

证券代码：000679

证券简称：大连友谊

公告编号：2022-009

大连友谊(集团)股份有限公司 2021 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	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

(1) 零售业

公司主要业务之一是零售业。根据国家统计局数据显示，2021年，社会消费品零售总额440,823亿元，比上年增长12.5%，两年平均增速为3.9%。按消费类型分，2021年商品零售393,928亿元，比上年增长11.8%；餐饮收入46,895亿元，增长18.6%。按零售业态分，2021年限额以上零售业单位中的超市、便利店、百货店、专业店和专卖店零售额比上年增长分别增长6.0%、16.9%、11.7%、12.8%和12.0%。2021年，全国网上零售额130,884亿元，比上年增长14.1%。其中，实物商品网上零售额108,042亿元，增长12.0%，占社会消费品零售总额的比重为24.5%；在实物商品网上零售额中，吃类、穿类和用类商品分别增长17.8%、8.3%和12.5%。

2021年零售业发展，可以说是困局与变局交织并存。传统零售业、连锁餐饮等行业在疫情常态化背景下出现大幅撤场关店潮，无论是对中小零售企业还是对上市零售企业而言，业绩下滑已经成为“普遍”现象。但另一方面，随着国家供给侧结构性改革的持续推进和消费者需求的不断释放，传统零售企业也根据消费需求和市场环境的变化，利用原有业态的优势基础创新业态，以抓住新的流量入口，抢占先发优势，谋求在激烈的市场竞争之中占有一席之地。

公司零售业集中在大连地区，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。2021年为有效缓解疫情冲击，公司零售业在保民生、稳销售的基础上，强化直播带货等新零售元素，并通过持续引入自营商品、增加功能性业态等手段，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。报告期内，公司零售门店销售尚在逐步恢复中，销售收入较同期有所增长，但距离疫情前销售水平仍有差距。

（2）房地产也

公司主要业务之一是房地产业。根据国家统计局数据显示，2021年全国房地产开发投资147,602亿元，同比增长4.4%。其中，住宅投资111,173亿元，比上年增长6.4%；办公楼投资5,974亿元，比上年下降8.0%；商业营业用房12,445亿元，比上年下降4.8%。2021年中国房地产开发企业房屋施工面积975,387万平方米，比上年增长5.2%；其中住宅施工面积690,319万平方米，增长5.3%。房屋新开工面积198,895万平方米，下降11.4%；其中住宅新开工面积146,379万平方米，下降10.9%。2021年中国商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%；比2019年增长4.6%，两年平均增长2.3%。其中住宅销售面积156,532万平方米，占比87.24%，比上年增长1.1%；办公楼销售面积3,375万平方米，占比1.88%，同比增长1.2%，商业营业用房销售面积9,046万平方米，占比5.04%，同比下降2.6%。

2021年，我国房地产市场总体稳定，继续坚持“房住不炒”的定位，积极稳妥实施房地产长效机制，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，着力稳地价、稳房价、稳预期，积极防范潜在风险，完善住房市场和保障体系，加快构建高端有市场、低端有保障的住房制度；去杠杆仍是行业主旋律。下半年随着市场持续转冷，房地产信贷政策适度纠偏，涉及房企融资解冻，个人按揭贷款边际改善。2021年7月降准0.5%、2021年12月降准0.5%，两次降准提高了涉房资金的流动，并且资金流动偏向优质房地产企业。公司房地产业集中在大连地区，即公司控股子公司拟开发的“金石谷”项目，以前年度该项目因政策原因处于暂缓建设阶段，公司对其开发一直保持着持续的调研和论证。2021年9月公司接到项目所在地政府有关文件，要求公司按照整体主动退出球场标准进行整改。公司按照政府要求，整体消除了该项目的球场特征，并封存了部分建筑，同时公司也在项目所在地政府的支持下，启动了项目整体转型的调研工作，目前正在制定转型工作方案。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	1,039,486,499.70	1,344,177,161.27	-22.67%	4,506,943,168.79
归属于上市公司股东的净资产	419,469,930.39	635,828,426.84	-34.03%	610,064,842.65
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	176,334,372.09	175,772,709.74	0.32%	775,761,838.76
归属于上市公司股东的净利润	-215,911,693.13	25,763,584.19	-938.05%	-326,204,197.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-217,303,253.38	-188,234,198.87	-15.44%	-352,481,026.23
经营活动产生的现金流量净额	-14,078,990.83	-48,234,565.00	70.81%	-7,928,331.41
基本每股收益（元/股）	-0.61	0.07	-971.43%	-0.92
稀释每股收益（元/股）	-0.61	0.07	-971.43%	-0.92
加权平均净资产收益率	-40.94%	4.14%	-45.08%	-42.19%

（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	46,801,301.83	44,460,592.76	42,632,943.31	42,439,534.19
归属于上市公司股东的净利润	-11,273,656.45	-15,181,651.72	-12,543,546.43	-176,912,838.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,420,574.12	-15,232,353.94	-12,724,856.85	-177,925,468.47
经营活动产生的现金流量净额	7,158,626.79	-5,487,434.01	-30,760,959.59	15,010,775.98

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

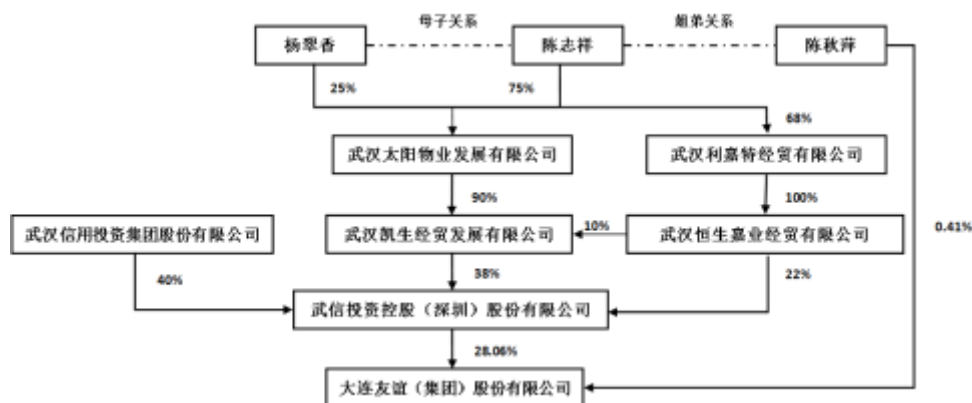
报告期末普通股股东总数	17,145	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,705	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
武信投资控股(深圳)股份有限公司	境内非国有法人	28.06%	100,000,000	0	冻结	100,000,000	
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	3.34%	11,907,894	0			
柏云祿	境内自然人	1.52%	5,415,272	0			
宋淑艳	境内自然人	0.82%	2,907,650	0			
乔宏	境内自然人	0.71%	2,516,357	0			
曲俊锋	境内自然人	0.67%	2,389,800	0			
张伟萍	境内自然人	0.61%	2,168,370	0			
王诞	境内自然人	0.57%	2,019,800	0			
王小红	境内自然人	0.52%	1,849,175	0			
谭俊霞	境内自然人	0.41%	1,469,520	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	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 股股东曲俊锋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 2,389,800 股; A 股股东张伟萍通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 2,047,870 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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

□ 适用 √ 不适用

三、重要事项

(一) 向关联方借款暨关联交易

公司于2021年3月29日召开的第九届董事会第七次会议，及2021年4月20日召开的2020年年度股东大会，审议通过了《关于向关联方借款暨关联交易的议案》。为满足公司主营业务发展资金需求，经与武汉信用投资集团股份有限公司协商，拟对两笔本金合计22,000万元的存量借款分别进行续期至2021年12月31日，年利率8.6%。

(二) 房屋租赁暨关联交易

公司于2021年3月29日召开的第九届董事会第七次会议审议通过了《关于房屋租赁暨关联交易的议案》。为满足公司所属大连友谊商城本店业务经营需要，公司续租大连友谊集团有限公司所有的位于大连市中山区人民路8号7、8、9楼房屋及其附属资产，建筑面积合计6,767.83平方米，期限三年，租金标准为2.25元/平米/天，年租金为5,558,080.39元。

(三) 股东诉讼进展

友谊集团因与凯生经贸、武信投资控股、武信投资集团上市公司收购纠纷，向凯生经贸、武信投资控股、武信投资集团提起诉讼。2020年10月，一审判决后，公司接到控股股东武信投资控股函告，其认为：该判决尚未生效，不具备强制执行效力；判决内容有失公允，与事实不符，于法无据，不认可判决结果，将向有管辖权的人民法院提起上诉。2021年5月，辽宁省高级人民法院对该案作出的二审判决，本案二审判决后，公司积极跟进后续进展情况。2021年7月，公司收到最高人民法院送达的凯生经贸、武信投资控股、武信投资集团关于上市公司收购纠纷一案《再审申请书》，凯生经贸、武信投资控股、武信投资集团就该案向最高人民法院申请再审。2022年4月公司收到《中华人民共和国最高人民法院民事裁定书》（[2021]最高法民申5042号），认为本案主要争议焦点涉及的主要事实，原审判决并未查清，导致适用法律错误，结果有失妥当，裁定如下：①指令辽宁省高级人民法院再审本案；②再审期间，中止原判决的执行。截至目前上述诉讼事项尚存在不确定性，故公司暂无法准确判断判决结果及其对期后利润的影响。

(四) “金石谷项目”投资进展情况

2021年9月公司控股子公司大连友谊金石谷俱乐部有限公司，收到大连金普新区发展和改革局通知，因金石谷高尔夫球场部分区域与国家级风景名胜区二级保护区重合，要求对高尔夫球场部分区域进行整改。2021年11月，公司控股子公司大连友谊金石谷俱乐部有限公司再次收到大连金普新区发展和改革局《关于友谊金石谷高尔夫球场整改的通知》，要求公司依据国家、省、市关于高尔夫清理整治相关文件和金石滩风景名胜区总体规划有关要求，按照整体主动退出球场标准完成整改工作。目前公司配合政府指令，按照政府要求，整体消除了球场特征，并封存了部分建筑，为公允反映公司资产状况，公司聘请了专业机构开展了审计评估工作，并计提了资产减值准备。

大连友谊（集团）股份有限公司

董事长：熊强

2022年4月28日