

证券代码: 000679

证券简称: 大连友谊

公告编号: 2020-017

大连友谊(集团)股份有限公司 2019 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

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

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。

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

追溯调整或重述原因

其他原因

单位：元

	2019 年	2018 年		本年比上年增 减	2017 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	775,761,838.76	1,087,555,948.24	1,087,555,948.24	-28.67%	1,843,241,506.25	1,843,241,506.25
归属于上市公司股东的净利润	-326,204,197.91	-414,926,964.97	-414,926,964.97	21.38%	13,056,179.49	13,056,179.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-352,481,026.23	-402,586,784.21	-402,586,784.21	12.45%	-28,229,507.27	-28,229,507.27
经营活动产生的现金流量净额	-7,928,331.41	57,430,687.03	57,430,687.03	-113.81%	58,405,699.91	58,405,699.91
基本每股收益（元/股）	-0.92	-1.1600	-1.16	20.69%	0.040	0.040
稀释每股收益（元/股）	-0.92	-1.1600	-1.16	20.69%	0.040	0.040
加权平均净资产收益率	-42.19%	-36.28%	-36.28%	-5.91%	0.95%	0.95%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年 末增减	2017 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	4,506,943,168.79	5,587,735,324.06	5,290,522,844.22	-14.81%	6,043,229,226.00	6,043,229,226.00
归属于上市公司股东的净资产	610,064,842.65	936,269,040.56	936,269,040.56	-34.84%	1,351,196,005.53	1,351,196,005.53

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	223,740,157.18	193,401,370.67	163,357,504.89	195,262,806.02
归属于上市公司股东的净利润	-61,688,795.50	-19,948,445.50	-60,343,695.06	-184,223,261.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-57,549,131.56	-46,711,182.81	-60,359,294.30	-187,861,417.56
经营活动产生的现金流量净额	-17,916,334.55	33,133,371.21	105,735,771.74	-128,881,139.81

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

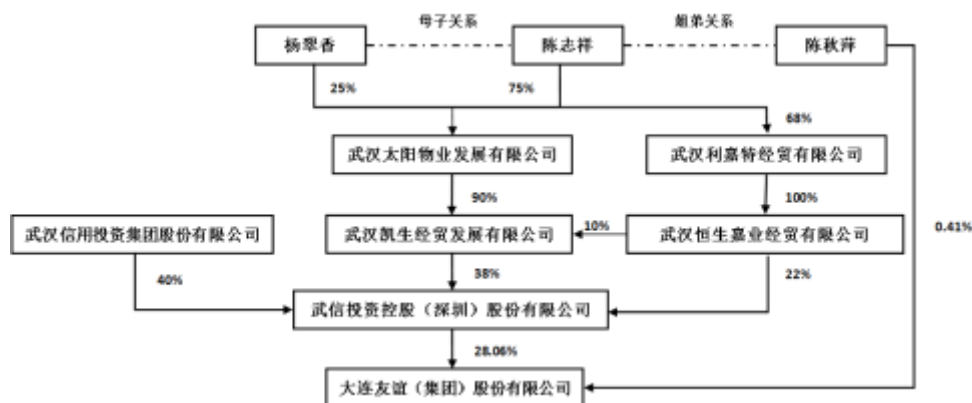
报告期末普通股股东总数	23,541	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	23,192	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
武信投资控股(深圳)股份有限公司	境内非国有法人	28.06%	100,000,000	0			
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	1.87%	6,660,000	0			
夏重阳	境内自然人	1.77%	6,320,000	0			
梁留生	境内自然人	0.67%	2,375,500	0			
乔宏	境内自然人	0.66%	2,346,433	0			
陈秋萍	境内自然人	0.41%	1,464,600	0			
谭俊霞	境内自然人	0.40%	1,412,120	0			
阮琇瑜	境内自然人	0.37%	1,326,200	0			
袁国建	境内自然人	0.33%	1,185,500	0			
李刚	境内自然人	0.30%	1,080,484				
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 2,375,500 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

2019年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，积极推动高质量发展，扎实做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，三大攻坚战取得关键进展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升，主要预期目标较好实现，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。2019年国内生产总值990,865亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%。

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。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

2019年，全国商品房销售金额15.97万亿元，同比增长6.5%，增速较2018年同期降低5.7个百分点，在行业持续严厉调控的情况下销售增速仍呈现出一定的韧性；商品房销售面积17.16亿平方米，同比减少0.1%，增速较2018年降低1.4个百分点，增速波动幅度收窄。在持续调控环境下，市场呈现分化趋势。一线城市成交延续2018年以来的回升态势，销售面积同比显著增长17.1%。二线城市成交表现相对稳定，成交面积较去年同期微降1.6%。三线城市市场压力凸显，成交面积较去年同比下滑10.8%。

2019年度，房地产行业延续中央“从严”调控的主基调，同时强调“不将房地作为短期刺激经济的手段”，同时在金融市场方面对房地产业融资继续收紧，房地产行业继续承压。各地区坚持推进“一城一策”的调控手段落地，推进调控的继续深入，整体调控初见成效。从长期来看，我国城镇化进程仍将继续推进，从而致使房地产业发展的动力不变，在此背景下，房地产业作为宏观经济中重要的组成部分，在当前国内宏观经济面临加大下行压力的背景下，仍将坚持“住而不炒”的基调不动摇，行业集中度将不断提高，竞争将进一步加剧，行业格局分化带来的影响将更加显著。

(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

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，所售产品为写字楼、公寓、商铺等。

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。

2019年度，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、产品形态以及公司部分金融债务违约的困境，全年房地产去化未达预期。

(三) 新增土地储备项目
无。

(四) 累计土地储备情况
无。

(五) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
大连	富丽华国际	大连	商业	100.00%	2012年01月01日	竣工	100.00%	12,739.80	112,074.51		112,074.51	220,000	205,831.23
沈阳	友谊时代广场	沈阳	商业	100.00%	2011年11月01日	部分竣工	63.23%	16,309.30	192,131.11		121,475.96	240,000	207,932
邯郸	友谊时代广场	邯郸	商业	100.00%	2013年06月01日	部分竣工	56.69%	18,136.90	130,839.21		74,169.71	135,000	112,067
大连	金石谷	大连	商业	70.00%		暂缓建设		684,000.00				98,900	59,500

(六) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
大连	富丽华国际	大连	商业	100.00%	112,074.51	93,456.12	11,732.32			11,732.32		
沈阳	友谊时代广场	沈阳	商业	100.00%	192,131.11	132,233.04	84,203.85	9,991.92	11,547.59	82,098.09	6,846.67	7,616.51
邯郸	友谊时代广场	邯郸	商业	100.00%	130,839.21	71,142.42	53,742.58			53,284.67		

(七) 主要项目出租情况
无。

(八) 土地一级开发情况

适用 不适用

(九) 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	419,088,186.04	5.94%-9.45%	419,088,186.04			
合计	419,088,186.04		419,088,186.04			

(十) 发展战略和未来一年经营计划

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。

(十一) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

□ 适用 √ 不适用

(十二) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

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

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%。近年来，随着国内宏观经济稳定增长、居民人均可支配收入不断提高，加上消费结构不断升级，百货零售行业保持较为稳定的发展趋势，但随着电商等渠道的持续分流、成本费用存上涨压力的影响，传统百货零售业增长乏力，行业景气度仍在低位运行。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。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) 门店基本情况

地区	经营业态	门店名称	地址	开业时间	建筑面积(万平方米)	物业权属状态	租赁店铺年限(年)
大连地区	百货	友谊商城本店	中山区人民路8号	1996年6月	2.78	自有	——
			中山区人民路8号7、8、9楼	2003年9月	0.68	租赁	3年
			中山区七一街5号	2012年9月	3.95	自有	——
		友谊商城新天地店	辽宁省大连市沙河口区西安路101B号	2005年4月	1.95	租赁	15年
		友谊商城开发区店	开发区本溪街3-2号	2006年4月	1.00	自有	——

(三) 门店变动情况

报告期内公司友谊商城新天地店因经营持续亏损且租赁经营场所到期而终止经营。

(四) 门店店效消息

地区	业态	数量	销售坪效（元/平/年）	营业收入	同比增减	净利润	同比增减
大连地区	百货	3	6,710.76	69,523.57	-10.36%	434.54	-62.59%

(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	4,846.71	6.97%
张家港保税区大德新福珠宝金行有限公司	珠宝	2,958.21	4.25%
周大福珠宝金行（沈阳）有限公司	珠宝	2,479.58	3.57%
雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	化妆品	1,714.62	2.47%
路威酩轩香水化妆品（上海）有限公司	化妆品	1,561.58	2.25%

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
零售业	695,235,583.45	583,290,247.90	16.10%	-10.36%	-9.83%	-0.49%
地产业	74,220,158.81	71,235,807.34	4.02%	-75.78%	-75.86%	0.31%

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

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

会计政策变更

1. 本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

2. 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

(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

其他原因的合并范围变动

依据2018年11月29日董事会关于转让邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权的公告，公司拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权，股权转让价格合计人民币13,798,004.88元，在协议约定本协议生效之日起60天之内完成交割。上述协议规定的交割日在上年年报公告日虽已到期，但已收取了1,000万元的尽调保证金,且购买方向公司出具了通知函，表示正在积极筹措资金，并愿意继续履行本协议。上述事项的发生符合企业会计准则对持有待售资产的相关规定，因此2018年报将该项股权的处置确认为持有待售资产。但事过一年，购买方虽又陆续支付了1,328万元，但该笔款项不足以支付按合同约定的违约金。从目前情况判断,购买方无能力支付购买价款，虽无放弃购买的声明，然该协议已超出一年，我们按照企业会计准则的相关规定，从持有待售资产移除，并按照企业会计准则第三十一条的规定，公司本期将邯郸发兴房地产开发有限公司纳入合并范围，并相应调整可比会计期间的比较数据。

大连友谊（集团）股份有限公司

董事长：熊强

2020年4月27日