

证券代码：000679

证券简称：大连友谊

公告编号：2019-033

# 大连友谊(集团)股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

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	
电话	0411-82691470	0411-82802712	
电子信箱	guangweijiang@sina.com	callme_yh@sina.com	

### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	417,141,527.85	529,624,394.69	-21.24%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-81,637,241.00	-74,646,498.54	-9.37%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-104,260,314.37	-74,228,953.53	-40.46%

经营活动产生的现金流量净额（元）	15,217,036.66	-48,595,146.59	131.31%
基本每股收益（元/股）	-0.23	-0.21	-9.52%
稀释每股收益（元/股）	-0.23	-0.21	-9.52%
加权平均净资产收益率	-9.12%	-5.16%	-3.96%
	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）	5,075,049,526.71	5,587,735,324.06	-9.18%
归属于上市公司股东的净资产（元）	854,631,799.56	936,269,040.56	-8.72%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	24,184		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	0		
夏重阳	境内自然人	1.94%	6,920,000	0		
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	1.87%	6,660,000	0		
江锦锋	境内自然人	0.76%	2,702,458	0		
曾丽辉	境内自然人	0.74%	2,650,300	0		
李强	境内自然人	0.71%	2,515,023	0		
乔宏	境内自然人	0.56%	2,011,265	0		
梁留生	境内自然人	0.44%	1,582,500	0		
陈秋萍	境内自然人	0.41%	1,464,600	0		
向文强	境内自然人	0.41%	1,450,939	0	质押	810,500
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《上市公司收购管理办法》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《上市公司收购管理办法》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 股股东梁留生通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,582,500 股；A 股股东向文强通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 596,739 股。					

### 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。

## 5、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。

## 6、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，且在半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

零售相关业

2019年上半年，国内生产总值450,933亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%。经济运行继续保持在合理区间，延续总体平稳、稳中有进发展态势。2019年以来，世界经济下行压力明显加大，不确定不稳定因素明显增多。当世界银行、国际货币基金组织等国际组织纷纷下调全球经济增长预期的同时，各种唱衰中国经济的论调也异常喧嚣。如今，在贸易保护主义等一系列不利因素下，上半年中国经济依然保持了6.3%的增长速度，展现了中国经济的韧性和抗风险能力。

报告期内，公司实现营业收入41,714.15万元，同比下降21.24%；实现归属于上市公司股东的净利润-8,163.72万元，同比下降9.37%。其中：公司零售业实现营业收入36,393.37万元，同比下降10.25%，实现利润35.65万元，同比下降97.02%，下降的主要原因是：1、受近年来电商冲击及外部市场持续低迷的影响，消费市场严重分化，百货业影响尤为明显，冲击对传统优势品类带来的影响尤为明显，特别是吃、穿等传统优势品类销售下滑严重。2、为增加客流，提升销售，增加市场份额，在营销活动方面增加活动频次，加大投放力度，导致营销费用增加，毛利下降。公司房地产业实现营业收入5,195.61万元，同比下降57.19%，实现利润-11,047.47万元，同比下降52.61%，下降的主要原因是：1、公司所属房地产项目可销售部分竣工交付，但部分项目自持商业因经营定位调整暂缓建设，同时金石谷项目考虑市场情况暂缓建设，按相关规定停止利息资本化导致本期财务费用同比增加，利润减少；2、公司房地产业在售项目系商业地产产品，受所处区域商业地产持续低迷的影响，项目去化缓慢，销售收入下降。

#### （一）零售行业发展状况与公司行业地位

2019年上半年，在复杂多变的国际经济环境下，国内经济增长速度符合预期。其中，社会消费品零售总额195,210亿元，同比名义增长8.4%。商业零售的发展与宏观经济的波动密切相连，宏观经济的景气程度能够直接影响居民的可支配收入、消费需求和商品价格进而影响商业零售业的整体盈利水平。现阶段，无论是线上还是线下，零售额的增速均明显放缓，零售业整体增长陷入瓶颈。回归零售本质，即为不同的消费者以有竞争力的价格提供优质的商品和服务成为当前零售业发展的主题，相比以往，如今的消费者变得要求更高，零售环节变得更加数据化，科技也变得前所未有的重要。尤其是传统零售商，更需要发挥其在展示商品、门店运营上的传统优势，升级自身的数据实力以更好地理解消费者。

#### （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 <sup>2</sup> )	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7-9楼	2003年9月	直营	租赁	0.68	3
			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 <sup>2</sup> /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	7,025.75	36,393.38	-10.25%	35.67	-97.01%

(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)	占零售收入比例
大连锦华钟表珠宝有限公司	手表	2,026.45	5.57%
周大福珠宝金行(沈阳)有限公司	珠宝	2,020.36	5.55%
张家港保税区大德新福珠宝金行有限公司	珠宝	1,911.26	5.25%
重庆福华珠宝首饰有限公司	珠宝	914.17	2.51%
欧莱雅(中国)有限公司	化妆品	806.92	2.22%

#### 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。

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

##### (一) 房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况

报告期内, 国内经济内外承压, 具有一定下行压力。房地产政策方面, 在房地产市场保持稳定运行的前提下, 各项调控政策仍以稳为主, 同时也更加强调因城施策、理性施策和结构优化。

2019年伊始, 房企融资延续2018年底以来的宽松态势, 持续高位运行, 出现融资高峰。伴随企业拿地加速, 全国土地市场显著升温, 地王频出, 与政策导向相违背, 二季度房企融资政策开始收紧, 形势急转直下。地方延续因城施策的调控风格, 在需求端继续深化调控的同时, 更加注重强化市场监管, 坚决遏制投机炒房, 保障合理住房需求。在多措并举的情况下, 2019年上半年, 全国商品房销售面积75,786万平方米, 同比下降1.8%; 商品房销售额70,698亿元, 增长5.6%, 增速回落0.5个百分点。

##### (二) 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。

##### (三) 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。

##### (四) 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。

##### (五) 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(万元)	成本(万元)	毛利率
大连	89.62	98.16	-9.53%
苏州	1.72		100.00%
沈阳	5,104.27	4,475.36	12.32%
合计	5,195.61	4,573.52	11.97%

## 2、分项目

项目名称	收入(万元)	成本(万元)	毛利率
沈阳友谊时代广场	5,104.27	4,475.36	12.32%
其他尾盘销售	91.34	98.16	7.47%
合计	5,195.61	4,573.52	11.97%

## (六) 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 <sup>2</sup> )	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积(m <sup>2</sup> )	预计总投资额(亿元)	实际投资额(亿元)	项目进展
大连富丽华国际	大连	100.00	12,739.80	152,132.52	152,132.52	22	20.55	竣工交付
沈阳友谊时代广场	沈阳	100.00	16,309.30	192,131.11	121,475.96	24	20.78	部分完工交付
金石谷	大连	70.00	684,000.00			9.89	5.95	环境配套建设

## (七) 主要项目销售情况

项目名称	权益比例(%)	可供出售面积(m <sup>2</sup> )	预售面积(m <sup>2</sup> )	结算面积(m <sup>2</sup> )
大连富丽华国际	100.00	93,456.12	11,732.32	11,732.32
沈阳友谊时代广场	100.00	132,233.04	83,381.32	78,512.36

## (八) 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	82,342.90	7,721.83	74,621.07	82,342.50	7,721.83	74,620.67
合计	82,342.90	7,721.83	74,621.07	82,342.50	7,721.83	74,620.67

## 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
壹品星海项目	2011年2月	852.84		852.84	852.84		852.84
富丽华国际	2016年6月	188,322.42	37,421.82	150,900.60	188,322.42	37,421.82	150,900.60
沈阳友谊时代广场	2016年10月 陆续竣工	55,292.90	4,011.90	51,281.00	50,380.66	3,575.02	46,805.65
合计		244,468.16	41,433.72	203,034.45	239,555.92	40,996.84	198,559.09

## (九) 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	25,000.00	6.37%	七年期
2	信托融资	70,000.00	19,840.00	6.30%	四年期
合计		150,000.00	44,840.00		

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，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) 与上一会计期间财务报告相比，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

2019年8月29日