



**红楼集团有限公司**

**公司债券**

**2016年半年度报告**

**2016年8月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 一、重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司 2016 年半年度报告未经审计。

### 二、重大风险提示

(一) 受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策、财政与货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。由于本次债券为固定利率债券，票面利率为 6.95%，存续期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而可能使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

(二) 债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

(三) 公司其他应收款账面余额较大。2016 年 6 月 30 日，公司其他应收款为 21.67 亿元，较上年末增加了 2.22 亿元，增幅为 11.43%，主要为应收关联方款项。该等应收关联方的其他应收款为关联方的借款，交易根据公司章程及相关制度的规定履行了相应的决议程序，并签署了相应的借款合同，该等关联交易均因正常业务经营活动所发生，合法、有效，不会对本次债券产生实质性障碍，但未来不能排除公司关联方经营形势出现重大不利变化导致借款不能按期足额回收，从而产生坏账损失的风险。

(四) 公司业务发展实现多元化发展，涵盖零售百货、专业市场、金融投资、

精品旅游、宾馆饭店、高档房产等众多行业。公司目前经营状况良好，综合实力较强，并得到了各级政府部门的政策支持，获得了较好的发展机遇。如果国民经济持续下行，出现内需不足，消费不振，政府部门政策支持减弱或取消，将会对公司的生产经营产生不利影响。

（五）公司资产流动性较弱，受限资产较多。截至 2016 年 6 月 30 日，公司资产以非流动资产为主，非流动资产所占比例为 65.29%，资产流动性整体较弱。同时，公司权利受限资产较多，达 586,599.26 万元，占报告期末资产总额的 51.01%，主要为债务融资所设立的抵质押资产。目前，公司经营状况良好，资信状况良好，不存在债务逾期或违约等情形。如果未来公司因流动性不足或其他原因导致未能按期足额偿付到期债务，从而造成资产被冻结或处置，可能会对公司正常经营活动产生不利影响，进而影响本次债券本息按期足额偿付。

（六）公司公允价值变动损益和投资收益波动对公司利润有一定的影响。2013、2014 以及 2015 年度，公司公允价值变动损益分别为 5,269.56 万元、-650.58 万元和 -4,686.49 万元。公司公允价值变动损益主要是公司投资性房地产的公允价值变动损益，对公司利润总额影响较大。公司投资收益主要是公司出售划分为可供出售的金融资产的股票确认的收益以及少量的分红。2013、2014、2015 以及 2016 年 1-6 月份，公司投资收益分别为 14,351.91 万元、23,815.79 万元、20,236.43 万元和 708.11 万元，占当期利润总额的 39.74%、54.50%、58.51% 和 5.75%。因此，公司公允价值变动损益和投资收益的波动，对公司利润水平影响较大。

（七）截至 2016 年 6 月 30 日，公司的有息债务余额为 43.83 亿元，其中短期借款 6.6 亿元，一年内到期的非流动负债 3.05 亿元，长期借款 21.96 亿元，应付债券 12.22 亿元，存在一定的偿债压力。

（八）由于受到行业竞争加剧和网络零售市场分流的影响，公司商业百货业收入出现下滑。同时，在中央反腐保持高压的情况下，商场预售购物卡的销售也有所下降，导致公司预收款项呈下降趋势。另外，受国家限制“三公消费”政策的影响，近三年公司旅游酒店营业收入亦呈下滑趋势。商业百货业和旅游酒店业收入的下滑，给公司的经营业绩造成一定的压力。

（九）公司以公允价值计量的投资性房地产占总资产的比例较高。2013、2014 和 2015 年末，公司投资性房地产账面价值分别为 625,933.94 万元、627,448.26

万元和 622,809.51 万元，占资产总额的比例分别为 58.79%、55.32% 和 55.27%。若经济形势发生不利变化，造成投资性房地产公允价值下降，则会对公司的资产规模产生一定负面影响。

### 三、风险变化及影响

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
一、重要提示.....	1
二、重大风险提示.....	1
三、风险变化及影响.....	3
释义.....	6
第二节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、公司相关情况.....	7
二、相关中介机构情况.....	7
第三节 公司债券事项.....	9
一、已发行公司债券基本情况.....	9
二、募集资金使用情况.....	9
三、公司债券评级情况.....	10
四、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施.....	11
五、报告期内债券持有人会议的召开情况.....	14
六、报告期内债券受托管理人履行职责的情况.....	14
第四节 财务和资产情况.....	15
一、主要会计数据和财务指标及变动分析.....	15
二、公司半年度财务报告审计情况.....	16
三、报告期末主要资产和负债的变动情况.....	16
四、债务逾期情况.....	19
五、公司资产权利受限情况.....	20
六、发行其他债券和债务融资工具.....	20
七、对外担保情况.....	20
八、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况..	20
第五节 业务和公司治理情况.....	22
一、报告期内公司主要业务及经营模式.....	22
二、报告期内公司主要经营情况.....	23

三、是否存在违约事项.....	27
四、独立性状况.....	27
五、报告期非经营性往来占款或资金拆借以及为关联方担保情况.....	27
六、公司治理合规情况.....	28
第六节 重大事项.....	29
一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、报告期内公司发生的破产重整相关事项.....	29
三、存续期内公司债券面临暂停或终止上市风险情况.....	29
四、报告期内公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查， 公司董事、监事、高级管理人员涉嫌被司法机关采取强制措施的情况.....	29
五、其他重大事项.....	29
第七节 财务报告.....	31
一、公司财务报表.....	31
第八节 备查文件目录.....	42
一、备查文件内容.....	42
二、查阅时间及地址.....	42

## 释义

在本半年度报告中，除非特别提示或上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

红楼集团/公司/本公司	指	红楼集团有限公司
本报告	指	红楼集团有限公司公司债券 2016 年半年度报告
本期债券/16 红楼债	指	红楼集团有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行的公司债券
募集说明书	指	红楼集团有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《红楼集团有限公司公司章程》
担保人	指	为本期债券提供担保的朱宝良、洪一丹夫妇
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商/债券受托管理人/光大证券	指	光大证券股份有限公司
会计师/会计师事务所/中审华寅五洲	指	中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）
律师/律师事务所/浙江六和	指	浙江六和律师事务所
评级机构/鹏元资信	指	鹏元资信评估有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日/交易日	指	中华人民共和国证券经营机构的正常营业日（不包括法定节假日）

注：本半年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

## 第二节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司相关情况

(一) 公司名称：红楼集团有限公司（简称“红楼集团”或“公司”）

(二) 公司法定代表人：朱宝良

(三) 信息披露事务负责人：丁百永

联系地址：浙江省杭州市新华路 218 号

电话：0571-85196316

传真：0571-85192018

电子信箱：442402386@qq.com

(四) 公司注册地址：浙江省杭州市新华路 218 号

公司办公地址：浙江省杭州市新华路 218 号

邮政编码：310000

公司网址：<http://www.chinahonglou.com/>

电子邮箱：[zjhonglou@hotmail.com](mailto:zjhonglou@hotmail.com)

(五) 公司登载半年度报告的交易场所网站的网址：<http://www.szse.cn/>

半年度报告备置地：浙江省杭州市新华路 218 号

(六) 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况：

2016 年 1-6 月，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均未发生变化，与募集说明书披露情况一致。

### 二、相关中介机构情况

(一) 会计师事务所：中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津开发区广场东路 20 号滨海金融街 E7106 室

联系地址：北京市西城区百万庄大街 22 号百万庄图书大厦 5 层

法定代表人：方文森



经办会计师：侯胜利、杜丽

电话：010-62378528

传真：010-82275992

邮编：100037

**(二) 资信评级机构：鹏元资信评估有限公司**

住所：深圳市福田区南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系地址：上海市浦东新区三里桥路  
联系地址：上海市浦东新区三里桥路  
1018 号上海数字产业园 A 幢 601 室

法定代表人：刘思源

联系人：王学鹏

电话：021-51035670

传真：021-51035670

邮编：200125

**(三) 债券受托管理人：光大证券股份有限公司**

住所：上海市静安区新闸路 1508 号

联系地址：上海市静安区新闸路 1508 号

法定代表人：薛峰

项目主办人：项惠强、储伟

电话：021-22169999

传真：021-22167124

邮编：200040

截至本报告出具日，公司仅在 2016 年发行了“16 红楼债”，除此以外，公司未发行其他债券。

截至本报告出具日，公司聘请的会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构与募集说明书披露一致，均未发生变更。

### 第三节 公司债券事项

#### 一、已发行公司债券基本情况

债券名称	红楼集团有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券
债券简称	16 红楼债
代码	112349.SZ
发行日	2016 年 3 月 15 日
期限	5 年, 附第 3 年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权
到期日	2021 年 3 月 15 日
债券余额	12 亿元
利率	6.95%
还本付息方式	本次债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
上市或转让的交易场所	深交所
增信措施	本期债券由公司实际控制人朱宝良、洪一丹夫妇为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用级别及资信评级机构	经鹏元资信综合评定, 公司主体长期信用等级为 AA, 本期债券信用等级为 AA。根据鹏元资信鹏信评【2016】跟踪第【829】号 01《红楼集团有限公司 2016 年公司债券 2016 年跟踪评级报告》, 公司主体长期信用等级为 AA, 本期债券信用等级为 AA, 评级展望为稳定
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者
债券兑付执行情况	尚未到付息日

#### 二、募集资金使用情况

截至本报告出具日, 本公司 2016 年公司债券募集资金人民币 12 亿元, 扣除承销费用后按照募集说明书的规定使用, 其中 5.97 亿元已按照计划用于偿还银行贷款, 其余 4.03 万元暂时用于补充公司流动资金, 与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。

截至本报告出具日，公司债券募集资金已偿还银行贷款明细情况如下：

借款单位	借款银行	拟偿还金额 (万元)	实际偿还金额 (万元)	到期日
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	3,967	3,967	2016.4.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	3,967	3,967	2016.8.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	15,000	15,000	2017.1.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	3,967	3,967	2017.4.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	3,967	3,967	2017.8.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	15,000	15,000	2018.1.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	3,967	3,967	2018.4.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	3,967	3,967	2018.8.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	5,033	5,033	2019.4.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	5,033	0	2019.8.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	5,033	0	2020.4.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	5,033	0	2020.8.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	5,033	0	2021.4.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	5,033	0	2021.8.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	5,033	0	2022.4.20
杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	10,967	901	2022.8.20
<b>合计</b>	-	<b>100,000</b>	<b>59,736</b>	-

### 三、公司债券评级情况

### （一）跟踪评级情况

本公司已委托鹏元资信评估有限公司担任“16 红楼债”的跟踪评级机构。根据募集说明书的约定：鹏元资信将在公司年度报告披露后 2 个月内披露定期跟踪评级结果。另外，自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。鹏元资信将及时在公司网站（www.pyrating.cn）、证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

2016 年 8 月 16 日，鹏元资信评估有限公司出具了编号为【2016】跟踪第【829】号 01 的《红楼集团有限公司 2016 年公司债券 2016 年跟踪信用评级报告》，红楼集团本期债券信用评级为 AA 级，即债务安全性很高，违约风险很低；发行主体长期信用等级为 AA 级，即偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；评级展望为稳定，即情况稳定，未来信用等级大致不变。

### （二）评级变化及评级差异情况

截至本报告出具日，公司主体以及所发行的公司债券未发生评级变动情况；由于除本期债券以外，公司未发行其他债券和债务融资工具，因此，未聘请其他评级机构对公司进行主体评级，不存在评级差异情况。

## 四、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施严格按照募集说明书的约定执行，并且与募集说明书披露的内容相比没有发生重大变化。

公司实际控制人朱宝良、洪一丹夫妇以其拥有的全部合法财产向本次债券提供连带责任保证担保。若本次债券意外出现不能按期偿付的情形，朱宝良先生及其配偶洪一丹女士将承担担保责任。自朱宝良先生及其配偶洪一丹女士签字之日起生效，在本次债券存续期内不可撤销，不因朱宝良先生及其配偶洪一丹女士的职务、工作等变动而失效。

### （一）担保人基本情况

### 1、担保人的资信状况

担保人朱宝良先生及其配偶洪一丹女士资信状况良好，未出现过债务违约。

### 2、担保人的代偿能力

担保人名下股权、房产规模较大，资产受限情况较少，具有较强的代偿能力。担保人提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保能够为本次债券提供一定信用保障。

### 3、担保人的资产受限情况

担保人持有的公司股份未被质押。除此之外，担保人其他股权投资及房产受限情况详见本节“5、担保人除公司股权外的其他主要资产”。

### 4、担保人的对外担保情况

担保人只对公司及其子公司的银行借款做了担保。除此之外，担保人未对其他企业或个人进行担保。担保人对外担保情况详见下表：

担保人	被担保单位	贷款金融机构	担保金(万元)	借款到期日
朱宝良	杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	27,400.00	2023-9-13
朱宝良	杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	54,666.00	2023-9-24
朱宝良	杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	18,750.00	2018-2-1
朱宝良	杭州环北丝绸服装城有限公司	华夏银行西溪支行	31,250.00	2018-2-2
朱宝良、洪一丹	杭州环北丝绸服装城有限公司	上海浦东发展银行杭州分行	7,400.00	2017-1-20
朱宝良、洪一丹	浙江富春江旅游股份有限公司	上海浦东发展银行杭州分行	5,400.00	2016-10-29

### 5、担保人除公司股权外的其他主要资产

担保人直接投资的其他主要企业情况见下表：

序号	企业名称	注册资本(万元)	股权结构	主营业务	所持股权受限情况
1	南京宝良商贸有限公司	2,000	朱宝良 95% 洪一丹 5%	商贸、市场经营等	无
2	上海南利置业有限公司	7,000	朱宝良 100%	物业管理、资产管理、酒店投资经营、餐饮管理等	无
3	上海红楼控股集团有限公司	3,000	朱宝良 60% 洪一丹 40%	实业投资、资产管理等	无

担保人个人及家庭其他主要资产情况如下表所示：

序号	所有权人	共有人	房屋所有权证号	所在土地使用权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	坐落	受限情况
1	朱宝良	洪一丹	沪黄地房字(2012)第 050435 号	三证合一	293.36	办公	上海淮海中路 138 号 2104 室	无
2	朱宝良	洪一丹	沪黄地房字(2012)第 050433 号	三证合一	194.99	办公	上海淮海中路 138 号 2101 室	无
3	朱宝良	洪一丹	沪黄地房字(2012)第 050434 号	三证合一	165.47	办公	上海淮海中路 138 号 2102 室	无
4	朱宝良	洪一丹	沪黄地房字(2012)第 050432 号	三证合一	175.03	办公	上海淮海中路 138 号 2103 室	无
5	洪涛 (洪一丹)	-	沪黄地房字(2009)第 005283 号	三证合一	269.43	住宅	上海中山南路 200 弄 3 号 2702 室	无
6	洪涛 (洪一丹)	朱宝良	杭房权证下移字第 07516452 号	杭下国用(2007)第 005007 号	203.64	住宅	杭州市朝晖路 207 号	抵押至中国农业银行杭州市中山支行
7	洪涛 (洪一丹)	朱宝良	杭房权证下移字第 07516444 号	杭下国用(2007)第 004925 号	156.43	住宅	杭州市朝晖路 207 号	抵押至中国农业银行杭州市中山支行

注：洪一丹原名洪涛，于 2009 年底更为此名。

## (二) 其他偿债保障措施

公司偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。债券存续期内，公司进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。2016 年 1-6 月，公司实现营业收入 87,224.72 万元，净利润为 9,230.02 万元。报告期内，公司较强的主营业务盈利能力为债券的到期偿付提供了有力的支持。

报告期内，公司财务政策稳健，注重对流动性的管理，流动资产金额和占比均有提高。截至 2016 年 6 月 30 日，公司合并口径下的流动资产余额为 397,494.77 万元。多年来，公司及其子公司与光大银行、浦发银行、华夏银行、杭州银行等多家银行建立了稳固的战略合作关系，公司资信优良，也为债券到期本息的偿付提供了保障。

报告期内，公司经营活动现金流情况良好，1-6 月经营活动现金流量净额为 11,552.94 万元，良好的经营净现金流也是债券还本付息的有利保障。

为了有效地维护债券持有人的利益，保证债券本息按约定偿付，公司建立了

一系列工作机制，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、聘请摘取受托管理人并建立公司与债券受托管理人的有效沟通机制，加强信息披露等，形成了一套完整的保障体系，确保本次债券本息按约定偿付。

## **五、报告期内债券持有人会议的召开情况**

报告期内，公司未发生需要召开债券持有人会议的情况。

## **六、报告期内债券受托管理人履行职责的情况**

报告期内，本次债券受托管理人光大证券股份有限公司严格按照相关法律法规及《债券受托管理协议》履行职责。由于本次债券于 2016 年 6 月 21 日上市，未有需要债券受托管理人出具债券年度受托管理报告以及债券受托管理临时事务报告的情况。

## 第四节 财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近两年财务和资产情况。本公司 2015 年 1-6 月、2016 年 1-6 月的财务报表未经审计。本节所引用 2015 年 1-6 月、2016 年 1-6 月财务数据均摘自上述未经审计的财务报告。

### 一、主要会计数据和财务指标及变动分析

#### (一) 主要财务数据及其变化

单位：人民币元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	本报告期末比上年 年度末增减
总资产	11,450,516,170.62	11,267,637,069.28	1.62%
归属于母公司股东的净资产	3,484,090,620.65	3,380,040,391.36	1.96%
资产负债率	56.35%	56.23%	0.21%
流动比率	1.77	1.17	51.11%
速动比率	1.30	0.87	49.19%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息支付率	100%	100%	-
EBITDA 利息保障倍数	2.54	2.89	-12.11%
项目	2016 年 1-6 月	2015 年 1-6 月	本报告期比上年 同期增减
营业收入	872,247,176.99	934,565,551.97	-6.67%
归属于母公司股东的净利润	45,281,896.88	135,072,161.58	-66.48%
经营活动产生的现金流量净额	115,529,381.14	179,247,379.91	--35.55%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。上述财务指标的计算方法如下：

- 1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 2、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 3、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 4、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- 5、流动比率=流动资产÷流动负债
- 6、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 7、资产负债率=负债总额÷资产总额
- 8、贷款偿还率=实际贷款偿还额÷应偿还贷款额



9、利息偿付率=实际支付利息÷应付利息

## (二) 主要会计数据及财务指标变化分析

综上所述，公司的总资产、净资产、收入、现金流和利息保障倍数等数据较上年年末变化处于合理范围内。公司 2016 年上半年流动比率和速动比率较去年年底有很大幅度的提升，主要原因系 2016 年 3 月份公司债券发行成功后，公司运用债券募集资金偿还了银行借款，使得流动负债降低，公司的短期偿债能力指标得以优化。

公司 2016 年 1-6 月份实现归属于母公司股东的净利润 4,528.20 万元，较 2015 年 1-6 月份下降-66.48%。主要原因为 2015 年 1-6 月份，股票市场行情较为火爆，公司出售了较多股票，获取了近 1.62 亿元的投资收益；相比之下，今年 1-6 月份公司获取的投资收益仅为 699.81 万元。

公司 2016 年 6 月 30 日经营活动产生的现金流净额较去年同期下降-35.55%，主要原因系公司下属专业市场部分摊位租金收取模式为三年一付，2015 年部分商铺租金到期后一次性缴纳后三年的租金，使得上年同期经营性现金流入较正常水平增长较多所致。

## 二、公司半年度财务报告审计情况

公司上年及本年的半年度财务报告均未经审计，不存在因被出具非标准审计报告而应当说明的事项。

## 三、报告期末主要资产和负债的变动情况

### (一) 资产的构成及变化

公司最近一年及一期资产的总体构成及变化情况如下：

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		金额变动
	金额（元）	占比	金额（元）	占比	
<b>流动资产：</b>					
货币资金	720,807,160.10	6.29%	698,584,361.79	6.20%	3.18%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-		-		
应收账款	10,100,110.96	0.09%	13,479,212.52	0.12%	-25.07%

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		金额变动
	金额 (元)	占比	金额 (元)	占比	
预付款项	6,147,290.07	0.05%	5,373,998.23	0.05%	14.39%
其他应收款	2,167,448,014.98	18.93%	1,945,085,404.29	17.26%	11.43%
存货	1,065,957,909.13	9.31%	911,561,114.18	8.09%	16.94%
其他流动资产	4,487,260.49	0.04%	3,000,000.00	0.03%	49.58%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,974,947,745.73</b>	<b>34.71%</b>	<b>3,577,084,091.01</b>	<b>31.75%</b>	<b>11.12%</b>
<b>非流动资产:</b>					
可供出售金融资产	174,240,449.48	1.52%	262,866,742.63	2.33%	-33.72%
投资性房地产	6,228,095,100.00	54.39%	6,228,095,100.00	55.27%	0.00%
固定资产	810,577,738.72	7.08%	932,228,795.96	8.27%	-13.05%
在建工程	22,976,003.13	0.20%	12,574,386.24	0.11%	82.72%
无形资产	112,537,297.35	0.98%	136,981,672.35	1.22%	-17.84%
商誉	1,174,719.20	0.01%	1,174,719.20	0.01%	0.00%
长期待摊费用	92,425,251.88	0.81%	83,089,696.76	0.74%	11.24%
递延所得税资产	33,541,865.13	0.29%	33,541,865.13	0.30%	0.00%
其他非流动资产					
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,475,568,424.89</b>	<b>65.29%</b>	<b>7,690,552,978.27</b>	<b>68.25%</b>	<b>-2.80%</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,450,516,170.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,267,637,069.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>1.62%</b>

### 1、其他流动资产

2016 年 6 月 30 日, 公司其他流动资产为 446.72 万元, 较上年末增加 49.58%, 主要原因系公司下属子公司兰州民百所经营的南京环北服装批发市场停车场租金收入增加近 100 万所致。

### 2、可供出售金融资产

2016 年 6 月 30 日, 公司可供出售金融资产为 174,240,449.48 万元, 较上年末-减少了 33.72%, 主要原因系公司出售其合法持有的 700 万股方正证券股票所致。

### 3、在建工程

2016年6月30日,公司其在建工程为2,297.60万元,较上年末增加82.72%,主要原因系公司下浙江省丝绸集团有限公司建造厂房投入使用所致。

2016年6月30日,公司资产总额分别为1,145,051.62万元,较2015年年底略有上升,各业务板块发展稳定,资产规模稳步增长。

从资产结构看,截至2016年6月30日,公司资产仍以非流动资产为主,主要为公司为从事专业市场、商业百货和酒店旅游业而持有的自有物业。此外,公司流动资产占比较上年略有上升,主要原因系公司其他应收款与存货较2015年年底增加共计约4亿元。新增的其他应收款主要为关联方的借款,而新增存货为兰州民百在建的红楼时代广场不断投入开发增加了开发成本科目。

## (二) 负债的构成及变化

公司最近一年及一期负债的总体构成及变化情况如下:

项目	2016年6月30日		2015年末		金额变动
	金额(元)	占比	金额(元)	占比	
<b>流动负债:</b>					
短期借款	660,194,800.00	10.23%	915,594,800.00	14.45%	-27.89%
应付账款	99,599,285.33	1.54%	131,045,437.33	2.07%	-24.00%
预收款项	244,432,339.52	3.79%	285,259,698.08	4.50%	-14.31%
应付职工薪酬	17,939,206.87	0.28%	30,202,560.66	0.48%	-40.60%
应交税费	135,013,706.43	2.09%	152,031,415.68	2.40%	-11.19%
应付利息	4,831,419.28	0.07%	4,245,153.93	0.07%	13.81%
应付股利	344,593.44	0.01%	344,593.44	0.01%	0.00%
其他应付款	773,358,563.21	11.99%	916,544,365.07	14.47%	-15.62%
一年内到期的非流动负债	305,400,000.00	4.73%	612,340,000.00	9.66%	-50.13%
其他流动负债	41,380.56	0.00%	31,989.20	0.00%	29.36%
<b>流动负债合计</b>	<b>2,241,155,294.64</b>	<b>34.73%</b>	<b>3,047,640,013.39</b>	<b>48.10%</b>	<b>-26.46%</b>
<b>非流动负债:</b>					
长期借款	2,196,330,000.00	34.04%	2,392,170,000.00	37.75%	-8.19%

应付债券	1,221,667,025.95	18.93%	0.00	0.00%	
长期应付款	484,753.00	0.01%	488,753.00	0.01%	-0.82%
专项应付款	2,000,000.00	0.03%	2,000,000.00	0.03%	0.00%
递延所得税负债	752,642,201.83	11.66%	855,501,636.98	13.50%	-12.02%
其他非流动负债	38,381,126.45	0.59%	38,381,126.45	0.61%	0.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,211,505,107.23</b>	<b>65.27%</b>	<b>3,288,541,516.43</b>	<b>51.90%</b>	28.07%
<b>负债合计</b>	<b>6,452,660,401.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,336,181,529.82</b>	<b>100%</b>	1.84%

### 1、应付职工薪酬

2016 年 6 月 30 日，公司应付职工薪酬为 17,939,206.87 万元，较上年末减少 -40.60%，主要原因系公司 2015 年 12 月 31 日预提了 2015 年全体员工的年终奖金，导致应付职工薪酬增加所致。

### 2、一年内到期的非流动负债

2016 年 6 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债较上年末减少 30,694.00 万元，主要系公司今年上半年成功发行公司债券后归还部分即将到期的非流动负债所致。

2016 年 6 月 30 日，公司负债总额分别为 6,452,660,401.87 万元，较 2015 年年底增加了 1.84%，总体上债务规模可控，增长趋势不明显。

从负债结构来看，公司负债仍以非流动负债为主，且非流动负债的比例进一步提升，从 2015 年年底的 51.90% 增加至 65.27%。主要原因系公司于 2016 年 3 月 15 日成功发行了一期金额为 12 亿元的公司债券，其中 10 亿元用于偿还银行贷款，置换了约 3 亿元的短期借款。其余科目较上年年末变化均不大，处于合理范围内。

## 四、债务逾期情况

截至 2016 年 6 月底，公司的有息债务余额为 43.83 亿元，其中短期借款 6.6 亿元，一年内到期的非流动负债 3.05 亿元，长期借款 21.96 亿元，应付债券 12.22 亿元。从公司有息负债结构来看，短期有息负债和一年内到期的有息负债占比不高，短期偿还压力不大。

截至本报告出具日，公司债务均能按期履约，无债务逾期情况发生。

## 五、公司资产权利受限情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司合并范围内的受限资产主要为固定资产、无形资产、投资性房地产、股权等，共计 586,599.26 万元，占期末资产总额的比例为 51.01%。具体情况如下：

受限资产名称	账面价值 (万元)	受限原因	占报告期末资产 总额比例	用途	期限
固定资产	27,800.20	抵押	2.42%	中长期流动贷款	1-3 年
无形资产-土地使用权	838.36	抵押	0.07%	中长期流动贷款	1-3 年
投资性房地产	511,240.70	抵押	44.45%	用于对应项目建设	8-10 年
股权	46,720.00	质押	4.06%	中长期流动贷款	1-3 年
<b>合计</b>	<b>586,599.26</b>	-	<b>51.01%</b>	-	-

除此以外，公司不存在资产被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排，也不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 六、发行其他债券和债务融资工具

截至本报告出具之日，除了本期债券“16 红楼债”之外，公司未发行过其他债券和其他债务融资工具，无应披露的对其他债券和债务融资工具付息兑付的情况。

## 七、对外担保情况

截至 2016 年 6 月 30 日，与募集说明书相比，公司未有新增的对外担保。公司对外担保情况如下表：

担保单位	被担保单位	担保金额(万元)	借款到期日
红楼集团有限公司	上海南利置业有限公司	25,000.00	2018-08-24

公司累计对外担保金额占净资产的比例为 4.96%，未超过净资产的 30%。

## 八、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司取得银行授信额度合计为 33.13 亿元，其中尚未使用的授信额度为 2 亿元。

公司截至 2016 年 6 月 30 日银行授信及使用情况

单位：万元

授信机构	授信额度	已使用授信	未使用额度
中国建设银行桐庐支行	2,990.00	2,990.00	0
上海浦东发展银行杭州分行	54,000.00	54,000.00	0
中信银行兰州东岗支行	20,000.00	20,000.00	0
中信银行兰州分行	10,169.00	10,169.00	0
兰州银行中山支行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
杭州市商业银行环北支行	26,600.00	26,600.00	0
华夏银行西溪支行	60,964.00	60,964.00	0
光大庆春支行	18,600.00	18,600.00	0
华能信托	22,000.00	22,000.00	0
工行上海市分行营业部	85,994.00	85,994.00	0
<b>合计</b>	<b>331,317.00</b>	<b>311,317.00</b>	<b>20,000.00</b>

报告期内，公司银行贷款均按时偿还，不存在任何违约情况，亦无展期及减免情况。

## 第五节 业务和公司治理情况

### 一、报告期内公司主要业务及经营模式

公司及下属子公司主营业务所涉及的行业包括商业百货业、专业市场经营业与旅游和酒店业等。

#### 1、商业百货业务

公司商业百货业务包含商业贸易和零售百货业务，其中商业贸易业务主要由浙江省丝绸集团、浙江省丝绸进出口公司经营，主要是丝绸贸易；而零售百货业务的经营主体为兰州民百。兰州民百（集团）股份有限公司（股票代码：600738）为西北地区最大的商贸领域上市公司。

兰州民百的主要收入来源于亚欧商厦。亚欧商厦始建于1992年，为兰州民百自有物业，占地面积1.36公顷，经营面积3.8万平方米，仓储面积2.62万平方米，并拥有144个停车位，大厦共8层，其中地下一层为精品超市，1-5层为各类服装、化妆品、黄金首饰等销售，6层和7层为餐饮和住宿，8层为办公楼。亚欧商场地处兰州核心商圈——西关商圈，毗邻张掖路商业步行街，亚欧商厦为兰州地区非常稀缺的物业资源。

亚欧商厦的百货零售业以联营模式为主，经营性收入主要来源于所销售商品的扣点分成。近三年亚欧商厦对服装的平均扣点率约为25%、化妆品约为20%、副食约为15%。亚欧商厦品牌定位于中高端产品（国际二线名品，国内一线名品）。近年来，亚欧商厦持续引进国际名品，2012-2015年新增国际品牌有欧米茄、甘特、CK、卡地亚、万宝龙、柯利亚诺等。

#### 2、专业市场经营业务

公司拥有杭州环北小商品市场、上海福都商厦、杭州环北丝绸服装城及南京环北服装批发市场四个专业批发市场和上海无限度广场，经营主体分别是公司、上海乾鹏置业有限公司、杭州环北丝绸服装城有限公司、上海永菱房产发展有限公司。上述市场均采用“租赁”的经营模式，主要通过收取市场租金及管理费获取收入。

公司与商户签订商铺租赁合同，明确规定租赁期限、租金和经营用途等，商户在未经许可的情况下不能转租。商铺的租金价格由公司根据商铺所在的楼层、

位置和面积的不同、以及市场经营情况、市场人气、同类型市场租金标准等情况综合考虑制定不同的租金标准，公司一般与客户签订长期租约，并且一次收取 3-5 年租金（租期越长租金相应较低，租期内租金不变），但 2011 年开始南京环北小商品市场租金从按 3-5 年收取逐步改为按年收取。此外，公司还收取一定的物业费（每年一收）、商位设施押金等。

### 3、旅游及酒店业务

公司旅游业务的经营主体主要是浙江富春江旅游股份有限公司，收入的主要来源为旅游景区的门票收入以及景区接待与游玩项目经营收入，主要景区年均接待游客150万人次。现有景区情况如下：

浙江富春江旅游股份有限公司下辖景区	
旅游区类别	代表景观
综合观光旅游区	“中国旅游胜地四十佳”瑶琳仙境
富春江小三峡文化休闲旅游区	东汉古迹严子陵钓台
乡野风情旅游区	天目溪竹筏漂流
野趣度假旅游区	国家森林公园大奇山
桐君山·七里扬帆朝圣休闲旅游区	中药鼻祖圣地桐君山
红灯笼乡村家园度假旅游区	江南民俗风情园外婆家
特色旅游度假区	富春江第一美景—江南龙门湾

此外，公司旗下拥有杭州新金山大酒店、亚欧商务宾馆、浙江红楼国际饭店、桐庐宾馆、富春江大酒店、红灯笼小木屋度假村等多家星级酒店和经济型酒店，分别位于杭州、兰州、桐庐等地，分别由杭州新金山大酒店有限公司、兰州民百、浙江红楼国际饭店有限公司、桐庐宾馆有限公司以及浙江富春江旅游股份有限公司等公司经营。

报告期内，公司所从事的业务和经营模式以及所属行业未发生将影响公司经营情况和偿债能力的重大不利变化。

## 二、报告期内公司主要经营情况

### （一）2016 年上半年总体经营回顾

报告期内，公司实现营业收入 87,224.72 万元，其中商业百货业实现收入



47,937.20 万元，市场经营业务实现收入 30,523.90 万元，旅游酒店业务实现收入 8,077.60 万元。

商业百货业收入主要来源于兰州民百。兰州民百所属的亚欧商厦在兰州市深入民心且地处核心商圈，依托良好的品牌效应，其收入保持稳定增长，利润情况良好，为公司主要且稳定的收入来源。

报告期内，公司继续稳步推进精品百货战略发展规划，按照上半年做出的经营计划，对部分楼层及商品品牌做了结构性调整。公司持续在品牌结构、经营模式等方面积极探索转型，为持续巩固和提升在当地百货零售行业的优势地位做出不断的努力。

专业市场经营收入主要来源于上海福都商厦、杭州环北小商品市场、杭州环北丝绸服装城、南京环北服装批发市场和上海无限度广场五大市场，目前运营逐步成熟，出租率均近100%，租金收入稳步增长、盈利能力良好。

旅游及酒店收入为公司收入的重要补充部分。近年来，旅游景区门票价格不变，随着旅游人数的增长，门票收入保持增长态势；此外，2015年以来公司旗下酒店的会议室出租情况和高端客房入住情况受国家控制三公消费政策影响较大，酒店收入有所下滑。兰州民百亚欧商务宾馆九楼、十楼宾馆及部分客房装修改造项目施工进展顺利，2016年3月，三间中大型会议和商务洽谈室投入使用；2016年5月，新装修客房24间及健身中心投入运营，同时，宾馆成立管家部，软、硬件服务都得以提升，为入住客户提供了更好的服务和舒适的住宿环境，有效提高了宾馆的好评率和入住率。截至报告期末，尚有17间客房仍未完成装修改造，预计8月中旬将投入运营。

另外，2016年上半年，公司重点项目红楼时代广场项目工程进展顺利，项目进度与年初进度及投资计划基本一致。2016年3月19日，公司召开新闻发布会暨项目内部推介，红楼时代广场项目正式更名亚欧国际，项目15-37层写字间预售工作正式开启。截止报告期末，项目主楼核心筒结构施工至55层，主楼钢结构梁、柱施工至48层，26层以下砌体工程基本完成，27层以下结构通过市质检部门的阶段性验收。裙房外幕墙的钢龙骨已完成80%的工程量，配套的水、电、空调、消防主管道、管线安装同步进行，制冷主机、板式换热器等部分大型设备安装就位。商场、写字楼以及五星级酒店的装修概念性方案基本完成，即将进行

施工图的设计。

2016 年 3 月 23 日，兰州民百因筹划重大事项停牌，并于 2016 年 3 月 30 日进入重大资产重组程序。2016 年 6 月 21 日，兰州民百召开第八届董事会第三次会议，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易具体方案的议案》等与本次重大资产重组相关的议案，兰州民百拟以发行股份及支付现金相结合的方式，购买控股股东红楼集团及 11 名自然人所持有的杭州环北 100% 股权。目前相关主体以及各中介机构正抓紧进行本次重大资产重组所涉及标的资产的审计、评估等工作，待相关工作完成后，兰州民百将再次召开董事会审议与本次重大资产重组相关的各项议案，并提请股东大会审议。

## (二) 2016 年上半年经营业绩

### 1、营业收入和营业成本构成情况

2016 年 1-6 月，公司各项业务板块经营状况良好，主营业务收入基本保持稳定。具体情况如下表所示：

业务类型	营业收入（万元）	占比	营业成本（万元）	占比	毛利率
商业百货业	47,937.20	54.96%	38,880.18	80.88%	18.89%
市场经营业务	30,523.90	34.99%	5,938.93	12.35%	80.54%
旅游酒店业务	8,077.60	9.26%	3,144.19	6.54%	61.08%
房地产开发业务	-	-	-	-	-
其他业务	685.90	0.79%	108.12	0.23%	84.22%
<b>合计</b>	<b>87,224.70</b>	<b>100%</b>	<b>48,071.42</b>	<b>100%</b>	

### 2、利润表及其变动

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年 1-6 月	本年比上年同期增减
一、营业收入	<b>872,247,176.99</b>	<b>934,565,551.97</b>	-6.67%
减：营业成本	480,714,210.33	546,919,557.88	-12.11%
营业税金及附加	27,913,399.22	30,455,270.19	-8.35%
销售费用	53,729,156.18	52,336,959.76	2.66%
管理费用	102,352,673.08	104,247,449.66	-1.82%
财务费用	93,143,639.65	126,766,963.02	-26.52%
资产减值损失	-	254,945.33	-
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			

投资收益(损失以“-”号填列)	7,081,056.3	161,891,427.94	-95.63%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>二、营业利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>121,475,154.83</b>	<b>235,475,834.07</b>	<b>-48.41%</b>
加：营业外收入	2,669,848.92	3,053,691.33	-12.57%
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	1,067,336.26	810,324.59	31.72%
其中：非流动资产处置损失	132,562.63	-	-
<b>三、利润总额(损失以“-”号填列)</b>	<b>123,077,667.49</b>	<b>237,719,200.81</b>	<b>-48.23%</b>
减：所得税费用	30,777,438.2	59,429,800.20	-48.21%
<b>四、净利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>92,300,229.29</b>	<b>178,289,400.61</b>	<b>-48.23%</b>

#### (1) 投资收益

2016 年 1-6 月，公司投资收益为 708.11 万元，较上年同期减少 95.63%，主要系去年同期股票市场回暖，公司出售所持股票取得收益金额较大所致。

#### (2) 营业利润

2016 年 1-6 月，公司营业利润为 12,147.52 万元，较上年同期减少 48.41%，主要系今年上半年受宏观经济形势的影响营业收入有所下降且投资收益下降较多所致。

#### (3) 营业外支出

2016 年 1-6 月，公司的营业外支出为 106.73 万元，较去年同期增加了 31.72%，主要原因系公司下属子公司杭州环北丝绸服装城有限公司账上的部分闲置车辆、设备等资产折价清理，产生固定资产处置损失所致。

#### (4) 利润总额

2016 年 1-6 月，公司利润总额下降 48.23%，主要系今年上半年受宏观经济形势的影响营业收入有所下降且投资收益下降较多所致。

#### (5) 所得税费用

2016 年 1-6 月，公司所得税费用下降是缘于利润总额的下降。

#### (6) 净利润

2016 年 1-6 月，公司净利润下降是缘于利润总额的下降。

### (三) 投资收益的形成及变动原因

2016 年 1-6 月，公司的投资收益为 708.11 万元，较去年同期下降了 -95.63%，并导致了公司 2016 年上半年营业利润、利润总额和净利润等经营数据较去年同期大幅下滑。

2015 年上半年，由于公司所持有股票二级市场股价表现良好，公司下属子公司浙江省丝绸集团于 2015 年 1-6 月份分批出售了其合法持有的方正证券股票约 3,040 万股，冲减其他综合收益后，总共确认约 1.6 亿元投资收益。2016 年上半年，由于公司出售股票数减少加之股票二级市场表现低迷等因素，导致今年上半年投资收益下降幅度较大。

#### **（四）投资状况**

与上年末相比，报告期内，公司未发生重大新增投资情况。

### **三、是否存在违约事项**

报告期内，公司未发生对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响的违约事项。

### **四、独立性状况**

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东及其控制的其他企业保持独立。

### **五、报告期非经营性往来占款或资金拆借以及为关联方担保情况**

#### **（一）报告期非经营性往来占款或资金拆借情况**

公司其他应收款主要是关联方的欠款。截至 2016 年 6 月末，公司其他应收款账面余额为 22.18 亿元，较上年末 19.45 亿元增长 14.01%，占公司资产比例为 19.58%，本期末其他应收款增加主要系增加对上海红丰快递有限公司和上海红楼控股集团有限公司借款导致。

上述借款均为关联方因正常快递业务发展需要向发行人拆借的款项，均履行了必要的审批程序，并签署了相关的借款协议，该往来款项不会对公司正常经营产生重大不利影响。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人其他应收款前五大交易对手均为关联方，其他应收款明细情况如下：

单位：元

序号	交易对手方名称	金额	账龄	形成原因	利率	期限	回款安排	可回收性
1	上海红丰快递有限公司	1,581,402,805.26	1-4 年及 4 年以上	关联方借款	公司与相关关联方于 2015 年 6 月底签订了借款合同，合同约定从 2015 年 7 月份开始计收利息，利率为合同签订时的银行同期贷款基准利率	至 2022 年底	原计划于 2022 年底全部收回借款。不过，上海红丰快递有限公司正与潜在投资方洽谈资产转让事宜，若资产转让事宜顺利完成，上述借款及利息有望提前归还。	可回收
2	上海红楼控股有限公司	467,237,881.75	1-3 年	关联方借款		至 2020 年底	2020 年底前归还。	可回收
3	上海南利置业有限公司	107,493,959.5	1-3 年	关联方借款		至 2019 年底	2019 年底前归还。	可回收
4	毛大波	3,800,000.00	1-3 年	关联方借款		至 2016 年底	2016 年底前归还。	可回收
5	泰州红楼国通电子商务有限公司	7,510,000.00	1-2 年	关联方借款		至 2020 年底	2020 年底前归还。	可回收
合计		<b>2,167,444,646.51</b>	-	-	-	-	-	-

对于应收关联方的欠款，公司将督促欠款方在上述约定的期限内及时归还所欠款项，同时承诺，在本次债券存续期内不再继续发生非经营性往来占款或资金拆借事项。

## （二）为关联方担保情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司为关联方提供的担保情况如下表：

担保单位	被担保单位	担保金额(万元)	借款到期日
红楼集团有限公司	上海南利置业有限公司	25,000.00	2018-08-24

与募集说明书相比，公司未有新增对外担保，上述担保已履行必要的审批程序，并签署了相关担保协议。报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

## 六、公司治理合规情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面未发生违反《公司法》、《公司章程》规定的情形。公司遵守并执行募集说明书相关约定和承诺，未发生对债券投资者利益产生重大不利影响的事项。

## 第六节 重大事项

### 一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，公司不存在对公司正常经营情况、财务状况以及偿债能力等可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁及行政处罚事项。

### 二、报告期内公司发生的破产重整相关事项

报告期内，公司不存在破产重整事项。

### 三、存续期内公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，公司存续期内的债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

### 四、报告期内公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大不利影响的未决诉讼、仲裁及行政事项。

### 五、其他重大事项

报告期内，公司子公司兰州民百因筹划重大事项，股票自 2016 年 3 月 23 日开市起停牌，并于 2016 年 3 月 30 日进入重大资产重组程序。2016 年 6 月 21 日，兰州民百召开第八届董事会第三次会议，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易具体方案的议案》等与本次重大资产重组相关的议案，公司拟以发行股份及支付现金相结合的方式，购买控股股东红楼集团及 11 名自然人所持有的杭州环北 100% 股权，即本次重组主要为红楼集团内部相关资产的整合，相关内容已于 2016 年 6 月 23 日在指定信息披露媒体披露。

2016 年 7 月 1 日，兰州民百收到上交所上市公司监管一部《关于对兰州民百（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函【2016】0810 号），根据《问询函》的相

关要求，兰州民百组织相关中介机构对所涉及问题进行了认真核查，就《问询函》有关问题进行了逐条书面回复，并对重组预案进行了补充和完善。2016 年 7 月 8 日，披露了《兰州民百（集团）股份有限公司对上海证券交易所问询函回复的公告》和修订后的重组预案及其摘要等相关文件。经向上海证券交易所申请，兰州民百股票于 2016 年 7 月 11 日开市起复牌。

目前兰州民百以及各中介机构正抓紧进行本次重大资产重组所涉及标的资产的审计、评估等工作，待相关工作完成后，公司将再次召开董事会审议与本次重大资产重组相关的各项议案，并提请兰州民百股东大会审议。本次重大资产重组方案如未获相关方同意，可能导致本次重大资产重组方案终止，敬请广大投资者关注相关公告，并注意投资风险。

除此以外，报告期内，公司不存在可能对其偿债能力或债券价格产生重大不利影响的重大事项。

## 第七节 财务报告

### 一、公司财务报表

公司 2016 年 1-6 月的财务会计报告未经审计。

公司 2016 年 6 月 30 日合并资产负债表、2016 年 1-6 月合并利润表和合并现金流量表以及母公司 2016 年 6 月 30 日资产负债表、2016 年 1-6 月的利润表和现金流量表如下：



(一) 合并财务报表

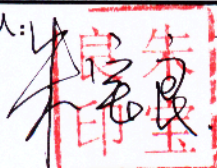
1、合并资产负债表

单位：人民币元

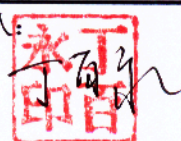
项目	2016年6月末	2015年末
<b>资产</b>		
<b>流动资产：</b>		
货币资金	720,807,160.10	698,584,361.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	10,100,110.96	13,479,212.52
预付款项	6,147,290.07	5,373,998.23
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,167,448,014.98	1,945,085,404.29
存货	1,065,957,909.13	911,561,114.18
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,487,260.49	3,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>3,974,947,745.73</b>	<b>3,577,084,091.01</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	174,240,449.48	262,866,742.63
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	6,228,095,100.00	6,228,095,100.00
固定资产	810,577,738.72	932,228,795.96
在建工程	22,976,003.13	12,574,386.24
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	112,537,297.35	136,981,672.35
开发支出		
商誉	1,174,719.20	1,174,719.20
长期待摊费用	92,425,251.88	83,089,696.76
递延所得税资产	33,541,865.13	33,541,865.13
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,475,568,424.89</b>	<b>7,690,552,978.27</b>
<b>资产总计</b>	<b>11,450,516,170.62</b>	<b>11,267,637,069.28</b>
<b>负债及所有者权益</b>		

<b>流动负债:</b>		
短期借款	660,194,800.00	915,594,800.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	99,599,285.33	131,045,437.33
预收款项	244,432,339.52	285,259,698.08
应付职工薪酬	17,939,206.87	30,202,560.66
应交税费	135,013,706.43	152,031,415.68
应付利息	4,831,419.28	4,245,153.93
应付股利	344,593.44	344,593.44
其他应付款	773,358,563.21	916,544,365.07
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	305,400,000.00	612,340,000.00
其他流动负债	41,380.56	31,989.20
<b>流动负债合计</b>	<b>2,241,155,294.64</b>	<b>3,047,640,013.39</b>
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	2,196,330,000.00	2,392,170,000.00
应付债券	1,221,667,025.95	0.00
长期应付款	484,753.00	488,753.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款	2,000,000.00	2,000,000.00
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	752,642,201.83	855,501,636.98
其他非流动负债	38,381,126.45	38,381,126.45
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,211,505,107.23</b>	<b>3,288,541,516.43</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,452,660,401.87</b>	<b>6,336,181,529.82</b>
<b>股东权益（或所有者权益）:</b>		
实收资本	480,000,000.00	480,000,000.00
其他权益工具		
资本公积	408,233,648.83	405,883,648.83
减：库存股		
其他综合收益	30,365,442.70	58,615,442.70
专项储备		
盈余公积	27,677,743.48	27,677,743.48
未分配利润	2,500,163,785.64	2,407,863,556.35
归属母公司所有者权益合计	3,446,440,620.65	3,380,040,391.36
少数股东权益	1,551,415,148.10	1,551,415,148.10
<b>股东权益合计</b>	<b>5,035,505,768.75</b>	<b>4,931,455,539.46</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>11,450,516,170.62</b>	<b>11,267,637,069.28</b>

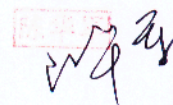
法定代表人:



主管会计工作负责人



会计机构负责人:



## 2、合并利润表

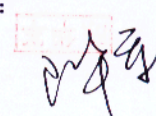
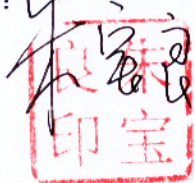
单位：人民币元

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
<b>一、营业收入</b>	<b>872,247,176.99</b>	<b>934,565,551.97</b>
减：营业成本	480,714,210.33	546,919,557.88
营业税金及附加	27,913,399.22	30,455,270.19
销售费用	53,729,156.18	52,336,959.76
管理费用	102,352,673.08	104,247,449.66
财务费用	93,143,639.65	126,766,963.02
资产减值损失		254,945.33
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
投资收益(损失以“-”号填列)	7,081,056.3	161,891,427.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
<b>二、营业利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>121,475,154.83</b>	<b>235,475,834.07</b>
加：营业外收入	2,669,848.92	3,053,691.33
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,067,336.26	810,324.59
其中：非流动资产处置损失	132,562.63	
<b>三、利润总额(损失以“-”号填列)</b>	<b>123,077,667.49</b>	<b>237,719,200.81</b>
减：所得税费用	30,777,438.2	59,429,800.20
<b>四、净利润(损失以“-”号填列)</b>	<b>92,300,229.29</b>	<b>178,289,400.61</b>
其中：归属于母公司的净利润	69,926,711.53	135,072,161.58
少数股东损益	22,373,517.76	43,217,239.03
<b>五、其他综合收益</b>	<b>-28,250,000.00</b>	
其中：归属于母公司其他综合收益		
少数股东其他综合收益		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>64,050,229.29</b>	<b>178,289,400.61</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 3、合并现金流量

单位：人民币元

项目	2016年1-6月	2015年度1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	874,427,285.86	960,322,450.50
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	54,256,433.2	123,324,462.12
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>928,683,719.06</b>	<b>1,083,646,912.62</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	542,147,520.35	601,560,656.33
支付给职工以及为职工支付的现金	84,132,662.41	75,113,561.24
支付的各项税费	59,013,393.22	59,864,553.20
支付其他与经营活动有关的现金	127,860,761.94	167,860,761.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>81,315,4337.92</b>	<b>904,399,532.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>115,529,381.14</b>	<b>179,247,379.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		2,100,000.00
取得投资收益收到的现金	7,081,056.30	402,114,042.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到其他与投资活动有关的现金		-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>7,081,056.30</b>	<b>404,214,042.86</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,856,654.50	4,035,512.30
投资支付的现金	100,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金	300,082,344.98	332,820,004.61
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>404,938,999.48</b>	<b>336,855,516.91</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-397,857,943.18</b>	<b>67,358,525.95</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	331,000,000.00	235,620,460.00
发行债券收到的现金	1,196,500,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,527,500,000.00</b>	<b>235,620,460.00</b>
偿还债务支付的现金	1,089,180,000.00	248,938,529.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	123,143,639.65	132,545,078.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	10,625,000.00	20,360.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,222,948,639.65</b>	<b>381,503,967.61</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>304,551,360.35</b>	<b>-145,883,507.61</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响(注1)</b>	<b>-</b>	<b>359,146.61</b>



五、现金及现金等价物净增加额	22,222,798.31	101,081,544.86
加：期初现金及现金等价物余额	698,584,361.79	616,164,258.99
六、期末现金及现金等价物余额	720,807,160.1	717,245,803.85

注 1:2016 年公司将原有的丝绸进出口业务暂停，故无汇兑损益。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

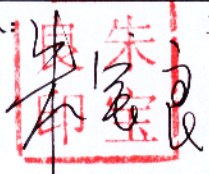
单位：人民币元

项目	2016年6月末	2015年末
<b>资产</b>		
<b>流动资产：</b>		
货币资金	60,474,791.11	12,485,664.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	-34,873.1	
预付款项	200,000.00	200,000.00
应收利息		
应收股利		55,000,000.00
其他应收款	1,386,377,612.94	920,044,222.18
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
<b>流动资产合计</b>	<b>1,447,017,530.95</b>	<b>987,729,887.16</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产		134,858,123.07
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,822,060,613.19	2,722,060,613.19
投资性房地产		
固定资产	8,860,884.44	10,131,921.76
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,493,002.69	3,668,635.31
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	829,869.00	1,837,500.00
递延所得税资产	3,173,305.49	3,173,305.49
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,837,417,674.81</b>	<b>2,875,730,098.82</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,284,435,205.76</b>	<b>3,863,459,985.98</b>
<b>负债及所有者权益</b>		
<b>流动负债：</b>		

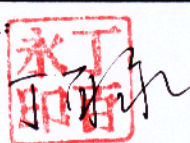


短期借款	96,000,000.00	96,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	1,055,244.51	2,797,917.85
应交税费	1,404,080.47	3,160,997.68
应付利息		
应付股利		
其他应付款	965,918,226.18	1,719,623,619.34
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		348,000,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>1,064,377,551.16</b>	<b>2,169,582,534.87</b>
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	843,500,000.00	521,500,000.00
应付债券	1,200,000,000.00	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,043,500,000.00</b>	<b>521,500,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,107,877,551.16</b>	<b>2,691,082,534.87</b>
<b>股东权益（或所有者权益）:</b>		
实收资本	480,000,000.00	480,000,000.00
其他权益工具		
资本公积	775,307.67	775,307.67
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	27,677,743.48	27,677,743.48
未分配利润	668,104,603.45	663,924,399.96
<b>股东权益合计</b>	<b>1,176,557,654.6</b>	<b>1,172,377,451.11</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>4,284,435,205.76</b>	<b>3,863,459,985.98</b>


法定代表人:

  
朱宝良

主管会计工作负责人:

  
王永明

会计机构负责人:

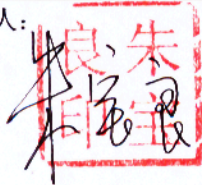
  
陈华

2、母公司利润表

单位：人民币元

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
一、营业收入	79,405,629.30	80,924,093.20
减：营业成本	15,842,966.41	25,700,709.74
营业税金及附加	3,314,530.52	6,211,749.23
销售费用		0.00
管理费用	17,950,730.94	6,716,722.00
财务费用	58,674,145.54	42,618,144.73
资产减值损失		
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
投资收益(损失以“-”号填列)	21,141,876.93	60,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润(损失以“-”号填列)	4,765,132.82	59,676,767.50
加：营业外收入	37,550.75	50,480.40
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	129,389.44	265,424.09
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额(损失以“-”号填列)	4,673,294.13	59,461,823.81
减：所得税费用	493,090.64	14,865,455.95
四、净利润(损失以“-”号填列)	4,180,203.49	44,596,367.86
其中：归属于母公司的净利润		
少数股东损益		
五、其他综合收益		
其中：归属于母公司其他综合收益		
少数股东其他综合收益		
六、综合收益总额	4,180,203.49	44,596,367.86

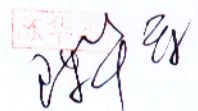
法定代表人：

 朱庄

主管会计工作负责人：

 张

会计机构负责人：

 张



### 3、母公司现金流量

单位：人民币元

项目	2016年1-6月	2015年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	75,965,346.00	80,924,093.20
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	2,563,450.60	54,387,562.52
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>78,528,796.60</b>	<b>135,311,655.72</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	19,054,235.23	8,766,543.25
支付给职工以及为职工支付的现金	4,271,597.73	5,412,363.23
支付的各项税费	13,100,190.34	6,032,156.33
支付其他与经营活动有关的现金	4,865,243.5	109,355,638.20
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>41,291,266.8</b>	<b>129,566,701.01</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>37,237,529.8</b>	<b>5,744,954.71</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	57,000,000.00	60,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>57,000,000.00</b>	<b>60,000,000.00</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	226,532.45	30,556.00
投资支付的现金	100,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	35,860,000	
支付其他与投资活动有关的现金	1,010,169,418.91	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,146,255,951.36</b>	<b>30,556.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,089,255,951.36</b>	<b>59,969,444.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	331,000,000.00	
发行债券收到的现金	1,196,500,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,527,500,000.00</b>	
偿还债务支付的现金	357,000,000.00	25,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,867,452.31	45,163,206.50
支付其他与筹资活动有关的现金	10,625,000.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>427,492,452.31</b>	<b>70,663,206.50</b>

---

## 第八节 备查文件目录

### 一、备查文件内容

(一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

(二) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

(三) 按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

### 二、查阅时间及地址

#### (一) 查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:30，14:00-16:30。

#### (二) 查阅地点

公司：红楼集团有限公司

法定代表人：朱宝良

住所：杭州市下城区新华路 218 号

联系地址：杭州市下城区新华路 218 号

联系人：丁百永

电话：0571-85196316

传真：0571-85192018

邮编：310003

---

(本页无正文,为《红楼集团有限公司公司债券 2016 年半年度报告》之盖章页)

