

证券代码：000679

证券简称：大连友谊

公告编号：2018-009

大连友谊(集团)股份有限公司 2017 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
朱新蓉	独立董事	公务出差	张琦

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	姜广威	杨浩	
办公地址	辽宁省大连市沙河口区星海广场 B3 区 35-4 号公建	辽宁省大连市沙河口区星海广场 B3 区 35-4 号公建	
传真	0411-82802712	0411-82802712	
电话	0411-82691470	0411-82802712	
电子信箱	guangweijiang@sina.com	callme_yh@sina.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司的主营业务为零售业和房地产业，其中：

零售业：

报告期内，受国内宏观经济增速持续低位运行影响，零售行业增速仍维持放缓态势，根据国家统计局信息显示，2017年，国内社会消费品零售总额同比增长10.2%，增速较2016年下降0.2个百分点。尤其是实体零售业，其整体发展仍受人工成本攀升、租金高企等压力影响，发展趋势未得明显改观。但随着供给侧改革的不断深入，国内经济有望出现好转，与此同时，我们也看到2017年以来，商品专业化、消费个性化、需求多元化、分享社交化等趋势日益凸显，新技术的深入应用正在持续推动实

体零售与电子商务的快速融合，加之新型城镇化发展以及居民收入的不断提高，都在促使消费市场规模持续扩大、消费结构升级不断加快，零售行业未来发展前景仍可期待。

公司零售业自2016年以来，通过不断剥离亏损、低效资产，目前已经将零售业主要归集在百货店（友谊商城）方面，区域则集中于大连地区，本区域内的零售业发展呈较稳定的状态，但市场竞争一直较激烈。为巩固公司在本地区的经营业绩，公司持续加快“百货店购物中心化改造”，并以独有品牌、特色大类、传统优势大类为核心竞争力，以满足消费升级和一站式购物需求。经过近两年大力度的战略与经营调整，虽取得一定改善，但实现公司零售业破局发展的局面仍需持续探索。

房地产业：

根据国家统计局数据显示，2017年全国房地产开发投资109,799亿元，同比增长7%，其中，住宅投资增长9.4%。房地产开发企业土地购置面积25,508万平方米，同比增长15.8%。房屋新开工面积178,654万平方米，同比增长7%，其中住宅新开工面积增长10.5%。全国商品房销售面积169,408万平方米，增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%。全国商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，其中住宅销售额增长11.3%。2017年限购限贷及限售政策强调“住而非炒”的主旋律，有效降低了市场的投资属性，供需双控的高压政策下新房供给和需求热情有所缓和，一线城市和部分二线城市房价稳中有降，住房投资热点向部分二三线城市转移，三四线城市得益于去库存政策的推动，保持量价齐升态势。同时在2017年，房地产融资日益趋紧，部分地产企业难以为继，“强者恒强”趋势明显，行业集中度不断提升，房地产企业亦逐步谋求转型升级。

公司房地产业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。公司地产业坚持用发展的眼光解决目前的困局，在继续多渠道推动存量去化，同时，公司也在采取积极措施，按照“在中心城市的中心区域，发展中小块”的“三中”原则，专注城市住宅地产开发，力求获得目标城市的土地开发权，增加土地储备，提升公司效益。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2017年	2016年	本年比上年增减	2015年
营业收入	1,843,241,506.25	1,927,315,663.77	-4.36%	2,793,841,157.92
归属于上市公司股东的净利润	13,056,179.49	133,730,015.11	-90.24%	-187,049,278.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-28,229,507.27	-249,094,593.64	88.67%	-310,436,899.69
经营活动产生的现金流量净额	58,405,699.91	209,685,813.18	-72.15%	65,604,113.88
基本每股收益（元/股）	0.0366	0.3752	-90.25%	-0.5248
稀释每股收益（元/股）	0.0366	0.3752	-90.25%	-0.5248
加权平均净资产收益率	0.95%	10.08%	-9.13%	-13.68%
	2017年末	2016年末	本年末比上年末增减	2015年末
总资产	6,043,229,226.00	6,941,296,781.19	-12.94%	8,427,989,652.51
归属于上市公司股东的净资产	1,351,196,005.53	1,391,283,223.82	-2.88%	1,262,259,838.30

(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	653,368,573.00	459,978,188.52	228,601,241.76	501,293,502.97
归属于上市公司股东的净利润	11,342,073.22	-1,336,059.15	-4,381,193.26	7,431,358.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,265,776.79	-1,313,023.74	-4,433,477.81	-33,748,782.51
经营活动产生的现金流量净额	-199,126,569.04	104,466,484.77	-19,222,327.75	172,288,111.93

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

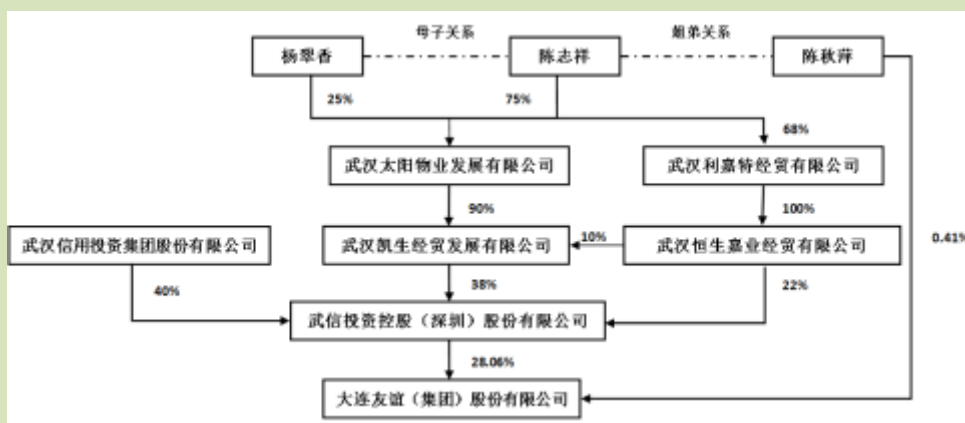
报告期末普通股股东总数	28,575	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	27,265	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
武信投资控股(深圳)股份有限公司		28.06%	100,000,000				
方勇全		2.05%	7,300,377				
大连友谊集团有限公司		1.87%	6,660,000				
曾丽辉		0.78%	2,764,700				
易磊		0.49%	1,730,700				
张建华		0.47%	1,663,888				
陈秋萍		0.41%	1,464,600				
李强		0.40%	1,432,623				
谭俊霞		0.37%	1,307,320				
向文强		0.31%	1,090,039		质押		1,090,039
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 股股东易磊通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,730,700 股；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 1,663,888 股；A 股股东向文强通过中银国际证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持股 22,500 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;零售相关业

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

2017年中国经济增长从低位有所回升，随着供给侧结构性改革的深入，改革效应正在逐步显现，据国家统计局初步核算，2017年我国国内生产总值827,122万亿元，增长6.9%。

报告期内，公司实现营业收入184,324.15万元，同比下降4.36%；实现利润总额980.07万元，同比下降74.04%；实现归属于上市公司股东的净利润1,305.62万元，同比下降90.24%，下降的主要原因是同期公司因战略发展需要，于2016年下半年转让了部分公司股权产生的处置收益较高。其中：公司零售业实现营业收入82,576.06万元，同比下降42.40%；实现利润1,265.45万元，同比增长144.04%，出现上述变化的主要原因是公司于2016年下半年处置部分低效、亏损的子公司股权，导致本期合并范围同比减少，从而使得零售业营业收入减少，亏损减少，利润上升；公司零售业本期实现的营业收入按可比口径计算同比下降5.04%，实现利润总额按可比口径计算同比增长117.10%。公司房地产业实现营业收入100,164.04万元，同比增长229.01%；实现利润-3,146.56万元，同比下降122.03%，下降的主要原因是公司房地产项目陆续交付，同时借款利息停止资本化导致利润同比下降。

(一) 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，项目周边配套设施齐全,环境优越，邻近大型商圈、三甲医院、火车站及客运码头等，交通便捷。项目采用玻璃幕墙设计，户型以小户型为主，结构简洁，为客户提供多样化的选择，同时为住户提供全天候五星级酒店式的物业服务，满足商住、投资等多重选择。

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。

(二) 公司房地产储备情况

截止报告期末，公司暂无土地储备以及一级土地开发。

(三) 公司的房地产出租情况

截止报告期末，公司无房地产出租情况。

(四) 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	204,178,443.130	152,989,890.030	25.07%
苏州	16,139,773.770	11,947,584.340	25.97%
沈阳	567,571,459.600	450,398,123.17	20.64%
邯郸	213,750,717.06	160,929,790.94	24.71%
合计	1,001,640,393.56	776,265,388.48	22.50%

2、分项目

项目名称	收入(元)	成本(元)	毛利率
壹品星海一期	166,666.67		100.00%
壹品星海二期	13,978,416.02	4,138,569.37	70.39%
壹品漫谷项目	4,339,219.04	2,726,255.31	37.17%
壹品天城项目	30,029,047.14	13,504,420.26	55.03%
苏州双友新和城	16,139,773.77	11,947,584.34	25.97%
邯郸友谊时代广场	213,750,717.06	160,929,790.94	24.71%
富丽华国际	155,665,094.26	132,620,645.09	14.80%
沈阳友谊时代广场	567,571,459.60	450,398,123.17	20.64%
合计	1,001,640,393.56	776,265,388.48	22.50%

(五) 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	20.24	竣工交付
双友新和城	苏州	39.6	22,739.62	58,161.25	58,161.25	5.28	5.03	竣工交付
友谊时代广场	沈阳	100	16,309.30	256,678.28	121,480.55	24.00	20.00	部分竣工交付
友谊时代广场	邯郸	100	18,136.90	183,509.80	123,764.70	13.50	10.88	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

(六) 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	11,732.32	11,732.32
双友新和城	39.6	41,375.44	41,376.30	41,262.48
沈阳友谊时代广场	100	132,237.24	53,879.78	48,860.15
邯郸友谊时代广场	100	71,433.19	53,901.06	52,143.82

(七) 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	127,826.27	6,197.43	121,628.84	78,571.41	4,310.59	74,260.82
邯郸友谊时代广场	51,506.05	1,579.82	49,926.24	60,827.88	1,565.95	59,261.93
合计	179,332.32	7,777.24	171,555.08	139,399.29	5,876.54	133,522.75

2、开发产品:

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	101.16	-	101.16	101.16	-	101.16
壹品星海二期	2011年12月	1,277.10	-	1,277.10	863.24	-	863.24
壹品漫谷项目	2008年12月	239.78	-	239.78	52.37	-	52.37
壹品天城项目	2012年12月	1,910.31	-	1,910.31	559.87	-	559.87

苏州双友新和城	2015年1月	1,369.04	-	1,369.04	134.78	-	134.78
邯郸友谊时代广场	2015年12月 陆续竣工	20,460.01	507.72	19,952.29	4,387.23	109.04	4,278.20
富丽华国际	2016年8月	201,601.63	33,567.49	168,034.14	188,749.24	31,270.95	157,478.30
沈阳友谊时代广场	2016年10月 陆续竣工	67,100.78	2,530.36	64,570.42	76,761.81	2,754.13	74,007.68
合计		294,059.81	36,605.56	257,454.24	271,609.71	34,134.12	237,475.60

(八) 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	80,000.00	39,800.00	5.94%-8.31%	七年期
2	信托融资	70,000.00	37,070.00	6.30%	四年期
合计		150,000.00	76,870.00		

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第8号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

(一) 零售行业发展状况与公司行业地位

2017年,国内社会消费品零售总额同比增长10.2%,增速较2016年下降0.2个百分点。尤其是实体零售业,其整体发展仍受人工成本攀升、租金高企等压力影响,发展趋势未得明显改观。但随着供给侧改革的不断深入,国内经济有望出现好转,与此同时,2017年以来,商品专业化、消费个性化、需求多元化、分享社交化等趋势日益凸显,新技术的深入应用正在持续推动实体零售与电子商务的快速融合,加之新型城镇化发展以及居民收入的不断提高,都在促使消费市场规模持续扩大、消费结构升级不断加快,零售行业未来发展前景仍可期待。

(二) 门店基本情况

地区	经营业态	门店名称	地址	开业时间	经营模式	物业权属状态	建筑面积(万m ²)	租赁年限
大连	百货	友谊商城本店	中山区人民路8号	1996年6月	直营	自有	2.78	--
			中山区人民路8号7、8、9楼	2003年9月	直营	租赁	0.68	5
			中山区七一街5号	2012年9月	直营	自有	3.95	--
		友谊商城新天地店	沙河口区西安路101B号	2005年4月	直营	租赁	1.95	15
		友谊商城开发区店	开发区本溪街3-2号	2006年4月	直营	自有	1.00	--

(三) 门店变动情况

报告期内公司门店未发生变化。

(四) 门店店效信息

地区	业态	数量	店面坪效(元/m ² /年)	营业收入(万元)	同比增减	净利润(万元)	同比增减
大连	百货	3	7,970.66	82,576.06	-5.04%	1,265.45	144.04%

(五) 报告期内线上销售情况

报告期内,公司无线上销售情况

(六) 商品采购与存货情况

1、前五名供应商情况

供应商名称	货品类别	年销售收入(万元)	占整体收入比例
大连锦华钟表珠宝有限公司	手表	3,723	1.93%
周大福珠宝金行(沈阳)有限公司	周大福珠宝	3,404	1.77%
张家港保税区大德新福珠宝金行有限公司	珠宝	2,542	1.32%
欧莱雅(中国)有限公司	化妆品	1,308	0.68%
北京同仁堂健康药品经营有限公司	营养滋补	1,187	0.62%

2、存货管理政策

(1) 存货的计量

①初始成本计量:存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

②发出存货的计价方法:采用先进先出法。

(2) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中,以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算,若持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售

价格为基础计算。期末，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(3) . 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) . 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

3、仓储与物流情况

公司商品主要在公司门店储存，无自营大型物流仓储中心。

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	825,760,593.78	12,149,042.34	16.53%	-42.40%	140.73%	-1.07%
地产销售	1,001,640,393.56	-31,859,381.41	22.50%	229.01%	-122.28%	9.69%

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、本期实现营业收入184324.15万元，同比下降4.36%。

2、本期发生营业成本147195.33万元，同比下降2.12%。

3、本期实现归属于上市公司股东的净利润为1305.62万元，同比下降90.24%，主要原因为同期公司处置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

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策变更如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行2017年新修订的政府补助准则	董事会	说明1
执行第42号企业会计准则	董事会	说明2

说明1: 2017年5月10日, 财政部公布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》, 该准则修订自2017年6月12日起施行, 同时要求企业对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理, 对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整; 上述会计政策变化对本公司当期及上期列报金额无影响。

说明2: 2017年4月28日, 财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》, 该准则自2017年5月28日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)的规定, 在利润表中新增了“资产处置收益”项目, 并对净利润按经营持续性进行分类列报。本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定, 对可比期间的比较数据进行调整, 将2017年1月1日之后发生的资产处置利得从“营业外收入”和“营业外支出”调整至“资产处置收益”27,282,124.82元, 对于2016年财务报表的资产处置利得从“营业外收入”和“营业外支出”调整至“资产处置收益”111,680.24元; 将本年度处置的分公司友谊宾馆和新友谊商店的净利润及处置损益936,257.82元作为2017年度终止经营利润列报, 本年净利润扣除终止经营利润的余额1,061,693.58元作为持续经营利润列报, 将友谊宾馆和新友谊商店同期比较期间的净利润83,569.93元作为2016年度终止经营利润列报; 2016年度净利润扣除终止经营利润的余额29,418,272.33元作为持续经营利润列报。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

大连友谊(集团)股份有限公司

董事长: 熊强

2018年4月26日