证券代码:000679　　股票简称:*ST友谊　　编号:2020—058

大连友谊(集团)股份有限公司关于《年报问询函》的回复公告

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。

大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年6月9日收到深圳证券交易所公司管理部《关于对大连友谊（集团）股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2020]第156号）公司董事会责成董事会秘书组织相关部门进行了认真核实，现分项回复如下：

问题一、你公司连续5年扣非后净利润为负值，2018年度、2019年度净利润分别为-4.32亿元、-3.45亿元，被我所实施退市风险警示。年报显示，你公司报告期内年无新增土地储备项目、无累计土地储备项目；报告期内你公司房地产业实现营业收入7422.02万元，同比下降75.78%，毛利率仅为4.02%。年审会计师出具了带“持续经营能力存在重大不确定性”强调事项段的无保留意见。请你公司补充说明：

（1）你公司拟采取的改善和提升主营业务经营能力的具体措施，是否存在持续亏损的风险。

公司回复：

为改善和提升公司主营业务经营能力，降低公司持续性亏损风险，增强公司的可持续发展能力，维护全体股东尤其是中小股东的利益，一方面公司房地产业拟出售大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴的股权以及公司对大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴的债权。上述重大资产出售事项有利于上市公司剥离经营不善的房地产项目，大幅减少上市公司亏损，优化公司资产负债结构，改善公司资产质量，消除债权无法收回的风险，增强公司持续经营能力，以实现上市公司股东利益最大化。另一方面，公司零售业将以“城市时尚中心”为定位，创造商机，引导消费，以顾客体验为中心。持续通过创新零售业新媒体营销手段，并利用长期以来发谊商城在所在区域内的品牌影响力，优化业务结构，与同行业抱团取暖，谋求拉动销售。通过以上具体措施，将会在一定程度上有效的改善公司经营能力，消除持续亏损风险。

（2）结合行业发展情况，分别说明你公司对房地产业务、零售业务的定位及未来发展方向。

公司回复：

公司的主营业务为零售业与房地产业。其中：零售业主要集中在大连地区，以百货店为主。公司房地产业当前在建、在售房地产项目主要为商业地产项目，分布在大连、沈阳和邯郸等二、三线城市，因所售产品为写字楼、公寓、商铺等，存量去化承受了巨大的压力。面对当前房地产行业的发展现状，在行业调控的大背景下，公司虽将主要力量放在多渠道推动存量去化上，但受制于所在的市场状况、产品形态以及部分金融债务违约的困境，2019年房地产存量去化未达预期。

公司目前正在进行重大资产出售，本次交易完成后，公司2019年度基本每股收益将由-0.92元/股提升至-0.07元/股，2019年末资产负债率将由85.02%降低至63.98%，上市公司每股净资产有所提升，公司的资产负债率大幅下降，流动比率、速动比率和利息保障倍数均有较大幅度上升，公司偿债能力及资产负债结构得到明显改善。在此基础上，公司房地产业务将主要聚焦于大连金石谷项目的持续开发及销售。公司零售业将主要集中在大连地区，以百货店（友谊商城）为主，坚持以顾客需求为中心，找准顾客需求、紧跟顾客需求、引导顾客需求。同时以“城市时尚中心”为定位，围绕“年轻化、潮流化、生活化、多元化”，创造商机，引导消费。以顾客体验为中心，抓体验，推动体验项目落地，是零售门店调整过程中的首要任务，给顾客以差异化、立体化、体系化、全方位的购物体验，按照优势与市场结合、优势与效益结合原则，做好商品结构调整。在营销方面结合自身业态、商品优势，通过第三方合作、线上线下等方面积极开展营销工作。重塑公司零售业竞争实力和区域市场霸盖能力。

公司坚信，通过上述举措将有助于公司从根本上扭转持续亏损的局面，稳步恢复公司的盈利能力。

问题二、你公司年报“重大诉讼、仲裁事项”部分显示，你公司存在多起重大诉讼事项，涉诉金额4.55亿元，你公司针对上述诉讼均未计提预计负债。你公司2020年5月12日披露《重大诉讼公告》，你全资子公司大连盛发置业有限公司与中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行存在金融借款合同纠纷，新增涉诉金额2.59亿元。请你公司说明截至目前诉讼事项的具体情况，对涉诉事项或计提预计负债的具体判断依据，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审会计师说明针对公司预计负债所执行的审计程序、获取的审计证据及结论。

公司回复：

上述重大诉讼、仲裁事项分别为大连盛发对中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行（以下简称“工行大连中山广场支行”）25亿元逾期贷款、大连盛发对大连富丽华大酒店282,573,024.15元逾期借款、沈阳星狮对广发银行沈阳分行169,088,186.04元逾期贷款、公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案，将公司列为第三人、大连发兴与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案、大连友谊合升与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案。公司的重大诉讼、仲裁事项均在财务报告附注的“十二承诺及或有事项”的（二）“资产负债表日存在的重要或有事项”做了详尽披露。涉诉案件均按照报告截止日的判决结果将相关利息、诉讼费及代理费计入预计负债中，详见“注释23：预计负债的披露”。目前进展及期末预计负债计提情况说明如下：

① 大连盛发对工行大连中山广场支行25亿元逾期贷款

公司在受理法院审理过程中与工行大连中山广场支行达成调解。根据辽宁省大连市中级人民法院于2020年5月29日确认的《民事调解书》（（2020）辽02民初207号），大连盛发应于2020年7月31日前，按照其与工行大连中山广场支行签订的《房地产借款合同》、《借款展期协议》及《借款展期协议补充协议》约定偿还工行大连中山广场支行借款本金250,000,000.00元及至借款实际清偿之日止的利息、复利、罚息（暂计算至2020年4月20日为人民币10,442,524.07元）。大连盛发已于2020年6月23日依据《民事调解书》结清该款项。

期末预计负债的计提情况：

期末工行大连中山广场支行尚未提起诉讼，公司按照与工行大连中山广场支行签订的相关贷款合同计提相应的利息及罚息4,134,971.25元。

②大连盛发对大连富丽华大酒店282,573,024.15元逾期借款

大连富丽华大酒店（简称富丽华）原为公司控股子公司，现为大连友谊集团有限公司控股子公司；公司全资子公司大连盛发原为富丽华的全资子公司。公司于2016年12月转让了富丽华等分司股权，同时富丽华将持有的大连盛发100%股权转让给公司。根据公司与富丽华签署的股权转让相关协议，大连盛发应付富丽华债务672,786,482.93元，在签署股权转让相关协议后，向富丽华偿还了部分借款的本息，截止2019年12月31日剩余借款本金合计282,573,024.15元。2019年9月，富丽华将公司及大连盛发诉至大连市中级人民法院，要求公司偿还上述借款本息，同时申请财产保全，请求冻结了公司银行账户资金及查封大连盛发所开发项目的等值财产，2019年12月26日大连市中级人民法院出具了《民事判决书》（2019辽02民初1462号）的一审判决。

目前该案正在辽宁省高级人民法院二审审理，二审尚未开庭。大连盛发目前正在积极与大连富丽华酒店进行沟通，大连盛发于6月19日归还欠付富丽华逾期借款本金，目前双方就借款利息尚在等待二审开庭审理结果。

期末预计负债的计提情况：

借款本金282,573,024.15元及按照原借款利率计算的利息7,792,951.14元计入其他应付款-富丽华；按法院一审判决利息率6%计算的利息与原合同计算的利息差953,008.84计入预计负债；案件受理费和保全费1,469,707.00元和律师费（未签订正式合同）1,200,000.00计入预计负债。

③沈阳星狮对广发银行沈阳分行169,088,186.04元逾期贷款

我公司、沈阳星狮与广发银行沈阳分行于2020年6月2日签订《调解协议》，沈阳星狮应于2020年6月30日前偿还广发银行沈阳分行编号华信贷字151171017号《信托贷款合同》下所欠贷款本金169,088,186.04元及罚息（截至2019年7月29日，所欠罚息共计221,928.25元；从2019年7月30日起，以本金169,088,186.04元为基数，按照年利率6.3%上浮50%计收罚息至实际清偿之日止），基于上述协议辽宁省高级人民法院2020年6月10日下达《民事调解书》（2020辽民终303号）。沈阳星狮于2020年6月23日依据《民事调解书》清偿了该借款。

期末预计负债的计提情况：

期末公司将借款本金169,088,186.04元计入一年内到期的非流动负债；以169,088,186.04元为基数，按照从2019年7月30日至2019年末的156天，依据相关贷款合同约定的利息及罚息率共9.45%计算利息及罚息额为6,879,775.57元，与法院截至7月29日认定罚息额221,928.25元汇总，计算欠付利息7,101,703.82元计入应付利息；案件一审受理费和保全费893,351.00元计入预计负债。

④公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案，将公司列为第三人

大连友谊集团有限公司（以下简称“友谊集团”）原为公司的控股股东。2016年6月28日，友谊集团与武信投资集团及凯生经贸合资成立的武信投资控股（深圳）股份有限公司（以下简称“武信投资控股”）签署《股份转让协议》，并于2016年7月20日完成标的股份的交割，转让完成后武信投资控股持有公司100,000,000股，成为公司控股股东。

2019年6月25日根据友谊集团以武信投资集团、凯生经贸、武信投资控股未全部履行《股份转让协议》的相关约定条款并已严重违约为由，向大连市中级人民法院提起诉讼，并将公司列为第三人。2019年12月9日，公司对友谊集团、我部前期就诉讼事项向你公司发出问询函，你公司2020年2月7日披露的问询函回复显示，你公司当时的法定代表人及时任董事长田益群、时任副董事长杜善津均知悉并参与签订了《合作协议》，但你公司对合作协议不知情。请你公司说明：

（1）你公司知悉上述诉讼的具体日期，是否及时履行信息披露义务，是否违反《股票上市规则》第2.1条的规定。

公司答复：

2019年6月友谊集团因与武信投资集团、凯生经贸合同纠纷问题，向大连市中级人民法院提起诉讼，初始诉讼时，友谊集团并未将公司列为被告或第三人，故公司未知悉该事项。

2019年11月26日，友谊集团向大连市中级人民法院申请追加公司为第三人，公司于2019年12月5日，收到大连市中级人民法院《传票》（2019辽02民初949号）及友谊集团《起诉状》，追加第三人《申请书》等材料，方才知悉友谊集团起诉武信投资集团、凯生经贸违约一事。收到《传票》后，公司与双方进行了沟通，因友谊集团并未向公司主张权利，但基于该诉讼事项的重要性，公司于2019年12月9日晚上传了《关于重大诉讼的公告》（公告编号：2019-041），就该事项的主要内容进行了披露。公司在知悉该诉讼后，及时履行了信息披露义务，不存在违反《股票上市规则》第2.1条之规定的情形。

（2）公司时任法定代表人兼董事长田益群、副董事长杜善津参与并知悉合作协议的前提下，你公司却不知情的主要原因及合理性，并核实你公司是否派出其他董事、高管及相关人员参与合作协议签订过程。

请独立董事核查并发表明确意见。

公司答复：

首先，涉案《合作协议》的签订主体为友谊集团与凯生经贸、武信投资集团，我公司并非该协议的签订主体。友谊集团作为我公司原控股股东，其未告知我公司《合作协议》签订事宜，我公司无法于该协议签订时进行披露；其次，虽然我公司原董事长田益群，原副董事长、总裁杜善津于《合作协议》签订之时知悉相关事实，但系因为该二人同时担任友谊集团董事长、副董事长职务，该二人完成《合作协议》的签订系代表友谊集团的意思表示。田益群、杜善津系作为友谊集团的董事长、副董事长，其未向我公司告知《合作协议》签订事宜，我公司无法于该协议签订时进行披露；最后，由上述分析可知，我公司客观上无法及时知悉《合作协议》签订情况，故未能于该协议签订时进行信息披露，我公司对此不存在过错，无违法、违规行为。

同时，经公司了解，时任董事孙锡娟；独立董事张启銮、李秉祥、于红兰；监事张桂香、方雷、于进伟；高级管理人员李永军、杨立斌、孙锡娟对于其任期内，公司控制权变更事宜，基于交易双方向公司提供的材料及信息披露文件，履行了必要告知、监督、核查义务。对于交易双方未提供的文件及其他协议安排，无法知悉具体情况，亦无法做出判断。上述人员均已出具了相关《声明》。

经公司再次向时任董事、高级管理人员及其他相关人员核实，上述人员均表示对《合作协议》签署过程不知情，同时经公司比对从法院取得的证据材料，并查阅公司档案及印章使用情况等，未发现与《合作协议》签署及履行有关的其他文件。鉴于以上情况，公司将继续加强印鉴管控等内控制度建设，并积极修订与整改，确保公司运行安全合规。

独立董事核查意见：

经核查，公司在对交方签订《合作协议》过程中，对该事项并不知情，同时根据股权转让相关要求向交易双方履行了告知义务，并就双方提供的文件进行了披露，对双方未向公司提供的《合作协议》及约定事项无法于该协议签订时进行披露。公司已向时任董事、高级管理人员及其他相关人员进行了核实，上述人员针对该事项向公司进行了说明，均表示不知情该事项，公司履行了核查义务。

特此公告。

大连友谊（集团）股份有限公司董事会
2020年7月13日

证券代码:000679　　股票简称:*ST友谊　　编号:2020—059

大连友谊（集团）股份有限公司关于2019年年度报告的补充更正公告

本公司及其董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年4月29日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露了《2019年年度报告》，根据深圳证券交易所《关于大连友谊（集团）股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2020]第156号）的相关要求，对公司《2019年年度报告》中相应内容进行补充更正，本次补充更正不会对本报告期财务状况和经营成果造成影响。具体补充更正情况如下：

《2019年年度报告》“第五节 重要事项”之“十二、重大诉讼、仲裁事项”

补充更正前：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司与广发银行股份有限公司沈阳市分行银行贷款逾期诉讼案	16,850.45	否	一审判决后，已提起上诉，二审尚未开庭审理	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理，目前无法确定对公司本期利润或后期利润的影响	2019年08月28日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
全资子公司大连盛发置业有限公司与大连富丽华大酒店借款合同纠纷案	28,257.3	否	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理，目前无法确定对公司本期利润或后期利润的影响	无	2019年09月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案	217.47	否	执行中	执行中	2019年09月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案	176.72	否	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理	无	2019年09月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案，将公司列为第三人	0	否	暂未开庭审理	无	2019年12月09日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

补充更正后：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司与广发银行股份有限公司沈阳市分行银行贷款逾期诉讼案	16,850.45	是	终结	无	2019年08月28日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
全资子公司大连盛发置业有限公司与大连富丽华大酒店借款合同纠纷案	28,257.3	否	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理，目前无法确定对公司本期利润或后期利润的影响	无	2019年09月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案	217.47	否	执行中	执行中	2019年09月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案	176.72	否	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理，目前无法确定对公司本期利润或后期利润的影响	无	2019年09月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案，将公司列为第三人	0	否	暂未开庭审理	无	2019年12月09日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司与广发银行股份有限公司沈阳市分行银行贷款逾期诉讼案	16,850.45	是	终结	无	2019年08月28日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
全资子公司大连盛发置业有限公司与大连富丽华大酒店借款合同纠纷案	28,257.3	是	二审审理中	大连盛发已于2020年6月23日归还欠付富丽华逾期借款本金，目前双方就借款利息尚在等待二审开庭审理结果。	2019年09月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案	217.47	是	执行中	执行中	2019年09月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案	176.72	是	一审判决后，已提起上诉，二审过程中达成调解	执行中	2019年09月21日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案，将公司列为第三人	0	否	暂未开庭审理	无	2019年12月09日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
大连盛发对工行大连中山广场支行25亿元逾期贷款纠纷	25,000	是	已达成和解	大连盛发已于2020年6月23日依据《民事调解书》结清该款项。	2020年5月13日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

除上述补充更正外，原公告其他内容不变，更正后的《2019年年度报告》详见与本公告同日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告，公司对上述补充更正给广大投资者带来的不便深表歉意，请投资者谅解。

特此公告。

大连友谊（集团）股份有限公司董事会
2020年7月13日

证券代码:000679　　股票简称:*ST友谊　　编号:2020—058

大连友谊(集团)股份有限公司关于《年报问询函》的回复公告

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。

大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年6月9日收到深圳证券交易所公司管理部《关于对大连友谊（集团）股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2020]第156号）公司董事会责成董事会秘书组织相关部门进行了认真核实，现分项回复如下：

问题一、你公司连续5年扣非后净利润为负值，2018年度、2019年度净利润分别为-4.32亿元、-3.45亿元，被我所实施退市风险警示。年报显示，你公司报告期内年无新增土地储备项目、无累计土地储备项目；报告期内你公司房地产业实现营业收入7422.02万元，同比下降75.78%，毛利率仅为4.02%。年审会计师出具了带“持续经营能力存在重大不确定性”强调事项段的无保留意见。请你公司补充说明：

（1）你公司拟采取的改善和提升主营业务经营能力的具体措施，是否存在持续亏损的风险。

公司回复：

为改善和提升公司主营业务经营能力，降低公司持续性亏损风险，增强公司的可持续发展能力，维护全体股东尤其是中小股东的利益，一方面公司房地产业拟出售大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴的股权以及公司对大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴的债权。上述重大资产出售事项有利于上市公司剥离经营不善的房地产项目，大幅减少上市公司亏损，优化公司资产负债结构，改善公司资产质量，消除债权无法收回的风险，增强公司持续经营能力，以实现上市公司股东利益最大化。另一方面，公司零售业将以“城市时尚中心”为定位，创造商机，引导消费，以顾客体验为中心。持续通过创新零售业新媒体营销手段，并利用长期以来发谊商城在所在区域内的品牌影响力，优化业务结构，与同行业抱团取暖，谋求拉动销售。通过以上具体措施，将会在一定程度上有效的改善公司经营能力，消除持续亏损风险。

（2）结合行业发展情况，分别说明你公司对房地产业务、零售业务的定位及未来发展方向。

公司回复：

公司的主营业务为零售业与房地产业。其中：零售业主要集中在大连地区，以百货店为主。公司房地产业当前在建、在售房地产项目主要为商业地产项目，分布在大连、沈阳和邯郸等二、三线城市，因所售产品为写字楼、公寓、商铺等，存量去化承受了巨大的压力。面对当前房地产行业的发展现状，在行业调控的大背景下，公司虽将主要力量放在多渠道推动存量去化上，但受制于所在的市场状况、产品形态以及部分金融债务违约的困境，2019年房地产存量去化未达预期。

公司目前正在进行重大资产出售，本次交易完成后，公司2019年度基本每股收益将由-0.92元/股提升至-0.07元/股，2019年末资产负债率将由85.02%降低至63.98%，上市公司每股净资产有所提升，公司的资产负债率大幅下降，流动比率、速动比率和利息保障倍数均有较大幅度上升，公司偿债能力及资产负债结构得到明显改善。在此基础上，公司房地产业务将主要聚焦于大连金石谷项目的持续开发及销售。公司零售业将主要集中在大连地区，以百货店（友谊商城）为主，坚持以顾客需求为中心，找准顾客需求、紧跟顾客需求、引导顾客需求。同时以“城市时尚中心”为定位，围绕“年轻化、潮流化、生活化、多元化”，创造商机，引导消费。以顾客体验为中心，抓体验，推动体验项目落地，是零售门店调整过程中的首要任务，给顾客以差异化、立体化、体系化、全方位的购物体验，按照优势与市场结合、优势与效益结合原则，做好商品结构调整。在营销方面结合自身业态、商品优势，通过第三方合作、线上线下等方面积极开展营销工作。重塑公司零售业竞争实力和区域市场霸盖能力。

公司坚信，通过上述举措将有助于公司从根本上扭转持续亏损的局面，稳步恢复公司的盈利能力。

问题二、你公司年报“重大诉讼、仲裁事项”部分显示，你公司存在多起重大诉讼事项，涉诉金额4.55亿元，你公司针对上述诉讼均未计提预计负债。你公司2020年5月12日披露《重大诉讼公告》，你全资子公司大连盛发置业有限公司与中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行存在金融借款合同纠纷，新增涉诉金额2.59亿元。请你公司说明截至目前诉讼事项的具体情况，对涉诉事项或计提预计负债的具体判断依据，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审会计师说明针对公司预计负债所执行的审计程序、获取的审计证据及结论。

公司回复：

上述重大诉讼、仲裁事项分别为大连盛发对中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行（以下简称“工行大连中山广场支行”）25亿元逾期贷款、大连盛发对大连富丽华大酒店282,573,024.15元逾期借款、沈阳星狮对广发银行沈阳分行169,088,186.04元逾期贷款、公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案，将公司列为第三人、大连发兴与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案、大连友谊合升与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案。公司的重大诉讼、仲裁事项均在财务报告附注的“十二承诺及或有事项”的（二）“资产负债表日存在的重要或有事项”做了详尽披露。涉诉案件均按照报告截止日的判决结果将相关利息、诉讼费及代理费计入预计负债中，详见“注释23：预计负债的披露”。目前进展及期末预计负债计提情况说明如下：

① 大连盛发对工行大连中山广场支行25亿元逾期贷款

公司在受理法院审理过程中与工行大连中山广场支行达成调解。根据辽宁省大连市中级人民法院于2020年5月29日确认的《民事调解书》（（2020）辽02民初207号），大连盛发应于2020年7月31日前，按照其与工行大连中山广场支行签订的《房地产借款合同》、《借款展期协议》及《借款展期协议补充协议》约定偿还工行大连中山广场支行借款本金250,000,000.00元及至借款实际清偿之日止的利息、复利、罚息（暂计算至2020年4月20日为人民币10,442,524.07元）。

（ 公告编号：2019-042）；于2020年5月12日披露了《关于重大诉讼的公告》（ 公告编号：2020-025）；于2020年6月2日披露了《重大诉讼进展公告》（ 公告编号：2020-040）。

②根据沈阳星狮、上市公司与广发银行股份有限公司沈阳分行（以下简称“广发银行沈阳分行”）于2020年6月2日签订的《调解协议》，沈阳星狮应于2020年6月30日前偿还广发银行沈阳分行编号华信贷字151171017号《信托贷款合同》下所欠贷款本金169,088,186.04元及罚息（截至2019年7月29日，所欠罚息共计221,928.25元；从2019年7月30日起，以本金169,088,186.04元为基数，按照年利率6.3%上浮50%计收罚息至实际清偿之日止）；上市公司在前述沈阳星狮的纳付义务范围内向广发银行沈阳分行承担连带保证责任。

沈阳星狮将在本次重组股东大会审议通过并在资产交割前，通过向本次交易对方信用投资借款方式，归还欠付广发银行沈阳分行的前述贷款本金及利息，上市公司对沈阳星狮的担保将相应解除。大连盛发将在本次重组资产交割后《民事调解书》约定期限内，通过向本次交易对方信用投资借款方式，归还欠付工行大连中山广场支行的前述贷款本金及利息。

针对该笔债务逾期及诉讼，公司于2019年7月9日披露了《关于子公司部分债务逾期的公告》（ 公告编号：2019-021）；于2019年8月24日披露了《关于子公司新增部分债务逾期的公告》（ 公告编号：2019-028）；于2019年8月27日披露了《关于重大诉讼的公告》（公告编号：2019-029）；于2020年1月23日披露了《关于重大诉讼的进展公告》（ 公告编号：2020-007）；于2020年6月12日披露了《重大诉讼进展公告》（ 公告编号：2020-042）。

③关于大连盛发对大连富丽华大酒店282,573,024.15元的逾期借款，目前正在辽宁省高级人民法院二审审理，二审尚未开庭。大连盛发目前正在积极与大连富丽华酒店进行沟通，将在本次重组股东大会前通过向本次交易对方信用投资借款方式，归还大连盛发欠付大连富丽华大酒店逾期借款本金等。

针对该债务逾期及诉讼，公司于2019年9月21日披露了《关于重大诉讼的公告》（公告编号：2019-034）；于2020年1月20日披露了《关于重大诉讼的进展公告》（ 公告编号：2020-006）。

2）公司账户冻结情况：

截止目前公司被冻结的主要银行账户如下：

单位	银行名称		账号尾号	账户性质	账户存款余额（实际冻结金额）
	总行	支行			
大连友谊	中国银行	大连中山支行	7920	基本户	336,276.73
大连友谊	中信银行	大连中山支行	0306	一般户	54,403.44
大连友谊	华夏银行	大连三八广场支行	2416	一般户	2,868.63
大连友谊	民生银行	大连分行	4655	一般户	2,263.00
大连友谊	平安银行	大连友好广场支行	2801	一般户	317.41
大连友谊	平安银行	大连分行	3968	监管户	4,569.93
大连友谊	工商银行	中山广场支行	1674	一般户	13,145.43
沈阳星狮	建设银行	沈阳天龙支行	7999	基本户	1,813.07
邯郸发兴	中国银行	邯郸丛台支行	6377	基本户	3,770.41
邯郸发兴	邮储银行	中华大街支行	8922	一般户	1,342.81
大连盛发	工商银行	大连中山广场支行	6795	一般户	79.84
大连盛发	中信银行	大连中山支行	9941	一般户	382.13
大连合升	工商银行	大连友好广场支行	1782	公积金专户	48.30
大连合升	大连银行	大连沙建支行	5441	社保专户	113.81
大连合升	平安银行	大连友好广场支行	5802	一般户	315.67
大连合升	浦发银行	大连分行	9178	基本户	1,234.01
大连合升	中信银行	大连中山支行	3972	一般户	155.12
大连合升	民生银行	大连分行营业部	0829	一般户	275.41
合计					423,375.15

上述账户合计冻结资金余额为42万元，公司尚有其他账户可以保证公司的正常经营，账户冻结未对公司正常经营造成重大影响。公司于2019年9月21日披露了《关于部分银行账户被冻结的公告》（ 公告编号：2019-035）、《关于子公司部分银行账户被冻结的公告》（公告编号：2019-036）。

3）公司目前资产受限情况

项目	2020年期初账面价值	截止本函回复日账面价值
货币资金	25,868,433.91	23,777,394.15
保证金	25,514,025.17	23,354,019.00
司法冻结	354,408.74	423,375.15
存货	3,195,451,743.23	3,195,451,743.23
固定资产	81,502,559.75	77,668,652.34
合计	3,302,822,736.89	3,296,897,789.72

其中：

货币资金-保证金：目前较2019年期末减少210万元，主要是因为《房屋租赁合同》到期，撤销履约保函，解除保证金受限。

货币资金-司法冻结资金：公司目前被司法冻结资金余额为42万元，金额相对较小，不会对公司经营活动产生重大影响，公司将积极与涉诉方进行沟通，根据最终法院判决结果承担相应责任、履行相应义务。

存货受限：①大连盛发以其位于大连市中山区长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期）部分完工项目77,305.78㎡及所占用土地使用权12,739.80㎡向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押贷款，抵押的完工项目（含土地使用权）的账面余额为1,393,741,559.53元。

②沈阳星狮以其位于沈阳市沈河区青年大街197号、197-1号、197-2号的部分在建和完工项目（在建项目抵押建筑面积256,625.70㎡，抵押建筑面积129,943.51㎡）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押贷款，抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为748,379,508,867.56和368,888,079.19元。

上述两项存货抵押对应的借款均已逾期，按照2020年5月29日公司与武汉信用投资集团股份有限公司签订的《股权及债权转让协议》约定：逾期的款项将由大连盛发、沈阳星狮通过向新股东武汉信用投资借款进行偿还，偿还后可解除资产受限状况。

③邯郸发兴以其位于邯郸市中华大街以西、人民路以南、土山街以东的部分在建和完工项目（其中在建项目抵押建筑面积73,245.33㎡，完工项目抵押面积3,666.40㎡）及所占用土地使用权为2019年8月2日第一次临时股东大会审议通过的《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》中向武汉信用投资集团股份有限公司申请30亿元的综合授信额度做抵押担保。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为65,714,766.50元和31,727,820.15元。按照2020年5月29日公司与武汉信用投资集团股份有限公司签订的《股权及债权转让协议》约定，信用投资同意在该协议生效后（以不重组取得上市公司董事会、股东大会的表决通过；完成标的资产评估报告的国资备案程序），对于邯郸发兴的担保义务予以免除，信用投资不再另行要求大连友谊补充追加其他担保措施。

④公司以账面原值为22082万元，截止目前账面净值为7767万元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得了为期5年的融资款26000万元。截止目前该项融资款尚未偿还的本金12768万元。按合同，该笔融资将于2023年2月到期，届时公司将结清该款项并解除固定资产受限。

问题四、年报显示，你公司报告期末开发产品包含5个项目，分别为壹品星湖一期、壹品星海二期、邯郸友谊时代广场、富丽华国际（富丽华三期）、沈阳友谊时代广场，期末余额为24.06亿元，上述项目竣工时间为2006年至2016年。你公司本期存货跌价准备增加5,257.37万元。请你公司说明存货跌价准备计提的主要过程和主要参数的选取过程及依据，并结合项目竣工销售情况、历年减值计提情况等，分析你公司本期计提大额减值准备的主要依据及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

本期存货跌价准备增加5,257.37万元由以下数据组成

单位	本年计提	跌价转销	本期跌价净增加
大连盛发	45,649,766.09		45,649,766.09
沈阳星狮	11,026,878.01	4,102,897.33	6,923,980.68
合计	56,676,644.10	4,102,897.33	52,573,746.77

注：上表中转销金额为沈阳星狮公寓按照本期销售结转面积6,049.24㎡及上年末审定的每平方米跌价准备678.25元计算出的结果。

本期计提金额是根据公司聘请中京民信（北京）资产评估有限公司出具的评估结果计算，其中大连盛发存货账面原值1,880,448,009.24元，存货跌价准备419,868,009.24元；沈阳星狮存货账面原值1,288,956,988.56元，存货跌价准备107,949,511.20元；邯郸发兴存货账面原值689,528,765.73元，存货跌价准备36,044,964.90元，上述三个项目2019年末存货跌价准备共计563,862,485.34元。

近五年公司存货跌价准备计提情况：

项目	存货跌价准备计提金额					
	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	合计
大连盛发	143,423,718.39	202,269,156.25		61,508,792.41	45,649,766.09	452,851,433.14
沈阳星狮	89,177,371.82			56,150,182.80	11,026,878.01	156,354,432.63
邯郸发兴	27,786,645.82			23,067,622.96		50,854,268.78
合计	260,387,736.03	202,269,156.25		140,726,598.17	56,676,644.10	660,060,134.55

注：历年存货跌价准备合计数660,060,134.55元与2019年末存货跌价准备余额563,862,485.34元的差额为随着销售结转至成本的跌价准备。

公司2019年期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。为合理估计期末存货可变现净值，公司聘请中京民信（北京）资产评估有限公司对大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴截至2019年12月31日的存货市场价值进行了评估。评估机构根据存货的特点及可收集的资料情况，选用动态假设开发法对存货价值进行评估。动态假设开发法，是在预计项目开发过程中未来各年销售收入的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用和税费等，得出每年的净现金流量，然后采用适当的折现率将各年净现金流量折现并加和得到开发项目价值。

（一）大连盛发的存货跌价准备的测算过程和主要参数选取依据

大连盛发开发建设完成的富丽华国际（富丽华三期）项目未售部分房屋，主要包括16,621.08平方米公建，51,715.14平方米车库用房（车位共计838个，其中人防车位62个），11,621.08平方米的毛坯公寓和53,861.79平方米的精装公寓；销售范围包括公寓和车位，均未销售完，目前已经完工交付使用。

1、开发完成后房地产销售收入

开发完成后房地产销售收入＝各类型物业可售面积×销售单价。

对于毛坯公寓，其类型包括公建、车库和公寓等，区域内类似房地产出售交易市场活跃，全部均可用市场法测算销售单价。

以精装公寓为例，根据评估对象的功能及特点