

## 大连友谊(集团)股份有限公司董事会关于本公司管理层收购事宜致全体股东报告书

上市公司名称	大连友谊(集团)股份有限公司
注册地址	辽宁省大连市中山区七一街1号
通讯地址	辽宁省大连市中山区七一街1号
邮编	116001
联系电话	0411-82802712
收购人名称	大连嘉威德投资有限公司
注册地址	辽宁省大连市中山区人民路91号
通讯地址	辽宁省大连市中山区人民路91号
邮编	116001
联系电话	0411-82825888

**签署日期:2012年11月5日**

**董事会声明**

一、本公司全体董事保证本报告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性、完整性负个别和连带的责任;

二、本公司全体董事已履行诚信义务,向股东所提出的建议是基于公司和全体股东的整体利益客观审慎做出的;

三、本公司全体董事没有与本次收购相关的利益冲突,如有利益冲突,相关的董事已经予以回避。

**第一节 释义**

在本报告书中,除非另有说明,以下简称具有如下含义:

本报告书	指	《大连友谊(集团)股份有限公司董事会关于本公司管理层收购事宜致全体股东报告书》
友谊集团	指	大连友谊集团有限公司
大连友谊、上市公司、本公司	指	大连友谊(集团)股份有限公司
嘉威德投资、收购人	指	大连嘉威德投资有限公司
本次收购	指	大连嘉威德投资有限公司购买大连一方地产有限公司持有大连友谊集团有限公司34.4%的股权;
一方地产	指	大连一方地产有限公司
阿大海产	指	大连阿大海产养殖有限公司
大杨集团	指	大杨集团有限公司
元正评估	指	辽宁元正资产评估有限公司
首创证券、独立财务顾问	指	首创证券股份有限公司
上海浦发银行	指	上海浦东发展银行股份有限公司
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《深交所上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

### 第二节 被收购公司基本情况

企业名称	大连友谊(集团)股份有限公司
注册资本	35640万元
企业住所	大连市中山区七一街1号
注册地址	大连市中山区七一街1号
法定代表人	田益群
成立日期	1993年
股票上市地	深圳证券交易所
A股股票代码	大连友谊 000679
联系地址	大连市中山区七一街1号
邮编	116001
联系人	王惠民
电话号码	0411-82802712
传真号码	0411-82650092

### 二、本公司主营业务及最近三年经营情况

(一) 公司主营业务

公司主要经营范围为:商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、仓储、免税商品、农副产品收购(限分支机构)、客户写字间出租、企业管理服务、广告业务(限分支机构)、房地产开发。

(二) 公司最近三年发展情况

公司近年来确立了以零售业、酒店业为中心,协同房地产业复合发展的战略,目前公司正在开发建设的大连富丽华三期和沈阳及沈阳南城等商业项目将巩固提升大连友谊传统主业的规模和竞争力,拟开发的大连东港、苏州湾、石湾及博鳌友谊新城项目,将引导公司逐步形成以大连为重心的本部区域,以苏州为中心的长三角区域,以河北为切入点的环渤海区域的战略布局。

近年来,公司在商业零售、酒店和房地产开发三个行业内发展情况如下所示:

1、零售业

嘉威德零售业在克服友谊商城二期改造项目建设不利影响的的基础上,仍然实现了营业收入每年约16%的增长,具体数据如下表所示:

项目	2011年度	2010年度	2009年度
营业收入	179,769.73	155,642.10	133,796
营业成本	149,009.81	129,149.55	109,548
营业利润	9,033.61	7,467.68	6,314.23

2、酒店业

虽然大连地区酒店行业竞争日趋激烈,但公司酒店行业依然凭借良好的口碑和管理水平保持了业绩的稳步增长,2011年利润下滑是由于大连富丽华酒店进行装修改造,造成收入减少、折旧摊销增大所致,2011年度富丽华酒店恢复至正常经营,具体数据如下表所示:

项目	2011年度	2010年度	2009年度
营业收入	29,072.80	25,070.34	19,347
营业成本	6,481.15	4,761.62	3,620
营业利润	3,439.25	355.86	1,117.50

3、房地产开发业务

公司房地产业务在近三年取得长足发展,对公司的业绩形成了稳定的支撑,目前正在销售的项目包括大连“整盘天城”、苏州“锦尚壹品”,另外在大连、苏州、邯郸、沈阳储备商业及住宅用地6块,合计约22.48万平方米,足够支撑公司未来3-5年的开发需求,为公司业绩的持续与稳定奠定了良好的基础,具体数据如下表所示:

项目	2011年度	2010年度	2009年度
营业收入	104,705.18	174,987.39	151,977
营业成本	61,883.68	85,553.15	107,475
营业利润	27,777.37	49,172.15	24,915.40

(三) 最近三年主要财务数据和财务指标

项目	2011年	2010年	2009年
营业收入	3,194,221,837.08	3,625,877,041.24	3,146,476,219.03
营业利润	339,760,087.49	558,663,804.90	323,394,243.01
利润总额	341,602,320.79	567,584,093.69	327,649,807.38
归属于上市公司股东的净利润	175,616,738.10	248,831,702.23	180,901,085.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	174,627,749.89	244,442,772.61	178,850,127.97
加权平均净资产收益率(%)	14.619	24.886	22.208
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	14.545	24.250	21.956
归属于上市公司股东的每股净资产	1,281,011,191.55	1,118,561,677.78	905,259,613.81
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	3.94	4.708	3.381
资产负债率(%)	82.322	80.369	73.01

(四) 最近三年年报刊登的报刊名称及时间

项目	报刊名称	刊登时间
2011年年报	《中国证券报》、《证券时报》	2012年4月27日
2010年年报	《中国证券报》、《证券时报》	2011年3月25日
2009年年报	《中国证券报》、《证券时报》	2010年4月08日

(五) 本次收购前重大变化情况

在本次收购前,本公司的资产、业务、人员等与最近一期披露的情况相比未发生重大变化。

三、公司股本结构

(一) 公司股份总额及股本结构

截至本报告书签署日,本公司股本结构如下:

股份类别	股份数量(股)	占比
有限售条件流通股	57,606	0.016%
其中:董事、高管持股	57,606	0.016%
无限售条件流通股	356,342,394	99.984%
合计	356,400,000	100%

(二) 收购人及其一致行动人持有本公司股份情况

截至本报告书出具之日,收购人未直接持有本公司6.60%的股份,收购人通过持有友谊集团16.60%的股份,间接持有本公司股份;友谊集团持有本公司无限售条件106,600,000股,占公司总股本的29.92%,为本公司的第一大股东;

收购人在本次收购前通过友谊集团间接持有本公司股份情况如下所示:



本次收购完成后,嘉威德投资通过持有友谊集团51%的股权间接持有大连友谊29.92%的股份,收购人与本公司控制关系如下表所示:



在评估长期股权投资时,元正评估采用了2012年10月25日出具的《大连友谊(集团)股份有限公司部分股权价值评估报告》(元正评报字[2012]139-1号)对友谊集团持有大连友谊集团部分

的评估结果,并根据元正评估出具的《大连嘉威德投资有限公司受让大连友谊(集团)股份有限公司部分股权项目资产评估报告》(元正评报字[2012]139号),友谊集团各项资产和负债评估最终结果详见下表:

项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
1 流动资产	130,501.68	117,893.80	-12,607.88	-9.66
2 非流动资产	74,424.98	103,298.83	28,873.84	38.80
3 资产总计	204,926.66	221,192.63	16,265.97	7.94
4 流动负债	107,652.80	171,570.56	-63,917.76	-33.52
5 非流动负债	70,217.67	70,217.67	0.00	0.00
6 负债总计	177,870.46	141,788.23	-36,082.23	-20.29
7 净资产(所有者权益)	27,056.20	79,404.40	52,348.20	193.48

(五) 对收购人及本次权益变动的相关意见

关于本次收购,公司董事会已对权益变动信息披露义务人嘉威德投资及其主要股东的资信情况、收购目的、后续计划等进行了必要的调查。本次友谊集团的股权转让后,经营管理权拥有友谊集团的控制权,一方面,能够有效保证公司的稳定,保证公司战略的延续和文化的传承,避免因由股东变化而出现不必要的影响和波动;另一方面,经营管理团队通过友谊集团间接持有大连友谊的股份,使得公司的核心经营骨干与企业利益上结合的更加紧密,能够进一步激励经营骨干为大连友谊的发展,增强工作积极性和创造性,有效降低代理成本,从而提升公司经营业绩,确保公司的持续、健康发展。

本公司董事认为,公司高管人员通过友谊集团间接持有大连友谊的股份,将促使其利益与公司一致,有利于提升大连友谊高管人员的工作积极性,降低代理成本,从而提升公司经营业绩,提高企业核心竞争力,符合全体股东的利益。

嘉威德投资本次收购所需资金全部来源于嘉威德投资的自有资金和借贷资金。本公司及关联方没有直接或间接为嘉威德投资本次收购提供资金,亦没有利用本公司及关联方控制的资产为嘉威德投资本次收购提供财务资助。

本次权益变动完成后,本公司的实际控制人将发生变化,但本公司的资产、人员、业务、财务、机构的独立性将不会受到任何影响,本公司仍将拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力,具有面向市场独立自主持续经营的能力。为了在本次权益变动完成后,维持公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立,嘉威德投资出具了关于保障公司独立性的承诺函。

截止收购前,嘉威德投资不存在未清偿对本公司的负债的情形,本公司不存在为其任何负债提供担保或者存在其他损害本公司利益的情形。

二、独立董事意见

本公司独立董事赵彦志先生、李耀山先生、张白鉴先生根据《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《

(三) 公司前10名股东名单及其持股情况

截至2012年9月30日,本公司前10名股东名单及其持股情况如下表所示:

序号	股东名称(全称)	股东性质	持股比例(%)	持股总数
1	大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	29.92%	106,600,000
2	广东温氏投资有限公司	境内非国有法人	7.58%	27,000,000
3	中国光大银行股份有限公司-光大保德信量化核心证券投资基金	境内非国有法人	2.53%	80,724.68
4	大通证券股份有限公司	境内非国有法人	1.05%	3,738,695
5	胡志斌	境内自然人	0.59%	2,086,865
6	交通银行-农银汇理行业成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.56%	2,000,000
7	天津信托有限责任公司-天信超安08-1期证券投资资金信托	境内非国有法人	0.47%	1,687,552
8	中国银行-工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.36%	1,300,000
9	孟晋菲	境内自然人	0.36%	1,292,625
10	中国光大银行-工银瑞信永利华鑫源优选混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.32%	1,136,098
	合计		43.49%	154,974,303

(四) 公司持有收购人股权的情况

截至本报告公告之日,本公司未持有,或通过第三方持有收购人的股权。

四、前次募集资金的使用情况

公司1996年首次公开发行股票时募集资金已经使用完毕,目前公司不存在募集资金使用或前次募集资金的使用违规的情况。

### 第三部分 利益冲突

一、本公司及董事、监事、高级管理人员与嘉威德投资存在的关联关系

截至本报告书出具之日,嘉威德投资未直接持有本公司股份,嘉威德投资通过持有友谊集团16.60%的股份,间接持有本公司股份;

嘉威德投资以本公司、友谊集团董事、监事、高级管理人员为主要成员,并包括本公司以及友谊集团中层管理人员出资组建的有限公司,本公司董事、监事、高级管理人员在嘉威德投资的持股情况如下所示:

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)	在大连友谊任职情况	在嘉威德投资任职情况
1	田益群	1090.45	25.36	董事长	董事长
2	杜善津	1090.45	25.36	副董事长、总裁	董事
3	孙锡娟	75.30	1.75	董事、副总裁、董事会秘书	董事
4	杨立斌	96.00	2.23	副总裁	董事
5	李季军	75.30	1.75	副总裁	董事
6	刘凤祥	96.00	2.23	副总裁	董事
7	张桂香	96.00	2.23	监事会主席	监事
8	于进伟	15.00	0.35	监事	监事
	合计	2634.5	61.26		

除上述人员外,大连友谊其他董事、监事、高级管理人员与收购人不存在关联关系。

二、公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在本报告书公告日持有本公司股份的情况

截止本报告书出具之日,本公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股份情况如下表所示:

股东名称	职务	持有股份数量
杜善津	副董事长、总裁	65,837
杨立斌	副总裁	10,973
合计		76,810

除上述表示外,高级管理人员持有本公司股份外,公司其余董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在本报告书出具之日前12个月内不存在持有或通过第三人持有本公司股份的情况。

上述持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员在董事会报告书公告前6个月内不存在通过证券交易所的集中交易买卖本公司股票的情形。

三、公司董事、监事、高级管理人员与本次收购利益冲突情况

除上述披露的情况外,截止本报告书出具之日,除上述持有嘉威德投资股权的董事、监事、高级管理人员外,公司其余董事、监事、高级管理人员与本次收购行为不存在任何相关的利益冲突,公司其余董事、监事、高级管理人员也未签订任何涉及与收购相关的利益冲突的合同。

四、公司其他应披露的利益冲突说明

1、本次收购中,本公司除嘉威德投资以外的其他董事、监事、高级管理人员不存在因该项收购而获得利益的情形,不存在通过获利以补偿其失去职位或者其他有关损失的情形;

2、除嘉威德投资以外的本公司其他董事、监事和高级管理人员未与其他任何人签订关于收购合同的合同或安排;

3、除属于嘉威德投资以外的公司其他董事、监事和高级管理人员未在嘉威德投资订立的重大合同中拥有重大个人利益;

4、除属于嘉威德投资以外的公司其他董事、监事、高级管理人员及其关联方与嘉威德投资及其董事、监事、高级管理人员(或者主要负责人)之间未由重要的合同、安排以及利益冲突;

5、本公司最近12个月内未作出涉及可能影响收购上市公司收购股权的公司章程条款的修改。

### 第四部分 董事建议或声明

一、收购人对于本次收购的调查情况

(一) 收购人的资信情况

收购人嘉威德投资是由大连友谊及友谊集团董事、监事、高级管理人员以及部分中层管理人员于2006年成立的用于实施股权激励的管理层持股公司;公司设计时的注册资本为1500万元,股东40人,后经过数次股权转让及增资,2012年注册资本增加为4300万元,股东49人,均为大连友谊及友谊集团中高层管理人员;截止2012年9月30日,嘉威德投资账面总资产为46,329,141.73元,净资产为46,329,141.73元,资信状况良好。

(二) 本次收购资金来源

本次收购资金来源于嘉威德自有资金、银行贷款以及其他方式自筹,根据嘉威德投资与上海浦发银行签订的贷款承诺函,上海浦发银行将为嘉威德投资提供总额度人民币15,000万元的信贷资金用于本次股权转让款的支付。

此外,嘉威德投资各股东承诺,如出现上述资金不足以支付本次股权转让全部价款的情形,差额部分将由各股东按出资比例向嘉威德投资提供借款。

(三) 本次收购的目的及后续计划

一方地产由于战略调整需要,拟出让其自身持有的友谊集团34.4%的股权,友谊集团另两大股东大杨集团与阿大海产均放弃了对该部分股权的优先受让权,为有效保证大连友谊经营的稳定,保持上市公司战略的延续和文化的传承,避免因由股东变化而出现不必要的负面影响和波动,嘉威德投资决定对该部分股权进行承接。

本次收购完成后,友谊集团及大连友谊的经营管理团队将通过友谊集团间接控制大连友谊,使得上市公司的核心管理层与上市公司在利益上结合的更加紧密,能够进一步激励经营管理团队为上市公司创造价值,降低代理成本,从而确保上市公司未来健康、可持续发展。

(四) 关于本次收购目的的相关情况

1、关于大连友谊评估报告的情况

2012年9月,友谊集团董事会委托元正评估对大连友谊进行评估,评估基准日为2011年12月31日,评估目的为对大连友谊全体股东及董事会就本次收购涉及的友谊集团持有大连友谊股权的价值提供参考依据。

2012年10月25日,元正评估出具了《大连友谊(集团)股份有限公司股东部分权益价值项目资产评估报告》(元正评报字[2012]139-1号),根据该评估报告,在持续经营前提下,采用市场法对友谊集团持有大连友谊股权的评估价值为80,334.84万元,采用收益法对友谊集团持有大连友谊股权的评估价值为79,774.33万元。

经过综合比较分析,元正评估认为收益法结论受未来经济预期的影响较大,具有一定的不确定性,市场法的评估结果更能客观体现股东全部权益价值,因此评估机构最终选择了市场法下的评估结果作为友谊集团持有大连友谊股权价值的最终评估结果。

2、关于友谊集团评估报告的情况

2012年9月,友谊集团委托元正评估对友谊集团进行评估,评估基准日为2011年12月31日,评估目的是为嘉威德投资拟收购友谊集团股权之行为提供价值参考。

2012年10月25日,元正评估出具了《大连嘉威德投资有限公司拟受让大连友谊集团有限公司股权项目资产评估报告》(元正评报字[2012]139号),元正评估分别采用了资产基础法和收益法对友谊集团截止2011年12月31日的全部股东权益价值进行评估。

在采用资产基础法进行评估时,截止评估基准日的友谊集团净资产账面价值为27,056.20万元,评估后股东全部权益价值(净资产价值)为79,404.40万元,评估增值52,348.20万元,增值率193.48%。

在采用收益法进行评估时,截止评估基准日的友谊集团的净资产账面价值为27,056.20万元,评估后的股东全部权益价值(净资产价值)为80,345.02万元,评估增值3,288.82万元,增值率196.06%。

经过综合比较分析,元正评估认为2011年以来,受金融危机等因素的影响,中国经济增速放缓,经济下行压力不断加大,而零售业作为快速消费品的主要通道,所受影响不容忽视。由于大连市商业建筑的人均面积早已超过发达国家的水平,大卖场与超市行业竞争非常激烈,企业未来存在较大的经营风险和财务风险。因此元正评估放弃了不确定性较大的收益法结论,而选择了能够客观反映股东权益价值的资产基础法作为本次一方地产转让友谊集团股权价值参考依据,由此得到友谊集团全部权益在基准日时的价值为79,404.40万元。

在评估长期股权投资时,元正评估采用了2012年10月25日出具的《大连友谊(集团)股份有限公司部分股权价值评估报告》(元正评报字[2012]139-1号)对友谊集团持有大连友谊集团部分

的评估结果,并根据元正评估出具的《大连嘉威德投资有限公司受让大连友谊(集团)股份有限公司部分股权项目资产评估报告》(元正评报字[2012]139号),友谊集团各项资产和负债评估最终结果详见下表:

项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
1 流动资产	130,501.68	117,893.80	-12,607.88	-9.66
2 非流动资产	74,424.98	103,298.83	28,873.84	38.80
3 资产总计	204,926.66	221,192.63	16,265.97	7.94
4 流动负债	107,652.80	171,570.56	-63,917.76	-33.52
5 非流动负债	70,217.67	70,217.67	0.00	0.00
6 负债总计	177,870.46	141,788.23	-36,082.23	-20.29
7 净资产(所有者权益)	27,056.20	79,404.40	52,348.20	193.48

(五) 对收购人及本次权益变动的相关意见

关于本次收购,公司董事会已对权益变动信息披露义务人嘉威德投资及其主要股东的资信情况、收购目的、后续计划等进行了必要的调查。本次友谊集团的股权转让后,经营管理权拥有友谊集团的控制权,一方面,能够有效保证公司的稳定,保证公司战略的延续和文化的传承,避免因由股东变化而出现不必要的影响和波动;另一方面,经营管理团队通过友谊集团间接持有大连友谊的股份,使得公司的核心经营骨干与企业利益上结合的更加紧密,能够进一步激励经营骨干为大连友谊的发展,增强工作积极性和创造性,有效降低代理成本,从而提升公司经营业绩,确保公司的持续、健康发展。

本公司董事认为,公司高管人员通过友谊集团间接持有大连友谊的股份,将促使其利益与公司一致,有利于提升大连友谊高管人员的工作积极性,降低代理成本,从而提升公司经营业绩,提高企业核心竞争力,符合全体股东的利益。

嘉威德投资本次收购所需资金全部来源于嘉威德投资的自有资金和借贷资金。本公司及关联方没有直接或间接为嘉威德投资本次收购提供资金,亦没有利用本公司及关联方控制的资产为嘉威德投资本次收购提供财务资助。

本次权益变动完成后,本公司的实际控制人将发生变化,但本公司的资产、人员、业务、财务、机构的独立性将不会受到任何影响,本公司仍将拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力,具有面向市场独立自主持续经营的能力。为了在本次权益变动完成后,维持公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立,嘉威德投资出具了关于保障公司独立性的承诺函。

截止收购前,嘉威德投资不存在未清偿对本公司的负债的情形,本公司不存在为其任何负债提供担保或者存在其他损害本公司利益的情形。

二、独立董事意见

本公司独立董事赵彦志先生、李耀山先生、张白鉴先生根据《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《

交易所上市规则》等法律法规和《公司章程》的规定,经认真审阅公司董事会聘请