

证券代码: 000679

证券简称: \*ST 友谊

公告编号: 2021-006

# 大连友谊(集团)股份有限公司 2020 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。

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	*ST 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,2020年度,全国房地产开发投资141,443亿元,比上年增长7.0%,其中,住宅投资104,446亿元,增长7.6%。商品房销售面积176,086万平方米,比上年增长2.6%,其中,住宅销售面积增长3.2%,办公楼销售面积下降10.4%,商业营业用房销售面积下降8.7%。商品房销售额173,613亿元,增长8.7%,其中,住宅销售额增长10.8%,办公楼销售额下降5.3%,商业营业用房销售额下降11.2%。

2020年,房地产政策层面前松后紧,中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调,落实城市主体责任,实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。上半年房地产信贷政策中性偏积极,但下半年央行设置“三道红线”分档设定房企有息负债的增速阈值,并压降融资类信托业务规模,倒逼房企去杠杆、降负债。基于稳财政、稳经济、稳就业的核心诉求,上半年多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困,并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年伴随着市场过热,杭州、沈阳、西安和宁波等19城政策加码。地方政府为应对新冠疫情带来的影响,因城施策更加灵活,但仍坚守“限购”、“限贷”底线,以促进房地产市场平稳运行。

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。2020年6月，公司通过重大资产出售，将公司持有的大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴100%股权及公司对三家子公司的债权转让给武信投资集团，实现了资金回笼，优化了公司的资产结构，同时进一步降低了公司有息债务规模与财务费用，改善了公司资产质量与财务状况，增强了公司的持续经营能力。

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

根据国家统计局数据，2020年度，全国实现商品零售总额352,453亿元，同比下降2.3%，按零售业态分，2020年限额以上零售业单位中的超市零售额比上年增长3.1%，百货店、专业店和专卖店分别下降9.8%、5.4%和1.4%。2020年，全国网上零售额117,601亿元，比上年增长10.9%。其中，实物商品网上零售额97,590亿元，增长14.8%，占社会消费品零售总额的比重为24.9%；在实物商品网上零售额中，吃类、穿类和用类商品分别增长30.6%、5.8%和16.2%。

2020年，受新冠肺炎疫情疫情影响，实体零售业务中百货店、购物中心受到重创，但同时疫情也加速线上线下融合，实体店或主动或被动纷纷选择网络直播、网红带货等方式拉动销售，以扭转疫情影响下的销售颓势。虽然当前百货零售业态面临较大的转型升级压力与其他业态的冲击，但是百货业在我国发展历史较长，仍然有其竞争优势，但必需转型升级。一方面，商场需要进行物理改造，避免同质化发展，需要展现自身特色；另一方面要加速数字化布局，线上线下融合，加速全渠道布局；通过新手段，如直播、短视频、微信群、小程序等社交媒体增加消费者互动，激发消费者购物意愿等。

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。2020年，为缓解疫情冲击，公司零售业在保民生、稳销售的基础上，持续通过第三方直播平台等新媒体营销手段，利用长期以来友谊商城在所在区域内的品牌影响力，谋求拉动销售，但疫情冲击巨大，公司零售业销售下滑趋势明显，全年在国内疫情缓解后，公司零售业强化营销策略，丰富商品和服务结构，截至报告期末，零售业销售收入降幅渐次收窄。

### 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：元

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	175,772,709.74	775,761,838.76	-77.34%	1,087,555,948.24
归属于上市公司股东的净利润	25,763,584.19	-326,204,197.91	107.90%	-414,926,964.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-188,234,198.87	-352,481,026.23	46.60%	-402,586,784.21
经营活动产生的现金流量净额	-48,234,565.00	-7,928,331.41	-508.38%	57,430,687.03
基本每股收益（元/股）	0.07	-0.92	107.61%	-1.16
稀释每股收益（元/股）	0.07	-0.92	107.61%	-1.16
加权平均净资产收益率	4.14%	-42.19%	46.33%	-36.28%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产	1,344,177,161.27	4,506,943,168.79	-70.18%	5,290,522,844.22
归属于上市公司股东的净资产	635,828,426.84	610,064,842.65	4.22%	936,269,040.56

#### (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	35,282,740.29	37,827,434.66	42,631,320.78	60,031,214.01
归属于上市公司股东的净利润	-68,467,657.08	94,529,722.17	1,808,450.46	-2,106,931.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-68,491,249.18	79,527,605.49	-13,343,133.37	-185,927,421.81
经营活动产生的现金流量净额	-6,709,160.87	1,958,009,757.11	-16,880,163.07	-1,982,654,998.17

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

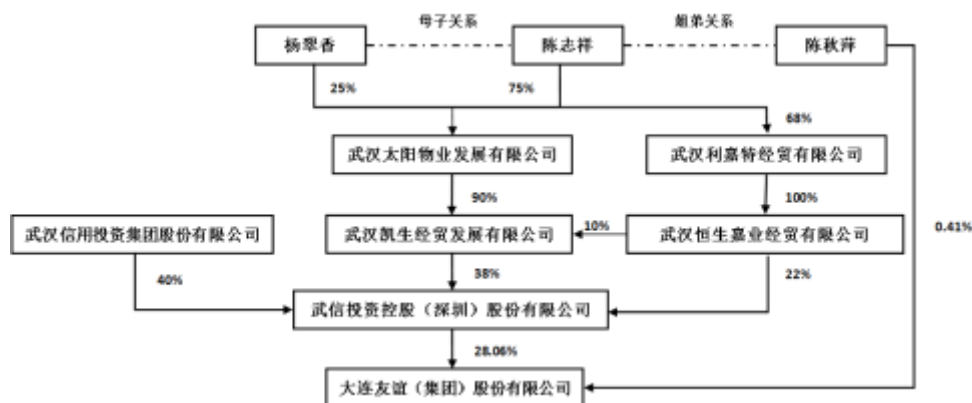
报告期末普通股股东总数	17,306	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,769	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
武信投资控股(深圳)股份有限公司	境内非国有法人	28.06%	100,000,000	0	冻结	100,000,000	
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	3.34%	11,907,894	0			
乔宏	境内自然人	0.67%	2,386,157	0			
王诞	境内自然人	0.42%	1,492,600	0			
陈秋萍	境内自然人	0.41%	1,464,600	0			
李江城	境内自然人	0.41%	1,459,611	0			
谭俊霞	境内自然人	0.40%	1,412,120	0			
李桂荣	境内自然人	0.36%	1,282,500	0			
张伟萍	境内自然人	0.34%	1,218,370	0			
薛锋	境内自然人	0.33%	1,180,000	0			
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)	无。						

## (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

2020年面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，在党中央坚强领导下，全国各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展工作，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，经济运行稳定恢复，就业民生保障有力，经济社会发展主要目标任务完成情况好于预期。在疫情和严峻的内外部经济形势下，公司直面多重困境，扎实改善公司整体运营环境，稳妥推进公司存量商业地产项目整体去化，稳固零售主业，同时多方位提升公司规范治理，确保公司在严峻形势下的规范运作。

报告期内，公司实现营业收入17,577.27万元，同比下降77.34%；实现归属于上市公司股东的净利润2,576.36万元，同比增加107.90%。其中：公司零售业实现营业收入15,646.83万元，同比下降77.49%，实现净利润-1,595.97万元，同比下降467.28%。公司本期业绩扭亏为盈的主要原因为：1.本期公司将持有的大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴100%股权及债权转让给关联方武汉信用投资集团股份有限公司形成部分处置收益，同时改善了公司资产质量与财务状况，有息债务规模与财务费用大幅减少；2.本期公司依据与首宏文创商业管理（北京）有限公司签订的《股权转让协议解除协议》，收到补偿金导致营业外收入增加。3.受新冠疫情影响公司零售业客源减少、为供应商减免租金，导致公司零售业营业收入、利润总额较同期下降。同时，本期公司零售业因新收入准则调整影响，营业收入同比减少。

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

根据国家统计局数据，2020年度，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%，其中，住宅投资104,446亿元，增长7.6%。商品房销售面积176,086万平方米，比上年增长2.6%，其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。商品房销售额173,613亿元，增长8.7%，其中，住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。

2020年，房地产政策层面前松后紧，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。上半年房地产信贷政策中性偏积极，但下半年央行设置“三道红线”分档设定房企有息负债的增速阈值，并压降融资类信托业务规模，倒逼房企去杠杆、降负债。基于稳财政、稳经济、稳就业的核心诉求，上半年多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年伴随着市场过热，杭州、沈阳、西安和宁波等19城政策加码。地方政府为应对新冠疫情带来的影响，因城施策更加灵活，但仍坚守“限购”、“限贷”底线，以促进房地产市场平稳运行。

## (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。2020年6月，公司通过重大资产出售，将公司持有的大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴100%股权及公司对三家子公司的债权转让给武信投资集团，实现了资金回笼，优化了公司的资产结构，同时进一步降低了公司有息债务规模与财务费用，改善了公司资产质量与财务状况，增强了公司的持续经营能力。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
---------	------	--------	------------------------	--------------------------	--------	------	------------	-----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
---------	--------------------------	--------------------------	------------------------------

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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	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	207,647.45
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	21,108.31
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	112,200.56
大连	金石谷	大连	商业	70.00%		暂缓建设		684,000.00				98,900	59,500

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 <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	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	84,544.03	340.18	348.19	82,584.79	486.79	518.05
邯郸	友谊时代广场	邯郸	商业	100.00%	130,839.21	71,142.42	53,901.06			53,284.67		

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
------	------	------	------	-------------------------	---------------------------	-------

土地一级开发情况

适用  不适用

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

发展战略和未来一年经营计划

公司通过出售三家房地产类子公司，实现了资金回笼，优化了公司的资产结构，同时进一步降低了公司有息债务规模与财务费用，改善了公司资产质量与财务状况，增强了公司的持续经营能力。后期公司房地产业务将在主要聚焦于大连金石谷项目开发的基础上，与其他国内地产公司进行战略合作，寻求合作开发机会，增强抵御房地产业务风险的能力，进一步寻找市场机会以谋求自身的可持续发展。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

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

根据国家统计局数据, 2020年度, 全国实现商品零售总额352,453亿元, 同比下降2.3%, 按零售业态分, 2020年限额以上零售单位中的超市零售额比上年增长3.1%, 百货店、专业店和专卖店分别下降9.8%、5.4%和1.4%。2020年, 全国网上零售额117,601亿元, 比上年增长10.9%。其中, 实物商品网上零售额97,590亿元, 增长14.8%, 占社会消费品零售总额的比重为24.9%; 在实物商品网上零售额中, 吃类、穿类和用类商品分别增长30.6%、5.8%和16.2%。

2020年, 受新型冠状病毒疫情影响, 实体零售业务中百货店、购物中心受到重创, 但同时疫情也加速线上线下融合, 实体店或主动或被动纷纷选择网络直播、网红带货等方式拉动销售, 以扭转疫情影响下的销售颓势。虽然当前百货零售业态面临较大的转型升级压力与其他业态的冲击, 但是百货业在我国发展历史较长, 仍然有其竞争优势, 但必需转型升级。一方面, 商场需要进行物理改造, 避免同质化发展, 需要展现自身特色; 另一方面要加速数字化布局, 线上线下融合, 加速全渠道布局; 通过新手段, 如直播、短视频、微信群、小程序等社交媒体增加消费者互动, 激发消费者购物意愿等。

## (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m <sup>2</sup> )	物业权属状态	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	2.78	自有	--
			中山区人民路8号7-9楼	2003年9月	0.68	租赁	3
			中山区七一街5号	2012年9月	3.95	自有	--
		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	2	1,860.50	15,646.83	-77.49%	-1,595.97	-467.28%

## (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

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例
1	雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	26,911,558.68	21.61%
2	欧莱雅(中国)有限公司	10,930,111.56	8.78%
3	香奈儿(中国)贸易有限公司	10,834,659.19	8.70%
4	路威酩轩香水化妆品(上海)有限公司	10,496,962.79	8.43%
5	宁波恒城致美商贸有限公司	6,782,958.61	5.45%
合计	--	65,956,250.83	52.97%

## 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
商品批发、零售	140,487,162.13	15,963,004.76	11.36%	-78.90%	-80.67%	-2.79%

**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、面临退市情况**

□ 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

本公司自2020年1月1日起执行经修订的《企业会计准则第14号——收入》。

**(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

**① 单次处置对子公司投资并丧失控制权**

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
大连盛发置业有限公司	-129,507,300.26	100%	出售	6月30日	已办理工商变更手续	62,167,358.27
沈阳星狮房地产开发有限公司	-239,404,300.00	100%	出售	6月30日	已办理工商变更手续	83,551,338.11
邯郸发兴房地产开发有限公司	-47,326,300.00	100%	出售	6月30日	已办理工商变更手续	27,635,082.85

合计	-416,237,900.26					173,353,779.23
----	-----------------	--	--	--	--	----------------

注：大连友谊于2020年5月29日召开的第九届董事会第二次会议、第九届监事会第二次会议审议通过了《关于本次重大资产出售方案的议案》、《关于〈大连友谊（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)〉及其摘要的议案》等相关议案，公司拟将持有的全资子公司大连盛发置业有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司和邯郸发兴房地产开发有限公司各100%股权，以及公司对大连盛发48,733.18万元债权、对沈阳星狮108,578.46万元债权及对邯郸发兴32,116.21万元债权转让给武汉信用投资集团股份有限公司，交易总作价147,804.06万元，本次交易构成关联交易。截至6月30日，上述重大资产重组交易标的大连盛发、沈阳星狮、邯郸发兴已完成股权过户变更登记手续，公司不再持有大连盛发、沈阳星狮和邯郸发兴股权，同时上述三家公司相应债权也已完成转让。

#### ②其他原因的合并范围变动

2019年7月16日，公司第八届董事会临时会议决议及控股子公司苏州双友置地有限公司董事会决定：同意该公司终止经营，正式申请注销、同意成立清算组，负责公司清算事宜，2020年12月分别完成了税务注销和工商注销手续。截至报告期末，苏州双友置地有限公司已正式解散。

大连友谊（集团）股份有限公司

董事长：熊强

2021年3月29日