

## 大连友谊（集团）股份有限公司 关于 2015 年年度报告的补充披露公告

本公司及其董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 3 月 12 日披露了《2015 年年度报告》全文及摘要，现根据深圳证券交易所对公司 2015 年年度报告问询函的要求，将相关情况补充披露如下：

### 一、第四节“管理层讨论分析”“一、概述”中公司本期房地产项目计提存货跌价准备事项补充披露如下：

（1）区分不同地产项目列示存货期初余额、期末余额，对应的存货跌价准备的期初余额、期末余额及本期计提、转回或者转销金额。具体情况如下表：

| 1. 开发成本             |                       |                |                |                  |                  |                |              |                  |
|---------------------|-----------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| 项目名称                | 开工时间                  | 预计竣工时间         | 预计投资总额         | 期初余额             | 期末余额             | 存货跌价准备计提额      | 存货跌价准备转销额    | 期末账面价值           |
| 沈阳友谊时代广场            | 2011年11月              | 2016年12月       | 24亿            | 1,288,652,997.66 | 1,661,702,763.41 | 89,177,371.82  |              | 1,572,525,391.59 |
| 苏州双友新和城<br>(苏州唯亭项目) | 2012年9月               | 2015年1月        | 5.1亿           | 445,230,978.82   |                  |                |              | 0.00             |
| 富丽华国际(富丽华三期)        | 2011年1月               | 2016年6月        | 22亿            | 1,472,925,203.18 | 1,818,450,845.40 | 143,423,718.39 |              | 1,675,027,127.01 |
| 石湖项目                | 2013年8月               |                | 17亿            | 914,160,033.69   | 917,955,252.94   |                |              | 917,955,252.94   |
| 邯郸友谊时代广场            | 2013年6月               | 2015年12月       | 13.5亿          | 588,471,446.74   | 443,892,186.52   | 15,798,150.62  |              | 428,094,035.90   |
| 合计                  |                       |                |                | 4,709,440,660.09 | 4,842,001,048.27 | 248,399,240.83 | 0.00         | 4,593,601,807.44 |
| 2. 开发产品             |                       |                |                |                  |                  |                |              |                  |
| 项目名称                | 竣工时间                  | 期初余额           | 本期增加金额         | 本期减少金额           | 期末余额             | 存货跌价准备计提额      | 存货跌价准备转销额    | 期末账面价值           |
| 壹品星海一期              | 2004年11月~2006年9月陆续竣工  | 3,595,204.95   |                | 1,135,192.75     | 2,460,012.20     |                |              | 2,460,012.20     |
| 壹品星海二期              | 2008~2011年陆续竣工        | 28,875,868.40  | 12,000,000.00  | 25,473,662.02    | 15,402,206.38    |                |              | 15,402,206.38    |
| 壹品漫谷项目              | 2007年12月~2008年12月陆续竣工 | 8,737,510.39   | -385,439.99    | 4,836,589.53     | 3,515,480.87     |                |              | 3,515,480.87     |
| 海尚壹品项目              | 2008~2014年陆续竣工        | 25,156,162.82  | 4,589,732.14   | 27,905,106.01    | 1,840,788.95     |                |              | 1,840,788.95     |
| 壹品天城项目              | 2011年10月~2012年12月陆续竣工 | 65,295,744.93  |                | 41,909,713.65    | 23,386,031.28    |                |              | 23,386,031.28    |
| 苏州双友新和城<br>(苏州唯亭项目) | 2015年1月               |                | 502,316,551.18 | 453,385,724.87   | 48,930,826.31    |                |              | 48,930,826.31    |
| 邯郸友谊时代广场            | 2015年12月              |                | 480,160,256.19 | 193,550,442.87   | 286,609,813.32   | 11,988,495.20  | 4,862,029.84 | 279,483,347.96   |
| 合计                  |                       | 131,660,491.49 | 998,681,099.52 | 748,196,431.70   | 382,145,159.31   | 11,988,495.20  | 4,862,029.84 | 375,018,693.95   |

（2）可变现净值的具体依据：依据辽宁元正评估有限公司出具的“元正评报字（2016）第 023 号”评估报告；本期结转已计提存货跌价准备的存货成本时，

按照面积比例结转该部分存货应配比的跌价损失。

(3) 履行审议程序及信息披露义务：2016年1月30日，公司发布《2015年度业绩预告公告》，其中：第三项披露了业绩变动原因说明：计提减值准备是公司2015年度亏损的主要原因。公司房地产项目主要布局于沈阳、大连、邯郸等二、三线城市，2015年以来房地产市场持续低迷，项目销售价格未达到预期；在目前的经济环境下，库存去化难度较大，以价换量趋势明显，公司综合市场及自身项目判断，拟对大连富丽华国际项目、沈阳友谊时代广场项目、邯郸友谊时代广场项目计提减值准备。2016年2月18日，公司分别召开了审议《关于计提资产减值准备的预案》的董事会和监事会会议，经审议，公司董事会和监事会都认为：公司本次计提资产减值准备的依据充分，符合企业会计准则等相关规定，符合公司实际情况，公允反映了公司资产状况，同意本次计提存货跌价准备。同时，公司独立董事也发表了独立董事意见。2016年3月12日，公司披露2015年度报告。

#### **会计师意见：**

公司本年计提的存货跌价准备的具体依据是辽宁元正资产评估事务所出具的评估报告，我们在此基础上实施了必要的复核程序，我们认为，公司2015年度存货跌价损失准备的计提及转销依据充分、合理，符合企业会计准则的相关规定。

**二、第四节“管理层讨论分析”“一、概述”中公司房地产业务描述补充披露如下：**

**(1) 与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，公司主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况，对公司未来经营业绩和盈利能力的影响**

2015年，房地产政策进一步放宽，政府陆续出台降准降息、降首付、减免税等措施，刺激消费，推动需求入市，在多重政策支持下，市场需求得到释放，楼市整体回暖，但具体分析：一是，一线及部分二线重点城市回暖较明显，而三四线城市依然收效甚微，库存压力仍然较大。二是，住宅市场回暖迹象好于写字间和公寓市场。三是，土地市场出现分化，部分城市拿地热情高涨，但三四线土

地市场则遇冷。2015 年底，中共中央政治局会议上再次强调化解房地产库存的方向，总体来说政策方面是利于房地产发展。

公司房地产项目所在的区域之一——大连，2015 年房地产销售出现分化，其中：住宅销售略有回暖，公建以及公建式公寓等产品销售不力。而公司的大连富丽华国际项目系公建、公建式公寓产品，受供应量大、市场竞争等多重因素影响，项目去化面对较大压力。

公司房地产项目所在的区域之一——沈阳，2015 年房地产市场库存大，去化缓慢。政府为了“救市”推行了 22 条房产新政，住宅市场受此利好有所回暖，但商业地产、高端公寓产品市场持续低迷，沈阳友谊时代广场项目销售不畅。

公司房地产项目所在的区域之一——邯郸，2015 年度，政府发布《关于进一步促进房地产业平稳健康发展的若干意见（试行）》，针对邯郸市房地产市场目前的发展态势，提出九点指导意见，着力消化商品房库存，促进房地产市场平稳健康发展。在此利好影响下，区域内房地产项目缓慢复苏，公司的邯郸友谊时代广场项目依托这一有利变化，继续深耕自己的形象和品牌，并在销售方面多渠道发力。

## **(2) 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**

公司的房地产业务当前主要集中于商业地产项目。其中：

大连富丽华国际项目是大连市 CBD 商务中心区的高端精装修公寓项目，在区域内依托富丽华大酒店的号召力，利用富丽华大酒店长期积累的品牌优势和客户忠诚度，开拓销售渠道。

沈阳友谊时代广场项目是沈阳“金廊”沿线商业综合体项目，在售的公建、公寓、会所、写字楼以及商业等产品，具备清水现房、景观精致等优势，且成功实现广发银行沈阳分行的进驻，从而进一步增强客户信心，赢得市场认同。

邯郸友谊时代广场项目，位于邯郸核心商贸区，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，且写字楼产品在 2015 年底已经交房，该项目是在市场低迷期实现了邯郸少有的高品质按时交房，项目的品质和实力经受了市场的检验。

## **(3) 公司的房地产储备情况**

截止 2015 年末，公司控股公司-苏州新友置地有限公司在苏州石湖区域持有待开发土地面积 63,624.2 平方米，计容建筑面积 81,920.19 平方米。公司不存在一级土地开发。

在 2016 年初，根据公司发展及公司房地产业务存量结构调整的需要，公司将控股公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有的苏州新友置地有限公司 95% 的股权转让给上海融创房地产开发有限公司，转让价格为人民币 183,652,145.00 元，同时，双方确认，苏州新友置地应付股东借款人民币 854,582,586.00 元，由上海融创代偿。股权转让完成后，上海融创持有新友置地 95% 股权，江苏友谊合升持有新友置地 5% 股权。

本次股权转让事项已经公司于 2016 年 1 月 13 日召开的第七届董事会第十九次会议及 2016 年 1 月 29 日召开的第一次临时股东大会审议通过。截止至 2016 年 2 月 3 日，相关股权转让手续已全部办理完成，上海融创已按照合同约定支付了股权转让价款及偿还了苏州新友置地股东的借款。

#### (4) 公司的房地产出租情况

无房地产出租情况。

#### (5) 分业态、地区报告期主要项目的营业收入、营业成本、毛利率等财务数据

##### 1、分地区

|    | 收入             | 成本             | 毛利率    |
|----|----------------|----------------|--------|
| 大连 | 165,363,482.80 | 73,740,597.94  | 55.41% |
| 苏州 | 558,137,751.99 | 481,290,830.88 | 13.77% |
| 沈阳 | 0.00           | 0.00           | 0.00   |
| 邯郸 | 203,987,201.00 | 189,382,997.07 | 7.16%  |
| 合计 | 927,488,435.79 | 744,414,425.89 | 19.74% |

##### 2、分项目

| 项目名称          | 收入             | 成本             | 毛利率    |
|---------------|----------------|----------------|--------|
| 壹品星海一期        | 5,602,646.15   | 1,135,192.75   | 79.74% |
| 壹品星海二期        | 49,238,209.40  | 25,472,662.02  | 48.27% |
| 壹品漫谷项目        | 14,978,979.00  | 5,222,029.52   | 65.14% |
| 海尚壹品项目        | 58,503,725.00  | 27,905,106.01  | 52.30% |
| 壹品天城项目        | 95,543,648.25  | 41,909,713.65  | 56.14% |
| 苏州双友新和城（唯亭项目） | 499,634,026.99 | 453,385,724.87 | 9.26%  |
| 邯郸友谊时代广场      | 203,987,201.00 | 189,382,997.07 | 7.16%  |
| 合计            | 927,488,435.79 | 744,413,425.89 | 19.74% |

### 三、第四节“管理层讨论与分析”中“九、公司未来发展的展望”补充披露如下：

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素：

#### （1）市场风险

零售业面对行业变化，公司多年以来，一方面积极探索线上业务，另一方面坚持“百货店购物中心化”的经营调整思路，不断强化体验性服务建设。但经营思路调整起效尚需时间，同时新试业的辽阳友谊商城尚处于培育期。总体判断，互联网对传统零售业的冲击将持续发酵，实体零售业将出现进一步的分化和重组，业务发展模式的探索、乃至行业格局的重塑将持续、深入展开，对公司而言，竞争压力加大。

房地产行业经历了多年来的高速发展，正逐渐步入新的发展阶段。高房价和高利率水平一定程度上抑制了消费者的住房需求，房地产行业整体销售增速呈现放缓态势。随着房地产库存高企，行业进入缓慢去库存阶段，尤其是中小城市，因其供给过剩更为突出，库存消化时间也更长，对中小城市的房地产企业构成较大的压力。但随着贷款政策的宽松化、利率的下调、人口政策的改变等积极因素的影响，加上我国城镇化水平较低，未来房地产市场经历调整后，仍有望回归平稳，但重回高速增长的可能性已不大。对于国内的房地产企业，尤其是像公司这类中小型的房地产开发商而言，资金回款时间的拉长、收入和利润增速的下滑等局面已难以避免，调整发展思路、积极转变发展战略是公司必然的选择。

#### （2）资金流动性风险

公司在房地产开发、自持物业的经营周期中，资金需求量较大，尤其是房地产逐渐步入调整周期，项目资金回款时间延长，公司资金压力持续增加，存在流动性不足的风险。因此，公司需要持续改善资本结构及偿债能力，合理配置融资期限和方式，促进公司平稳健康发展。

#### （3）利率变动风险

公司的房地产业务与市场利率高度相关，在当前我国经济进入增长新常态，利率市场化改革步伐加快的大背景下，未来央行存贷款基准利率的波动将有所加大，市场利率的波动也将进一步加大。因此，利率水平的向上波动可能拉低公司

未来业绩。

四、第八节“董事、监事、高级管理人员和员工情况”中“五、公司员工情况”补充披露如下：

1、员工数量、专业构成及教育程度

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 母公司在职员工的数量（人）             | 464   |
| 主要子公司在职员工的数量（人）           | 650   |
| 在职员工的数量合计（人）              | 1,114 |
| 当期领取薪酬员工总人数（人）            | 1,174 |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人） | 0     |

2、劳务外包情况

适用  不适用

以上补充披露不影响 2015 年年度报告的其他内容，更新后的 2015 年年度报告全文及摘要详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

特此公告。

大连友谊（集团）股份有限公司董事会

2016 年 6 月 16 日