

证券代码：000679

证券简称：大连友谊

公告编号：2017-012

大连友谊(集团)股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 356,400,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、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	
办公地址	辽宁省大连市中山区七一街 1 号	辽宁省大连市中山区七一街 1 号	
传真	0411-82802712	0411-82802712	
电话	0411-82691470	0411-82802712	
电子信箱	sunxj@dlyy.com.cn	callme_yh@sina.com	

2、报告期主要业务或产品简介

1、商业零售

（一）报告期内主要业务及经营模式

公司商业零售业涉及百货店、连锁超市、购物中心等，经营店铺集中于辽宁省内，经营模式主要有经销、联营、代销和租赁等，是区域内较有影响力的百货零售企业。同时，公司也积极促进资源整合，优化业务结构，积极布局电子商务等新兴业态，探索线下体验和线上消费的互动融合经营模式。报告期内，公司统筹规划，对大连友嘉购物有限公司、大连友谊购物广场发

展有限公司、辽阳友谊商城有限公司等低效、亏损资产进行了转让，而将业务主要聚焦于大连地区的百货店，从而初步创建了公司商业零售业从规模型向质量效益导向型的转变。

(二) 报告期内所属行业的发展状况

近年来，在宏观经济持续低迷、消费需求内驱动力不足等因素的影响下，我国零售业增长和发展开始放缓，突出的表现为全国社会零售消费品市场增速持续回落。根据国家统计局数据，2016年全国社会消费品零售总额为332,316亿元，同比增长10.4%，增速较去年下降了0.3个百分点，其中限额以上单位消费品零售额为154,286亿元，同比增长8.1%，增速提升0.3个百分点；按消费形态划分，2016年全年，餐饮收入35,799亿元，同比增长10.8%，商品零售296,518亿元，同比增长10.4%，二者增速分别较去年回落了0.9和0.2个百分点。

2、房地产

(一) 报告期内主要业务及经营模式

公司房地产业务主要涉及住宅和商业地产的开发与销售。当前公司在建、在售房地产项目主要为商业地产，分布在大连、沈阳和邯郸。公司通过秉持“精致生活，友谊创造”的原则，以市场服务商的理念全过程打造精细产品和服务。

公司于2016年参与设立了地产投资基金，是公司房地产业谋求向“地产+金融”领域迈进的主动谋变之举，是公司创建新的业务方向和业务模式的有益尝试和探索。

(二) 报告期内所属行业的发展状况

2016年的中国房地产市场呈现出两个特点，一是紧随年初政府对房地产管控趋缓，楼市开启持续半年多的高烧模式，一二线城市房价轮番暴涨，但伴随着国家宏观调控措施的出台，全国多个城市集体限购限贷，抑制资产泡沫，全国楼市随之大幅降温。二是，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。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	1,927,315,663.77	2,793,841,157.92	-31.02%	3,596,961,778.04
归属于上市公司股东的净利润	133,730,015.11	-187,049,278.19	171.49%	56,456,912.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-249,094,593.64	-310,436,899.69	19.76%	56,443,977.87
经营活动产生的现金流量净额	209,685,813.18	65,604,113.88	219.62%	375,797,107.27
基本每股收益（元/股）	0.3752	-0.5248	171.49%	0.16
稀释每股收益（元/股）	0.3752	-0.5248	171.49%	0.16
加权平均净资产收益率	10.08%	-13.68%	23.76%	3.80%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	6,941,296,781.19	8,427,989,652.51	-17.64%	8,901,890,407.34
归属于上市公司股东的净资产	1,391,283,223.82	1,262,259,838.30	10.22%	1,468,639,120.47

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	510,765,343.28	500,763,845.25	491,531,577.14	424,254,898.10
归属于上市公司股东的净利润	17,849,642.93	-7,595,925.50	-161,968,624.47	285,444,922.15

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-41,264,195.31	-7,582,389.09	-162,182,120.90	-38,065,888.34
经营活动产生的现金流量净额	235,847,270.57	100,924,565.32	984,941,706.87	-1,112,027,729.58

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

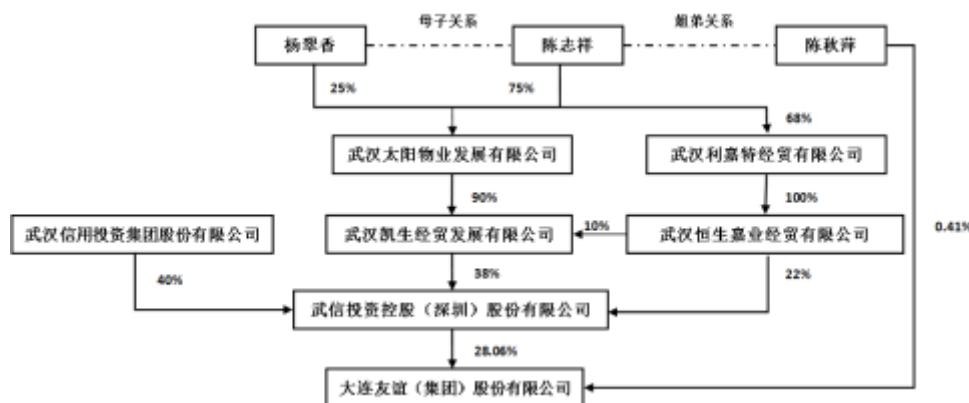
报告期末普通股股东总数	34,289	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	30,698	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
武信投资控股(深圳)股份有限公司	境内非国有法人	28.06%	100,000,000				
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	1.87%	6,660,000				
曾丽辉	境内自然人	0.45%	1,610,000				
陈秋萍	境内自然人	0.41%	1,464,600		质押		1,464,600
李强	境内自然人	0.39%	1,400,014				
永赢资产—光大银行—永赢资产—禾丰多策略一期专项资产管理计划	其他	0.38%	1,350,000				
陈小平	境内自然人	0.36%	1,274,654				
牟有峰	境内自然人	0.35%	1,260,000				
张建华	境内自然人	0.33%	1,165,688				
丁永刚	境内自然人	0.31%	1,109,700				
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东陈秋萍与公司实际控制人陈志祥之间存在关联关系，陈秋萍为陈志祥之一致行动人外，公司控股股东武信投资控股(深圳)股份有限公司与其他前 10 名股东及其他前 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 股股东张建华通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,165,688 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 1,092,900 股。						

(2) 公司优先股股东总数及前 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。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2016年，国内经济尽管面临矛盾叠加的多重挑战，但我国经济依然砥砺前行，不仅实现了供给侧结构性改革的稳步推进，增速也呈现企稳迹象。据国家统计局初步核算，2016年我国国内生产总值74.4万亿元，增长6.7%。

报告期内，公司实现营业收入192,731.57万元，同比下降31.02%；实现利润总额3,775.36万元，同比增长123.03%；实现归属于上市公司股东的净利润13,373.00万元，同比增长171.49%，增长的主要原因是公司因战略发展需要，于2016年下半年转让了大连富丽华大酒店等12家子公司股权而产生的处置收益。其中：公司零售业实现营业收入143,358.59万元，同比下降13.59%；实现利润-2,873.65万元，同比下降83.72%，下降的主要原因是受零售业市场持续低迷的影响，门店销售收入及毛利率下降。公司酒店业实现营业收入15,540.52万元，同比下降14.28%；实现利润-39,673.27万元，亏损的主要原因是大连富丽华酒店转让下属子公司股权形成处置损失。公司房地产业实现营业收入30,443.91万元，同比下降67.18%；实现利润14,285.36万元，同比增长250.41%，增长的主要原因为公司本期计提存货跌价准备同比减少所致。

报告期内，公司控股股东发生变更：原控股股东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%)转让给武信投资控股。2016年7月，该股权转让过户完成。武信投资控股成为控股股东后，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，提升上市公司的盈利能力，保障上市公司的持续经营和长远发展，为上市公司股东创造更大的价值。基于此背景，公司分别于2016年9月转让了所持有的辽阳友谊商城有限公司等三家子公司；于2016年12月转让了所持有的大连富丽华大酒店等九家子公司，实现了公司存量业务结构调整，利于公司减少亏损，改善资产负债结构，从而提升公司业绩，增强持续发展能力。截止报告期末，公司的业务主要方向归集为零售百货、房地产等。

报告期内，公司的零售业：

公司零售业主要集中于辽宁地区，面对市场需求疲软、消费行为改变、电商和新业态冲击及成本持续攀升等严峻挑战，公司所属百货店继续坚持“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，同时，体量较小的门店积极尝试转型城市奥莱。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，实现对实体店铺的营销支持及有效补充，力求多形式营销以提升销售空间。

报告期内，公司的酒店业：

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。

报告期内，公司的房地产业：

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，公司地产业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。同时，公司也积极谋求结构调整和业务转型。一方面深化存量结构调整，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。另一方面，公司于2016年12月参与设立了地产投资基金，是公司谋求向“地产+金融”领域迈进的主动谋变之举，是公司创建新的业务方向和业务模式的有益尝试和探索。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

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

当前公司房地产业务主要集中于商业地产项目。其中：

大连富丽华国际项目是位于大连市商务中心区的公寓项目，依托大连富丽华大酒店的品牌形象、区域价值和号召力，利用大连富丽华大酒店长期积累的品牌优势，开拓销售渠道，为客户提供多样化的户型选择，周边配套设施齐全，环境优越，同时为住户提供全天候的五星级酒店式物业服务。

沈阳友谊时代广场项目是位于沈阳市“金廊”地带青年大街沿线的商业综合体项目，项目在售的公建、公寓、会所、写字楼以及商业等产品，地理位置优越，无挡光，浑河、科普公园景观带突出；同时为客户提供人性化的产品组合定制，自由分割。

邯郸友谊时代广场项目是位于邯郸市核心商贸区的城市综合体项目，项目在售的公建、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，建筑标准高，工程品质为业界肯定；周边配套设施齐全，同时提供绿色办公环境，成为邯郸第一家获得美国绿色建筑LEED认证的项目，增强了该项目的市场竞争力。

2、公司房地产储备情况

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	成本	毛利率
大连	99,468,857.97	96,575,066.71	2.91%
苏州	51,395,067.02	40,513,636.33	21.17%
沈阳	59,257,750.73	48,398,223.22	18.33%
邯郸	94,317,386.29	79,960,436.61	15.22%
合计	304,439,062.01	265,447,362.87	12.81%

②分项目

项目名称	收入	成本	毛利率
壹品星海一期	5,308,851.11	1,448,387.03	72.72%
壹品星海二期	7,799,949.08	8,717,232.53	-11.76%
壹品漫谷项目	3,323,831.85	1,153,156.09	65.31%
海尚壹品项目	3,530,997.14	3,919,257.09	-11.00%
壹品天城项目	11,283,870.25	14,282,956.97	-26.58%
苏州双友新和城	47,864,069.88	36,594,379.24	23.55%
邯郸友谊时代广场	94,317,386.29	79,960,436.61	15.22%
富丽华国际	71,752,355.68	70,973,334.09	1.09%
沈阳友谊时代广场	59,257,750.73	48,398,223.22	18.33%
合计	304,439,062.01	265,447,362.87	12.81%

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)	总建筑面积(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	100	12,739.80	152,132.55	152,132.55	22.00	18.35	竣工交付
双友新和城	苏州	39.6	22,739.62	58,161.25	58,161.25	5.28	5.20	竣工交付
友谊时代广场	沈阳	100	16,309.30	256,678.28	71,728.63	24.00	18.87	部分竣工交付

友谊时代广场	邯郸	100	18,136.90	183,509.80	71,433.19	13.50	9.95	部分竣工交付
金石谷	大连	70	684,000.00	234,000.00	--	9.89	5.95	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	100	93,473.13	4,372.78	3,749.14
双友新和城	39.6	41,375.44	41,375.44	40,433.52
沈阳友谊时代广场	100	132,237.24	31,883.96	5,008.54
邯郸友谊时代广场	100	71,433.19	52,560.1	32,652.99

7、公司本期房地产项目计提存货跌价准备情况如下：

①开发成本：

项目名称	期初余额（万元）			期末余额（万元）		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
沈阳友谊时代广场	166,170.28	8,917.74	157,252.54	127,826.27	6,197.43	121,628.84
富丽华国际	181,845.08	14,342.37	167,502.71	-	-	-
苏州石湖项目	91,795.53	-	91,795.53	-	-	-
邯郸友谊时代广场	44,389.22	1,579.82	42,809.40	51,506.05	1,579.82	49,926.24
合计	484,200.10	24,839.92	459,360.18	179,332.32	7,777.24	171,555.08

②开发产品：

单位：万元

项目名称	竣工时间	期初余额（万元）			期末余额（万元）		
		账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
壹品星海一期	2006年9月	246.00	-	246.00	101.16	-	101.16
壹品星海二期	2011年12月	1,540.22	-	1,540.22	1,277.10	-	1,277.10
壹品漫谷项目	2008年12月	351.55	-	351.55	239.78	-	239.78
海尚壹品项目	2014年12月	184.08	-	184.08	-	-	-
壹品天城项目	2012年12月	2,338.60	-	2,338.60	1,910.31	-	1,910.31
苏州双友新和城	2015年1月	4,893.08	-	4,893.08	1,369.04	-	1,369.04
邯郸友谊时代广场	2015年12月	28,660.98	712.65	27,948.33	20,460.01	507.72	19,952.29
富丽华国际	2016年8月	-	-	-	201,601.63	33,567.49	168,034.14
沈阳友谊时代广场	2016年10月	-	-	-	67,100.78	2,530.36	64,570.42
合计		38,214.52	712.65	37,501.87	294,059.81	36,605.56	257,454.24

说明：2016年10月14日，公司召开第七届董事会第二十八次会议及第七届监事会第十四次会议，审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。公司控股子公司大连盛发置业有限公司主要从事大连富丽华国际项目建设，2016年初以来大连房地产市场持续低迷，项目销售价格未达到预期；在目前的经济环境下库存去化难度较大，以价换量趋势明显，公司综合市场去化慢以及自身项目情况，基于谨慎性原则，对大连富丽华国际项目拟计提存货跌价准备。存货跌价准备计提额202,269,156.25元。2016年11月14日，公司2016年第五次临时股东大会审议通过了该议案。

8、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	70,100	5.94%-8.31%	五年期
2	信托融资	70,000	52,820	6%-7%	四年期
3	银行贷款	10,000	8,000	12%	两年期
合计		160,000	130,920		

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品零售	1,433,585,915.38	-29,825,473.22	17.60%	-13.59%	-81.13%	-0.52%
地产销售	304,439,062.01	142,973,661.35	12.81%	-67.18%	151.55%	-6.93%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、本期公司实现营业收入192,731.57万元，同比下降31.02%，下降的主要原因是受地区房地产市场持续低迷的影响。
- 2、本期发生营业成本150,387.18万元，同比减少30.13%，减少的主要原因为房地产销售收入减少配比结转的成本减少导致。
- 3、公司实现归属于上市公司股东的净利润13,373.00万元，同比增长171.49%，增长的主要原因是公司转让了大连富丽华大酒店等12家子公司股权而产生的处置收益。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、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9户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
沈阳星狮房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
邯郸发兴房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
邯郸富丽华物业服务有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
大连友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	一级	90.00	90.00
大连发兴房地产开发有限公司	控股子公司	二级	63.00	70.00
江苏友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	二级	72.00	80.00

苏州双友置地有限公司	控股子公司	三级	39.60	55.00
大连盛发置业有限公司	控股子公司	一级	100.00	100.00
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	控股子公司	一级	70.00	70.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，减少13户，其中：

1.本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
大连友谊服装有限公司	新设增加

2.本期不再纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
大连中免友谊外供免税品有限公司	股权全部转让
辽阳友谊商城有限公司	股权全部转让
沈阳友谊商城有限公司	股权全部转让
大连富丽华大酒店	股权全部转让
大连友嘉购物有限公司	股权大部分转让，丧失控制权
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	股权全部转让
大连友谊购物广场发展有限公司	股权大部分转让，丧失控制权
大连友谊物业服务有限公司	股权全部转让
大连锦城装饰装修工程有限公司	股权全部转让
邯郸友谊商城有限公司	股权全部转让
大连友谊服装有限公司	股权全部转让
大连新发兴房地产开发有限公司	注销
苏州新友置地有限公司	股权大部分转让，丧失控制权

大连友谊（集团）股份有限公司

董事长：熊强

2017年4月26日