



股票简称：友阿股份

股票代码：002277

编号：2015-016

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司 关于调整“郴州友阿国际广场”项目投资概算的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、事项概述

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司（以下简称“公司”）经第三届董事会第十六次会议和 2011 年第三次临时股东大会审议通过了《关于投资“郴州友阿购物中心”城市综合体项目的议案》，同意公司投资成立控股子公司与其他股东共同合作建设和经营“郴州友阿购物中心”城市综合体项目（项目名称最终确定为“郴州友阿国际广场”，以下简称“郴州项目”）。

项目的实施主体为控股子公司郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司（以下简称“郴州友阿”），公司目前对郴州友阿的持股比例为 71%。

在项目实施过程中，由于对设计方案进行了较大的变更，复杂的地块地质状况加大了地质勘探、桩基建设工程的施工难度，同时由于预估差异、要素价格上涨、通货膨胀以及一些前期不可预见的因素等原因，使得项目的建设投入规模将高于原预估的规模。另一方面，新设计方案增加了商业部分的面积，对项目收益情况也将产生积极影响。鉴于以上情况，公司组织人员根据最终的设计方案及施工图重新进行了测算。根据测算结果，该项目的总投资概算约为 14.41 亿元，较原投资估算增加 4.8 亿元。基于上述情况，公司于 2015 年 4 月 7 日召开第四届董事会第四次临时会议，审议通过了《关于调整“郴州友阿国际广场”项目投资概算的议案》，同意公司将该项目的投资概算调整为 14.41 亿元。

本次投资不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。该事项尚须提交公司股东大会审议。

二、项目的基本情况

“郴州友阿国际广场”项目初期规划拟建约 12.8 万平方米的商业综合体和约 10 万平方米的超高层住宅。在项目实施过程中，公司根据市场情况，对设计方案进行了变更：删减了原商业裙楼上的住宅，增加了商业裙楼的面积，从而有利于项目商业综合体功能布局及动线组织。

根据审批后的最终设计方案，项目总建筑面积为 23.4 万平方米，商业面积约 15.8 万平方米，住宅面积约 3.2 万平方米，地下车库面积约 3.9 万平方米。

三、项目投资概算调整的具体情况

1、项目投资概算调整的主要内容和原因

(1) 由于项目最终确定的设计方案增加了商业部分的面积，减少了住宅的面积，而商业建筑不仅单位建筑成本要大大高于住宅，还需配套增加消防工程、电梯工程、空调工程、电气工程、水电工程等工程的投入，因此使得项目总的建设投入增加。

(2) 项目增加了天幕设计，不仅增加了建造成本，也相应增大了项目在消防、通风等方面的投入；

(3) 由于项目所在地质构造异常复杂、断层破碎带多、地下水系发达，使得项目桩基部分的工程投入大大高于一般地质结构。

(4) 原估算是按概念性设计方案进行的，方案图示无具体细部设计做法，估算考虑不足，且依据的是当时一般水平的建筑工程造价标准，单位建筑安装费用估算偏低。而在实际施工过程中，建筑市场人工、材料、分包等要素价格上涨，使得项目实际单位建筑安装费用高于原估算值，也使得按原面积测算的项目建设安装费用高于原估算值。

(5) 原设计方案下的主力店与商业街、商铺是分开的，故未考虑部分公共区的装修，而且对主力店的装修估算也偏低。现行方案下主力店与商业街铺连接成了一个大的商业区，需增加公共区部分的装修，同时提升主力店的装修档次。

2、调整后的项目投资概算

序号	项目	投资概算（万元）
1	土地成本、前期费用及配套费用	35,490
2	桩基工程	11,656
3	土建及配套工程装	62,760
4	二次装修及设备安	26,767
5	与项目建设相关的其他费用	7,455
	合计	144,128

四、调整投资预算对公司的影响

郴州项目初期进行概念性设计时拟建 4 栋高层住宅，其中有 3 栋是在商业裙楼之上，随着设计的进一步细化，由于有 3 栋高层建筑，使得商业裙楼在具体的设计上受到较多的限制，加上近几年住宅市场并不景气，而地段优、体量大、业态广、规划精、管理新的第二代商业地产正在蓄势崛起。公司经综合考虑，多方论证，适时调整了项目的设计，删去了裙楼上的 3 栋高层住宅，同时增加了商业部分面积。设计调整后，一方面使得项目商业的功能布局及动线组织更有空间、更灵活，有利于项目商业部分的运营和管理；另一方面，最大限度地利用和发挥



了项目所在地段优势。“郴州友阿国际广场”项目所在地是郴州市中心繁华地带，交通便捷，配套设施齐全，在郴州市城市总体规划中是处于商业金融区的核心位置，而且该项目有 15.8 万平方米的体量，包含有百货主力店、商业街、影院、超市、餐饮、娱乐等众多业态。不同一般商业地产的是，项目商业部分由公司总体规划运营和管理，发展前景非常好。

根据新的设计方案和投资概算，公司进行了项目效益的测算，项目整体的财务内部收益率和投资回收期分别为 12.02%和 8.75 年，项目总体盈利能力是优于原设计方案的。项目的建成有利于提升公司经营业绩和整体竞争力，树立公司向省内二三线城市扩张的典范，使公司获得强有力的持续经营与发展能力。

五、其他

本项目以往实施进展情况已在公司前期的定期报告和临时报告当中予以披露。项目后续实际进展情况，公司将根据相关规定及时履行相应的信息披露。

六、备查文件

- 1、《第四届董事会第四次临时会议决议》。
- 2、《第四届监事会第三次临时会议决议》。

特此公告。

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

董事会

2015 年 04 月 08 日