

大连友谊（集团）股份有限公司

关于 2021 年问询函相关

问题的专项意见

大华核字[2022]0010891 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

大连友谊（集团）股份有限公司
关于 2021 年报问询函相关
问题的专项意见

目 录	页 次
一、 关于 2021 年报问询函相关 问题的专项意见	1-33

关于大连友谊（集团）股份有限公司 2021 年报问询函相关问题的专项意见

大华核字[2022]0010891 号

深圳证券交易所公司管理部：

根据贵所公司部年报问询函[2022]第 391 号的相关要求，我所对大连友谊（集团）股份有限公司 2021 年报问询函的相关问题出具专项意见如下：

一、报告期内，你公司实现营业收入 1.76 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润-2.16 亿元，实现扣除非经常性损益的净利润-2.17 亿元。你对在建项目金石谷项目计提 2.28 亿元减值，该项减值未纳入非经常性损益。对此：

（一）请你公司结合你公司报告期内经营情况、毛利率变动情况，分析说明报告期内你公司主营业务净利润的变动情况；

公司回复：

1、报告期内主营业务与毛利情况如下：

单位：元

	2021 年度			
类别	收入	成本	毛利额	毛利率
商业零售收入	161,841,007.79	130,757,035.31	31,083,972.48	19.20%
房地产销售收入	787.81	449,889.07	-449,101.26	-57006.3%
合计：	161,841,795.60	131,206,924.38	30,634,871.22	18.9%

2、2020年主营业务与毛利情况如下：

单位：元

	2020 年度			
类别	收入	成本	毛利额	毛利率
商业零售收入	140,487,162.13	124,524,157.37	15,963,004.76	11.36%
房地产销售收入	15,616,737.19	7,708,025.86	7,908,711.33	50.6%
合计：	156,103,899.32	132,232,183.23	23,871,716.09	15.3%

3、报告期与上期主营业务与毛利比较情况如下：

单位：元

	2021 年度与 2020 年度差异			
类别	收入	成本	毛利额	毛利率
商业零售收入	21,353,845.66	6,232,877.94	15,120,967.72	7.84%
房地产销售收入	-15,615,949.38	-7,258,136.79	-8,357,812.59	-57056.93%
合计：	5,737,896.28	1,025,258.85	6,763,155.13	3.64%

4、报告期内主营业务-商业零售净利润及其变动情况如下：

单位：元

项 目	主营业务-商业经营损益比较表			
	2021 年	2020 年	变动额	变动比例

项 目	主营业务-商业经营损益比较表			
	2021 年	2020 年	变动额	变动比例
营业收入	175,280,917.61	158,980,429.50	16,300,488.11	10.25%
主营业务收入	161,841,007.79	140,487,162.13	21,353,845.66	15.20%
其他业务收入	13,439,909.82	18,493,267.37	-5,053,357.55	-27.33%
减：营业总成本	182,650,848.34	174,456,967.26	8,193,881.08	4.70%
营业成本	130,757,035.31	124,524,157.37	6,232,877.94	5.01%
营业税金及附加	7,310,835.40	6,299,696.80	1,011,138.60	16.05%
销售费用	26,338,871.20	27,354,676.22	-1,015,805.02	-3.71%
管理费用	17,114,863.61	14,296,133.82	2,818,729.79	19.72%
财务费用	1,129,242.82	1,982,303.05	-853,060.23	-43.03%
信用减值损失	-19,623.36	12,143.36	-31,766.72	-261.60%
资产减值损失	-263,134.84	-7,716.19	-255,418.65	-3310.17%
加：其他收益	389,579.61	-	389,579.61	
二、营业利润	-7,263,109.32	-15,472,110.59	8,209,001.27	53.06%
加：营业外收入	11,920.42	531,045.50	-519,125.08	-97.76%
减：营业外支出	390.14	1,002.78	-612.64	-61.09%
三、利润总额	-7,251,579.04	-14,942,067.87	7,690,488.83	51.47%
减：所得税费用	-	-	-	
四、净利润	-7,251,579.04	-14,942,067.87	7,690,488.83	51.47%

1、2021年房地产主营业务收入较上期锐减的主要原因是：2020年6月末，公司出售房地产子公司大连盛发置业有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司及邯郸发兴房地产开发有限公司等公司，上述公司2020年1-6月份报表仍纳入合并范围，本期无相应收入成本发生，本期收入是其他房地产子公司已结转项目形成的面积补差收入，发生的成本为业主维修形成的成本。

2、商业主营业务收入本期较上期毛利率增加7.84个百分点，后

疫情时期企业进行各种促销活动，本期销售额较上期增加2,135万元，毛利增加1,512.10万元；按照收入准则的相关规定，经销收入按总额法、联营代销收入为净额法列示，本年度联营代销方式比重加大，也是本期毛利率增高的另一主要原因。

3、如表4所示：公司主营业务主要为商业部分，商业部分净利润增长51.47%，主要来自收入增长10.25%，总成本增长4.7%，收入增长高于成本增长所致。

(二)请你公司补充说明你对金石谷项目计提减值的具体测算过程，说明减值金额的确认依据和充分性；

公司回复：

公司聘请大华会计师事务所对金石谷项目在建工程出具了专项审核报告（大华核字[2022]004953号）进行了审核确认，按照成本核算对象明细如下：

单位：元

	总土地面积	建筑面积	土地成本	直接建造成本	间接成本	成本合计	收购溢价（注1）
第一部分							
办公区	租赁土地面积 1310672.22 m²	1,203.76		5,111,735.56	2,249,761.15	7,361,496.71	
宿舍楼		4,362.00		18,654,368.30	8,210,102.52	26,864,470.81	
机修库		2,139.16		10,243,704.40	4,508,427.30	14,752,131.69	
休息亭*2		218		2,270,071.77	999,096.92	3,269,168.69	
球场 8 洞				24,577,500.15	10,816,972.87	35,394,473.02	
小计		7,922.92		60,857,380.17	26,784,360.75	87,641,740.92	
第二部分							
会所	出让地块面	7,258.00	831,363.96	80,256,805.00	35,322,375.23	587,763.16	587,763.16

	总土地面积	建筑面积	土地成本	直接建造成本	间接成本	成本合计	收购溢价(注1)
打道房	积 684000 m²	1,587.00	696,554.47	17,220,222.60	7,578,910.78	413,466.37	413,466.37
球场 10 洞		-	58,207,894.74	73,370,267.89	32,291,493.95	117,239,992.32	117,239,992.32
别墅(注2)		50,985.00	21,989,649.12	23,470,314.72	10,329,681.87	4,427,763.71	4,427,763.71
商业(注2)		39,732.00	6,750,537.71	13,968,081.42	6,147,588.52	8,337,066.12	8,337,066.12
小计		99,562.00	88,476,000.00	208,285,691.63	91,670,050.35	388,431,741.98	131,006,051.69
合计		107,484.92	88,476,000.00	269,143,071.80	118,454,411.10	476,073,482.90	131,006,051.69

注 1:收购溢价为公司 2008 年收购金石谷公司,因金石谷项目土地评估值增加 1.31 亿元,形成了公司母公司层面的收购溢价。

注 2:别墅和商业为金石谷地下基础配套工程。

公司对金石谷项目同时委托了北京华亚正信资产评估有限公司出具了华亚正信评报字 [2022]第 A06-0001 号的评估报告,依据该评估报告,评估结果如下表所示:

单位: 元

序号	项目名称	账面价值	评估原值	成新率	评估净值	评估增减值
第一部分						
1	办公区	7,361,496.71	-			-7,361,496.71
2	宿舍楼	26,864,470.81	-			-26,864,470.81
3	机修库	14,752,131.69	147,500.00		147,500.00	-14,604,631.69
4	休息亭*2	3,269,168.69	-			-3,269,168.69
5	球场 8 洞	35,394,473.02	-			-35,394,473.02
第二部分						
6	会所	115,579,180.23	93,071,300.00	54%	50,258,500.00	-65,320,680.23
7	打道房	24,799,133.38	19,937,700.00	54%	10,766,400.00	-14,032,733.38
8	球场	105,661,761.84	-			-105,661,761.84

序号	项目名称	账面价值	评估原值	成新	评估净值	评估增减值
	10 洞					
9	别墅	33,799,996.59	33,799,996.59		33,799,996.59	-
10	商业	20,115,669.94	20,115,669.94		20,115,669.94	-
11	土地	88,476,000.00	264,440,000.00		264,440,000.00	175,964,000.00 (注1:)
	合计	476,073,482.90	431,512,166.53		379,528,066.53	-96,545,416.37

注1：此处土地增值金额，未考虑收购时购买的土地溢价

131,006,051.69元，扣除该事项的影响，实际土地增值为

44,957,948.31元，最终项目评估减值应为227,551,468.06元。

一、第一部分评估值说明：

上表中第一部分为主要整改部分，按照大连金普新区发展和改革局《关于友谊金石谷高尔夫球场整改的通知》，公司已整体清除了球场特征并封存了部分建筑，因此评估仅对机修库的拆除留有1%的残值，残值金额为147,500.00元。

二、第二部分会所及打道房评估值说明：

第二部分为自留部分，会所及打道房评估原值按照重置成本确认价值分别为93,071,300元和19,937,700元，成本确认如下表所示：

单位：元

名称	建筑面积	账面价值	重置造价			
			结构	装饰	设施设备	合计
会所	7,258.00	115,579,180.23	22,240,733.82	50,017,422.65	12,143,884.09	84,402,040.56（注1）
打道房	1,587.00	24,799,133.38	4,863,053.81	10,936,573.40	2,655,324.34	18,454,951.55（注2）
合 计		140,378,313.60				

续上表：

前期费用		管理费用		资金成本			重置原值
费率	金额	费率	金额	工期	利率	金额	
4.92%	4,152,580.40	1.10%	928,422.45	2.00	4.01%	3,588,270.04	93,071,300.00
4.92%	907,983.62	1.10%	203,004.47	1.00	3.80%	371,752.85	19,937,700.00
	5,060,564.01		1,131,426.91			3,960,022.89	113,009,000.00

注 1：会所重置成本

行号	费用名称	取费说明	费率(%)	金额
	建筑工程			
1	分部分项工程费合计	直接费+主材费		16,693,400.00
2	企业管理费	其中：人工费+机械费	32	1,602,566.40
3	利润	其中：人工费+机械费	12	600,962.40
4	措施项目费	安全文明施工措施费+ 临时设施费+ 冬雨季施工费		884,750.20
5	规费	社会保险费+公积金		622,663.95
6	税金	税费前工程造价合计+规费	9	1,836,390.87
7	工程总造价	税费前工程造价合计+规费+税金		22,240,733.82
	设备安装工程			
8	分部分项工程费合计	直接费+主材费+设备费		7,258,000.00
9	企业管理费	其中：人工费	40	2,372,669.23
10	利润	其中：人工费	14	830,434.23
11	措施项目费	安全文明施工措施费+临时设施费+冬雨季施工费		275,804.00
12	规费	社会保险费+公积金		404,270.60
13	税金	税费前工程造价合计+规费	9	1,002,706.03
14	工程总造价	税费前工程造价合计+规费+税金		12,143,884.09
	装饰装修工程			
15	分部分项工程费合计	直接费+主材费		36,290,000.00
16	企业管理费	其中：人工费+机械费	32	4,351,316.16

17	利润	其中：人工费+机械费	12	1,631,743.56
18	措施项目费	安全文明施工措施费+临时设施费 +冬雨季施工费		1,923,370.00
19	规费	社会保险费+公积金		1,691,114.00
20	税金	税费前工程造价合计+规费	9	4,129,878.93
21	工程总造价	税费前工程造价合计+规费+税金		50,017,422.65
	含税工程总造价			84,402,040.56

注 2：打道房重置成本

行号	费用名称	取费说明	费率(%)	金额
	建筑工程			
1	分部分项工程费合计	直接费+主材费		3,650,100.00
2	企业管理费	其中：人工费+机械费	32	350,409.60
3	利润	其中：人工费+机械费	12	131,403.60
4	措施项目费	安全文明施工措施费+ 临时设施 费+ 冬雨季施工费	5.3	193,455.30
5	规费	社会保险费+公积金	3.14768	136,148.76
6	税金	税费前工程造价合计+规费	9	401,536.55
7	工程总造价	税费前工程造价合计+规费+税金		4,863,053.81
	设备安装工程			
8	分部分项工程费合计	直接费+主材费+设备费		1,587,000.00
9	企业管理费	其中：人工费	40	518,796.65
10	利润	其中：人工费	14	181,578.83
11	措施项目费	安全文明施工措施费+临时设施费 +冬雨季施工费		60,306.00
12	规费	社会保险费+公积金		88,395.90
13	税金	税费前工程造价合计+规费	9	219,246.96
14	工程总造价	税费前工程造价合计+规费+税金		2,655,324.34
	装饰装修工程			

15	分部分项工程费合计	直接费+主材费		7,935,000.00
16	企业管理费	其中：人工费+机械费	32	951,438.24
17	利润	其中：人工费+机械费	12	356,789.34
18	措施项目费	安全文明施工措施费+临时设施费 +冬雨季施工费	5.3	420,555.00
19	规费	社会保险费+公积金		369,771.00
20	税金	税费前工程造价合计+规费	9	903,019.82
21	工程总造价	税费前工程造价合计+规费+税金		10,936,573.40
	含税工程总造价			18,454,951.55

前期费用和管理费用确定依据如下表所示

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	取费依据
1	勘察设计费	含税工程造价	2.64%	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）并参考市场价格确定
2	工程建设监理费	含税工程造价	1.78%	发改价格〔2007〕670号
3	招标代理服务费	含税工程造价	0.12%	计价格〔2002〕1980号
4	环境影响评价费	含税工程造价	0.08%	计委环保总局计价格〔2002〕125号
5	可行性研究报告编制费	含税工程造价	0.30%	计价格〔1999〕1283号
6	建设单位管理费	含税工程造价	1.10%	财建〔2016〕504号
小计			6.02%	

资金成本利率取自基准日同期银行贷款利率，1年期为3.8%；2年期无直接的银行贷款利率，按照1年期3.8%及5年期同期贷款利率4.65%计算所得，计算过程如下：

$$2\text{年期贷款利率}=3.8\%+(4.65\%-3.8\%)/48\times 12=4.01\%$$

按照造价权重确定年限法成新率，具体如下表所示：

项目	成新率	造价比重	成新率	已使用年限	尚可使用成新率
----	-----	------	-----	-------	---------

结构部分	21%	26%	79.73%	10.17	40
装饰部分	26%	59%	44.03%	10.17	8
设备	7.13%	14%	49.58%	10.17	10
年限法成新率	54%				

三、别墅及商业评估值说明：

别墅及商业是核算地下基础配套工程，其建造成本不存在重置后的减值迹象，因此按照账面值确认。

四、土地评估值说明：商业用地按市场价值法评估，别墅和高尔夫用地按成本法评估，评估结果如下表所示：

土地权证	土地位置	土地用途	取得日期	终止日期	面积(m ²)	账面价值	单方成本	评估价值	增减值
大开金国用(2010)字第0024号	大连开发区金石滩街道什字街村	商业用地	2012.2.8	2052.2.7	64,000.00	88,476,000.00	1,090.00 (注1)	69,760,000.00	175,964,000.00
		别墅			170,000.00		314.00 (注2)	53,380,000.00	
		高尔夫绿地			450,000.00		314.00 (注2)	141,300,000.00	

注1：选取周边已挂牌三宗土地，按具体情况进行相关系数调整，最终确认单方成本为1,090元，计算过程如下：

交易比较案例情况表：

序号	交易时间	土地用途	地块位置	交易方	交易价格(元/平方米)	土地面积(平方米)	规划建设指标	开发程度	土地使用者	信息来源(网址、图片等)	成交价格
----	------	------	------	-----	-------------	-----------	--------	------	-------	--------------	------

	间			式	平方 米)	米)	(容 积率)	度			
A	202 0-1 1-6	商业 服务 业设 施	金普 新区 金石 滩街 道	出 让	1,409 .26	74,13 8	0.5	三 通 一 平	大连大白 鲸置业有 限公司	2102132020 B03617	104,480,000
B	202 0-1 1-6	商业 服务 业设 施	金普 新区 金石 滩街 道	出 让	1,414 .21	72,43 6	0.6	三 通 一 平	大连大白 鲸旅游发 展公司	2102132020 B03560	102,440,000
C	202 0-8 -4	商业 服务 业设 施	金普 新区 金石 滩街 道	出 让	1,300 .00	355,0 37	0.5	三 通 一 平	大连京都 小镇风景 旅游有限 公司	2102132020 B02408	461,548,100

商业用地交易案例比较情况表

比较案例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方 米)		-	1409	1414	1300
交易情况		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间		2021 年 12 月 31 日	2020 年 11 月 6 日	2020 年 11 月 6 日	2020 年 8 月 4 日
区域因素	商业繁华程度	一般	较好	较好	一般
	配套设施	一般	较好	较好	一般
	离区域商服中 心距离	一般	较好	较好	一般

比较案例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
	交通便捷度	一般	较好	较好	一般
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	区域规划	一般	一般	一般	一般
个别因素	临街状况	一侧	两侧	两侧	两侧
	交通停滞度 (临街道路类型)	城市道路	城市道路	城市道路	城市道路
	距地铁站点距离	较远	较远	较远	较远
	宗地面积(亩)	64,000.00	74,138.00	72,436.00	355,037.00
	形状	较规整	规整	规整	规整
	周边土地利用类型	综合开发用地	综合开发用地	综合开发用地	综合开发用地
	地形	较平整	较平整	较平整	较平整
	用途	商业服务业设施用地	商业服务业设施用地	商业服务业设施用地	商业服务业设施用地
开发程度		三通一平	三通一平	三通一平	三通一平
使用年限		30.38	40	40	40
容积率		0	0.5	0.6	0.5

商业用地比较因素指数表

比较案例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)			1409	1414	1300
交易情况		100	100	100	100
交易时间系数		5062	5037	5037	5037
区域因素	商业繁华程度	100	103	103	100
	配套设施	100	102	102	100
	离区域商服中心距离	100	102	102	100

比较案例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
	交通便捷度	100	102	102	100
	环境质量	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
小计			0.91	0.91	1
个别因素	临街状况	100	104	104	104
	交通停滞度（临街道路类型）	100	100	100	100
	距地铁站点距离	100	100	100	100
	宗地面积（亩）	100	100	100	103
	形状	100	100	100	100
	周边土地利用类型	100	100	100	100
	地形	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
小计			0.96	0.96	0.93

商业用地比较因素指数修正系数表

交易价格(元/m ²)	1409	1414	1300
交易情况	1.00	1.00	1.00
交易时间	1.00	1.00	1.00
区域因素	0.91	0.91	1.00
个别因素	0.96	0.96	0.93
开发程度	0.96	0.96	0.96
使用年限	0.92	0.92	0.92
容积率	1.0000	1.0000	1.0000
比准价	1,100.98	1,104.85	1,077.78
评估单位地价（元/平方米）	1090.00		

评估单位地价取自三宗土地经系数修正后的三个地块比准价的

平均值：(1,100.98+1,104.85+1,077.78) /3=1,090.00

注2：别墅和高尔夫按成本法评估, 确定单方成本为314元，具体测算过程如下：

成本逼近法公式：

1、土地取得费及相关税费：主要包括征地费(含土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费)、耕地占用税、耕地开垦费等。

①土地取得费	比率	金额	单位
A. 土地补偿费、劳动力安置补助费			
征地补偿区片综合地价为9万元/亩		135.00	元/平米
B. 青苗及地上物补偿费			
本次评估每亩年产值按照2100元计算		3.150	元/平米
②有关税费			
耕地占用税为		30.00	元/平米
B. 耕地开垦费			
耕地开垦费取		10.00	元/平米
合计		178.15	
②土地开发费			
发生额估测		110.00	元/平米
③投资利息			
短期贷款(六个月至1年)利息率	3.80%	8.86	元/平米
④投资利润			
土地开发投资利润率为	10%	28.82	元/平米
①-④合计		325.83	

2、土地增值收益：土地增值收益按成本价格(土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润五项之和)的一定比例计。

分析土地增值情况在20%-30%，确定本次评估土地增值收益为增值率：25%，则收益为 $325.83 \times 0.25 = 81.46$

3、无限年期土地使用权价格： $325.83 + 81.46 = 407.29$

待估宗地设定年期土地使用权价格	
剩余使用年限	30.38
年期修正系数 $V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$	0.77
个别因素修正 (%)	-
4、土地价格=无限年期用地价格×年期修正系数×区域及个别因素系数	-
评估单价	$407.29 \times 0.77 = 314.00$

(三) 请你公司结合相关会计处理依据，以及金石谷项目计提减值的可持续性，说明你公司未将上述减值纳入非经常性损益的原因和合理性，是否存在未来持续计提的风险，如是，充分解释相关风险；

公司回复：

本年度大连金普新区发展和改革局依据国家、省、市关于高尔夫球场清理整治相关文件和金石滩风景名胜区总体规划有关要求，对大连友谊控股子公司大连友谊金石谷俱乐部有限公司下发了《关于友谊金石谷高尔夫球场整改的通知》，要求公司务必按照整体主动退出球场标准完成整改工作。公司配合政府指令，按照政府要求，整体消除了球场特征，并封存了部分建筑，由此导致在建工程-金石谷项目发生了相应的减值损失。

公司在经营过程中，时常面临各种风险，包括政策风险、宏观经济环境风险、经营风险等，公司需经常对这些风险进行分析，并评判

这些风险给公司的各项资产带来的影响，是否构成减值迹象，并进行相应的减值测试，根据测试结果计提资产减值准备。

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，“因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备”构成非经常性损益。

因此，减值测试及减值准备的计提是公司的一项正常经济业务，除了“因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备”外，其他风险及原因导致的减值准备不构成非经常性损益。

如上所述，公司本年度的资产减值事项，是由于政府相关调控政策所导致的，并不是由于遭受自然灾害等不可抗力而计提的资产减值准备。企业在日常经营活动中，会时常面临各种政策风险，并由此可能导致资产减值，所以基于谨慎性原则，我们未将该事项列入非经常性损益。

公司已经按照国家、省、市关于高尔夫球场清理整治相关文件和金石滩风景名胜区总体规划的有关要求，进行了各项整改，根据目前的政府相关调控政策，我们判断该项损失在可以预见的将来不存在持续计提的风险。

（四）请会计师事务所核查并发表专项意见。

经核查，公司对主营业务毛利率的分析数据与公司对外披露的2021 年度审计报告数据一致，公司对主营业务净利润的变动情况的分析符合公司的实际情况；对金石谷项目的测算过程及结果符合大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华核字[2022]004953 号的

审计报告及北京华亚正信资产评估有限公司出具的华亚正信评报字[2022]第 A06-0001 号的评估报告的相关结果，公司对金石谷项目计提的减值准备是充分、合理的；公司对金石谷项目是否属于非经常性损益的说明符合相关规定及实际情况。

二、年报显示，你公司扣除非经常性损益的净利润已连续七年为负，你公司经营活动产生的现金流量净额已连续三年为负。对此：

（三）请会计师事务所说明运用持续经营假设是否恰当，是否识别出对持续经营能力产生重大疑虑的事项，相关审计程序是否充分，审计意见是否恰当。

会计师回复：

持续经营假设是指被审计单位在编制财务报表时，假定其经营活动在可预见的将来会继续下去，不拟也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。可预见的将来通常是指资产负债表日后十二个月。

我们在对公司的基本情况深入了解及全面审计的基础上，对公司在财务、经营以及其他方面存在的可能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项进行排查、分析，识别出以下对持续经营能力产生重大疑虑的事项：

第一，累计经营性亏损数额较大，公司截止 2021 年 12 月 31 日未分配利润为-20,407 万元，其中 2021 年度亏损-29,564 万元。

第二，营运资金出现负数，公司截止 2021 年 12 月 31 日流动资产为 29,258 万元，流动负债为 64,051 万元，营运资金为-34,793 万

元。

第三，经营活动产生的现金净流量为负数，公司 2021 年度经营活动的现金净流量为-1,408 万元。

我们就上述可能导致持续经营假设产生重大疑虑的事项与公司进行了沟通和讨论，公司以及相关方面针对这些对持续经营能力产生重大疑虑的事项提出了如下改善措施以及相应的承诺：

1、公司之母公司及其他关联方同意在以前年度已经提供的资金支持的基础上，继续向公司提供必要的资金支持，并就本公司在可预见将来所欠的款项到期偿还时提供一切必须之财务支援，以维持本公司的持续经营。

2、2020 年 1 月 8 日公司之母公司武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司签署了《武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司之股份转让协议》。如上述股份转让实施完成，公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司，实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。在取得公司控制权后，将通过优化上市公司业务结构与资产结构以谋求上市公司长期、健康的可持续发展，进一步提高上市公司的经营效益，保障公司的持续经营和长远发展。

3、公司控股的金石谷项目将在积极配合政府完善整改的前提下，寻求项目转型发展的机遇，在规划条件允许范围内，通过自我开发或者对外合作等多种形式，盘活该项目，以谋求自身的可持续发展。

4、结合公司现有主营业务，在公司零售百货业务发展过程中，

在保民生、稳销售的基础上，强化直播带货等新零售元素，并通过持续引入自营商品、增加功能性业态等手段，利用长期以来友谊商城在所在区域内的品牌影响力，谋求拉动销售。公司将持续密切关注消费趋势变化，坚持以现有业务区域为主要发展重心，强化品质保证，面向家庭，贴近生活。同时进行供应链优化升级，聚焦商品竞争力的提升；推进精准营销，建立全方位客户营销体系；提升服务能力，推进服务一体化。主要经营计划如下：

（1）深化与品牌商的合作，优化供应链。通过强化关键品类经营，结合消费升级和品质升级的消费需求，提升在化妆品、男女服饰、家具用品等关键品类的竞争力，与品牌方联合、资源共享，降低运营及销售成本，创造价值。

（2）增加自采及自有品牌。通过品类及商品的自主采购以及自有品牌的丰富，提高公司商品销售的毛利，同时能够增强公司的品牌竞争力。

我们基于公司目前的经营情况、财务状况，并结合公司的相应改善措施，对公司未来一年经营及财务状况的变化发展趋势进行了分析和研判，对上述可能导致持续经营能力产生重大疑虑的事项的影响及其是否存在重大不确定性进行了分析、评价。

第一，关于累计经营性亏损数额较大。公司截止2021年12月31日未分配利润为-20,407万元，产生这些大额亏损的主要原因为：2019年-2020年公司分别位于大连、沈阳、邯郸的三个商业综合体项目前期开发投入资金规模较大，并且主要依靠借款进行资金投入，但项目

去化缓慢,年度财务费用分别为27,830.75万元、16,569.65万元;2021年度公司配合政府指令,按照政府要求,整体消除了球场特征,并封存了部分建筑,由此导致在建工程-金石谷项目计提在建工程减值准备22,755.15万元。这些导致亏损的事项及原因,具有阶段性和特殊性。2020年6月公司将持有的大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴及邯郸物业100%股权及债权整体出售,并归还了相应的借款;2021年度公司已按照政府有关部门的要求完成了对金石谷项目的整改。随着这些具有阶段性和特殊性事项的解决,公司预计未来的经营亏损会控制在有限的范围内。以2021年度为例,公司2021年度净亏损为29,564万元,扣除金石谷项目计提在建工程减值准备22,755.15万元,公司的实际经营亏损为6,808.62万元,其中金石谷项目的维护费用为738万元,随着该项目已完成整改,该部分费用预计未来发生的金额会大幅下降;计提的应付关联方借款利息为1,918万元,该部分费用可根据公司的财务状况视情况进行支付,没有刚性偿付压力。同时,未来随着疫情的逐渐消除以及公司在经营方面改善措施的实施,其主营业务收入在可以预见的将来,能够在平稳运营的基础上,有一定幅度的提升,相应的公司的经营亏损会在2021年度实际亏损的基础上有所下降,并且这种较小规模的亏损不会影响公司的持续经营。基于上述分析和判断,累计经营性亏损数额较大所导致的对公司持续经营能力产生的疑虑基本可以消除。

第二,关于营运资金出现负数。公司截止2021年12月31日流动资产为29,258万元,流动负债为64,051万元,营运资金为-34,793万元。

公司的流动负债64,051万元,其中:预收的储值卡余额为4,907万元,预收的押金及保证金1,410万元这两项负债在预计未来一年内不具有现实支付压力;同时,应付关联方武汉信用投资集团股份有限公司的借款的本息余额为23,440万元,由于关联方的特殊性并且基于相关的承诺,此部分款项的归还可视公司的财务状况而定。扣除上述三项未来一年内不具有刚性现实支付压力的负债29,757万元,公司的营运资金为-5,036万元,并且公司之母公司及其他关联方同意在以前年度已经提供的资金支持的基础上,继续向公司提供必要的资金支持,并就本公司在可预见将来所欠的款项到期偿还时提供一切必须之财务支援,以维持本公司的持续经营。基于上述事实,营运资金为负数所导致的对公司持续经营能力产生的疑虑基本可以消除。

第三,关于经营活动产生的现金净流量为负数。公司2019-2021年经营活动产生的现金流量净额分别为-792.81万元、-4,823.46万元和-1,407.90万元,其中2020年度经营性现金净流量负数最大,为-4,823.46万,主要是受疫情影响,公司的主营业务零售业收入锐减,除此之外,公司历年的经营活动现金净流量基本在-1,000万元左右。公司目前主业为商品零售业,2021年度公司商品零售板块的经营活动产生的现金流量为1,924.12万元,未来随着疫情的逐渐消除,以及公司在经营方面改善措施的实施,其主营业务收入在可以预见的将来,能够在平稳运营的基础上,有一定幅度的提升,其经营活动现金流也基本能够满足经营所需。基于上述事实,经营活动产生的现金净流量为负数所导致的对公司持续经营能力产生的疑虑基本可以消除。

第四，截止2021年12月31日，公司除关联方外的一年期以内的金融机构借款余额为5,494.12万元，按照借款合同在2022年度到期需予以还款，公司2021年度12月31日的货币资金余额为15,396万元，能够足额偿付上述借款，在可预见的未来没有终止经营破产清算的风险。

另外，公司在2019年12月31日的资产负债率为85.02%，2019年度净利润为-32,620.42万元。2020年6月，公司通过出售三家房地产类子公司，实现了资金回笼约16亿元，优化了公司的资产结构，同时进一步降低了公司有息债务规模与财务费用，改善了公司资产质量与财务状况，增强了公司的持续经营能力。公司2020年度实现净利润2,576万元，2021年度在扣除由于政府调控政策导致的计提减值准备的影响后，实际经营亏损为6,808.62万元；2020年度、2021年度资产负债率分别为49.66%、63.41%（相比2020年度提高的原因主要为因政策影响大额计提资产减值）。因此可以看出，2020年度出售三家房地产类子公司后，公司的盈利能力和偿债能力都已得到显著改善，随着疫情逐步消除及公司各项改善措施的实施，在可预见的将来，公司的盈利能力、偿债能力会进一步提升。

基于上述事实及相应的判断，在可预见的将来，导致公司持续经营能力产生重大疑虑的事项及其影响基本可以消除，可能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项不存在重大不确定性。

通过上述审计程序的核查以及取得的相应证据，我们判断公司在持续经营假设的基础上编制的会计报表是恰当的，所发表的审计意见是恰当的。

三、报告期内，你公司实现主营业务营业收入 1.62 亿元，其他业务收入 0.13 亿元，你公司营业收入扣除金额为 0.14 亿元。对此：

（一）请你公司详细说明 2021 年主营业务和其他业务收入的具体构成和对应金额、收入确认政策、会计处理采用总额法还是净额法、是否与同行业公司存在差异、相应确认依据是否符合《企业会计准则》的相关规定；

公司回复：

公司的收入确认政策、会计处理与同行业公司基本一致，不存在差异，相应确认依据符合《企业会计准则》的相关规定。具体说明如下：

1、2021 年公司主营业务和其他业务收入的具体构成

单位：元

类别	零售分部	房地产分部	其他分部	合计
主营业务收入	159,485,088.05	787.81	2,355,919.74	161,841,795.60
经销商品收入	128,130,468.09			150,712,248.97
代销、联营商品收入	22,581,780.88			
门店柜台租赁收入	8,772,839.08			8,772,839.08
房地产销售收入		787.81		787.81
广告服务收入			2,355,919.74	2,355,919.74
其他业务收入	13,439,909.82	1,052,666.67		14,492,576.49
写字楼租赁收入	549,893.40			549,893.40
管理费、手续费等其他收入	12,890,016.42			12,890,016.42
受托管理车位租金收入		1,052,666.67		1,052,666.67
合 计	172,924,997.87	1,053,454.48	2,355,919.74	176,334,372.09

2、收入确认政策

本公司主要产品和服务为商品零售、房地产开发与经营、房屋租赁和物业服务。依据本公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入确认的具体方法披露如下：

① 商品零售收入

商品零售收入系本公司自有百货门店的商品销售而取得的收入。本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，公司按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

② 房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，确认销售收入的实现。

③ 租赁收入

租赁收入，按照与承租方签定的合同或协议规定的承租期间和金额，确认相应租金收入的实现。

④ 物业服务收入

物业服务属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司根据已签订的物业服务合同在物业服务过程中分期确认物业服务收入。

依据《企业会计准则》中新收入准则的相关规定，结合公司具体

业务情况，公司仅将零售业务中代销、联营商品收入采用净额法核算，其他如：零售业经销、经营租赁等其他经营模式、房地产业商品房销售等取得的收入按总额法确认收入。

（二）请你公司依据本所《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》之 4.2 “营业收入扣除相关事项”的规定，逐条说明你公司相关营业收入、特别是其他业务收入是否应当予以扣除及其判断依据，核查说明你公司是否触及本所《股票上市规则（2022 年修订）》规定的应实施退市风险警示的情形；

公司回复：

2021 年公司营业收入如下表所示：

项目	金额
主营业务	161,841,795.60
其他业务	14,492,576.49
合计	176,334,372.09

公司主营业务收入包括：

1、零售业收入：

经销商品销售采用总额法核算销售收入为 128,130,468.09 元；联营、代销商品销售按净额法核算销售收入为 22,581,780.88 元；门店柜台租赁收入 8,772,839.08 元中，上述均为百货业态主要经营模式，属于主营业务收入。

2、房地产业

公司房地产收入 787.81 元，为以前年度销售房屋的面积补差款，属于主营业务收入。

3、其他分部

其他分部收入 2,355,919.74 元,为公司所属广告公司经营取得的广告业务收入,多年来经营状况稳定,具有可持续性,作为主营业务收入。

公司其他业务收入包括:

1、零售业收取的供应商管理费、广告费、手续费等其他业务收入 12,890,016.42 元;

2、为出租固定资产形成的写字间租赁收入为 549,839.40 元;

3、控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司收取的受托管的地下人防设施取得的车位租金收入 1,052,666.67 元。

依据《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》之 4.2 “营业收入扣除相关事项”的规定,公司将其他业务收入 14,492,576.49 全额作为应扣除营业收入金额,年审会计师事务所对此出具《关于营业收入扣除事项的专项核查意见》(大华核字[2022]005667 号)注明营业收入扣除项目金额为 1,449.26 万元,扣除后营业收入金额为 161,841,795.60 元。故公司不触及《股票上市规则(2022 年修订)》9.3.1 条、9.4.1 条规定的实施退市风险警示的要求。

(三) 请会计师事务所核查并发表专项意见。

会计师回复:

经核查,(1)公司 2021 年主营业务和其他业务收入的具体构成和对应金额与年报披露数据一致,收入确认政策及会计处理采用总额法或净额法符合《企业会计准则》的相关规定,与同行业应不存在差

异。

(2) 公司相关营业收入、特别是其他业务收入的扣除及其判断依据是符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》(深证上〔2022〕26 号)之 4.2 的相关规定,不存在触及深圳证券交易所《股票上市规则(2022 年修订)》规定的实施退市风险警示的要求。

五、截至报告期末,你公司存货账面价值为 0.27 亿元,你公司未对存货计提跌价准备或合同履约成本减值准备。对此:

(一) 请你公司按产品类别列示报告期末库存商品的主要内容,包括但不限于名称、数量、库龄、存货成本和可变现净值等;

公司回复:

截至报告期末,公司合并报表存货账面价值为 0.33 亿元,具体包括:库存商品 22,150,559.90 元,壹品星海项目开发产品 7,808,421.86 元,目前市场销售单价在两万元以上,可变现净值为 2,700 余万元;周转材料 1,860,665.53 元,其核算方法为五五摊销法,可变净值大于账面净值;原材料 1,164,585.90 元,主要为随时购买的维修材料,其可变净值与账面成本相差无几。其中库存商品为友谊商城本店、开发区店及新天地店的经销存货,占期末存货余额的 67.15%,按产品类别列式如下:

单位:元

类别名称	数量	存货成本	可变现净值	库龄
烟	37,213.00	796,619.28	898,923.13	1 年以内

酒类	3,320.00	1,437,259.01	1,620,627.70	1 年以内
化妆品	33,211.00	19,527,544.19	24,202,599.50	1 年以内
其他超市商品	28,045.35	389,137.42	427,572.02	1 年以内
合计	101,789.35	22,150,559.90	27,149,722.35	

(二)请你公司结合主要产品市场价格、可变现净值的计算方法、存货跌价准备的计提方法和计算过程等,说明未对存货跌价准备计提金额的合理性;

公司回复:

对于友谊商城经销存货,采用 2022 年 1-2 月份各商品销售平均售价(不含税)作为估计售价,扣减估计的销售费用(2021 年友谊商城销售费用占全额法营业收入的比例乘以估计售价)及相关税金(城建税、教育费附加及地方教育费)得出可变现净值,与存货成本对比,结果如上表所示,可变现净值皆大于成本;开发产品为公司开发的房地产项目壹品星海剩余的公建用房,库存面积为 1,378.90 平方米,单方成本为 5,662.79 元,项目 2010 年竣工,存货库龄为 10 年以上,目前市场销售单价在 2 万元以上,远超过单方成本。综上所述,目前公司判断存货不存在减值迹象,故未计提存货跌价准备。

(三)请会计师事务所对上述问题进行核查并发表明确意见,同时,说明对公司存货所执行的审计程序、已获得的审计证据。

会计师回复:

我们取得了公司编制的存货跌价准备测算表和盘点表,对公司的存货跌价准备计算过程及依据进行了复核,并对存货进行监盘。经核

查，公司上述答复符合实际情况，其相应的会计处理合理，符合企业会计准则的规定。

七、截至报告期末，你公司货币资金余额为 1.54 亿元。请你公司会计师事务所结合银行函证金额及比例、回函金额及比例、回函不符情况、执行的具体替代性程序，对资金流水等的核查程序，说明公司账面货币资金是否真实存在、权利受限情况的披露是否完整准确。

会计师回复：

截至报告期末，公司货币资金余额1.54亿，具体内容包括：库存现金1,020.99元，银行存款132,800,504.61元（含3,764,088.93元未达账项，主要为企业已记账银行未记账的期末1-2天的销售款，已检查期后银行对账单，银行已入账，金额无误），其他货币资金（保函保证金）21,154,019.00元。

除公司分公司大连友谊（集团）股份有限公司新港外轮供应公司的银行存款(期末余额1,106.54元)因账户余额较小，且全年基本没有业务发生，未进行发函外，我们对其他银行存款及其他货币资金进行了函证，发函金额为150,189,328.14元，发函比例为99.999%。截止报告出具日，除中国建设银行股份有限公司沈阳长江支行（存款余额8,138.20元）因疫情原因不接受函证、大连银行股份有限公司沙建支行（存款余额619.76元）因公司印章换新，与银行预留印鉴不一致无法函证之外，已全部回函，回函金额150,180,570.18元，回函比例为99.994%；对于未发函及无法函证的三个银行，我们已获取银行对账

单进行检查，未见异常。

我们抽取各家银行账户中交易金额较大且较频繁的账户，从开户银行查询并打印带有交易对手户名的银行对账单和通过网银系统导出带有交易对手户名的PDF和EXCEL银行对账，随机选取一定比例的样本，将银行对账单上的收付款流水与被审计单位银行存款日记账的收付款流水进行了双向核对，无异常情况。

经上述检查，我们认为公司账面货币资金是真实存在的，除保函保证金21,154,019.00元为受限资金且已充分披露外，无其他权利受限的货币资金。

八、截至报告期末，你公司存在其他应收款-垫付款余额 0.44 亿元。请你公司说明前述款项的具体内容，包括但不限于单位名称、具体金额、形成原因、账龄、计提减值准备情况（如适用）、是否存在非经营性资金占用或对外提供财务资助的情形（如适用）、审议程序及信息披露义务的履行情况（如适用）。请会计师事务所核查并发表专项意见。

公司回复：

2021年期末公司其他应收款-垫付款具体构成如下：

子公司	对方单位名称	金额（元）	形成原因	账龄	坏账准备期末 余额（元）	计提 比例
大连友谊合升 房地产开发有 限公司	大连勘察测绘研究院有 限公司	72,863.00	垫付勘察设计费	5 年以上	72,863.00	100%
	辽宁地质海上工程勘察	41,450.00	垫付勘察设计费	5 年以上	41,450.00	100%

	院					
	大连市城市规划设计研究院	120,000.00	垫付勘察设计费	5 年以上	120,000.00	100%
	大连市建筑设计研究院	171,000.00	垫付勘察设计费	5 年以上	171,000.00	100%
	小计	404,313.00				
大连发兴房地产开发有限公司	大连盛发置业有限公司	165,000.00	抵房款, 实际购房者未办理、未结清	1-2 年	16,500.00	10%
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	大连利昇国际贸易有限公司	43,000,000.00	垫付货款	5 年以上	43,000,000.00	100%
	其他	1,521.19	垫付货款	5 年以上	1,521.19	100%
	水管家饮用水公司	180	桶装水押金	1 年以内	9	5%
	小计	43,001,701.19				
	合计	43,572,014.19				

其中:

1、大连友谊合升房地产开发有限公司垫付设计费合计40.53万元,为以前年度公司为取得新项目,支付的项目设计费,后期项目搁浅,从预付款转至其他应收款,该款项一直未收回,并于2017年全额计提了坏账准备。

2、大连友谊金石谷俱乐部有限公司应收大连利昇国际贸易有限公司的4,300万元垫付款往来形成的原因为:2008年6月20日大连金石谷乡村俱乐部有限公司(2009年3月公司收购后更名为大连友谊金石谷俱乐部有限公司)根据与大连利昇国际贸易有限公司签订的《购销合同》约定,预先支付给大连利昇国际贸易有限公司4,800万元,用于购买大连金石谷乡村俱乐部有限公司所需设备。在公司于

2008 年 12 月收购金石谷公司 70%股权后，因经营定位调整，2010 年 12 月 21 日，大连友谊金石谷俱乐部有限公司（甲方）与大连利昇国际贸易有限公司（乙方）签订了解除合同的协议。按照协议规定，甲方已支付给乙方的 4,800 万元合同款，由乙方于 2011 年末以前全额分期向甲方返还；2011 年对方按计划返还了 500 万元，尚余 4,300 万元仍未归还。其后大连利昇国际贸易有限公司以与上游供货商解除合同以及资金困难等原因，一直未按还款协议归还相应款项，且业经公司采取措施多次催收无果，公司根据该款项当时现状及发生时间按照相关的会计政策，在 2013 年末将 4,300 万元从预付账款转至其他应收款，并对其计提了 100% 的坏账准备。

3、大连发兴房地产开发有限公司应收大连盛发置业有限公司 16.50 万元，为大连盛发置业有限公司施工方抵顶公司房屋，但由于第三方购房者未最终办理结算及销售手续，该款项暂未结清。

根据《股票上市规则》，公司与大连利昇国际贸易有限公司及其股东、大连勘察测绘研究院有限公司等设计公司及其股东均不构成关联关系，同时，该等公司与公司控股股东、实际控制人及其一致行动人在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，亦不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系；公司与大连盛发置业有限公司为关联方，年审机构出具的《资金占用情况的专项说明》（大华核字[2022]005255 号）中将该应收款项作为经营性资金占用，上述款项不存在非经营性资金占用或对外提供财务资助的情形。

会计师回复：

经核查，公司上述列示的其他应收款的构成、具体金额、形成原因、账龄和计提减值准备情况与公司实际情况一致；公司也不存在非经营性资金占用或对外提供财务资助的情形；相关事项也履行了审议程序及信息披露义务；上述事项的会计处理符合企业会计准则及公司相关会计政策的规定。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

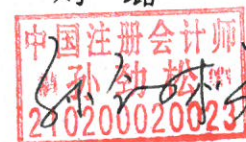


中国注册会计师：



刘璐

中国注册会计师：



孙劲松

二〇二二年六月十四日