

大连友谊（集团）股份有限公司

2022 年度董事会工作报告

2022 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、2022 年度董事会履职情况

2022 年度，公司共召开董事会会议 5 次，审议了包括定期报告、计提资产减值、聘任总经理等多项议案。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 2022 年度经营情况的讨论与分析

2022 年度公司实现营业收入 14,946.23 万元，同比下降 15.24%；归属于上市公司股东的净利润为亏损 5,016.26 万元，同比减亏 76.77%。其中：公司零售业实现营业收入 14,448.72 万元，同比下降 16.45%，占公司总体营业收入比重为 96.67%；地产业实现收入 322.49 万元，同比增加 206.13%。公司本期亏损的主要原因为：（1）整体宏观经济影响叠加周期性低谷，加之 2022 年 9 月公司零售门店临时闭店，导致本期销售收入同比下降。目前公司零售门店销售尚在逐步恢复中，未达到预期盈利水平；（2）同期，公司控股子公司按照政府要求对金石谷项目进行整改，计提在建工程减值准备 2.28 亿元，本期无相关事项，亏损减少。

（一）公司零售业发展情况

公司主要业务之一是零售业。根据国家统计局数据显示，2022 年社会消费品零售总额 439,733 亿元，比上年下降 0.2%。其中，除汽车以外的消费品零售额 393,961 亿元，下降 0.4%。按消费类型分，2022 年商品零售 395,792 亿元，比上年增长 0.5%；餐饮收入 43,941 亿元，比上年下降 6.3%。按零售业态分，2022 年限额以上零售业单位中的超市、便利店、专业店、专卖店零售额比上年分别增长 3.0%、3.7%、3.5%、0.2%，百货店下降 9.3%。2022 年，全国网上零售额 137,853 亿元，比上年增长 4.0%。其中，实物商品网上零售额 119,642 亿元，增长 6.2%，占社会消费品零售总额的比重为 27.2%；在实物商品网上零售额中，吃类、穿类、用类商品分别增长 16.1%、3.5%、5.7%。

2022 年传统零售业在宏观经济与互联网双重打击下是困难重重而又韧性生长的一年。整体宏观经济影响叠加周期性低谷，实体零售业经受了严峻的冲击和挑战，业绩普遍承压。不完全统计，2022 年，全国至少有 42 家百货门店停业闭店，百货上市企业普遍业绩承压，在客流下滑、消费减弱的大形势下，关店止损是百货企业无奈的选择。传统百货数量减少是趋势，但优质的百货商场依旧会是城市的潮流风向地标。展望 2023 年，消费复苏和趋势向好可以预见，但也可能依旧存在不确定性。唯有坚定信心，行动破局，才有可能迎来百货业的重生。

公司零售业集中在大连地区，以百货店（友谊商城）为主，区域内有多家大型零售企业，竞争比较激烈。2022 年在宏观经济下行持续影响下，公司零售门店虽历经短期闭店等不利因素，但为实现公司零售业稳定发展，公司仍坚持以现有业务区域为发展重心，强化品质保证，贴近生活，从增强业态组合、优化购物体验互动来进行经营的升级改造，确保公司的经营优势和市场影响力。报告期内，公司零售门店销售正在逐步恢复中，但距离以前年度销售水平仍有差距，销售未达预期。

（二）公司房地产业发展情况

公司主要业务之一是房地产业。根据国家统计局数据显示，2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%，办公楼投资 5,291 亿元，下降 11.4%，商业营用房投资 10,647 亿元，下降 14.4%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%，办公楼新开工面积 3,180 万平方米，下降 39.1%，商业营用房新开工面积 8,195 万平方米，下降 41.9%。商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%，办公楼销售面积下降

3.3%，商业营用房销售面积下降 8.9%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%，办公楼销售额下降 3.7%，商业营用房销售额下降 16.1%。

整体来看，行业增速自 2016 年以来持续放缓，特别是 2021 年下半年至今市场降温明显，房企销售去化及回款压力增加。综上数据可见，尽管行业政策面释放宽松信号，但 2022 年多项房地产数据指标仍保持下探，其中全国房地产开发投资额同比降幅为 10%，罕见进入到两位数行列。2022 年房地产市场供需两端面临冲击和压力，数据指标持续恶化，短期内房地产市场仍难言乐观。而从企业发展战略角度，近年房地产行业监管不断收紧、叠加市场降温、项目去化率表现不佳，多数企业销售承压、短期资金压力较大。新常态下，高杠杆、高负债运营模式无法持续。

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，目前正在制定转型发展方案。

三、公司未来发展展望

（一）行业格局和发展趋势

1. 零售业

目前，在互联网、社交电商等的发展推动下，零售行业不断升级变化，企业之间的竞争也日趋激烈。随着国内促消费政策逐步落地和显效，消费升级态势有望延续，消费市场规模将持续扩大，同时伴随着国内消费市场逐步进入数字化时代，新需求、新场景、新业态、新模式及新零售业务不断涌现和演化，不断推动着新消费时代的到来；目前消费者到店消费趋势稳步回升，零售企业线上线下融合速度、深度及广度不断加快。

2. 房地产业

2023 年以来，党中央提出优化政策支持房地产刚性需求和改善性需求，防范金融风险，支持房企融资，地方政府相继调整了限购限价限贷政策，并对相关税费、土地拍卖条件等多项政策进行优化。中央经济工作会议提出，要防范房地产业引发系统性风险；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平

稳过渡。这一要求对房地产行业适应我国人口与经济社会发展新形势，顺应人民群众需求，具有十分长远的战略指导意义。从目前来看，政策效果正逐步显现，住房需求在不断释放。从房地产市场的中长期趋势来看，满足刚性和改善性住房需求仍然有一定的发展空间，同时应关注产能过剩和市场波动的风险。

（二）公司发展战略和经营计划

1. 零售业

零售业作为目前公司收入的重要来源，在扩大内需、刺激消费的大背景下，公司将继续深耕当前经营区域业务，以多年积累的零售业经营经验、市场口碑、过硬的产品质量为依托，紧抓百货业态市场发展趋势，积极创新突出特色，继续推进百货店购物中心化发展要求，构建全方位、多层次、高品质、优服务的复合型购物场所。主要发展计划如下：

（1）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益化管理。

（2）精准定位目标客户群体。充分利用大数据的优势，了解客户群体需求，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。

（3）继续深化与品牌商的合作。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，实现共赢。

2. 房地产业

2023年，公司将积极按照“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，在主要聚焦于大连金石谷项目转型发展的基础上，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。

大连友谊（集团）股份有限公司董事会

2023年4月15日