

大连友谊（集团）股份有限公司

2017 年度董事会工作报告

2017 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、2017 年度董事会履职情况

2017 年度，公司共召开董事会会议 11 次，审议了包括定期报告、申请授信、向股东借款暨关联交易、董事会换届选举、聘任高级管理人员、对外投资、出售资产等共计 33 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 2017 年度经营情况的讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 184,324.15 万元，同比下降 4.36%；实现利润总额 980.07 万元，同比下降 74.04%；实现归属于上市公司股东的净利润 1,305.62 万元，同比下降 90.24%，下降的主要原因是同期公司因战略发展需要，于 2016 年下半年转让了部分公司股权产生的处置收益较高。其中：公司零售业实现营业收入 82,576.06 万元，同比下降 42.40%；实现利润 1,265.45 万元，同比增长 144.04%，出现上述变化的主要原因是公司于 2016 年下半年处置部分低效、亏损的子公司股权，

导致本期合并范围同比减少，从而使得零售业营业收入减少，亏损减少，利润上升；公司零售业本期实现的营业收入按可比口径计算同比下降 5.04%，实现利润总额按可比口径计算同比增长 117.10%。公司房地产业实现营业收入 100,164.04 万元，同比增长 229.01%；实现利润-3,146.56 万元，同比下降 122.03%，下降的主要原因是公司房地产项目陆续交付，同时借款利息停止资本化导致利润同比下降。

（一）公司零售业发展情况

报告期内，受国内宏观经济增速持续低位运行影响，零售行业增速仍维持放缓态势，根据国家统计局信息显示，2017 年，国内社会消费品零售总额同比增长 10.2%，增速较 2016 年下降 0.2 个百分点。尤其是实体零售业，其整体发展仍受人工成本攀升、租金高企等压力影响，发展趋势未得明显改观。但随着供给侧改革的不断深入，国内经济有望出现好转，与此同时，我们也看到 2017 年以来，商品专业化、消费个性化、需求多元化、分享社交化等趋势日益凸显，新技术的深入应用正在持续推动实体零售与电子商务的快速融合，加之新型城镇化发展以及居民收入的不断提高，都在促使消费市场规模持续扩大、消费结构升级不断加快，零售行业未来发展前景仍可期待。

公司零售业自 2016 年以来，通过不断剥离亏损、低效资产，目前已经将零售业主要归集在百货店（友谊商城）方面，区域则集中于大连地区，本区域内的零售业市场竞争一直较激烈。为巩固公司在本地区的经营业绩，公司持续加快“百货店购物中心化改造”，并以独有品牌、特色大类、传统优势大类为核心竞争力，以满足消费升级和一站式购物需求。经过近两年大力度的战略与经营调整，虽取得一定改善，但实现公司零售业破局发展的局面仍需持续探索。

（二）公司房地产业发展情况

根据国家统计局数据显示，2017 年全国房地产开发投资 109,799 亿元，同比增长 7%，其中，住宅投资增长 9.4%。房地产开发企业土地购置面积 25,508 万平方米，同比增长 15.8 %。房屋新开工面积 178,654 万平方米，同比增长 7%，其中住宅新开工面积增长 10.5%。全国商品房销售面积 169,408 万平方米，增长 7.7%，其中住宅销售面积增长 5.3%。全国商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，其中住宅销售额增长 11.3%。2017 年限购限贷及限售政策强调“住而非炒”的主旋律，有效降低了市场的投资属性，供需双控的高压政策下新房供给和需求热情有所缓和，一线城

市和部分二线城市房价稳中有降，住房投资热点向部分二三线城市转移，三四线城市得益于去库存政策的推动，保持量价齐升态势。同时在 2017 年，房地产融资日益趋紧，部分地产企业难以为继，“强者恒强”趋势明显，行业集中度不断提升，房地产企业亦逐步谋求转型升级。

公司房地产业主要涉及住宅和商业地产的开发与销售。当前公司在建、在售房地产项目主要为商业地产，分布在大连、沈阳和邯郸。公司地产业坚持用发展的眼光解决目前的困局，在继续多渠道推动存量去化的同时，公司也在采取积极措施，按照“在中心城市的中心区域，发展中小地块”的“三中”原则，专注城市住宅地产开发，力求获得目标城市的土地开发权，增加土地储备，提升公司效益。

三、公司未来发展展望

2017 年，公司在遵循增强持续发展能力、维护全体股东利益的原则下，通过构建“产业+金融”的发展方向，旨在推动公司进一步的发展。公司通过收购武汉信用小额贷款股份有限公司 30% 的股份（相关手续正在办理中），迈出整合公司房地产业、零售业上下游资源，实现公司转型发展的重要一步；且公司通过出售所属友谊宾馆、新友谊商店资产负债以及大连南浦外供食品有限公司等企业参股权，进一步优化了零售业结构，使得公司当前零售业归集到大连友谊商城等三家门店。

（一）行业格局和趋势

零售业：

随着国内经济发展逐步进入以质量效益提升为目标的新时期，消费市场也进入了需求多元发展、规模持续扩大、结构优化升级的发展新阶段。消费者体验与服务需求的提高，将促进实体零售回暖。同时，零售企业（含线上线下）渐进式开始打通渠道边界，实现全渠道布局，将线下门店布局、参与体验、供应链体系等优势与线上流量获取、支付便捷、配送时效等优势相结合。行业整合并购加剧，优化调整步伐将进一步加快，零售市场集中度将进一步提高。

房地产业：

未来，房地产市场将长期坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”主基调，短期调控与长效机制紧密衔接。短期调控以城市群为目标，限购限贷限售叠加，供应结构优化，调控效果逐步显现。长效机制以完善多层次住房供应体系为抓手，大力培育住房租赁市场，深化共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，构建租购并

举的房地产制度，推动房地产市场长期稳定发展。未来行业内的资本竞争将日趋激烈，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

（二）公司发展战略和经营计划

零售业：

零售业的调整和创新只有进行时，没有终点。公司将对“友谊商城”三店在坚持“百货店购物中心化”的原则基础上，积极落实年轻化、潮流化多元化、生活化的调整方向，并坚持平台思维，通过推进异业联盟，做好资源链接和共享等为手段，形成自己的特色、优势和核心竞争力，同时，公司也将在谨慎调研、科学论证的基础上，积极探索零售业的运行新模式，追求轻资产的战略模式，实现零售业的创新发展。

房地产业：

房地产业是公司主业之一。公司在 2018 年度的首要任务是继续开拓中介代理公司的资源，做好大连、沈阳、邯郸地区存量项目的去化和盘活。同时，公司也要通过各种渠道，坚持“三中原则”，以二线城市，经济发达、处于中心地位、本轮房价滞涨的区域为重点，寻找新项目源，既要实现发展的数量，更要具有较好的投资回报。最后，公司也将提前谋划，制定并完成新发展项目的管理规程，重点要梳理和建立产品线，做好成本线管控，保证从源头上实现对项目的全程监控。

自 2016 年 7 月，公司控股权发生变更以来，公司通过设立苏州汇银合升房地产投资基金，购买武汉信用小额贷款股份有限公司 30%股份，尝试性介入金融业务，这是公司依托现有资源向金融业务转型的探索与尝试。公司在遵循增强持续发展能力、维护全体股东利益的原则下，通过构建“产业+金融”的发展方向，旨在推动公司进一步的发展。以此为契机，2018 年度，公司将在目前金融业务领域抓好纵深发展，力求风险可控的基础上，逐步培育新的利润增长点，同时，公司仍将坚持循序渐进的原则，继续寻找金融业务与现有产业资源的有效对接，以提高公司的可持续发展能力及后续发展空间。

大连友谊（集团）股份有限公司董事会

2018 年 4 月 26 日