担保和抵押担保，其中长期股权投资受限 140.03 亿元。请补充披露：（1）被担保借款的具体情况，包括对应本金、利息、期限、到期日、借款对象、借款用途等；（2）核实上述借款是否存在诉讼或要求提前偿还的情形；（3）结合目前的资金情况、现存债务的到期时间，说明未来一年的具体偿债安排，明确是否存在难以按期偿还的债务，充分提示风险，并说明公司拟采取的应对措施；（4）结合期末资产受限情况提示相关风险。

针对前述问题，公司依据《格式准则第 2 号》等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原

因。

请你公司于 2019 年 5 月 25 日披露本问询函，并于 2019 年 6 年
月 1 日之前，披露对本问询函的回复，同时按要求对定期报告作相
应修订和披露。

