

大连友谊（集团）股份有限公司

2019 年度董事会工作报告

2019 年，大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规及《公司章程》、《董事会议事规则》等规定，严格执行董事会议事规则和决策程序，贯彻执行了股东大会的各项决议，及时履行了信息披露义务，进一步完善了公司治理结构。全体董事均能够依照法律、法规和公司章程赋予的权利和义务切实履行职责，不断加强公司规范运作，全力推进公司各项业务的发展。

一、2019 年度董事会履职情况

2019 年度，公司共召开董事会会议 7 次，审议了包括定期报告、申请授信、向股东借款暨关联交易等共计 18 项议案。公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定履行职责，严格按照程序召开董事会会议，对各项议案进行充分研讨和审慎决策，切实维护了全体股东的权益。

公司独立董事能够根据《公司法》、《公司章程》和《独立董事工作制度》等有关法律法规的规定，独立履行应尽的职责，充分发挥自身作用，及时了解公司生产经营情况，获取公司最新动态，严格审议各项议案，并作出独立、客观、公正的判断，从各自专业角度为公司的经营、发展提出了有价值的意见和建议，就董事会有关事项发表独立意见。

二、董事会关于公司 2019 年度经营情况的讨论与分析

2019 年，面对更加严峻复杂的外部经济环境，公司坚持统筹推进，持续稳固零售主业，多渠道推动房地产业存量去化，同时持续夯实制度管理基础，提升规范治理水平。报告期内，公司实现营业收入 77,576.18 万元，同比下降 28.67%；实现归属于上市公司股东的净利润-32,620.42 万元，同比减亏 21.38%。其中：公司零售业实现营业收入 69,523.56 万元，同比下降 10.36%，实现净利润 434.55 万元，同比下降 62.59%；公司房地产业实现营业收入 7,422.02 万元，同比下降 75.78%，实现净利润-37,057.94 万元，同比下降 5.44%，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，但部分项目因经营定位调整暂缓建设，按相关规定停止利息资本化计入财务费用影响当期损益；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；3、公司所属房地产项目存货市场价值下降，计提存货跌价准备。

（一）公司零售业发展情况

根据国家统计局数据，2019年度，全国实现商品零售总额 34,349 亿元，同比增长 8.9%，按零售业态分，2019 年限额以上零售业单位中的超市、百货店、专业店和专卖店零售额比上年分别增长 6.5%、1.4%、3.2%和 1.5%。2019 年，全国网上零售额 106,324 亿元，比上年增长 16.5%。其中，实物商品网上零售额 85,239 亿元，增长 19.5%，占社会消费品零售总额的比重为 20.7%；在实物商品网上零售额中，吃、穿和用类商品分别增长 30.9%、15.4%和 19.8%。

2019 年，全国消费市场持续放缓，零售行业的复苏力度趋弱，百货行业竞争日益加剧，在消费结构升级、双线融合不断深化、新技术加速转型的同时，新兴百货业态持续分流传统百货店的趋势越来越明显，中国百货发展正在进行新一轮的洗牌。线上零售额的增长进入到了瓶颈期，电商企业的盈利形式仍不乐观；新零售业态盈利模式仍待改善。

公司零售业主要集中在大连地区，以百货店（友谊商城）为主，本区域内零售业市场竞争一直较为激烈。2019 年度，公司零售业持续通过创新零售业新媒体营销手段，以满足会员吃、喝、玩、乐、购等全方位消费需求为载体，并利用长期以来友谊商城在所在区域内的品牌影响力，优化业务结构，与同行业抱团取暖，谋求拉动销售，但公司零售业面对线上零售业与区域内同业竞争的双重压力，业绩增长动力不足。

（二）公司房地产业发展情况

根据国家统计局数据，2019 年度，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%。商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2019 年，国家在不间断的调控政策的引导下，坚持“房子是用来住的不是用来炒的”定位，全面落实“因城施策”的房地产长效管理机制，不将房地产作为短期

刺激经济的手段，积极引导房地产业健康发展，房地产市场增速趋缓，目前处于平稳发展阶段。年内房地产金融政策从银行贷款、信托、外债等全方位收紧，受此影响，下半年房企发债规模、信托规模均大幅下滑，房企资金面普遍紧张。因此 2019 年度，全国商品房销售面积增速持续回落，重点城市商品住宅成交规模保持了相对稳定，三四线城市降温明显。

公司房地产业当前主要涉及商业地产开发。公司当前在建、在售房地产项目主要为商业地产项目，分布在大连、沈阳和邯郸等二、三线城市，因所售产品为写字楼、公寓、商铺等，存量去化承受了巨大的压力。面对当前房地产行业的发展现状，在行业调控的大背景下，公司虽将主要力量放在多渠道推动存量去化上，并积极推动邯郸项目股权转让的落地回款，但受制于所在城市的市场状况、产品形态以及部分金融债务违约的困境，全年房地产存量去化未达预期。

三、公司未来发展展望

（一）行业格局和趋势

零售业：

2019 年国内零售市场继续保持平稳增长态势，随着消费对国民经济增长拉动效应的逐步显现，未来消费市场将会成为国内经济增长的主要动力。进入 2020 年，受疫情影响，零售业发展短期内受到了一定的冲击，在经济的下行给到社会和消费者个人更大的消费要收紧的心理压力下，从量的消费到质的消费提高大趋势不变，但性价比仍是 2020 年零售业的主旋律。中国目前已成为世界第二大经济体，消费升级与消费分层正在发生，新技术、全渠道、数字化又将使零售业始终处于创新的前沿，零售市场正从外延式增长逐渐转入了存量市场的争夺。

房地产业：

2019 年，在“房子是用来住的不是用来炒的”定位，全面落实“因城施策”的房地产长效管理机制作用下，房地产市场增速趋缓，目前处于平稳发展阶段。进入 2020 年，短期内受新型冠状病毒疫情影响，加大了国内经济下行的压力，但国内经济具有将强的发展韧性，国内经济长期向好是必然趋势。房地产行业受疫情影响短期内压力较大，中长期来看，房地产行业存量竞争趋势明显，对房地产企业的综合实力要求逐渐提高。在金融防控的宏观背景下，融资能力将成为企业之间竞争的重要因素。就商业地产方面，传统商业项目受线上购物及消费者消费习惯变化的影响较为严重，随着共享办公等项目的出现，传统办公项目将面临一定的挑战。未来房

地产行业稳定仍然是调控政策的主调。租售并举、房住不炒等调控措施开始稳步推进落地，以长效机制引导市场稳预期，2020年将有更多制度性政策发布，房地产市场将呈销售平稳、区域分化的格局，最终回归居住属性。

（二）公司发展战略和经营计划

零售业：

零售的本质，是人的需求。在任何时代，以顾客为中心，都是零售的根本。公司零售业将坚持以顾客需求为中心，找准顾客需求、紧跟顾客需求、引导顾客需求。同时以“城市时尚中心”为定位，围绕“年轻化、潮流化、生活化、多元化”，创造商机，引导消费。以顾客体验为中心，抓体验，推动体验项目落地，是零售门店调整过程中的首要任务，给顾客以差异化、立体化、体系化、全方位的购物体验，按照优势与市场结合、优势与效益结合原则，做好商品结构调整。在营销方面结合自身业态、商品优势，通过第三方合作、线上线下等方面积极开展营销工作。

房地产业：

随着房地产业调控政策的持续推进，公司房地产业依旧面临严峻考验。2018年度，公司达成了邯郸项目公司的股权转让协议。2020年，公司将继续坚定的以存量去化为当前公司房地产业务发展的重心，积极寻求新的合作模式，多渠道推动存量去化，推进沈阳友谊时代广场项目和大连富丽华国际项目的销售，做好存量商业地产项目的去化和盘活。同时，公司也将积极按照“在中心城市的中心区域发展中小地块”的三中原则，积极寻找新项目，为公司的持续发展奠定基础。

2020年1月8日，公司控股股东武信投资控股拟将公司控股权转让给武汉开发投资有限公司。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。武汉开发投资有限公司成为公司控股股东后，其不排除尝试提议对上市公司的业务、资产及管理结构作出适当、合理及必要的优化调整。同时不排除尝试筹划针对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或推动上市公司购买或置换资产的重组计划，将可能会为公司带来好的发展机会。

大连友谊（集团）股份有限公司董事会

2020年4月27日