

证券代码：000679

证券简称：大连友谊

公告编号：2024-013

# 大连友谊(集团)股份有限公司 2023 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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

公司主要业务之一为零售业。2023 年，伴随经济社会全面恢复常态化运行，消费热点亮点频出。根据国家统计局数据显示，2023 年社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%。其中，除汽车以外的消费品零售额 422,881 亿元，增长 7.3%。按消费类型分，2023 年，商品零售 418,605 亿元，比上年增长 5.8%；餐饮收入 52,890 亿元，比上年增长 20.4%。按零售业态分，限额以上零售业单位中百货店、便利店、专业店、品牌专卖店零售额比上年分别增长 8.8%、7.5%、4.9%、4.5%，超市零售额比上年下降 0.4%。2023 年，全国网上零售额 154,264 亿元，比上年增长 11.0%。其中，实物商品网上零售额 130,174 亿元，增长 8.4%，占社会消费品零售总额的比重为 27.6%；在实物商品网上零售额中，吃类、穿类、用类商品分别增长 11.2%、10.8%、7.1%。

2023 年，在促消费政策举措持续发力显效、多部门统筹开展全国性消费促进活动等措施的激励下，居民消费信心逐渐恢复，消费需求持续释放，推动消费市场总体回升向好，市场规模稳步扩大，对经济增长的拉动作用逐步提升。消费规模再创历史新高，重新成为经济增长的主动动力之一。商品消费稳步增长，服务消费加快回升。

超市、百货、便利店、专卖店、购物中心、会员店等传统业态仍然占据了线下零售市场的主要份额，消费者对传统零售业态的需求仍然稳定。同时各类业态之间的差异化和细分化趋势明显，消费者的需求更加多元化和个性化，也促进了各类业态的创新和优化。新零售业态如无人零售、即时零售、社区团购、共享零售、数字零售等虽然占比不高，但增长速度较快，消费者的需求更加便捷化和体验化，同时也推动了线下零售业的数字化转型和升级。

与此同时，零售行业竞争进一步加剧，企业管理重心将逐步转移至人力资源效率、供应链管理、与品牌深度联营等方面。未来消费规模相对固定，客流不足仍是企业面临的主要问题，因此精准定位、积极调改的企业将占据更多市场份额，业绩分化将成为行业常态。

2023 年度，国民经济运行逐步恢复正常，国家和地方政府促销费政策频出，在相关政策刺激下，伴随经济回暖，居民消费信心逐步恢复，线下零售得以缓步复苏，但恢复基础尚不稳固。公司零售业以百货店（即：友谊商城）为主，门店集中于大连地区。公司始终秉承“好品质，在友谊”的经营理念，以商品质量为基础，顾客需求为导向，优质服务为依托，力争在激烈的区域零售业竞争中占得一席之地。2023 年度，公司零售业一方面持续优化管理，在确保日常经营平稳开展的同时，从内部控制、客户服务、人力资源管理、安全管理多角度持续完善公司治理和运作水平，推进公司治理规范化和精细化管理，另一方面通过与品牌方、协作单位的良好互动，精准策划营销，强化社群营销宣传，保证与顾客的互动粘性，提升顾客的服务感知和满意度。同时继续强化关键品类的经营，根据消费者的消费升级和品质升级要求，提升对关键品类品牌的支持，加强合作，服务品牌，突出品牌引领和商品力提升。

公司主要业务之一是房地产业。根据国家统计局数据显示，2023 年全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6% 其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。

2023 年以来，在经济下行压力之下，为防范房地产行业出现系统性风险，年初中央继续以“房住不炒”为主基调，因城施策，以促进房地产业良性循环和健康发展的目标，延续宽松的调控政策。7 月的中央政治局会议定调，鉴于房地产市场供求关系已发生重大变化，要适时调整优化房地产政策，为后续房地产调控利好政策奠定基调。此后，相关部委密集发力，住建部出台“认房不认贷”政策，一二线城市迅速响应，调整首套房认定政策；此后贷款利率下调、降低首付比例、“认房不认贷”等相关政策相继落地；此外，继“金融 16 条”等地产融资宽松政策，“三个不低于”首次以量化指标方式对银行业放贷行为进行硬性规定。10 月，国务院常务会议审议通过“14 号文”，提出要加大保障性住房建设和供应。

经历了本轮长期且深度的行业洗牌，高杠杆、高周转、冲规模的房地产时代已不复存在，未来，原有的高杠杆和高周转的发展模式已不再适用新的发展阶段，随着发展模式的转变，房地产业将更注重产品和运营，或将出现一批兼具低财务杠杆和产品力的区域型房企，促进行业健康发展。

公司现有房地产业务集中在大连地区，即公司控股子公司拟开发的“金石谷”项目。2021 年应项目所在地政府的要求，公司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。但目前未收到有关部门对“金石谷项目”整改情况检查的书面意见，尚无法推进项目具体转型工作。

### 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

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	956,321,326.73	968,988,048.24	-1.31%	1,039,486,499.70

归属于上市公司股东的净资产	332,140,378.81	369,307,314.69	-10.06%	419,469,930.39
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	163,336,535.50	149,462,333.69	9.28%	176,334,372.09
归属于上市公司股东的净利润	-37,166,935.88	-50,162,615.70	25.91%	-215,911,693.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-45,686,767.23	-50,231,728.52	9.05%	-217,303,253.38
经营活动产生的现金流量净额	-5,616,259.87	-40,878,586.88	86.26%	-14,078,990.83
基本每股收益(元/股)	-0.10	-0.14	28.57%	-0.6100
稀释每股收益(元/股)	-0.10	-0.14	28.57%	-0.6100
加权平均净资产收益率	-10.60%	-12.72%	2.12%	-40.94%

## (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	41,510,782.53	40,929,175.10	41,727,353.64	39,169,224.23
归属于上市公司股东的净利润	-8,804,252.88	3,219,192.80	-8,155,010.11	-23,426,865.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,811,908.19	3,216,006.55	-8,171,062.84	-31,919,802.75
经营活动产生的现金流量净额	4,680,249.23	6,057,808.16	-11,170,285.69	-5,184,031.57

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	20,920	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	20,795	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(不含通过转融通出借股份)							
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	质押	10,425,135
					冻结	1,482,759
柏云禄	境内自然人	1.53%	5,460,272	0	不适用	0
宋淑艳	境内自然人	0.82%	2,907,650	0	不适用	0
乔宏	境内自然人	0.69%	2,445,557	0	不适用	0
曲俊锋	境内自然人	0.62%	2,219,800	0	不适用	0
杨邦全	境内自然人	0.62%	2,207,124	0	不适用	0
王小红	境内自然人	0.62%	2,207,100	0	不适用	0
王诞	境内自然人	0.62%	2,193,100	0	不适用	0
中信证券股份有限公司	国有法人	0.57%	2,037,780	0	不适用	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2,219,800股;A股股东乔宏通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股1,800,000股。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位:股

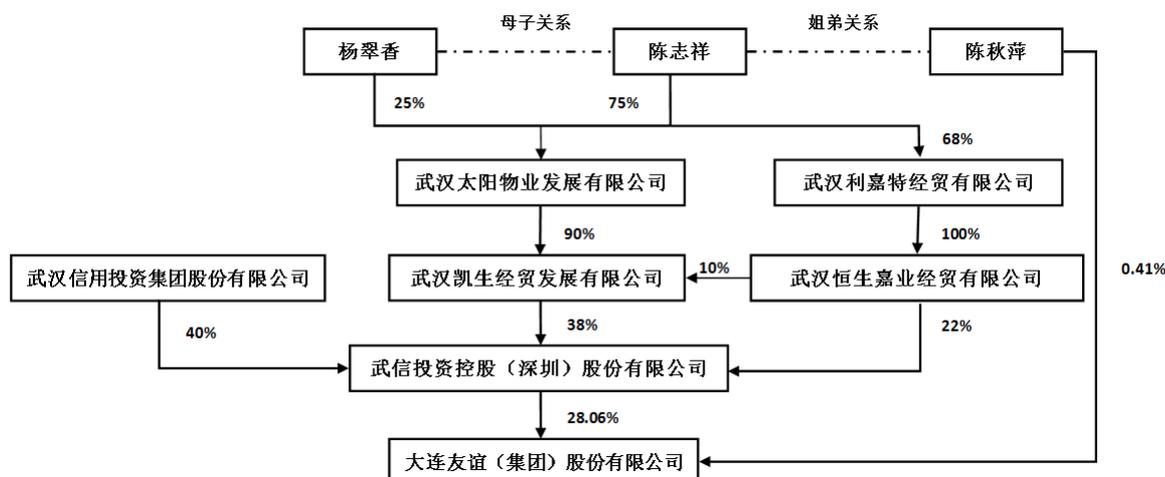
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称(全称)	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
杨邦全	新增	0	0.00%	0	0.00%
中信证券股份有限公司	新增	0	0.00%	0	0.00%
张伟萍	退出	0	0.00%	0	0.00%
杭州百竹实业有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%

## (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) 股东诉讼进展

公司原控股股东大连友谊集团有限公司因与凯生经贸、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，导致法律适用错误，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。2023年3月，公司收到辽宁省高级人民法院《民事裁定书》（[2022]辽民再29号），辽宁省高级人民法院对该案作出裁定，认为原审判决对于“案涉合作协议是否有效”、“武信深圳公司是否违约以及如果违约应如何承担责任”、“已付款项性质”等争议焦点存在事实查明不清等问题，裁定如下：①撤销辽宁省高级人民法院（2021）辽民终54号民事判决及大连市中级人民法院（2019）辽02民初949号民事判决；②本案发回大连市中级人民法院重审。截至目前，大连市中级人民法院审理中。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。

## (二) 投资设立大连盈驰贸易有限公司

结合现阶段公司区域经济环境和有利政策，加之公司以往贸易业务经验，经审议，公司于2023年8月31日注册设立大连盈驰贸易有限公司，尝试开展贸易业务，以提升公司业绩，注册资本500万元人民币。

## (三) 控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司土地增值税清算税款逾期

公司控股子公司江苏友谊合升房地产开发有限公司2023年度完成其开发的苏州海尚壹品项目土地增值税清算工作，依据国家税务总局苏州工业园区金鸡湖商务区税务分局《税务事项通知书》（苏园金商税税通[2023]596号）等相关文件要求，江苏友谊合升应于2023年10月4日前补缴土地增值税清算税款162,180,245.25元。在收到上述通知后，江苏友谊合升与公司多方筹集资金，但暂未筹集完成全部税款，江苏友谊合升分期支付该笔税款。

大连友谊（集团）股份有限公司

董事长： 李剑

2024 年 4 月 18 日