

证券代码: 000679

证券简称: 大连友谊

公告编号: 2016-056

大连友谊(集团)股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文, 投资者欲了解详细内容, 应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	大连友谊	股票代码	000679
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	孙锡娟	杨浩	
电话	0411-82691470	0411-82802712	
传真	0411-82802712	0411-82802712	
电子信箱	sunxj@dlyy.com.cn	callme_yh@sina.com	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	1,011,529,188.53	1,402,999,367.61	-27.90%
归属于上市公司股东的净利润(元)	10,253,717.43	124,839,072.49	-91.79%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-48,846,584.40	1,925,425.82	-2,636.92%
经营活动产生的现金流量净额(元)	336,771,835.89	-264,300,450.57	227.42%
基本每股收益(元/股)	0.029	0.35	-91.71%
稀释每股收益(元/股)	0.029	0.35	-91.71%
加权平均净资产收益率	0.81%	8.14%	-7.33%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	8,175,543,833.18	8,427,989,652.51	-3.00%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,289,389,675.13	1,262,259,838.30	2.15%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位: 股

报告期末普通股股东总数	39,734
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	29.93%	106,660,000	0	质押	96,660,000
上海科固投资有限公司	境内非国有法人	1.57%	5,580,000	0		
牟有峰	境内自然人	0.49%	1,745,900	0		
曾丽辉	境内自然人	0.44%	1,566,900	0		
陈秋萍	境内自然人	0.41%	1,464,600	0		
陈小平	境内自然人	0.39%	1,405,054	0	冻结	1,247,654
丁永刚	境内自然人	0.31%	1,120,750	0		
龚明亮	境内自然人	0.30%	1,081,200	0		
中国工商银行股份有限公司一申万菱信量化小盘股票型证券投资基金(LOF)	其他	0.30%	1,057,297	0		
田丽喆	境内自然人	0.28%	1,000,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东大连友谊集团有限公司与前 10 名其他股东及前 10 名无限售条件股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系，也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	A 股股东上海科固投资有限公司通过银泰证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持股 5,580,000 股；A 股股东丁永刚通过中航证券有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,112,450 股；A 股股东田丽喆通过东方证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,000,000 股。					

(3) 前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(4) 控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

2016年以来，国际环境复杂多变，国内经济持续低位运行，尽管各项改革政策频频出台，企业经营仍面临严峻挑战。

报告期内，公司实现营业收入101,152.92万元，同比下降27.90%；实现利润总额4,689.61万元，同比下降76.09%；实现归属于上市公司股东的净利润1,025.37万元，同比下降91.79%，下降的主要原因系公司房地产业本期可确认结转的收入同比下降；同期公司收到大连市人民政府收回公司东港区域K03-2/ K04-2/ K05地块退地补偿款项；零售业市场持续低迷，可比零售门店销售收入及毛利率均同比下降以及辽阳友谊商城尚处于培育期亏损；金石谷俱乐部开发建设金石谷项目按国家部委要求正在进行项目整改，验收工作尚处于过程中，同时考虑市场情况已暂缓建设，导致亏损加大所致。其中：公司零售业实现营业收入

入79,886.66万元，同比下降9.80%；实现利润-853.37万元，同比下降165.66%。公司酒店业实现营业收入6,434.57万元，同比下降17.17%；实现利润79.06万元，同比上升159.33%。公司房地产业实现营业收入13,811.19万元，同比下降67.87%；实现利润7,595.68万元，同比下降65.04%。

1、零售业：整体市场形势不佳，传统零售业企业销售增长普遍乏力。根据中华全国商业信息中心的数据，2016年上半年，全国百家重点大型零售企业零售额累计同比下降3.2%。公司零售业主要集中于辽宁地区，所在区域消费者购买力持续走低，加之电商冲击加剧竞争，导致公司零售业增长乏力。面对严峻的经营挑战，公司团队齐心协力，紧紧围绕“一个核心，五大任务”，采取了紧抓销售、快速调整、强力促销、加强O2O建设等手段，紧盯销售进度，全力拼抢市场份额。在调整方面，公司百货业继续坚持“百货店购物中心化”建设，大面积提升功能配套，完善引进特色及体验性品牌；超市业态探索商品自采渠道，提高收益。在营销方面，公司不仅通过举办丰富多彩的社会活动，突出店铺特色，而且还充分利用自媒体渠道，及时互动、主动宣传，实现对实体店营销支持及有效补充，力求多形式营销以提升销售空间。

2、酒店业：继续以优化结构、整合资源、转型提质为主线，主动贴近市场变化和消费者需求，增强与客户的互动沟通，深耕服务理念与服务能力，强化品质管理，巩固品牌口碑。

3、地产业：上半年，中国房地产市场演绎了冰火两重天，一方面是北上广深以及合肥、厦门、南京、杭州等具有产业聚集、人口聚集、存销比较低的城市，轮番出现成交量和房价暴涨，另一方面是大量三四线城市以及库存巨大、经济处于迷茫地区的东北三省，特别是商业类项目仍然处于以价换量、勉力支撑的状态。公司所属地产项目，因所处区域、在售产品为写字楼、公寓、商铺类产品，承受了巨大挑战。2016年上半年，公司地产业深化存量结构调整。苏州新友置地（石湖项目）股权转让的完成，标志着公司产品结构的调整取得实质性进展。同时，公司通过深入的自我剖析，主抓大客户营销，沈阳和邯郸友谊时代广场项目成功签订大额销售合同，库存去化初见成效。未来，公司将继续充分把握城镇化以及地方去库存政策等机遇，充分发挥自我优势，打好去化攻坚战。

（1）公司的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势

公司的房地产业务当前主要集中于商业地产项目。其中：

大连富丽华国际项目是大连市CBD商务中心区的高端精装修公寓项目，在区域内依托富丽华大酒店的号召力，利用富丽华大酒店长期积累的品牌优势和客户忠诚度，开拓销售渠道。

沈阳友谊时代广场项目是沈阳“金廊”沿线商业综合体项目，在售的公建、公寓、会所、写字楼以及商业等产品，具备清水现房、景观精致等优势，且成功实现广发银行沈阳分行的进驻，从而进一步增强客户信心，赢得市场认同。

邯郸友谊时代广场项目，位于邯郸核心商贸区，在售的公建、公寓、会所、写字楼以及商业等产品品质在区域内具备领先优势，且写字楼产品在2015年底已经交房，该项目是在市场低迷期实现了邯郸少有的高品质按时交房，项目的品质和实力经受了市场的检验。

（2）公司的房地产储备情况

在2016年初，根据公司发展及公司房地产业务存量结构调整的需要，公司将控股公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有的苏州新友置地有限公司95%的股权转让给上海融创房地产开发有限公司，转让价格为人民币183,652,145.00元，同时，双方确认，苏州新友置地应付股东借款人民币854,582,586.00元，由上海融创代偿。股权转让完成后，上海融创持有新友置地95%股权，江苏友谊合升持有新友置地5%股权。本次股权转让事项已经公司于2016年1月13日召开的第七届董事会第十九次会议及2016年1月29日召开的第一次临时股东大会审议通过。截止至报告期末，相关股权转让手续已全部办理完成，上海融创已按照合同约定支付了股权转让价款及偿还了苏州新友置地股东的借款。

截止报告期末，公司暂无土地储备以及一级土地开发。

（3）公司的房地产出租情况

无房地产出租情况。

（4）分业态、分地区报告期主要项目的营业收入、营业成本、毛利率等财务数据

①分地区

地区	收入（元）	成本（元）	毛利率
大连	17,666,516.31	5,639,572.33	68.08%
苏州	30,335,891.47	26,626,634.05	12.23%
沈阳	14,378,178.45		100.00%
邯郸	75,731,306.48	61,640,666.26	18.61%
合计	138,111,892.71	93,906,872.64	32.01%

②分项目

项目名称	收入（元）	成本（元）	毛利率
壹品星海一期	2,635,813.00	753,033.06	71.43%
壹品星海二期	7,134,641.22	2,690,868.13	62.28%
壹品漫谷项目	450,898.52	0	100.00%

壹品天城项目	7,445,163.57	2,195,671.14	70.51%
海尚壹品项目	3,530,997.14	2,991,913.13	15.26%
苏州双友新和城（唯亭项目）	26,804,894.33	23,634,720.92	11.83%
沈阳友谊时代广场	14,378,178.45		100.00%
邯郸友谊时代广场	75,731,306.48	61,640,666.26	18.60%
合计	138,111,892.71	93,906,872.64	32.01%

(5) 公司主要项目开发进展情况

项目名称	所在城市	权益比例 (%)	占地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	已完工建筑面积(m ²)	预计总投资额(亿元)	实际投资额(亿元)	项目进展
富丽华国际	大连	60	12,739.80	151,000	--	22	18.81	主体封顶装修中
友谊时代广场	沈阳	100	16,309.30	255,900	--	24	18.16	主体封顶装修中
友谊时代广场	邯郸	100	18,136.90	184,662	123,764	13.5	9.62	部分竣工交付
双友新和城	苏州	39.60	22,739.62	57,046	57,046	5.1	5.04	竣工交付
金石谷	大连	70	684,000	234,000	--	9.89	5.94	环境配套建设

(6) 主要项目销售情况

项目名称	权益比例(%)	可供出售面积(m ²)	预售面积(m ²)	结算面积(m ²)
富丽华国际	60	97,900	13,028.00	0.00
沈阳友谊时代广场	100	127,337.6	36,579.02	0.00
邯郸友谊时代广场	100	71,433.19	39,569.05	30,419.98
双友新和城	39.60	41,375.44	41,375.44	41,375.44

(7) 融资情况

序号	融资类型	授信金额(万元)	融资余额(万元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	80,000	71,600	5.94%-8.31%	五年期
2	信托融资	70,000	62,000	6%-7%	四年期
3	银行贷款	27,350	27,350	4.75%	两年期
4	银行贷款	10,000	9,000	12%	两年期
5	保理融资	30,000	30,000	12%	两年期
合计		217,350	199,950		

4、上半年，为了改善上市公司的经营水平，提升上市公司的盈利能力，保障大连友谊的持续经营和长远发展，公司原控股股东友谊集团通过股权转让，引入了新的控股股东武信投资控股，2016年6月28日，友谊集团与武信投资控股签署了《关于转让大连友谊（集团）股份有限公司部分股份之股份转让协议》。友谊集团将其持有的100,000,000股公司股份（占公司股份总数的28.06%）以每股13元的价格转让给武信投资控股。相关股权的过户登记手续已于2016年7月20日办理完成。未来，武信投资控股将借助上市公司的平台，在合法合规的前提下，通过资产重组或兼并收购等各种有效途径，为上市公司股东创造更大的价值。

4、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共21户。本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，即：新增设立全资子公司大连友谊服装有限公司；减少1户。即：苏州新友置地有限公司，其原因为2016年2月，公司转让其95%股权。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

大连友谊（集团）股份有限公司

董事长：熊强

2016年8月30日