

股票简称：兰州民百

股票代码：600738

上市地点：上海证券交易所



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
（修订稿）

交易对方：红楼集团有限公司
洪一丹等 11 名自然人

独立财务顾问



长江证券承销保荐有限公司
CHANGJIANG FINANCING SERVICES CO., LIMITED

二零一六年七月

声明

一、上市公司声明

上市公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案内容的真实、准确、完整，对预案及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，本公司董事会及全体董事保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。

上市公司控股股东红楼集团以及上市公司董事、监事、高级管理人员承诺：如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人或本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本次交易相关事项的生效尚待第二次董事会、股东大会批准及有关审批机关的批准或核准。

本预案所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本预案所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会的核准。

本次重大资产重组完成后，上市公司经营与收益的变化，由上市公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本预案存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方红楼集团及洪一丹等 11 名自然人已出具承诺函，将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或

者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

同时，红楼集团及洪一丹等 11 名自然人承诺：如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本单位或本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

三、相关证券服务机构及人员声明

本次重大资产重组的独立财务顾问长江证券承销保荐有限公司及相关经办人员保证披露文件的真实、准确、完整。

修订说明

兰州民百(集团)股份有限公司于2016年6月23日披露了《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》，并于2016年7月1日收到上海证券交易所下发的《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)(以下简称“《问询函》”)，根据问询函的要求，本公司对预案进行了相应的修订、补充和完善。本预案修订、补充和完善的主要内容如下：

1、补充披露了最近三年及一期标的资产同一实际控制下的资产重组是否造成标的资产最近3年主营业务发生重大变化。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“七、最近三年重大资产重组情况”。

2、补充披露了2016年杭州环北收购上海永菱和上海乾鹏的目的。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“七、最近三年重大资产重组情况”。

3、补充披露了杭州环北丝绸服装城的出租率、续租率等业务数据，杭州环北丝绸服装城租金水平合理性，以及标的资产营业利润2015年和2016年1-4月大幅上升的原因。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“六、报告期内主要财务数据及利润分配情况”之“(一)报告期内主要财务数据”。

4、补充披露了上海广场和福都商厦的出租率、续租率、商户变动情况等业务数据，以及上海广场和福都商厦亏损或微利的原因及未来发展前景。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“四、杭州环北下属子公司情况”。

5、补充披露了标的资产报告期内净利润增速高于营业收入增速的原因，以及标的资产主要营业成本、费用构成及变动原因。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“六、报告期内主要财务数据及利润分配情况”之“(一)报告期内主要财务数据”。

6、补充披露了标的资产资产负债率较高的原因、报告期内负债的主要内容以及截至目前的资金使用情况。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“六、报告期内主要财务数据及利润分配情况”之“(一)报告期内主要财务数据”。

7、补充披露了标的资产原始合并财务报表主要数据、原始合并财务报表与

模拟合并财务报表存在差异的原因、以及报告期内标的资产历次资产重组对原始合并财务报表的影响。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“六、报告期内主要财务数据及利润分配情况”之“(一) 报告期内主要财务数据”。

8、补充披露了标的公司固定租金及提成租金分别占标的公司营业收入的比例、收益确认方式及平均合同期限。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“五、最近三年主营业务发展情况”之“(三) 经营模式”。

9、补充披露了杭州环北丝绸服装城未采用市场法评估的原因及其租金增长的合理性与可持续性。具体详见预案“第五节 标的资产预估作价及定价公允性”之“一、标的资产预估作价情况”之“(四) 增值情况说明”。

10、补充披露了2016年4月红楼集团将持有的杭州环北部分股权转让给朱宝良等10名自然人的转让价格、作价依据、与本次交易作价差异的原因以及是否涉及股份支付。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“二、历史沿革”之“(四) 2016年4月，第三次股权转让”。

11、补充披露了关联方资金占用形成的原因以及标的资产已建立的有关内控措施，同时对关联方资金占用进行了重大事项提示。具体详见预案“重大事项提示”和“第八节 管理层讨论与分析”之“一、本次交易对上市公司的影响”之“(五) 本次交易对上市公司关联交易的影响”。

12、补充披露了杭州环北与红楼集团针对杭州环北小商品市场的经营管理签署的《资产托管协议》的主要内容以及拟解决酒店餐饮业同业竞争问题的具体措施。具体详见预案“第八节 管理层讨论与分析”之“一、本次交易对上市公司的影响”之“(四) 本次交易对公司同业竞争的影响”。

13、补充披露了杭州环北短时间买入红楼饭店100%股权又卖出的原因及合理性。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“七、最近三年重大资产重组情况”。

14、补充披露了本次发行选取基准日前20日股票交易均价作为市场参考价原因及合理性，以及是否损害中小股东合法利益。具体详见预案“第六节 非现金支付方式情况”之“二、本次发行股份的具体方案”之“(四) 发行价格及定价原则”。

15、补充披露了标的资产之前所涉诉讼的最新进展。具体详见预案“第四节 标的公司基本情况”之“十三、其他情况”之“重大诉讼、仲裁情况”。

目录

声明	1
修订说明	3
目录	5
释义	9
重大事项提示	11
一、本次交易方案概述	11
二、本次交易不会导致公司实际控制人变更	12
三、本次交易构成关联交易、重大资产重组和借壳上市	12
四、标的资产的预估值及交易价格	13
五、本次发行股份的价格、数量和锁定期	13
六、本次交易对上市公司的影响	15
七、本次交易已履行和尚需履行的审批程序	16
八、本次交易相关方所作出的重要承诺	16
九、独立财务顾问具有保荐人资格	21
十、标的资产曾参与 IPO 或其他交易的情况	21
十一、关联方资金占用风险	21
十二、股票停复牌安排	21
十三、待补充披露的信息提示	21
重大风险提示	23
一、本次交易取消的风险	23
二、审批风险	23
三、交易标的资产估值风险	24
四、调整重组方案以及相关财务数据、预估值与最终审计、评估结果存在差异的风险	24
五、经济下行、社会消费景气度下滑的风险	24
六、行业竞争风险	25
七、电子商务对传统百货业的冲击风险	25
八、安全经营风险	25
九、本次交易后公司每股收益被摊薄的风险	25
十、公司治理及规模扩张风险	26
第一节 本次交易概况	27
一、本次交易的背景及目的	27
二、本次交易主要内容	28

三、本次交易相关合同的主要内容.....	34
四、本次交易符合《重组管理办法》相关规定.....	39
五、标的资产符合《首发办法》规定的发行条件.....	43
六、符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定.....	47
第二节 上市公司基本情况	48
一、公司基本情况.....	48
二、公司设立、股本结构及历次股权变动情况.....	48
三、最近三年控制权变动情况.....	51
四、最近三年重大资产重组情况.....	52
五、最近三年主营业务发展情况.....	52
六、公司最近三年一期主要财务数据.....	53
七、控股股东及实际控制人概况.....	54
八、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年守法情况.....	55
九、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年诚信情况.....	55
第三节 交易对方基本情况	56
一、基本情况.....	56
二、交易对方之一：红楼集团有限公司.....	56
三、交易对方之二：洪一丹.....	67
四、交易对方之三：朱宝良.....	69
五、交易对方之四：毛大波.....	71
六、交易对方之五：朱家辉.....	72
七、交易对方之六：庞伟民.....	72
八、交易对方之七：赵伟峰.....	73
九、交易对方之八：周健.....	74
十、交易对方之九：卢红彬.....	75
十一、交易对方之十：丁百永.....	75
十二、交易对方之十一：张宏.....	76
十三、交易对方之十二：郭德明.....	77
十四、交易对方的其他情况说明.....	78
第四节 标的公司基本情况	80
一、基本情况.....	80
二、历史沿革.....	80
三、股权质押及产权控制关系.....	85
四、杭州环北下属子公司情况.....	86
五、最近三年主营业务发展情况.....	103

六、报告期内主要财务数据及利润分配情况.....	111
七、最近三年重大资产重组情况.....	127
八、主要资产权属状况、对外担保及主要负债情况.....	134
九、组织结构图.....	140
十、董事、监事及高级管理人员情况.....	141
十一、员工与社保情况.....	145
十二、标的公司及其子公司近三年发生的评估、改制、增资和股权转让情况的评估值或估值结果与本次预估值的比较.....	146
十三、其他情况.....	146
第五节 标的资产预估作价及定价公允性	148
一、标的资产预估作价情况.....	148
二、标的资产预估作价合理性分析.....	154
第六节 非现金支付方式情况	159
一、本次交易方案的主要内容.....	159
二、本次发行股份的具体方案.....	159
第七节 募集配套资金	164
一、本次募集配套资金的预计金额及占交易总金额的比例.....	164
二、本次募集配套资金的股份发行情况.....	164
三、本次募集配套资金运用概况.....	164
四、本次募集配套资金投资项目的情况.....	164
五、本次募集配套资金的必要性和合理性分析.....	165
六、本次募集配套资金失败的补救措施.....	165
第八节 管理层讨论与分析	166
一、本次交易对上市公司的影响.....	166
二、标的公司的行业特点及经营情况.....	178
三、本次交易完成后上市公司的业务发展战略及规划.....	199
第九节 风险因素	203
一、本次交易相关的风险因素.....	203
二、标的公司的相关风险.....	205
三、其他风险.....	206
第十节 其他重要事项	208
一、本次重组对投资者合法权益保护的相关安排.....	208
二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或者其他关联人占用的情形.....	209

三、本次交易完成后，上市公司是否存在为控股股东及其关联方提供担保的情形.....	209
四、上市公司最近 12 个月内重大资产交易的情况.....	209
五、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况.....	209
六、上市公司股利分配政策.....	210
第十一节 独立董事及独立财务顾问的核查意见	213
一、独立董事意见.....	213
二、独立财务顾问的核查意见.....	213
上市公司及全体董事声明	215

释义

本预案中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人/公司/上市公司/兰州民百	指	兰州民百（集团）股份有限公司
红楼集团	指	红楼集团有限公司，原金都实业有限责任公司，兰州民百的控股股东
金都实业	指	金都实业有限责任公司，为红楼集团更名前的公司名称
杭州金都	指	杭州金都贸易有限公司
红楼旅游	指	浙江红楼旅游集团有限公司，为红楼集团更名前的公司名称
杭州环北/标的公司	指	杭州环北丝绸服装城有限公司
上海永菱	指	上海永菱房地产发展有限公司
上海乾鹏	指	上海乾鹏置业有限公司
上海南利	指	上海南利置业有限公司
南京环北	指	南京环北市场管理服务有限公司
民佛集团	指	兰州民百佛慈集团有限公司
交易对方	指	红楼集团有限公司及洪一丹等 11 名自然人
标的资产/交易标的	指	杭州环北丝绸服装城有限公司 100%的股权
红楼饮料	指	浙江红楼饮料有限公司
丝绸集团	指	浙江省丝绸集团有限公司
本次交易	指	兰州民百（集团）股份有限公司本次发行股份及支付现金购买资产，并向不超过 10 名特定投资者募集配套资金的交易
评估基准日	指	2016 年 4 月 30 日
《发行股份购买资产协议》	指	《兰州民百（集团）股份有限公司与红楼集团有限公司之发行股份及支付现金购买资产协议》
交割完成日	指	《发行股份购买资产协议》项下之标的资产所有权转移完成之日，即标的公司 100%的股权经工商变更登记过户到兰州民百名下之日
本预案	指	《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组（2014 年修订）》
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》

《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》
《首发办法》	指	《首次公开发行股票并上市管理办法》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所/上交所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
独立财务顾问/长江保荐	指	长江证券承销保荐有限公司
律师事务所/律师	指	甘肃中天律师事务所
会计师事务所/天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
A 股	指	于中国境内发行的、以人民币认购并在证券交易所上市的普通股股票
股东大会	指	兰州民百（集团）股份有限公司股东大会
董事会	指	兰州民百（集团）股份有限公司董事会
监事会	指	兰州民百（集团）股份有限公司监事会
元	指	人民币元
报告期	指	2013 年、2014 年、2015 年、2016 年 1-4 月

注：本报告书部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

重大事项提示

提醒投资者认真阅读本预案全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

（一）发行股份购买资产

兰州民百拟以发行股份及支付现金相结合的方式，购买其控股股东红楼集团、实际控制人朱宝良以及洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明所持有的杭州环北 100%股权。

根据评估师出具的截至 2016 年 4 月 30 日标的资产的预估值，本次交易作价暂定为 307,230 万元，其中拟以发行股份方式支付 267,297.78 万元，以现金支付 39,932.22 万元，具体情况如下：

单位：万元

交易对方	持股比例	交易对价	股份对价		现金对价
			金额	发股数量（股）	
红楼集团	86.65%	266,214.80	226,282.58	310,401,337	39,932.22
洪一丹	10.00%	30,723.00	30,723.00	42,144,031	-
朱宝良	2.50%	7,680.75	7,680.75	10,536,007	-
毛大波	0.25%	768.08	768.08	1,053,600	-
朱家辉	0.25%	768.08	768.08	1,053,600	-
庞伟民	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
赵伟峰	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
周健	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
卢红彬	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
丁百永	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
张宏	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
郭德明	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
合计	100.00%	307,230.00	267,297.78	366,663,622	39,932.22

本次收购完成后，杭州环北将成为兰州民百的全资子公司。

（二）发行股份募集配套资金

在本次交易中，兰州民百拟向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金，配套融资金额不超过 41,832.22 万元（不超过本次拟购买资

产交易价格的 100.00%)。在扣除本次交易相关的中介机构费用后,将用于支付本次交易的现金对价。

本次募集配套资金以发行股份购买资产为前提条件,但本次募集配套资金成功与否并不影响本次发行股份购买资产的实施。

二、本次交易不会导致公司实际控制人变更

本次交易前,朱宝良通过红楼集团持有本公司 35.15%的股份,为本公司的实际控制人。本次交易完成后,朱宝良将通过红楼集团间接持有本公司 55.50%的股份,同时直接持有本公司 1.33%的股份,合计控制股权比例约 56.83%(假设以底价发行股份募集配套资金)。因此,本次交易前后,公司实际控制人均为朱宝良先生。

三、本次交易构成关联交易、重大资产重组和借壳上市

(一) 本次交易构成关联交易

本次交易涉及上市公司向其控股股东红楼集团发行股份及支付现金购买资产。根据《公司法》、《证券法》、《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定,本次交易构成关联交易。

(二) 本次交易构成重大资产重组

上市公司 2015 年经审计的合并报表期末总资产为 202,457.27 万元,标的资产交易作价预计为 307,230 万元,占上市公司最近一个会计年度经审计的合并报表期末总资产的比例达到 50%以上;根据中国证监会《重组管理办法》的相关规定,本次交易构成重大资产重组。

(三) 本次交易构成借壳上市

红楼集团于 2003 年 9 月以协议转让方式成为上市公司第一大股东,红楼集团控股股东朱宝良先生成为上市公司实际控制人。该次收购完成至今,上市公司的控制权未发生变化。2013 年 3 月,上市公司向控股股东红楼集团发行股份购买其持有的南京环北 100%股权。自控制权发生变更之日起,上市公司向收购人红楼集团购买的资产总额(指上市公司前次重大资产重组购买的资产总额及预计本次交易标的资产总额之和)占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度即 2002 年经审计的合并财务报表期末资产总额 92,620.56 万元的比例超过 100%,根据《重组管理办法》和《证券期货法律适用意见第 12 号》的相关规定,本次

交易构成借壳上市。

本次交易符合《首发办法》的相关规定，详见本预案“第一节 本次交易概述”之“五、标的资产符合《首发办法》规定的发行条件”。

2016年6月17日，中国证监会发布了《关于修改<上市公司重大资产重组管理办法>的决定》(征求意见稿)(以下简称“《重组管理办法》(征求意见稿)”)。自2003年9月朱宝良先生成为上市公司实际控制人之日起，上市公司实际控制权变更已超过60个月，根据《重组管理办法》(征求意见稿)的规定，本次交易将不构成借壳上市。

本次交易最终是否构成借壳上市，将根据公司向证监会提交本次交易申请文件时适用的《重组管理办法》为准。

四、标的资产的预估值及交易价格

本次交易的评估基准日为2016年4月30日。截至本预案签署日，标的资产涉及的审计、评估工作尚未完成。

本次交易中，中联评估采用资产基础法对标的资产进行预估。截至评估基准日，标的资产净资产账面价值为41,335.34万元，标的资产的预估值为307,230.75万元，预估增值率为643.26%。最终交易价格将以中联评估出具的正式资产评估报告中所确定的评估值为基础，经交易双方协商确定。

本次标的资产预估值较其账面价值存在较大幅度的增值，特此提醒广大投资者关注相关风险。

五、本次发行股份的价格、数量和锁定期

(一) 本次发行股份的价格

股份发行的定价基准日为上市公司第八届董事会第三次会议决议公告日，即2016年6月23日。

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

基于上市公司近年来的盈利现状、停牌前的股价走势、定价基准日同行业上市公司估值比较情况等因素，为兼顾各方利益，经交易双方协商，确定本次发行股份购买资产的价格为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%(董

事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额÷决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量), 即 7.29 元/股。

该价格的最终确定尚须经上市公司股东大会批准。

从定价基准日至本次股票发行期间, 如上市公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项, 则本次发行价格将进行相应调整。

(二) 本次发行股份的数量

1、发行股份购买资产的发行股份数量

参考标的资产的暂定交易价格, 根据上市公司拟向红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明以发行股份方式支付的金额 267,297.78 万元测算, 本次向上述交易对方发行的股票数量为 366,663,622 股, 最终的发行数量将以标的资产最终交易价格为依据, 由公司董事会提请股东大会审议批准后确定。

从定价基准日至本次股票发行期间, 上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项, 则本次发行数量亦将进行相应调整。

2、配套融资发行股份数量

本次交易中拟募集配套资金总额预计不超过 41,832.22 万元, 按发行底价 7.29 元/股计算, 发行股份数预计不超过 57,383,017 股。最终的发行数量将在本次发行获得中国证监会核准后, 由公司董事会根据股东大会的授权, 按照相关法律、法规及规范性文件的规定, 依据发行对象申购报价的情况, 与本次交易的独立财务顾问协商后确定。

从定价基准日至本次股票发行期间, 如上市公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项, 则本次发行底价与发行数量上限进行相应调整。

(三) 锁定期

1、发行股份购买资产发行的股份

根据相关法规规定及交易对方出具的《关于股份锁定期的承诺函》, 红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明在本次交易中取得的兰州民百股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让; 本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价, 或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的, 红楼集团、朱

宝良、洪一丹、朱家辉在本次交易中取得的上市公司股份的锁定期自动延长至少 6 个月。

如前述关于本次交易取得的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的,上述交易对方将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。本次交易完成后,上述锁定期内,由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份,上述交易对方亦应遵守上述承诺。

2、配套融资发行的股份

不超过 10 名特定投资者认购的上市公司所发行的股份,自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。锁定期结束后,将按中国证监会及上交所的有关规定执行。

本次交易完成后,上述锁定期内,由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份,上述交易对方亦应遵守上述承诺。

六、本次交易对上市公司的影响

(一) 本次交易有利于减少同业竞争

本次交易后,除杭州环北小商品市场由于所使用土地租赁期限存在重大不确定性,导致市场持续经营存在重大不可预测性,因此暂不满足注入上市公司的相关条件外,公司实际控制人朱宝良先生将不再持有零售百货、专业市场类物业资产,杭州环北小商品市场目前已与杭州环北签订托管经营协议,未来杭州环北小商品市场的经营决策将由杭州环北全权负责。综上,本次交易有利于减少公司实际控制人朱宝良先生在百货零售、专业市场领域与上市公司存在的同业竞争情形。

(二) 本次交易有利于扩大上市公司业务覆盖区域

本次拟注入上市公司的杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦位于我国经济较为发达的杭州和上海的繁华商圈中的核心区域,本次交易完成后,上市公司专业市场管理和零售百货业务地域范围也将扩展至经济发展水平更高的杭州、上海等长三角地区,从而大大降低公司经营区域和客户相对集中的风险,大幅提高公司的抗风险能力。

(三) 本次交易有利于提升上市公司盈利能力

本次交易完成后,上市公司将持有杭州环北旗下的优质物业资产,该等物业

资产地处经济发展迅速的杭州、上海核心商圈，盈利能力较好。未来，上市公司通过业态的调整和资源的整合，其资产规模将扩大，收入结构将得到调整，盈利能力将得到增强，可持续发展能力也相应增强。

七、本次交易已履行和尚需履行的审批程序

公司第八届董事会第三次会议审议通过了本次交易相关议案。

本次交易尚需履行的决策和审批程序主要如下：

（一）本次交易所涉及的标的资产的审计、评估工作完成后，上市公司再次召开董事会会议审议本次重组的相关议案；

（二）上市公司股东大会非关联股东批准本次交易；

（三）就本次交易取得上市公司股东大会对于朱宝良及其一致行动人免于发出要约收购申请的批准；

（四）中国证监会对本次重大资产重组的核准；

（五）相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

八、本次交易相关方所作出的重要承诺

承诺事项	承诺方	承诺的主要内容
本次预案内容真实、准确、完整的承诺	兰州民百	1、保证本预案的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别及连带的法律责任。 2、与本次资产重组相关的审计及评估工作尚未完成，作为交易对方保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。 3、本预案所述事项并不代表中国证券监督管理委员会、上海证券交易所对于本次资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本预案所述本次资产重组相关事项的生效和完成尚待取得公司股东大会及中国证券监督管理委员会的核准。
不存在被立案侦查或被立案调查的承诺	兰州民百	承诺人不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形；承诺人最近 36 个月不存在受到中国证监会的行政处罚，最近 12 个月不存在受到过证券交易所公开谴责的情形；承诺人不存在被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。
不存在被	兰州民百	承诺人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政

立案侦查或被立案调查的承诺	董、监、高	处罚案件；承诺人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被立案调查的情形；承诺人最近 36 个月不存在受到中国证监会的行政处罚，最近 12 个月不存在受到过证券交易所公开谴责的情形；承诺人不存在被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形；承诺人不存在违反《公司法》第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为。
关于提供材料真实、准确、完整的承诺	红楼集团及洪一丹等 11 名自然人	1、本公司/本人保证为本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。 2、本公司/本人保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 3、本公司/本人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 4、本公司/本人承诺，如违反上述保证，将依法承担全部责任。
规范关联交易的承诺	红楼集团、朱宝良	为减少和规范关联交易，红楼集团承诺如下： 1、本次交易完成后，红楼集团及其关联方将尽量避免与兰州民百发生关联交易。 2、如果兰州民百在今后的经营活动中必须与红楼集团及其关联方发生不可避免的重大关联交易，红楼集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和公司的有关规定履行有关程序，关联股东和关联董事在对相关交易审议时严格执行回避表决制度；交易将按照市场化原则进行，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易的公允性和合法性；与兰州民百依法签订协议，保证按照有关法律、法规和公司章程的规定及时进行信息披露；兰州民百的独立董事对关联交易的公允性和必要性发表独立意见；保证按照正常的商业条件进行，不通过关联交易损害兰州民百及其他股东的合法权益。 3、红楼集团及其关联方将严格和善意地履行与兰州民百签

		订的各种关联交易协议,并保证不会向兰州民百谋求任何超出有关关联交易协议规定以外的利益或收益。若违反上述声明和保证,红楼集团及其关联方将对前述行为而给兰州民百造成的损失向兰州民百进行赔偿。
主体资格的承诺	红楼集团	红楼集团不存在《上市公司收购管理办法》第六条所述之禁止性情形: 1、收购人负有数额较大债务,到期未清偿,且处于持续状态; 2、收购人最近3年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为; 3、收购人最近3年有严重的证券市场失信行为; 4、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 红楼集团具备收购上市公司的主体资格,符合《公司法》、《上市公司收购管理办法》的有关规定。
保持上市公司独立性的承诺	红楼集团、朱宝良	1、关于保证兰州民百人员独立 (1) 保证兰州民百的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在红楼集团控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务,且不在红楼集团控制的其他企业领薪;保证兰州民百的财务人员不在红楼集团控制的其他企业中兼职、领薪。 (2) 保证兰州民百拥有完整、独立的劳动、人事及薪酬管理体系,且该等体系完全独立于红楼集团及红楼集团控制的其他企业。 2、关于保证兰州民百财务独立 (1) 保证兰州民百建立独立的财务会计部门,建立独立的财务核算体系和财务管理制度。 (2) 保证兰州民百独立在银行开户,不与红楼集团及红楼集团控制的其他企业共用一个银行账户。 (3) 保证兰州民百依法独立纳税。 (4) 保证兰州民百能够独立做出财务决策,不干预其资金使用。 (5) 保证兰州民百的财务人员不在红楼集团控制的其他企

		业双重任职。 3、关于兰州民百机构独立 保证兰州民百依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构，与红楼集团控制的其他企业之间不产生机构混同的情形。 4、关于兰州民百资产独立 (1) 保证兰州民百具有完整的经营性资产。 (2) 保证不违规占用兰州民百的资金、资产及其他资源。 5、关于兰州民百业务独立 保证兰州民百拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力；尽量减少红楼集团及红楼集团控制的其他企业与兰州民百的关联交易；若有不可避免的关联交易，将依法签订协议，并将按照有关法律、法规、兰州民百（集团）股份有限公司章程等规定，履行必要的法定程序。
股份锁定的承诺	红楼集团 洪一丹等 11名自然人	红楼集团以及 11 名自然人通过本次交易所取得的上市公司的股份自股份上市之日起 36 个月内不进行转让、质押、托管，自股份上市之日起满 36 个月后全部解禁。本次发行结束后，本次发行对方所取得上市公司的股份因上市公司分配股票股利、资本公积转增等情形所衍生取得的股份亦应遵守上述股份限售安排。 红楼集团以及朱宝良、洪一丹、朱家辉特别承诺： 本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉在本次交易中取得的上市公司股份的锁定期自动延长至少 6 个月。
标的资产权属的承诺		1、红楼集团依法设立且合法存续,不存在根据法律、法规、规范性文件规定被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销、解散的情形,不存在《公司章程》规定的需予终止的情形。 2、红楼集团以及 11 名自然人股东所持有的标的公司股权权属清晰、完整,并已履行了全额出资义务;红楼集团以及 11 名自然人股东为该等股权的最终和真实所有人,不存在以信托、委托他人或接受他人委托等方式持有该等股权的情形;红楼集团以及 11 名自然人股东所持有的该等股权不存在任何权属纠纷,不存

		在设置质押、信托等权属限制,也不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。
不存在重大违法违规行为的承诺		本公司（本人）最近五年不存在以下情形： 1、受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况； 2、因涉嫌内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查； 3、未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等； 4、存在损害投资者合法权益和社会公共利益的其他重大违法违规行为或不诚信行为。 5、存在尚未了结的或可预见的与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。 6、存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的情形。
不存在对外担保的承诺		我公司不存在以公司资产为本公司的股东、股东的附属公司或个人债务提供担保的情形。
不存在重大违法违规事项的承诺	杭州环北	1、本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政案件。 2、本公司在生产经营过程中能够严格遵守国家有关税收法律、法规的规定，执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。最近三年公司自觉缴纳各种税款，不存在偷税、漏税及欠税的情形，没有受到有关税务方面的行政处罚。 3、本公司业务经营对周围环境不造成污染。本公司在生产经营过程中能够遵守国家有关环保政策、环保法律、法规、规章及各级政府相关规定，最近三年公司没有受到任何有关环保方面的行政处罚。 4、本公司自设立以来，生产经营行为严格遵守国家工商管理法律、法规。最近三年公司没有受到任何有关工商方面的行政处罚。 5、本公司生产的产品符合国家有关产品质量和技术监督标

		准,最近三年公司无违反有关质量和技术监督方面的法律法规而受到处罚。 6、本公司没有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。
--	--	---

九、独立财务顾问具有保荐人资格

本公司聘请长江保荐担任本次交易的独立财务顾问,长江保荐经中国证监会批准依法设立,具备保荐人资格。本次交易中,长江保荐与上市公司及交易对方均不存在关联关系。

十、标的资产曾参与 IPO 或其他交易的情况

本次交易的拟注入资产不存在最近三年向中国证监会报送首次公开发行上市申请文件受理后或参与上市公司重大资产重组未成功的情况。

十一、关联方资金占用风险

报告期各期末,标的公司被实际控制人及其关联方占用的金额分别为81,776.41万元、104,364.88万元、99,274.91万元和48,479.17万元。截至2016年5月31日,尽管上述占用资金均已收回,但若实际控制人未来凭借其控股地位违规占用公司资金,将可能损害本公司及中小股东利益。

为防止标的公司资金被实际控制人及其关联方违规占用,标的公司已建立起有效的内控制度防范关联方资金占用情形,同时,红楼集团及公司实际控制人出具了关于减少和规范关联交易的承诺。

十二、股票停复牌安排

因筹划本次发行股份购买资产事宜,公司股票已于2016年3月23日起停牌,并将在召开董事会审议通过本预案及相关事项并经上交所审核确认后向上交所申请股票复牌。复牌后,本公司将根据本次交易的进展,按照中国证监会和上交所的相关规定办理股票停复牌事宜。

十三、待补充披露的信息提示

截至本预案签署日，标的资产相关财务数据的审计工作、资产评估工作尚未完成。标的资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在交易报告书中予以披露。

本公司提示投资者到指定网站（www.sse.com.cn）浏览本次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的全文及中介机构出具的意见。

重大风险提示

投资者在评价本次交易时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次交易取消的风险

关于本次重组最终的具体交易结构、交易条款等详细方案，各方正在根据尽调、审计及评估等工作成果进一步论证和完善。鉴于审计、评估等工作需要履行严谨的工作程序和时间，且本方案的后续实施尚须满足多项条件，重组工作及时间进度存在不确定性。因此，本次重组可能因以下事项的发生而面临被暂停、中止或取消的风险：

（一）本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险；

（二）本次重组存在因标的资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险；

（三）在首次审议本次交易相关事项的董事会决议公告日后，存在 6 个月内无法发出股东大会通知从而导致本次重组被暂停、中止或取消的风险；

（四）其他原因可能导致本次重组被暂停、中止或取消的风险。

二、审批风险

本预案已由上市公司第八届董事会第三次会议审议通过，本次交易尚需取得以下批准、核准才能实施：

（一）本次交易所涉及的标的资产的审计、评估工作完成后，上市公司再次召开董事会会议审议本次重组的相关议案；

（二）上市公司股东大会非关联股东批准本次交易；

（三）就本次交易取得上市公司股东大会对于朱宝良及其一致行动人免于发出要约收购申请的批准；

（四）中国证监会对本次重大资产重组的核准；

（五）相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

由于本次交易构成关联交易，按照《上市规则》等要求，在股东大会投票时关联股东需要回避表决。因此，关联股东回避后可能存在该交易方案被本次交易的股东大会投票否决的风险，敬请投资者关注。

本次交易构成为借壳上市，根据最新《重组管理办法》的相关规定，标的公司除需要符合《重组管理办法》的一般规定外，还须符合《首发办法》的相关规定。本次交易能否取得上述各项批准或核准，及取得上述批准、核准的时间均存在不确定性。因此，重组方案的成功实施存在审批风险。

三、交易标的资产估值风险

本次交易以 2016 年 4 月 30 日为评估基准日，根据本次评估目的及标的资产实际情况，中联评估采用资产基础法对标的资产杭州环北 100%股权进行预估。正式评估阶段，中联评估将采用资产基础法对交易标的资产进行评估，同时采用市场法进行验证。截至 2016 年 4 月 30 日，杭州环北 100%股权的账面价值 41,335.34 万元，资产基础法预估值 307,230.75 万元，增值额 265,895.41 万元，增值率 643.26%。

本次交易标的资产预估值增值幅度较大，最终交易价格将以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估结果为依据。本预案所引用的预估值可能与最终由具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的正式评估报告的数据存在一定差异，提请投资者关注标的资产预估值增值较高的风险。

四、调整重组方案以及相关财务数据、预估值与最终审计、评估结果存在差异的风险

截至本预案签署日，本次交易中标的资产的审计、评估等工作尚未完成，本预案披露的标的资产范围仅为本次重组的初步方案，最终标的资产的范围将在本次重组正式方案中予以披露，因此本次重组方案存在因标的资产范围尚未最终确定等原因而需要调整的风险。

上市公司董事会及全体董事已声明保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性，但是由于相关审计、评估工作尚未完成，标的资产的财务数据、预估值与最终审计、评估结果可能存在一定差异。相关资产经审计的财务数据、经核准的评估结果，将在重组报告书中予以披露。提请投资者注意本预案财务数据、预估值与最终审计、评估结果存在差异的风险。

五、经济下行、社会消费景气度下滑的风险

商业零售业与国内宏观经济波动关联较为紧密,宏观经济的景气程度对我国居民的可支配收入、消费需求和商品价格具有重大影响,并进而影响商业零售业的整体盈利水平。近年来,我国宏观经济增速放缓导致消费场景景气度有所下滑,社会消费品增速持续放缓,同时,尽管我国坚持经济结构转型、支持百货零售业发展的政策导向未发生改变,但由于市场消费需求导向的变化,使传统百货零售业、服装批发业盈利能力有所降低。宏观经济走势存在的较多不确定因素,给重组后的上市公司带来一定的经营风险。

六、行业竞争风险

现阶段,我国百货零售业的行业集中度依然较低,市场竞争较为激烈。近年来,国际上大型零售商业企业加速进入我国零售业市场,以其先进的管理方式和营运理念,完善的国际采购和全球配送体系给国内百货零售企业带来了冲击;同时,国内同行业大型百货零售企业也在加快跨区域、跨业态扩张步伐,区域内竞争日趋激烈。本次拟收购的标的资产业务位于上海和杭州核心商圈,上述区域内商业零售场所密集,未来不排除国内外竞争对手越来越多进入所处区域市场,进而对标的资产所在区域内的市场份额和竞争地位造成不利影响。

七、电子商务对传统百货业的冲击风险

随着互联网普及率逐渐增高,线上零售快速增长,同时移动端零售呈现爆发式增长。消费结构的变化对于处于充分竞争,已经出现供给过剩的线下百货零售、服装批发业产生较大冲击,倒逼传统线下百货经营模式改变。若传统百货零售业、服装批发业不能及时调整经营模式,则电子商务对传统线下百货零售业的冲击将进一步加剧,相应会影响标的资产的盈利能力,提请广大投资者注意相关风险。

八、安全经营风险

拟注入资产主要从事专业市场以及综合性商场的租赁与运营,上述场所客流量大、商品摆放密集,如果管理不当或由于意外的人为因素及自然灾害因素,很容易发生火灾或其他事故,从而给拟注入资产的生产经营带来较大的影响。

九、本次交易后公司每股收益被摊薄的风险

虽然本次交易将使上市公司的业务布局扩展至我国经济较为发达的长三角地区,从而降低公司经营区域和客户相对集中的风险,长远来看有利于提升上市

公司的盈利能力，但考虑到本次交易后公司股本和净资产规模将迅速扩大，公司存在短期内每股收益被摊薄的风险。

十、公司治理及规模扩张风险

根据中联评估提供的标的资产预估金额，本次重组后，公司实际控制人朱宝良合计控制本公司的股份比例将上升至约 56.83%（假设以底价发行股份募集配套资金），对本公司股东大会、董事会决策的影响力将进一步增强。若朱宝良先生凭借其控股地位对公司重大决策、生产经营施加非正常的干预，可能损害本公司及中小股东利益。为保证本公司交易完成后的独立性，公司实际控制人朱宝良先生承诺将保证本公司在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立。公司实际控制人朱宝良先生暂无变更本公司董事会的计划。

为防止本次交易对拟注入资产及本公司的正常经营造成不利影响，拟注入资产将保持其经营实体的存续并在原管理团队的管理下运营，维持目前的业务模式、机构设置和管理制度。但如果公司管理水平不能适应重组后公司规模扩张、或内部控制有效性不足，将会对本公司经营造成不利影响。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

(一) 本次交易的背景

1、专业市场和零售百货外延式扩张成为发展趋势

商品交易市场是商品流通的重要载体，在活跃商品流通、方便居民生活、扩大城乡就业，调整产业结构、促进城镇建设和区域经济发展等方面发挥着重要的作用。2014年10月，国务院颁布了《关于促进内贸流通健康发展的若干意见》，指出加快商品批发市场转型升级，推动专业化提升和精细化改进，拓展商品展示、研发设计、品牌孵化、回收处理等功能，带动产业集群发展；推动优势流通企业利用参股、控股、联合、兼并、合资、合作等方式，做大做强，形成若干具有国际竞争力的大型零售商、批发商、物流服务商；鼓励和引导金融机构加大对流通企业兼并重组的金融支持力度，推进流通企业股权多元化改革。

在政府政策的大力支持和鼓励下，目前我国商品交易市场发展已呈现出以专业市场为主、综合市场为辅的格局。截至到2014年底全国交易额亿元及以上的综合市场数量为1,376个，占27.39%，成交额为2.23万亿元，占22.23%，而专业市场数量为3,647个，占72.61%，成交额为7.8万亿元，占77.77%。专业市场发展好于综合市场。

百货零售业与一国宏观经济直接相关。随着多数行业进入市场饱和，中国经济增速放缓，百货零售企业也因此将迎来诸多挑战。一方面，百货企业通过在规划商区内新设门店占领市场份额。另一方面，百货零售企业更多地通过并购重组现有百货零售企业，占领现成市场份额，为风险更低、效率更高的扩张捷径。近年来国内零售行业内部拉起横向整合的大幕，大型零售企业如大商股份有限公司、上海百联集团股份有限公司、杭州解百集团股份有限公司、北京王府井国际商业发展有限公司等纷纷收购目标区域内的同行业公司，占领现成市场份额，实现低风险扩张。

本次交易是兰州民百在保持内涵式增长的基础上，进行外延式扩张的重要举措，有利于促进公司战略目标的实现。

2、核心商圈优质资产未来仍具有升值潜力

本次交易涉及的物业资产主要分布于上海、杭州等长三角地区。其中，上海是我国第一大城市，也是国际金融、航运和贸易中心，工商业发达；杭州是长三角地区的核心城市之一，也是全国著名的旅游城市，在 2015 福布斯中国大陆最佳商业城市排行榜中，杭州排名第五，位居前列。

红楼集团及实际控制人拟将其持有的物业资产注入上市公司，由上市公司对长三角区域内核心地段的专业市场、综合商场进行统一经营与管理，有利于上市公司占据核心商圈，获得优质资源，并进行资源整合、统筹和规划，以推动上市公司未来向商业综合、零售百货、专业市场、酒店经营等多元化业态发展。

（二）本次交易的目的

1、上市公司在华东地区进行战略布局

通过本次交易，兰州民百的业务地域范围将从原来的兰州和南京地区逐步扩展到长三角区域的上海和杭州等地区，兰州民百主要经营区域和客户相对集中的风险大大降低，抗风险能力得到大幅提高。

2、本次交易有利于兰州民百获得优质的物业资产，提高其盈利能力

本次交易的标的资产具有良好的现金流和较强的盈利能力，有利于提高兰州民百的盈利能力和经营的稳定性。杭州环北未经审计的 2015 年度的合并报表营业收入、净利润和经营活动产生的现金流量净额分别为 33,769.08 万元、3,057.86 万元和 32,266.83 万元。因此，本次交易后，兰州民百的业务规模和盈利能力都将得到一定提升。

3、减少潜在同业竞争，保护中小股东利益

本次交易将红楼集团优质的专业市场、综合商场等核心经营性资产整合注入兰州民百：一方面，进一步减少了兰州民百与其控股股东及实际控制人之间的同业竞争；另一方面，可壮大公司规模、丰富业务结构，推进多元化业态经营，实现兰州民百各项业务的协调发展。因此，本次交易是兰州民百控股股东及其实际控制人减少同业竞争的重要举措之一，同时也是兰州民百实现各项业务协同发展的关键措施。

二、本次交易主要内容

（一）交易方案概述

兰州民百拟以发行股份及支付现金相结合的方式，购买其控股股东红楼集团、实际控制人朱宝良以及洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明所持有的杭州环北 100%股权。同时，上市公司拟以询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 41,832.22 万元且不超过本次拟注入资产交易价格的 100%。本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

本次交易构成关联交易，本次交易完成后，上市公司将持有杭州环北 100%股权，上市公司控股股东仍为红楼集团，实际控制人仍为朱宝良先生。

（二）本次交易的标的资产预估值及交易价格

根据交易双方签署的《发行股份购买资产协议》，本次交易中的标的资产杭州环北 100%股权的最终交易价格以经具有证券期货业务资格的评估机构出具的截至评估基准日的评估结果为依据，经交易双方协商确定。

本次标的资产杭州环北 100%股权的评估基准日为 2016 年 4 月 30 日，采用资产基础法和市场法评估，拟采用资产基础法评估结果作为杭州环北 100%股权价值的最终评估结论。截至本预案签署日，标的资产的审计和评估工作尚未完成，截至评估基准日 2016 年 4 月 30 日的预估值为 307,230.75 万元，未经审计的母公司报表净资产为 41,335.34 万元，评估增值 265,895.41 万元，增值率为 643.26%；以上述预估值为基础，经交易各方协商，本次标的资产的暂定交易价格为 307,230 万元。

（三）本次交易的交易对价支付

标的资产的交易对价拟通过两种方式进行支付，参考标的资产的暂定交易价格，拟由上市公司通过向杭州环北全体股东发行人民币普通股股票的方式支付 267,297.78 万元，剩余部分对价 39,932.22 万元将由上市公司以现金方式支付，具体情况如下：

单位：万元

交易对方	持股比例	交易对价	股份对价		现金对价
			金额	发股数量（股）	
红楼集团	86.65%	266,214.80	226,282.58	310,401,337	39,932.22
洪一丹	10.00%	30,723.00	30,723.00	42,144,031	-

朱宝良	2.50%	7,680.75	7,680.75	10,536,007	-
毛大波	0.25%	768.08	768.08	1,053,600	-
朱家辉	0.25%	768.08	768.08	1,053,600	-
庞伟民	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
赵伟峰	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
周健	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
卢红彬	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
丁百永	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
张宏	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
郭德明	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
合计	100.00%	307,230.00	267,297.78	366,663,622	39,932.22

上市公司向交易对方发行股份的具体数量以标的资产股份支付部分除以股份发行价格进行确定，股份数量应取整数，之间差额以现金支付。

(四) 发行股份及支付现金购买资产方案

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股份为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为 1.00 元。

2、发行对象及认购方式

本次发行对象为杭州环北全体股东，包括上市公司控股股东红楼集团、上市公司实际控制人朱宝良先生及洪一丹女士等 11 名自然人，本次发行采用向特定对象非公开发行股份的方式。

3、发行股份的底价基准日和发行价格

股份发行的定价基准日为上市公司第八届董事会第三次会议决议公告日，即 2016 年 6 月 23 日。

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

基于上市公司近年来的盈利现状、停牌前的股价走势、定价基准日同行业上市公司估值比较情况等因素，为兼顾各方利益，经交易双方协商，确定本次发行股份购买资产的价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（股票交易均价的计算公式：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价＝

决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额÷决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量)，即 7.29 元/股。

该价格的最终确定尚须上市公司股东大会批准。

从定价基准日至本次股票发行期间，如上市公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行价格将进行相应调整。

4、发行数量

参考标的资产的暂定交易价格，根据上市公司拟向红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明以发行股份方式支付的金额 267,297.78 万元测算，本次向上述交易对方发行的股票数量为 366,663,622 股，最终的发行数量将以标的资产最终交易价格为依据，由公司董事会提请股东大会审议批准后确定。

从定价基准日至本次股票发行期间，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则本次发行数量亦将进行相应调整。

5、本次发行股份的锁定期及上市安排

根据相关法规规定及交易对方出具的承诺函，红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明在本次交易中取得的兰州民百股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉在本次交易中取得的上市公司股份的锁定期自动延长至少 6 个月。

如前述关于本次交易取得的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会的最新监管意见不相符的，上述交易对方将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。本次交易完成后，上述锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，上述交易对方亦应遵守上述承诺。

本次发行股份的上市地点为上海证券交易所。

6、现金支付部分

根据交易双方签署的《发行股份购买资产协议》，参考标的资产的暂定交易价格，本次交易的现金对价总额为 39,932.22 万元，拟由上市公司以募集的配套资金向交易对方支付，若资产交割后三个月内上市公司未能完成配套融资，则上市公司需自行筹集资金支付现金对价，待配套融资完成后进行置换。若本次募集

配套资金未成功实施，上市公司将根据自身战略、经营情况及资本支出规划，使用自有资金、银行借款或其他合法方式募集的资金支付现金对价。综上，募集配套资金的成功与否并不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

（五）发行股份募集配套资金方案

兰州民百拟以询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 41,832.22 万元，且不超过拟注入资产交易价格的 100%。

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股份为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。

2、发行对象及认购方式

本次发行对象为符合法律、法规规定条件的不超过 10 名特定投资者。发行对象须为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等投资者。发行对象将以现金方式认购本次非公开发行的 A 股股票。

3、发行底价及发行数量

本次向特定对象募集配套资金的发行价格为不低于公司第八届董事会第三次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（股票交易均价的计算公式：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 ÷ 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量），即 7.29 元/股，该发行底价的确定尚须上市公司股东大会批准。最终的发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商后确定。

本次交易中拟募集配套资金总额预计不超过 41,832.22 万元，按发行底价 7.29 元/股计算，发行股份数预计不超过 57,383,017 股。最终的发行数量将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商后确定。

从定价基准日至本次股票发行期间，如上市公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行底价与发行数量上限进行相应调整。

4、锁定期及上市安排

不超过 10 名特定投资者认购的上市公司发行股份，自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。锁定期结束后，将按中国证监会及上交所的有关规定执行。

本次交易完成后，上述锁定期内，由于上市公司送股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述锁定期约定。

6、募集资金用途

本次募集配套资金在扣除中介机构费用后，将用于支付本次交易的现金对价。

（六）业绩承诺及盈利预测补偿安排

本次交易标的拟选取资产基础法评估结果作为评估结论并作为定价参考依据，但其中部分物业资产将采用收益法进行评估。根据《重组管理办法》和中国证监会关于业绩补偿的相关要求，上市公司将与交易对方于本次重组第二次董事会前签署盈利预测补偿协议，具体情况将在重组报告书中予以披露。

（七）标的资产过渡期损益安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：过渡期是指自评估基准日（不含当日）起至交割完成日（含当日）止的期间。

标的资产在过渡期间产生的收益，或因其他原因而增加的净资产部分由兰州民百享有；所产生的亏损，或因其他原因而减少的净资产部分由交易对方承担，亏损部分由交易对方以现金方式向兰州民百全额补足。过渡期间损益的确定以资产交割审计报告为准。

（八）滚存未分配利润的安排

本次发行完成后，上市公司本次发行前的滚存未分配利润将由本次发行前后的上市公司新老股东共享。

（九）本次发行决议有效期限

本次发行的决议有效期为上市公司股东大会审议通过本次发行相关议案之日起十二个月。如果公司已在该期限内取得中国证监会对本次交易的核准文件，则该授权有效期自动延长至本次交易完成日。

（十）本次交易构成重大资产重组

上市公司 2015 年经审计的合并报表期末总资产为 202,457.27 万元，标的资产交易作价预计为 307,230.00 万元，占上市公司最近一个会计年度经审计的

合并报表期末总资产的比例达到 50%以上，根据中国证监会《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

（十一）本次交易构成借壳上市

红楼集团于 2003 年 9 月以协议转让方式成为上市公司第一大股东，红楼集团控股股东朱宝良先生成为上市公司实际控制人。该次收购完成至今，上市公司的控制权未发生变化。2013 年 3 月，上市公司向控股股东红楼集团发行股份购买其持有的南京环北 100%股权。自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人红楼集团购买的资产总额（指上市公司前次重大资产重组购买的资产总额及预计本次交易标的资产总额之和）占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度即 2002 年经审计的合并财务报表期末资产总额 92,620.56 万元的比例超过 100%，根据《重组管理办法》和《证券期货法律适用意见第 12 号》的相关规定，本次交易构成借壳上市。

2016 年 6 月 17 日，中国证监会发布了《关于修改<上市公司重大资产重组管理办法>的决定》（征求意见稿）（以下简称“《重组管理办法》（征求意见稿）”）。自 2003 年 9 月朱宝良先生成为上市公司实际控制人之日起，上市公司实际控制权变更已超过 60 个月，根据《重组管理办法》（征求意见稿）的规定，本次交易将不构成借壳上市。

本次交易最终是否构成借壳上市，将根据公司向证监会提交本次交易申请文件时适用的《重组管理办法》为准。

（十二）本次交易构成关联交易

本次重组的交易对方中，红楼集团为上市公司的控股股东，朱宝良先生为上市公司实际控制人，洪一丹女士为上市公司实际控制人朱宝良之妻、上市公司副董事长，朱家辉先生为上市公司实际控制人朱宝良先生的儿子，毛大波女士为上市公司监事，庞伟民先生为上市公司监事会主席、赵伟峰女士为上市公司监事、周健先生为上市公司董事、卢红彬先生为上市公司控股股东副总经理、丁百永先生为上市公司董事、张宏先生为上市公司董事长、郭德明先生为上市公司董事、总经理，因此本次交易构成关联交易。

三、本次交易相关合同的主要内容

2016年6月21日，兰州民百与红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明签署了《发行股份购买资产协议》，兰州民百为合同甲方，红楼集团及洪一丹等11名自然人为合同乙方，协议主要内容如下：

（一）标的资产

1、在本协议第四条约定的先决条件全部获得满足的前提下，乙方同意将其合法持有的杭州环北100%股权作价认购兰州民百本次发行的股份。

2、标的资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的资产评估报告载明的评估值为依据，由各方协商确定。

（二）本次发行的初步方案

1、发行股份的种类和面值

本次发行的股份种类为人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

2、发行方式

本次发行的发行方式为向特定对象非公开发行。

3、发行对象和认购方式

本次发行对象为杭州环北全体股东，包括上市公司控股股东红楼集团、上市公司实际控制人朱宝良及洪一丹等11名自然人，本次发行采用向特定对象非公开发行股份的方式。

4、定价基准日及发行价格

双方同意，本次发行的定价基准日为兰州民百关于本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日。发行价格为定价基准日前20个交易日兰州民百股票交易均价的90%，即7.29元/股。

在定价基准日至发行日期间，如兰州民百发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照上海证券交易所的相关规则对发行价格进行相应调整。

5、发行数量

本次发行数量根据以下方式确定：本次发行的总股数=（标的资产交易价格-现金支付对价）÷本次发行的发行价格。

现金支付对价为红楼集团所持杭州环北股份作价的15%部分（详见3.8现金支付部分）。其余自然人股东所持杭州环北股份全部由兰州民百发行股份购买。

发行股票的数量以标的资产于评估基准日经审计和资产评估后确认的价值为依据,由兰州民百董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定,发行股票的数量预计为 366,663,622 股。

在定价基准日至发行日期间,如兰州民百发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,将按照上海证券交易所的相关规则对发行数量进行相应调整。

6、股份限售期

乙方承诺在本次发行中认购的股份自本次发行完成之日起 36 个月内不转让。本次交易完成后 6 个月内如兰州民百股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价,或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的,红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉在本次交易中取得的兰州民百股份的锁定期自动延长至少 6 个月。之后按中国证监会和上交所的规定执行。

7、滚存利润安排

本次发行完成后,本次发行前兰州民百滚存的未分配利润由兰州民百新老股东按照发行后的股份比例共享。

8、现金支付部分

标的资产截至评估基准日 2016 年 4 月 30 日的预估值为 307,230.75 万元,经双方协商,标的资产的暂定交易价格为 307,230.00 万元,本次交易的现金对价总额为 39,932.22 万元,拟由上市公司以募集的配套资金向交易对方支付,若上市公司在资产交割后三个月内未完成配套融资,则由上市公司根据自身战略、经营情况及资本支出规划,使用自有资金、银行借款或其他合法方式募集的资金支付现金对价。募集配套资金的成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

9、上市安排及决议有效期

本次发行的股份将在上海证券交易所上市交易。本次发行的决议自提交股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

(三) 先决条件

1、本次发行股份及支付现金购买资产的实施以下述先决条件的满足为前提:

(1) 兰州民百关于本次发行股份及支付现金购买资产的第二次董事会审议通过本次交易;

(2) 兰州民百股东大会审议通过本次发行股份及支付现金购买资产并同意红楼集团免于以要约方式增持兰州民百股份；

(3) 中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准本次发行股份及支付现金购买资产；

(4) 其他为完成本次发行股份及支付现金购买资产所必需的任何由第三方作出的同意，已经适当地取得或作出，且完全有效。

2、双方同意，为履行相关报批手续，双方可签署包括但不限于补充协议在内的进一步法律文件，该等法律文件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

3、若第1条项下条件不能在双方约定或预定限期内成就及满足，致使本次发行股份及支付现金购买资产无法正常履行的，协议任何一方不追究协议他方的法律责任，但故意或严重过失（包括但不限于违反法律法规的强制性规定）造成先决条件未满足的情况除外。

（四）本次发行股份及支付现金购买资产的实施与完成

1、本次发行股份及支付现金购买资产经中国证监会核准后，双方应互相配合、办理完成标的资产的交割和过户手续。

2、资产交割日后，兰州民百应聘请具有相关资质的中介机构就乙方在本次发行股份及支付现金购买资产中认购兰州民百全部新增股份所支付的认购对价进行验资并出具验资报告，并及时向上海证券交易所和登记公司申请办理将新增股份登记至乙方名下的手续。

3、甲、乙双方应尽最大努力在先决条件成就后尽快完成本次发行股份及支付现金购买资产的相关程序，包括但不限于：资产交割；聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告；在上海证券交易所及证券登记结算机构办理标的股份发行、登记手续；向中国证监会及其派出机构报批和备案手续等。

4、就股权资产的交割，乙方应督促杭州环北在先决条件成就后三十日内将甲方记载于该公司股东名册，完成股权转让的工商变更登记。甲、乙双方应积极配合杭州环北完成相关法律手续，甲方自工商变更登记核准之日成为该公司股东，全面接管该公司资产、负债以及业务，合法享有和承担标的资产所代表的一切权利义务。

5、标的资产完成全部交割手续后 3 个工作日内，甲方就标的资产的交割情况作出公告，并向中国证监会及其派出机构提交书面报告。甲方应在公告、报告后 10 个工作日内，向上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司申请将发行的股票登记在乙方的名下。

（五）过渡期间损益

1、自标的资产评估基准日（不含当日）至交割日（含当日）的期间即为本协议所指过渡期间。

2、标的资产在过渡期间产生的收益，或因其他原因而增加的净资产的部分由兰州民百享有；所产生的亏损，或因其他原因而减少的净资产部分由乙方承担，亏损部分由乙方以现金方式向兰州民百全额补足。

3、评估基准日至资产交割日的损益的确定以资产交割审计报告为准。

4、本次发行股份购买资产经中国证监会核准后，兰州民百应聘请具有相关资质的中介机构对标的资产进行专项审计，交割审计基准日应确定为资产交割日当月的前一月份的最后一日。

5、乙方承诺，在过渡期间将对标的资产尽勤勉善良管理之义务，合理和正常管理、运营、使用该等资产。

（六）协议的生效、履行、变更和解除

1、本协议自双方法定代表人或其授权代表签署并加盖各自公章之日起成立，自本协议第 4.1 条约定的先决条件全部成就之日起生效。

2、本协议项下约定的双方的权利义务全部履行完毕方可视为本协议最终履行完毕。

3、对本协议任何条款的变更均需以书面形式作出，双方可通过签署补充协议的方式对本协议相关条款进行补充约定。

4、除本协议另有约定外，双方一致同意解除本协议时，本协议方可以书面形式解除。

（七）违约责任

1、除本协议另有约定外，本协议的任何一方违反其在本协议中的任何声明、保证和承诺，即构成违约。任何一方因违约造成对方遭受任何实际经济损失，应给受损失方补偿以使其免受损失。

2、本协议的任何一方因违反或不履行本协议项下部分或全部义务而给对方造成实际损失时，违约方有义务为此做出足额补偿。

四、本次交易符合《重组管理办法》相关规定

(一) 本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

1、符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

(1) 本次交易符合国家产业政策

本次交易中，标的公司主要从事百货及专业市场经营与管理等相关业务。根据国家发改委《产业结构调整指导目录》，百货及专业市场经营与管理符合国家产业政策。

(2) 本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

标的公司最近三年内未发现因违反环境保护相关法律法规而受到重大行政处罚的情形。

(3) 本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定

标的公司已合法取得了目前所拥有的土地之使用权，本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。标的公司最近三年内未发现因违反土地管理相关法律法规而受到重大处罚的情形。

(4) 本次交易符合反垄断的有关法律和行政法规的规定

本次交易完成后，上市公司从事的各项生产经营业务不构成垄断行为，本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断行政法规的相关规定的情形。

综上，本次交易符合国家产业政策、环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定。

2、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市条件

参考本次交易方案以及标的资产的暂定交易价格，本次交易完成后，不考虑募集配套资金，红楼集团将持有上市公司 440,040,017 股股份，占交易完成后总股本的 59.83%，实际控制人朱宝良先生将直接持有上市公司 1.43% 股权，朱宝良先生合计控制上市公司 61.26% 股权，公司董事、监事、高级管理人员合计持有上市公司 6.05% 股权。社会公众股东持有上市公司股份数额占本次交易完成后

公司股本总额的比例不低于 10%，满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

综上，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请具有证券业务资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律等相关报告和意见。标的资产的最终交易价格以经具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告为依据确定。截至本预案签署日，标的资产的审计和评估工作正在进行中。上市公司将在相关审计、评估完成后再次召开董事会，编制并披露重组报告书及其摘要，标的资产经审计的财务数据、资产评估结果将在重组报告书中予以披露。独立财务顾问也将在独立财务顾问报告中对此项内容发表明确意见。

此外，本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照上市公司《公司章程》履行合法程序，关联董事在审议预案的董事会会议上回避表决，关联股东将在股东大会上回避表决。

综上，本次交易所涉及资产的定价原则和交易价格符合有关法律法规规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

4、本次交易涉及的资产产权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易过程中标的资产为交易对方合法拥有的杭州环北 100%股权，不涉及债权债务的处理事项。截至本预案签署日，根据交易对方出具的承诺和工商登记资料，标的公司杭州环北为合法设立、有效存续的公司；交易对方持有的标的公司 100%股权不存在被司法冻结、查封、托管、质押等限制其转让的情形。

本次交易的标的资产为公司股权，交易完成后标的公司的债权债务仍由标的公司享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。

综上，本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

5、本次交易有利于增强公司可持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易中,上市公司拟通过发行股份及支付现金方式购买交易对方持有的杭州环北 100%股权。通过本次交易,上市公司将进一步完善在华东地区的业务战略布局,同时上市公司将获得优质的物业资产,资产质量、盈利能力预计将得到显著的改善与提升,有利于增强上市公司的可持续经营能力。

综上,本次交易有利于上市公司增强持续经营能力,不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次交易有利于保持公司独立性

本次交易前,上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的管理体制,做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易对上市公司控股股东的控制权不会产生影响,公司的实际控制人不会发生变化,不会对现有的公司治理结构产生不利影响。本次交易完成后,上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方保持独立,符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定。

为了维护上市公司的独立性,保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益,控股股东红楼集团和实际控制人朱宝良先生已出具承诺,承诺保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。

综上,本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定。

7、本次交易有利于公司形成健全有效的法人治理结构

本次交易前,上市公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关要求,建立了相应的法人治理结构。本次交易完成后,上市公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作,不断完善公司法人治理结构。

综上,本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

综上所述,本次交易符合《重组管理办法》第十一条的相关规定。

(二) 本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前,上市公司面临的竞争环境日益严峻,2015 年度,上市公司实现营业收入 112,066.52 万元,比上年同期 121,485.26 万元减少 9,418.74 万元,

同比降低 7.75%，归属于上市公司股东的净利润为 8,448.49 万元，比上年同期 10,391.68 万元减少 1,943.18 万元，同比降低 18.70%。

上市公司的主营业务为兰州核心商圈的百货零售、餐饮酒店和南京地区的专业市场管理。杭州环北的主营业务为杭州环北丝绸城的经营和管理，杭州环北在上海拥有两家全资子公司，分别为上海乾鹏和上海永菱。上海乾鹏的主营业务为福都商厦的经营和管理，上海永菱的主营业务为上海广场的经营和管理。本次交易完成后，上市公司将拥有杭州环北 100%的股权，上市公司将进一步完善在华东地区的业务战略布局，同时还能获得上海、杭州等华东核心区域的优质物业资产，预计将能提高上市公司的业务规模和盈利能力，提高上市公司股东的回报水平。

因此，本次交易将有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强公司持续盈利能力。

2、本次交易有利于公司减少关联交易、避免同业竞争和增强独立性

本次交易完成后，预计上市公司将继续存在一定的正常业务产生的关联交易情况，该等交易将在符合《上市规则》、《上市公司治理准则》、上市公司的《公司章程》及关联交易管理制度等相关规定的前提下进行，上市公司将及时履行相关决策程序及信息披露义务。为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，红楼集团、朱宝良先生已出具关于规范关联交易的承诺。

本次交易完成后，红楼集团将旗下的杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦等物业资产注入上市公司，进一步减少了红楼集团与上市公司之间的同业竞争。同时，为避免同业竞争，维护上市公司及中小股东的合法权益，实际控制人朱宝良先生已于 2013 年 3 月出具了《关于避免与兰州民百同业竞争的承诺函》和《关于避免与兰州民百同业竞争的补充承诺函》，实际控制人朱宝良先生将继续履行其 2013 年 3 月出具的解决同业竞争的承诺，待本次交易相关的审计、评估工作完成后，实际控制人朱宝良先生和控股股东红楼集团将就解决同业竞争的具体措施和时间计划等做进一步安排，相关内容将在重组报告书中予以披露。

本次交易完成后，公司仍具有完善的法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面均保持独立性。

综上，本次交易对上市公司规范关联交易、避免同业竞争，增强独立性方面未产生不利影响。

3、上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

上市公司 2015 年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天健审（2016）808 号标准无保留意见的审计报告。

4、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

根据上市公司及相关人员出具的承诺函，截至本预案签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

5、上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

根据交易对方出具的承诺及工商登记资料，截至本预案签署日，标的公司杭州环北为合法设立、有效存续的有限责任公司；交易对方持有的杭州环北 100% 股权不存在被司法冻结、查封、质押等情形。

因此，上市公司本次发行股份及支付现金所购买的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在实质障碍。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的相关规定。

五、标的资产符合《首发办法》规定的发行条件

根据《重组管理办法》第十三条的规定，上市公司购买的资产对应的经营实体应当是股份有限公司或者有限责任公司，且符合《首发办法》规定的发行条件。

（一）主体资格

1、根据杭州环北的相关设立文件和工商登记资料，杭州环北是一家依法设立且合法存续的有限责任公司，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》需终止的情形，符合《首发办法》第八条的规定。

2、截至本预案签署日，杭州环北成立以来持续经营时间已达到 3 年以上，符合《首发办法》第九条的规定。

3、截至本预案签署日，杭州环北的注册资本已足额缴纳，股东用作出资的资产的财产权属转移手续已经办理完毕，主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发办法》第十条的规定。

4、报告期内，杭州环北以专业市场经营与管理为主营业务，杭州环北所处行业和经营符合法律法规、《公司章程》和有关产业政策规定，符合《首发办法》第十一条的规定。

5、报告期内，杭州环北专注于专业市场经营与管理相关业务，主营业务未发生重大变化；报告期内，杭州环北的董事、高级管理人员没有发生重大变化；报告期内，杭州环北的实际控制人均为朱宝良先生，未发生变更，符合《首发办法》第十二条的规定。

6、根据交易对方出具的承诺、杭州环北设立及历次工商变更登记资料，截至本预案签署日，杭州环北的股权清晰，杭州环北股权不存在重大权属纠纷，符合《首发办法》第十三条的规定。

（二）规范运行

1、截至本预案签署日，杭州环北已经依法建立健全股东会、董事会等相关制度，公司不设监事会，设监事一名，由股东会选举产生，相关机构和人员能够依法履行职责；本次交易完成后，杭州环北将变更为上市公司的全资子公司，上市公司具备完善的股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等相关制度，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发办法》第十四条的规定。

2、截至本预案签署日，杭州环北的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《首发办法》第十五条的规定。

3、截至本预案签署日，杭州环北的董事、监事和高级管理人员符合相关法律、行政法规规定的任职资格，不存在被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期、最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责，以及因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见的情形，符合《首发办法》第十六条的规定。

4、截至本预案签署日，杭州环北依法制定了《公司章程》，并建立、健全了涵盖销售、采购、财务、资金、融资等环节的具体内控制度。杭州环北的管理层企业管理经验丰富，了解完善、执行内部控制的重要性，并能带头执行内部控制的相关规定，符合《首发办法》第十七条的规定。

5、截至本预案签署日，杭州环北不存在以下违法违规情形，符合《首发办法》第十八条的规定：

（1）最近 36 个月内未经法定机关依法核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在三十六个月前，但目前仍处于持续状态；

（2）最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

（3）最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造标的公司或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

（4）本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（5）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

（6）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

6、截至本预案签署日，杭州环北的公司章程中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发办法》第十九条的规定。

7、截至本预案签署日，杭州环北有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发办法》第二十条的规定。

（三）财务与会计

1、杭州环北资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发办法》第二十一条的规定。

2、截至本预案签署日，杭州环北已按照《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引的规定，建立了与财务报表相关的内部控制制度。会计师正在对标的公司主要内控制度和执行情况进行核查，并将在审议本次交易的上市公司第二次董事会召开前为杭州环北出具《内部控制鉴证报告》。标的公司符合《首发办法》第二十二条的规定，具体情况将在本次交易的重组报告书中予以披露。

3、标的公司的会计基础工作总体规范，财务报表的编制符合《企业会计准则》和相关会计制度的规定，在重大方面公允地反映了杭州环北的财务状况、经营成果和现金流量。截至本预案签署日，对于杭州环北的审计工作正在进行中，

会计师将在上市公司审议本次交易的第二次董事会召开前为标的公司出具审计报告。杭州环北符合《首发办法》第二十三条的规定，具体情况将在本次交易的重组报告书中予以披露。

4、截至本预案签署日，杭州环北编制财务报表以实际发生的交易或事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未发现随意变更的情形，符合《首发办法》第二十四条的规定。

5、杭州环北将在上市公司董事会审议的重组报告书中完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易。杭州环北现有关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形，符合《首发办法》第二十五条的规定。

6、根据未经审计的标的公司合并财务报表，杭州环北 2013 年至 2015 年净利润（以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据）均为正数，且累计超过人民币 3,000 万元；2013 年至 2015 年营业收入累计超过人民币 3 亿元；目前标的公司的股本总额（注册资本）为 40,000 万元，不少于人民币 3,000 万元；最近一期末标的公司无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例未超过 20%；最近一期末标的公司不存在未弥补亏损，符合《首发办法》第二十六条的规定。

7、经初步核查，报告期内标的公司不存在违反相关税务法律、法规的规定而受到税务部门重大处罚的情形；标的公司的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《首发办法》第二十七条的规定。

8、截至本预案签署日，对于标的公司的审计工作正在进行中，未发现标的公司存在重大偿债风险，或影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。标的公司符合《首发办法》第二十八条的规定。

9、截至本预案签署日，经初步核查，未发现标的公司存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息、滥用会计政策或者会计估计、以及操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证等各项情形，符合《首发办法》第二十九条的规定。

10、截至本预案签署日，未发现标的公司存在下列影响持续盈利能力的情形：

（1）经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对标的公司的持续盈利能力构成重大不利影响；

(2) 行业地位或所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化,并对标的公司的持续盈利能力构成重大不利影响;

(3) 最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖;

(4) 最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益;

(5) 在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险;

(6) 其他可能对持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

因此,标的公司符合《首发办法》第三十条的规定。

六、符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定

兰州民百不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形:

- 1、本次重大资产重组申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;
- 2、不存在公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形;
- 3、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形;
- 4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚,或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形;
- 5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形;
- 6、不存在最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告;
- 7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

因此,本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

第二节 上市公司基本情况

一、公司基本情况

公司法定名称	兰州民百（集团）股份有限公司
公司英文名称	LANZHOU MINBAI SHAREHOLDING(GROUP) CO.,LTD
股票简称	兰州民百
股票代码	600738
上市交易所	上海证券交易所
注册资本	36,886.76 万元
注册地址	兰州市城关区中山路 120 号
通讯地址	兰州市城关区中山路 120 号
法定代表人	张宏
成立日期	1992 年 8 月 9 日
统一社会信用代码	91620000224336881T
邮政编码	730030
联系电话	0931-8473891
经营范围	预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；保健食品零售；医疗器械零售；卷烟、雪茄烟零售；图书、报刊、音像制品零售；道路普通货物运输。（以上经营项目凭有效许可证经营）日用百货、五金交电、化工产品（不含危险品）、黄金饰品、建筑装饰材料的批发零售、彩色扩印、儿童娱乐、进出口业务；电子计算机技术开发服务、培训；家电维修、售后服务；商品包装与贮藏；新材料、高新电子产品的研制开发；房屋租赁、场地租赁、汽车租赁（不含融资租赁）。餐饮、宾馆住宿、酒类零售（仅限分公司凭有效许可证经营）。广告设计、制作、发布。

二、公司设立、股本结构及历次股权变动情况

1、改制及设立情况

1992 年 4 月，经兰州市人民政府兰政发（1992）60 号文件批准，兰州民主西路百货大楼进行整体股份制改制，并由该大楼和兰州第三产业集团公司、南京呈元建筑装饰有限公司共同发起，以定向募集方式设立兰州民百股份有限公司。兰州民百设立时的总股本为 1,496.30 万股，其中国家股 225.70 万股，法人股 359.10 万股，向社会公开发行社会公众股 911.50 万股，每股发行价 10 元（每股面值 3 元）。

1993 年 7 月 10 日，甘肃省经济体制改革委员会体改委发（1993）56 号文件正式确认兰州民百为股份制试点企业，确认兰州民百第二次股东大会通过的决

议，将兰州民百股份规范为每股面值 1 元，每股认购价 3.33 元，兰州民百总股本为 4,488.90 万股，其中国家股为 677.10 万股，法人股为 1,077.30 万股，社会公众股为 2,734.50 万股。

1995 年 10 月 5 日，甘肃省经济体制改革委员会体改委发（1995）59 号文件批准兰州民百临时股东大会作出的决议，即通过对国家股、法人股每 10 股送 3 股红股，对社会公众股每 10 股派发 8.56 元现金红利，将兰州民百股本总额增加至 5,015.00 万股。

2、首次公开发行股票并上市

1996 年 8 月 2 日，经中国证监会证监发审字（1996）113 号文件和上交所上证上（1996）第 058 号文件批准，兰州民百社会公众股在上交所上市交易。上市时，兰州民百总股本为 5,015.00 万股，其中，控股股东兰州市一商国有资产经营公司持有 880.00 万股，持股比例为 17.55%。

3、上市后的股本结构、主要股权变动情况

（1）1997 年派发红股、资本公积转增股本

1997 年 3 月 28 日，兰州民百召开 1996 年年度股东大会，审议通过 1996 年度股利分配方案和资本公积金转增股本方案，按每 10 股送 4 股红股的比例分配，同时以资本公积金每 10 股转增股本 2 股，该次送、转股数量合计为 3,009.00 万股。该次送、转股完成后，兰州民百总股本增加至 8,024.00 万股，其中，控股股东兰州市一商国有资产经营公司持有 1,408.00 万股，持股比例为 17.55%。

（2）1998 年派发红股

1998 年 5 月 29 日，兰州民百召开 1997 年年度股东大会，审议通过 1997 年年度利润分配方案，按每 10 股送 2 股红股的比例分配，该次送股数量合计为 1,604.80 万股。该次送股完成后，兰州民百总股本增加至 9,628.80 万股，其中，控股股东兰州市一商国有资产经营公司持有 1,689.60 万股，持股比例为 17.55%。

（3）1999 年配股

1999 年，经甘肃省证券监督管理委员会甘证监（1998）48 号文件批准及中国证监会证监公司字（1999）18 号文件复审通过，兰州民百以 1998 年 12 月 31 日总股本 9,628.80 万股为基数，向全体股东每 10 股配 2.5 股，每股面值 1.00 元，每股配股价格 5.00 元。其中：国家股股东可配股 422.40 万股，经甘肃省土

地管理局甘土市字（1998）17 号文同意和甘肃省国有资产管理局甘国资评确发（1998）109 号文、甘国资企发（1998）68 号文和财政部财管字（1998）72 号文批复，以经评估的兰百大楼 4,141.18 平方米土地认购配股；社会法人股股东可配股 672.24 万股，其中以现金认购 356.10 万股，放弃配售 316.14 万股；社会公众股股东以现金按此比例配股，共计 1,312.56 万股。该次配股完成后，兰州民百总股本达到 11,719.86 万股，其中控股股东兰州市一商国有资产经营公司持有 2,112.00 万股，持股比例为 18.02%。

（4）2000 年控股股东变更

2000 年 9 月，经财政部财企[2000]304 号文件批准，兰州民百原国家股及国有法人持股单位（兰州市一商国有资产经营公司和兰州第三产业集团公司）分别将其所持有的 2,112.00 万股（占兰州民百总股本 18.02%）国家股和 1,843.40 万股（占兰州民百总股本的 15.73%）国有法人股划转给兰州民百佛慈集团有限公司（以下简称为“民佛集团”）持有。该次划转后，民佛集团成为兰州民百控股股东，持有兰州民百 3,955.40 万股股份，持股比例为 33.75%。

（5）2001 年派发红股、资本公积转增股本

2001 年 4 月 16 日，兰州民百召开 2000 年年度股东大会，审议通过 2000 年度利润分配方案，按每 10 股送 3 股红股、转增 7 股并派现金 1 元的比例分配。该次送、转股完成后，兰州民百总股本增加至 23,439.71 万股，其中，控股股东民佛集团持有 7,910.80 万股，持股比例为 33.75%。

（6）2003 年控股股东及实际控制人变更

2003 年 9 月 3 日和 9 月 22 日，民佛集团与红楼集团分别签订了《股权转让协议》和《股权转让补充协议》，民佛集团将其持有的公司 6,738.92 万股国家股（占兰州民百股份总额的 28.75%）转让给红楼集团。该次股份转让事项经甘肃省人民政府甘政函[2003]105 号文件、国务院国有资产监督管理委员会国资产权函[2003]244 号文件和中国证监会上市部收购（2003）65 号文件批准。该次股权转让完成后，红楼集团持有兰州民百 6,738.92 万股，成为兰州民百第一大股东，持股比例为 28.75%。

（7）2006 年股权分置改革

2006 年 5 月 29 日，兰州民百就股权分置改革相关事项召开股东大会，审议通过了《关于兰州民百（集团）股份有限公司〈股权分置改革方案〉的议案》。

兰州民百《股权分置改革方案》约定如下：（1）红楼集团向兰州民百无偿注入其控股子公司兰州红楼房地产开发有限公司 36.60% 的权益；（2）兰州民百向流通股股东实施资本公积金定向转增 2,837.91 万股，相当于每 10 股流通股定向转增 2.16 股；（3）除红楼集团外的其他非流通股股东向流通股股东共计支付 958.95 万股股份，相当于每 10 股流通股股东获得 0.73 股。

根据兰州民百《股权分置改革方案》，流通股股东获得的总体对价相当于流通股股东每 10 股获得 2.89 股。股权分置改革后，兰州民百股本总额增加至 26,278.00 万股。其中，控股股东红楼集团持有 6,427.00 万股，持股比例为 24.46%。

（8）2013 年非公开发行股票

经中国证券监督管理委员会证监许可[2013]231 号文核准，公司于 2013 年 3 月向社会非公开发行 106,091,370 股人民币普通股（A 股），募集资金净额 618,800,000.00 元。以上募集资金已由天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具天健验[2013]47 号《验资报告》验证确认。

截至 2016 年 4 月 30 日，公司的前十大股东情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	红楼集团有限公司	129,638,680	35.15
2	全国社保基金一一八组合	3,400,000	0.92
3	交通银行股份有限公司－国泰金鹰增长混合型证券投资基金	3,000,000	0.81
4	施梁	1,929,000	0.52
5	曾立新	1,350,000	0.37
6	中国银行股份有限公司－华夏行业精选混合型证券投资基金(LOF)	1,284,500	0.35
7	黄庆清	1,243,794	0.34
8	徐阳	1,100,000	0.30
9	吴永清	1,048,300	0.28
10	中国银行股份有限公司－信诚周期轮动混合型证券投资基金（LOF）	1,000,000	0.27
合计		144,994,274	39.31

三、最近三年控制权变动情况

2003 年 9 月 3 日和 9 月 22 日，民佛集团与红楼集团分别签订了《股权转让协议》和《股权转让补充协议》，民佛集团将其持有的公司 6,738.92 万股国家

股（占本公司股份总额的 28.75%）转让给红楼集团。该次股份转让事项经甘肃省人民政府甘政函[2003]105 号文件、国务院国有资产监督管理委员会国资产权函[2003]244 号文件和中国证监会上市部收购（2003）65 号文件批准。该次股权转让完成后，红楼集团持有公司 6,738.92 万股，成为公司控股股东，持股比例为 28.75%，朱宝良先生持有红楼集团 95%股份，因此该次股权转让后，朱宝良先生成为上市公司实际控制人。

最近三年公司的控股股东和实际控制人未发生变化。

四、最近三年重大资产重组情况

2012 年，兰州民百与控股股东红楼集团签订协议，由兰州民百向控股股东红楼集团发行 106,091,370 股股份购买其合法持有的南京环北 100%的股权，该次交易购买的标的资产的交易价格为 62,700.00 万元。截至 2011 年 12 月 31 日，兰州民百经审计的合并财务报表资产总额为 108,337.09 万元，该次交易购买的标的资产成交金额占兰州民百最近一个会计年度经审计的合并财务报表资产总额的比例为 57.87%，构成重大资产重组。2013 年 3 月，上述重大资产重组实施完毕。

五、最近三年主营业务发展情况

公司目前经营业务以兰州核心商圈的百货零售、餐饮酒店和南京地区的专业市场管理为主。

1、百货零售业务

公司旗下亚欧商厦地处城市核心商圈，地理位置竞争优势明显，商品销售以自营和联营模式为主。公司在优化零售百货经营的同时，稳中求变，逐步向城市购物中心经营模式转型调整。积极探索自营和平台经营相结合的发展模式，引入特色、时尚餐饮等业态，并适度增加休闲娱乐区域，提升客户购物体验舒适度，为公司创造新的利润增长点。

2、餐饮酒店业务

公司餐饮以婚宴包席、商务用餐为主，酒店业务包括商务宾馆和便捷商务酒店。公司以住宿餐饮并重，为客户提供大众化餐饮及商务旅行接待服务。随着中西部地区旅游资源的进一步开发，对宾馆行业会起到促进作用。公司餐饮酒店价格适中，地处市中心，旅游、交通、购物条件便利，优势明显。

3、专业市场管理业务

南京环北所经营的市场包括南京环北服装批发市场（一期市场）和文思苑商铺（二期市场），主要以商铺租赁为主。南京环北围绕“服务中等收入家庭，做专业服装批发市场”这一定位，从经营商户的选择、经营品牌引进、市场设施配套管理服务、广告媒体的投入等方面来树立自身的经营特色和形象，与周边的商场和潜在竞争对手形成差异化经营。

上市公司最近三年一期营业收入情况如下：

单位：万元

分行业	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
批发零售业务	31,919.74	95,942.53	106,282.98	126,888.63
餐饮客房业务	1,484.29	5,129.27	5,442.15	6,599.69
专业市场管理	2,974.75	7,769.55	6,952.87	6,808.91
其他业务收入	1,045.13	3,225.16	2,807.25	2,503.33
合计	37,423.91	112,066.52	121,485.26	142,800.55

报告期内，我国经济处在调结构，促转型的新常态过程中，国内经济下行压力加大，消费市场整体偏弱。2015 年度，公司实现营业收入 112,066.52 万元，比上年同期 121,485.26 万元减少 9,418.74 万元，同比降低 7.75%，归属于上市公司股东的净利润为 8,448.49 万元，比上年同期 10,391.68 万元减少 1,943.18 万元，同比降低 18.70%。

面对诸多不利因素影响，公司紧跟形势发展，注重升级转型，持续调整经营布局，不断创新营销模式，强化业务管理水平，努力降低公司经营成本，打造优质服务理念，立足长远，狠抓重点项目建设，为后续发展夯实基础。

六、公司最近三年一期主要财务数据

本公司最近三年及一期的主要财务数据和财务指标情况如下：

（一）合并资产负债表

项目	2016-4-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
资产合计（万元）	204,621.25	202,457.27	188,287.09	176,162.06
负债合计（万元）	83,529.29	84,355.27	78,633.58	73,211.55
股东权益合计（万元）	121,091.96	118,102.01	109,653.51	102,950.51
归属于母公司股东权益合计（万	121,091.96	118,102.01	109,653.51	102,950.51

元)				
资产负债率(%)	40.82%	41.67%	41.76%	41.56%

注：公司最近一期财务数据未经审计。

(二) 合并利润表

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入(万元)	37,423.91	112,066.52	121,485.26	142,800.55
利润总额(万元)	4,019.63	11,303.55	13,876.44	13,928.13
净利润(万元)	2,989.96	8,448.49	10,391.68	11,040.47
毛利率(%)	24.75%	24.67%	23.50%	21.59%
基本每股收益(元/股)	0.08	0.23	0.28	0.30

注：公司最近一期财务数据未经审计。

(三) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-9,537.78	-13,133.94	-12,086.69	3,725.40
投资活动产生的现金流量净额	-2,599.12	-6,349.63	-3,040.23	-5,944.01
筹资活动产生的现金流量净额	4,489.33	13,463.70	16,103.40	-9,475.19
现金及现金等价物净增加额	-7,647.57	-6,019.87	976.48	-11,693.80

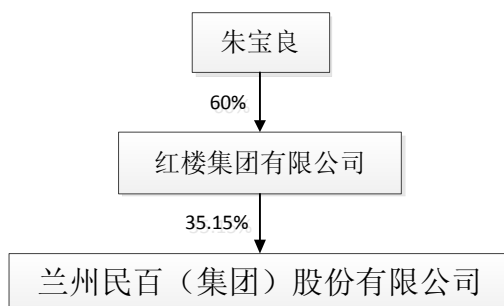
注：公司最近一期财务数据未经审计。

七、控股股东及实际控制人概况

截至本预案签署日，红楼集团持有公司 35.15% 的股份，为公司的控股股东，公司的实际控制人为朱宝良。

(一) 发行人与控股股东及实际控制人的具体产权控制关系图

截至本预案签署日，公司的控股股东、实际控制人对公司的控制关系如下图所示：



（二）控股股东情况

本公司的控股股东为红楼集团，其基本情况参见本预案的“第三节交易对方基本情况”之“二、交易对方之一：红楼集团有限公司”。

（三）实际控制人情况

公司的实际控制人为朱宝良先生。

朱宝良，男，1962年出生，1985年任桐庐瑶琳羊毛衫厂厂长，1993年成立杭州金都贸易有限公司并担任总经理，1995年成立浙江金都实业有限责任公司并担任董事长及总经理，2000年兼任浙江富春江旅游股份有限公司董事长，现任红楼集团董事长、总裁。

八、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年守法情况

根据兰州民百出具的承诺，上市公司最近三年不存在受到行政处罚、刑事处罚的情形。截至本预案签署日，上市公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

根据兰州民百董事及高级管理人员出具的承诺，上市公司董事及高级管理人员具备和遵守《公司法》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定的任职资格和义务，其任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；最近三年，上市公司董事及高级管理人员不存在受到刑事处罚、行政处罚的情形，不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

九、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年诚信情况

最近三年，上市公司及其董事、高级管理人员不存在重大失信情况，包括但不限于：未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或收到证券交易所纪律处分的情况等。

第三节 交易对方基本情况

一、基本情况

本次交易的交易对方为合计持有杭州环北 100%股权的红楼集团、洪一丹、朱宝良、毛大波、朱家辉、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏和郭德明。

截至本预案签署日，上述交易对方持有杭州环北的股权比例如下表所示：

单位：万元

股东名称	出资金额	出资比例
红楼集团	34,660.00	86.65%
洪一丹	4,000.00	10.00%
朱宝良	1,000.00	2.50%
毛大波	100.00	0.25%
朱家辉	100.00	0.25%
庞伟民	20.00	0.05%
赵伟峰	20.00	0.05%
周健	20.00	0.05%
卢红彬	20.00	0.05%
丁百永	20.00	0.05%
张宏	20.00	0.05%
郭德明	20.00	0.05%
合计	40,000.00	100.00%

二、交易对方之一：红楼集团有限公司

（一）基本情况

公司名称	红楼集团有限公司
成立日期	1995 年 12 月 15 日
营业期限	1995 年 12 月 15 日至 2030 年 12 月 14 日
注册资本	48,000 万元
法定代表人	朱宝良
营业执照注册号	330103000022918
组织机构代码	14319828-8
经营范围	服务：停车业务，（详见《设置路外停车场登记证》）（在有效期

	内方可经营), 批发兼零售; 预包装食品(在有效期内方可经营); 以自有资金投资实业; 服务: 旅游项目开发、投资, 经济信息咨询(除证券、期货), 物业管理; 经营市场: 批发、零售: 服装及面料、百货、日用杂货、小五金、工艺品、装饰材料。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。
--	---

(二) 历史沿革

红楼集团成立于 1995 年, 原名浙江金都实业有限责任公司。截至 2016 年 4 月 30 日, 红楼集团注册资本为 48,000 万元。自然人股东朱宝良和洪一丹(曾用名: 洪涛) 分别持有红楼集团 60% 和 40% 的股份。

1、1995 年 12 月金都实业成立

1995 年 12 月, 杭州金都贸易有限公司(以下简称“杭州金都”) 和自然人吕红芳分别以货币形式出资 10.00 万元、490.00 万元设立浙江金都实业有限责任公司(以下简称“金都实业”)。本次出资业经杭州市下城区审计师事务所出具杭下审事[1995]验字第 035 号《验资报告》审验, 并依法办理工商登记手续。

公司设立时的股权结构如下表所示:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例(%)
1	吕红芳	490.00	98.00
2	杭州金都贸易有限公司	10.00	2.00
合计		500.00	100.00

2、1998 年 2 月股权转让

1998 年 2 月, 金都实业召开股东会, 同意杭州金都和吕红芳将其持有的 2.00% 和 98.00% 的股权分别转让给皇甫关仙和朱宝良, 转让各方签订了《股权转让协议》, 并依法办理工商变更手续。

本次股权转让完成后, 公司的股权结构如下表所示:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例(%)
1	朱宝良	490.00	98.00
2	皇甫关仙	10.00	2.00
合计		500.00	100.00

注: 皇甫关仙为朱宝良先生之母。

3、2001 年 4 月增加注册资本

2001 年 4 月, 金都实业召开股东会, 同意将公司名称变更为浙江红楼旅游

集团有限公司（以下简称“红楼旅游”）；同意朱宝良、皇甫关仙分别追加货币资金 490.00 万元、10.00 万元，并依法办理工商变更手续，增加注册资本至 1,000.00 万元。本次增资业经浙江光大会计师事务所有限公司出具浙大会验[2001]74 号《验资报告》审验，并依法办理工商变更手续。

本次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	980.00	98.00
2	皇甫关仙	20.00	2.00
合计		1,000.00	100.00

4、2002 年 10 月增加注册资本

2002 年 10 月，红楼旅游召开股东会，同意公司注册资本由 1,000.00 万元增至 2,000.00 万元。其中，朱宝良以货币出资 980.00 万元，皇甫关仙以货币出资 20.00 万元。本次增资业经浙江光大会计师事务所有限公司出具浙大会验[2002]190 号《验资报告》审验，并依法办理工商变更手续。

本次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	1,960.00	98.00
2	皇甫关仙	40.00	2.00
合计		2,000.00	100.00

5、2002 年 11 月增加注册资本

2002 年 11 月，红楼旅游召开股东会，同意公司注册资本由 2,000.00 万元增至 3,000.00 万元，其中朱宝良以货币出资 980.00 万元，皇甫关仙以货币出资 20.00 万元。本次增资业经浙江光大会计师事务所有限公司出具浙大会验[2002]202 号《验资报告》审验，并依法办理工商变更手续。

本次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	2,940.00	98.00
2	皇甫关仙	60.00	2.00
合计		3,000.00	100.00

6、2002 年 12 月增加注册资本

2002 年 12 月，红楼旅游召开股东会，同意公司注册资本由 3,000.00 万元增至 7,000.00 万元，增资额由朱宝良以价值为 4,000.00 万元的土地使用权认缴。本次增资业经桐庐强强联合会计师事务所出具桐强会验[2002]264 号《验资报告》审验，并依法办理工商变更手续。

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	6,940.00	99.14
2	皇甫关仙	60.00	0.86
合计		7,000.00	100.00

7、2002 年 12 月增加注册资本

2002 年 12 月，红楼旅游召开股东会，同意公司注册资本由 7,000.00 万元增至 9,000.00 万元，其中朱宝良以债权转股权出资 1,900.00 万元，皇甫关仙以货币出资 100.00 万元。本次增资业经浙江正信联合会计师事务所出具正信验字[2002]876 号《验资报告》审验，并依法办理工商变更手续。

本次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	8,840.00	98.23
2	皇甫关仙	160.00	1.77
合计		9,000.00	100.00

8、2003 年 5 月增加注册资本

2003 年 5 月，红楼旅游召开股东会，同意公司注册资本由 9,000.00 万元增至 11,000.00 万元，其中朱宝良以货币出资 1,610.00 万元，皇甫关仙以货币出资 390.00 万元。本次增资业经浙江正信联合会计师事务所出具正信验字[2003]616 号《验资报告》审验，并依法办理工商变更手续。

本次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	10,450.00	95.00
2	皇甫关仙	550.00	5.00
合计		11,000.00	100.00

9、2003 年 8 月增资及股权转让

2003 年 8 月，红楼旅游召开股东会，同意公司注册资本由 11,000.00 万元增加至 45,102.00 万元，增资额由朱宝良以价值为 34,102.00 万元的实物（房地产）认缴；同意朱宝良将其持有的 1,705.10 万股股权转让给皇甫关仙。本次增资业经浙江东方会计师事务所有限公司出具浙东会验[2003]第 117 号《验资报告》审验，并依法办理工商变更手续。

本次增资及股权转让完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	42,846.90	95.00
2	皇甫关仙	2,255.10	5.00
合计		45,102.00	100.00

10、2004 年 5 月更名及股权转让

2004 年 5 月，红楼旅游召开股东会，同意公司名称变更为红楼集团有限公司；同意皇甫关仙和朱宝良分别将持有的 5.00%和 15.00%的股权转让给洪涛，并依法办理工商变更手续。

本次股权转让完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	36,081.60	80.00
2	洪涛	9,020.40	20.00
合计		45,102.00	100.00

注：朱宝良先生和洪涛女士为夫妻关系，洪涛女士现更名为洪一丹。

11、2004 年 7 月股权转让

2004 年 7 月，红楼集团召开股东会，同意洪涛将其持有的 15%和 5%的股权分别转让给朱宝良和皇甫关仙，并依法办理工商变更手续。

本次股权转让完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	42,846.90	95.00
2	皇甫关仙	2,255.10	5.00
合计		45,102.00	100.00

12、2004 年 9 月股权转让

2004 年 9 月，红楼集团召开股东会，同意股东朱宝良将其持有的 20.00% 的股权转让给皇甫关仙，并依法办理工商变更手续。

本次股权转让完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	33,826.50	75.00
2	皇甫关仙	11,275.50	25.00
合计		45,102.00	100.00

13、2004 年 10 月股权转让

2004 年 10 月，红楼集团召开股东会，同意股东皇甫关仙将其持有的 25.00% 的股权分别转让给洪涛和朱宝良，其中洪涛受让 20.00%，朱宝良受让 5.00%，并依法办理工商变更手续。

本次股权转让完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	36,081.60	80.00
2	洪涛	9,020.40	20.00
合计		45,102.00	100.00

14、2006 年 11 月股份转让

2006 年 11 月，红楼集团召开股东会，同意股东朱宝良将其持有的 30.00% 的股权转让给洪涛，并依法办理工商变更手续。本次股权转让完成后，红楼集团的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	22,551.00	50.00
2	洪涛	22,551.00	50.00
合计		45,102.00	100.00

15、2008 年 1 月增资

2008 年 1 月，红楼集团召开股东会，同意公司注册资本由 45,102.00 万元增加至 66,102.00 万元，增资额由朱宝良以价值为 21,078.00 万元的实物（房地产）认缴。本次增资业经浙江东方会计师事务所有限公司出具浙东会验[2008]010 号《验资报告》审验，并依法办理工商变更手续。

本次增资完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	43,551.00	65.89
2	洪涛	22,551.00	34.11
合计		66,102.00	100.00

15、2008 年 8 月减资

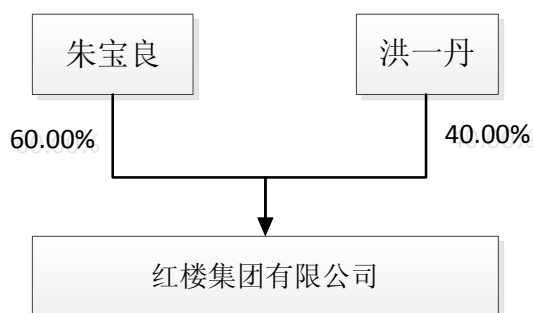
2008 年 8 月，红楼集团召开股东会，同意公司注册资本及实收资本由 66,102.00 万元减少至 48,000.00 万元，减资方式均为货币资金。其中，股东朱宝良减资 14,751.00 万元，减资后的出资额为 28,800.00 万元；股东洪涛减资 3,351.00 万元，减资后的出资额为 19,200.00 万元。本次减资业经浙江东方会计师事务所有限公司出具浙东会验字[2008]118 号《验资报告》审验，并依法办理工商变更手续。

本次减资完成后，公司的股权结构如下表所示：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	朱宝良	28,800.00	60.00
2	洪涛	19,200.00	40.00
合计		48,000.00	100.00

（三）红楼集团与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

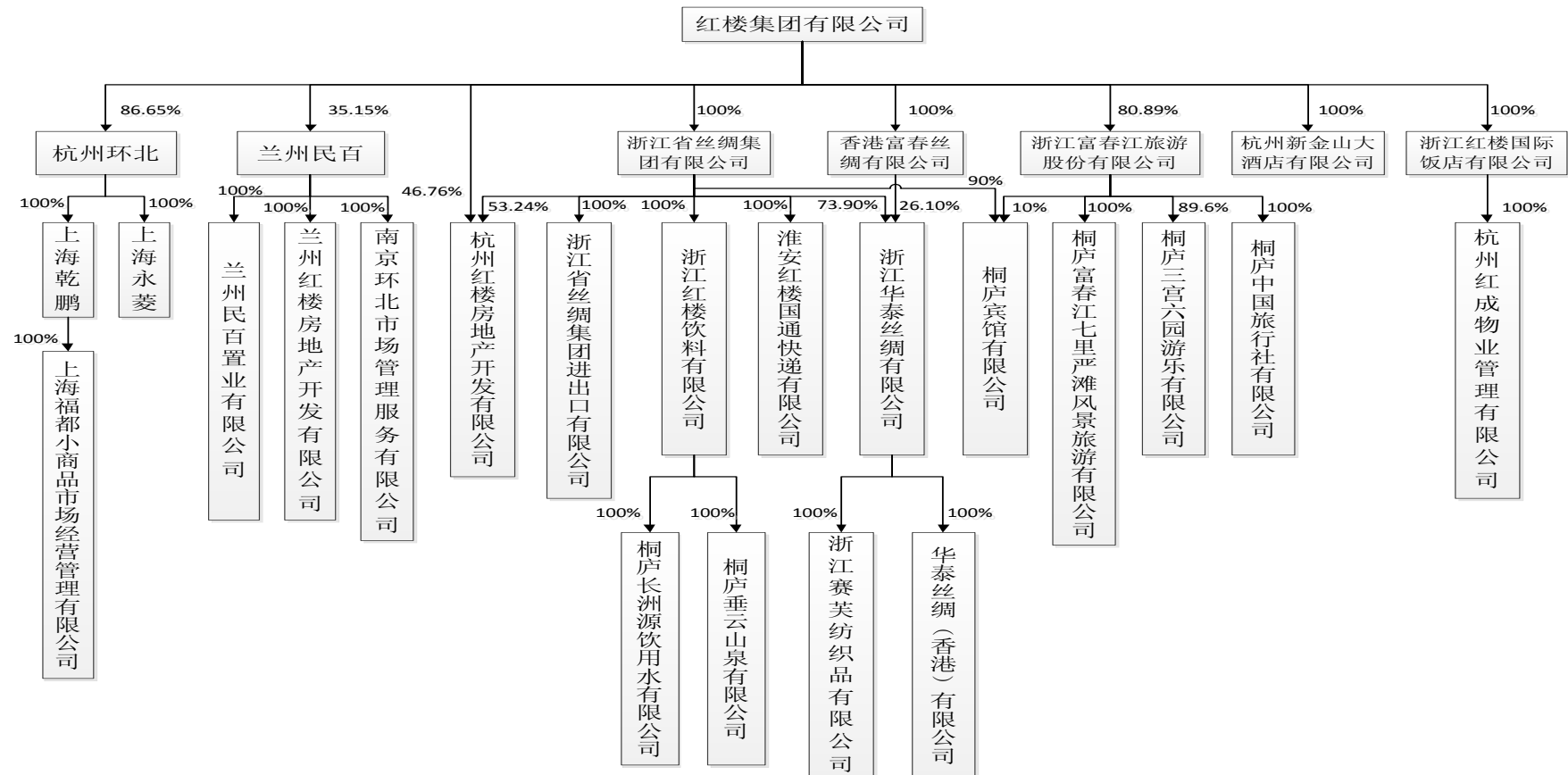
截至本预案签署日，红楼集团的股权结构如下图：



（四）红楼集团的下属企业情况

1、红楼集团产权控制关系结构图

截至本预案签署日，红楼集团产权控制关系结构图如下所示：



2、红楼集团下属企业情况

截至本预案签署日，除持有杭州环北 86.65%股权以外，红楼集团控制的其他企业情况如下：

行业	公司名称	注册地	注册资本 (万元)	权益比例 (%)	主营业务
百货零售	兰州民百（集团）股份有限公司	兰州市	36,886.76	35.15	百货零售、餐饮酒店和专业市场管理
	上海永菱房产发展有限公司	上海市	50,000.00	86.65	商场经营管理、物业管理、停车场（库）经营
实业投资	浙江省丝绸集团有限公司	杭州市	50,000.00	100.00	实业投资
市场经营	上海乾鹏置业有限公司	上海市	10,000.00	86.65	市场经营管理、物业管理
	上海福都小商品市场经营管理有限公司	上海市	10.00	86.65	市场经营管理、物业管理
	南京环北市场管理服务有限公司	南京市	5,010.00	35.15	服装批发市场经营管理
餐饮酒店	杭州新金山大酒店有限公司	杭州市	15,900.00	100.00	住宿、餐饮、会议接待、商务、娱乐
	浙江红楼国际饭店有限公司	桐庐市	4,000.00	100.00	住宿、餐饮、会议接待、商务
	桐庐宾馆有限公司	桐庐市	10.00	98.09	住宿、餐饮
旅游	浙江富春江旅游股份有限公司	桐庐市	6,000.00	80.89	旅游业的开发、经营及相关产业
	桐庐富春江七里严滩风景旅游有限公司	桐庐市	200.00	80.89	旅游业的开发、经营及相关产业
	桐庐三宫六园游乐有限公司	桐庐市	171.50	72.48	旅游业的开发、经营及相关产业
	桐庐中国旅行社有限公司	桐庐市	160.00	80.89	国内、国际专业旅游服务
房地产开发	兰州民百置业有限公司	兰州市	560.00	35.15	房地产开发、商品房销售、物业管理、室内外装饰
	兰州红楼房地产开发有限公司	兰州市	80,000.00	35.15	房地产开发、商品房销售、物业管理、室内外装饰
	杭州红楼房地产开发有限公司	杭州市	28,500.00	100.00	房地产开发、商品房销售、物业管理、室内外装饰
物业管理	杭州红成物业管理有限公司	杭州市	100.00	100.00	物业管理、园林绿化管理
饮料	浙江红楼饮料有限公司	桐庐市	5,000.00	100.00	饮用水、瓶装水、桶装水等的研发、生产

	桐庐垂云山泉有限公司	桐庐市	50.00	100.00	经营生产、销售桶装、瓶装山泉水
	桐庐长洲源饮用水有限公司	桐庐市	100.00	100.00	生产和销售瓶装、桶装饮用水
丝绸贸易	浙江省丝绸集团进出口有限公司	杭州市	1,000.00	100.00	代理出口丝绸制品
	香港富春丝绸有限公司	香港	10.00 万港元	100.00	丝绸贸易
纺织服装、服饰业	华泰丝绸(香港)有限公司	香港	110 万美元	100.00	投资
	浙江华泰丝绸有限公司	杭州市	647.21 万美元	100.00	丝绸品来料印染加工、丝巾生产和销售业务
纺织业	浙江赛芙纺织品有限公司	海宁市	310 万美元	100.00	印染绸、服装、丝制品制造；纺织技术的咨询与服务
交通运输、仓储和邮政业	淮安红楼国通快递有限公司	淮安市	50.00	100.00	国内快递、道路普通货物运输

(五) 红楼集团最近三年主要业务发展情况

红楼集团是一家集零售百货、专业市场、金融投资、精品旅游、宾馆饭店、房地产开发于一体的综合性大型企业集团，多次入选“中国民营企业 500 强”。

红楼集团零售百货业务板块由兰州民百等公司组成，兰州民百旗下亚欧商厦地处兰州核心商圈，地理位置竞争优势明显，兰州民百在优化零售百货经营的同时，稳中求变，逐步向城市购物中心经营模式转型调整；专业市场业务板块由杭州环北小商品市场、杭州环北丝绸服装城及南京环北服装批发市场等专业化市场组成，“环北”品牌专业连锁经营市场已经发展成为华东地区主要的服装、小商品集散中心之一；旅游业务板块由浙江富春江旅游股份有限公司等公司构成，“富春江”旅游品牌以不断丰富、提升景区内涵为主线，重点打造精品旅游，在当地享有较高知名度和认可度；酒店业务板块由杭州新金山大酒店和浙江红楼国际饭店等酒店组成，2014 年以来红楼集团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。

(六) 红楼集团最近两年主要财务指标

红楼集团近两年经审计主要财务指标见下表：

单位：万元

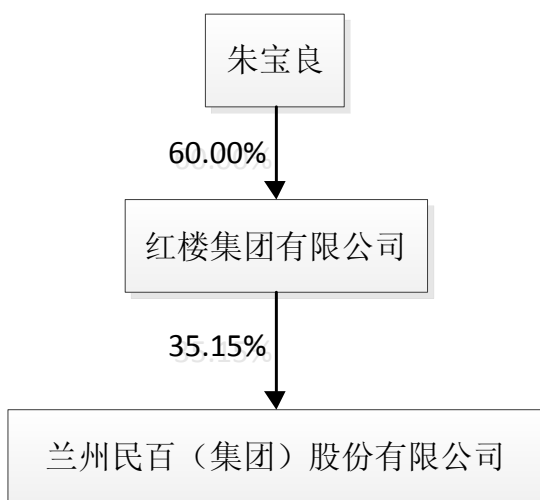
项目	2015-12-31	2014-12-31
----	------------	------------

总资产总计	1,126,763.71	1,134,168.19
负债总计	633,618.15	654,000.35
股东权益	493,145.55	480,167.84
项目	2015 年度	2014 年度
归属于母公司所有者权益	338,004.04	338,889.35
营业收入	183,995.17	200,632.90
利润总额	34,584.46	43,697.22
净利润	16,051.13	31,922.67
归属于母公司所有者净利润	7,874.58	24,184.64

(七) 红楼集团与上市公司之间的关联关系

截至本预案签署日，红楼集团持有本公司 129,638,680 股股份，占本公司总股本的 35.15%，为本公司的控股股东。朱宝良先生为红楼集团控股股东，持有其 60% 股权，为本公司的实际控制人。

红楼集团与上市公司之间的关联关系结构图如下所示：



截至本预案签署日，除红楼集团外，上市公司无持股比例超过 5% 的股东。

(八) 红楼集团及其主要管理人员最近五年内未受处罚的情况说明

截至本预案签署日，红楼集团及其主要管理人员最近五年不存在受到行政处罚、刑事处罚的情形，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

(九) 红楼集团及其主要管理人员最近五年内诚信情况

最近五年内，红楼集团及其主要管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

三、交易对方之二：洪一丹

(一) 基本情况

姓名	洪一丹
曾用名	洪涛
性别	女
国籍	中国
身份证号码	332528197806*****
住所	上海市黄浦区中山南路*****
通讯地址	上海市黄浦区中山南路*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

(二) 最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2004 年 7 月至今，担任红楼集团董事。

2008 年 8 月至今，担任杭州环北董事。

2008 年 8 月至今，担任上海神曦新能源科技有限公司执行董事。

2010 年 5 月至 2016 年 4 月，担任兰州民百董事。

2010 年至今，担任上海乾鹏董事长。

2010 年至今，担任上海永菱董事长。

2013 年 11 月至今，担任丝绸集团董事长兼总经理。

2013 年 11 月至今，担任浙江省丝绸集团进出口有限公司董事长兼总经理。

2015 年 3 月至今，担任浙江富春江旅游股份有限公司董事。

2016 年 5 月至今，担任兰州民百副董事长。

截至本预案签署日，洪一丹持有红楼集团 40.00%的股权，持有杭州环北 10.00%股权。

(三) 控制的核心企业和关联企业的基本情况

公司名称	注册资本 (万元)	权益比例 (%)	经营范围
红楼集团有限公司	48,000.00	40.00	许可经营项目：服务：停车业务（详见《设置路外停车场登记证》（在有效期内方可经营），批发兼零售：预包装食品（在有效期内方可经营）；一般经营项目：以自有资金投资实业；服务：旅游项目开发、投资,经济信息咨询（除证券、期货）,物业管理,；经营市场：批发、零售：服装及面料、百货、日用杂货、

			小五金、工艺品、装饰材料。
杭州环北丝绸服装城有限公司	40,000.00	10.00	许可经营项目：服务：小型车停车业务（详见《设置路外停车场登记证》）；一般经营项目：服务：以自有资金投资实业，市场经营管理，物业管理，投资管理（除证券、期货），经济信息咨询（除证券期货、商品中介）；批发零售：丝绸、服装及面料、纺织品、鞋帽、日用百货、家用电器、五金、金属材料、装饰材料、建筑材料；含下属分支机构经营范围。
上海红楼控股集团有限公司	3,000.00	40.00	实业投资，房地产开发经营，物业管理，资产管理，酒店管理，娱乐管理，健身管理，投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询，工艺美术品，日用百货。
上海红楼快递集团有限公司	5,000.00	10.00	普通货运，商务咨询（除经纪），五金交电、办公用品、包装材料、电子产品、服装的销售，货物运输代理服务；国内快递（邮政企业专营业务除外），仓储服务（除危险品），设计、制作、代理广告。
上海红楼企业集团有限公司	5,000.00	40.00	投资管理，投资咨询，企业管理，餐饮企业管理（不含食品生产经营），水暖电安装建设工程作业、建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，广告设计、制作，企业形象策划，市场营销策划，自有汽车租赁（不得从事金融租赁），花卉租赁，会展服务，礼仪服务，工艺礼品、办公用品、五金交电、电子产品、通讯产品、汽车零配件、包装材料、建筑材料、装饰材料、酒店设备、家具、日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、护肤用品、玩具、小家电、摄影器材销售，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）。
上海神曦新能源科技有限公司	4,000.00	10.00	新能源科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；新能源材料、机械设备、环保设备、日用百货、家用电器、办公用品、建筑装潢材料（除危险品）、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、金属材料批发零售。
南京宝良商贸有限公司	2,000.00	5.00	许可经营项目：无一般经营项目：服装及面料；日用百货；金属材料；建筑材料；家用电器；装饰材料；电子元件销售；装卸、搬运服务；经济信息咨询；自有市场内租赁、招租；物业管理。
红楼（上海）快运有限公司	50.00	2.00	国内快递（邮政企业专营业务除外），电子商务（不得从事增值电信、金融业务），普通货运，销售电子产品、五金交电、日用百货、办公用品、家居用品、针纺织品、服装服饰、包装材料。

（四）交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关

系

截至本预案签署日,洪一丹在上市公司担任董事,与上市公司存在关联关系。洪一丹持有上市公司控股股东红楼集团 40%的股权,并担任红楼集团董事,与上市公司控股股东红楼集团存在关联关系。

四、交易对方之三:朱宝良

(一) 基本情况

姓名	朱宝良
性别	男
国籍	中国
身份证号码	330122196205*****
住所	上海市黄浦区中山南路*****
通讯地址	上海市黄浦区中山南路*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

(二) 最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2001 年至今,担任南京宝良商贸有限公司董事长。

2004 年 5 月至今,担任红楼集团董事长。

2010 年至今,担任上海乾鹏董事。

2010 年至今,担任上海永菱董事。

2012 年至今,担任上海南利置业有限公司董事长。

2012 年 9 月至今,担任桐庐宾馆有限公司执行董事兼总经理。

2013 年 3 月至今,担任上海红楼控股集团有限公司执行董事兼总经理。

2013 年 4 月至今,担任上海红楼国通快递有限公司董事长。

2014 年 6 月至今,担任上海红楼企业集团有限公司执行董事。

2013 年 11 月至今,担任丝绸集团董事。

2013 年 11 月至今,担任浙江省丝绸集团进出口有限公司董事。

2015 年 3 月至今,担任浙江富春江旅游股份有限公司董事。

(三) 控制的核心企业和关联企业的基本情况

公司名称	注册资本 (万元)	权益比例 (%)	经营范围
红楼集团有限公司	48,000.00	60.00	许可经营项目:服务:停车业务(详

			见《设置路外停车场登记证》(在有效期内方可经营),批发兼零售:预包装食品(在有效期内方可经营);一般经营项目:以自有资金投资实业;服务:旅游项目开发、投资,经济信息咨询(除证券、期货),物业管理,;经营市场:批发、零售:服装及面料、百货、日用杂货、小五金、工艺品、装饰材料。
上海南利置业有限公司	7,000.00	100.00	物业管理;资产管理;酒店投资经营管理;餐饮管理;娱乐管理;健身管理;实业投资;停车场(库)经营管理;企业管理及咨询;住宿、酒吧、中型饭店(不含熟食卤味)、卷烟、雪茄烟零售、音乐餐厅(以上限分支机构经营)、工艺美术品销售;商务咨询服务。
南京宝良商贸有限公司	2,000.00	95.00	许可经营项目:无一般经营项目:服装及面料;日用百货;金属材料;建筑材料;家用电器;装饰材料;电子元件销售;装卸、搬运服务;经济信息咨询;自有市场内租赁、招租;物业管理。
上海红楼快递集团有限公司	5,000.00	90.00	普通货运,商务咨询(除经纪),五金交电、办公用品、包装材料、电子产品、服装的销售,货物运输代理服务;国内快递(邮政企业专营业务除外),仓储服务(除危险品),设计、制作、代理广告。
上海红楼控股集团有限公司	3,000.00	60.00	实业投资,房地产开发经营,物业管理,资产管理,酒店管理,娱乐管理,健身管理,投资咨询,企业管理咨询,商务信息咨询,工艺美术品,日用百货。
上海红楼企业集团有限公司	5,000.00	60.00	投资管理,投资咨询,企业管理,餐饮企业管理(不含食品生产经营),水暖电安装建设工程作业、建筑装饰装修建设工程设计施工一体化,广告设计、制作,企业形象策划,市场营销策划,自有汽车租赁(不得从事金融租赁),花卉租赁,会展服务,礼仪服务,工艺礼品、办公用品、五金交电、电子产品、通讯产品、汽车零配件、包装材料、建筑材料、装饰材料、酒店设备、家具、日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、护肤用品、玩具、小家电、摄影器材销售,电子商务(不得从事增值电信、金融业务)。

桐庐博远教育培训有限公司	3.00	100.00	一般经营项目：服务：成年人的非文化教育培训。
--------------	------	--------	------------------------

（四）交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系

朱宝良先生为上市公司及红楼集团实际控制人。

五、交易对方之四：毛大波

（一）基本情况

姓名	毛大波
性别	女
国籍	中国
身份证号码	330224197211*****
住所	杭州市拱墅区塘河北村*****
通讯地址	杭州市拱墅区塘河北村*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（二）最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2008 年 8 月至今，担任杭州环北监事。

2010 年至今，担任上海永菱董事。

2012 年 4 月至今，担任红楼集团董事。

2013 年 11 月至今，担任丝绸集团董事。

2013 年 11 月至今，担任浙江省丝绸集团进出口有限公司监事。

2014 年 5 月至今，担任兰州民百监事。

2015 年 3 月至今，担任浙江富春江旅游股份有限公司董事。

截至本预案签署日，毛大波持有杭州环北 0.25%的股权。

（三）控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本预案签署日，毛大波持有杭州环北 0.25%的股权。除此之外，毛大波没有其他控制的核心企业和关联企业。

（四）交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日，毛大波在上市公司担任监事，与上市公司存在关联关系。毛大波在上市公司控股股东红楼集团担任董事，与上市公司控股股东红楼集团存

在关联关系。

六、交易对方之五：朱家辉

（一）基本情况

姓名	朱家辉
性别	男
国籍	中国
身份证号码	330122199302*****
住所	杭州市下城区艮园*****
通讯地址	杭州市下城区艮园*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（二）最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

朱家辉最近三年无职业和职务记录。

（三）控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本预案签署日，朱家辉持有杭州环北 0.25%的股权。除此之外，朱家辉没有其他控制的核心企业和关联企业。

（四）交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日，朱家辉为朱宝良之子，朱宝良为红楼集团及上市公司实际控制人，因此，朱家辉与上市公司及其控股股东存在关联关系。

七、交易对方之六：庞伟民

（一）基本情况

姓名	庞伟民
性别	男
国籍	中国
身份证号码	330105196309*****
住所	杭州市下城区中山北园*****
通讯地址	杭州市下城区中山北园*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（二）最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2008年8月至今，担任杭州环北董事长。

2010年至今，担任上海永菱监事。

2013年至今，担任红楼集团副总经理。

2013年10月至今，担任兰州民百监事会主席。

2013年11月至今，担任丝绸集团监事。

截至本预案签署日，庞伟民持有杭州环北 0.05%的股权。

（三）控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本预案签署日，庞伟民持有杭州环北 0.05%的股权。除此之外，庞伟民没有其他控制的核心企业和关联企业。

（四）交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日，庞伟民在上市公司担任监事会主席，与上市公司存在关联关系。庞伟民在上市公司控股股东红楼集团担任副总经理，为高级管理人员，与上市公司控股股东红楼集团存在关联关系。

八、交易对方之七：赵伟峰

（一）基本情况

姓名	赵伟峰
性别	女
国籍	中国
身份证号码	330125196905*****
住所	杭州市下城区青春坊*****
通讯地址	杭州市下城区青春坊*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（二）最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2008年8月至今，担任杭州环北董事兼总经理。

2011年4月至今，担任红楼集团监事。

2013年11月至今，担任丝绸集团董事。

2016年5月至今，担任兰州民百监事。

截至本预案签署日，赵伟峰持有杭州环北 0.05%的股权。

(三) 控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本预案签署日, 赵伟峰持有杭州环北 0.05%的股权。除此之外, 赵伟峰没有其他控制的核心企业和关联企业。

(四) 交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日, 赵伟峰在上市公司担任监事, 与上市公司存在关联关系。赵伟峰在上市公司控股股东红楼集团担任董事, 与上市公司控股股东红楼集团存在关联关系。

九、交易对方之八：周健

(一) 基本情况

姓名	周健
性别	男
国籍	中国
身份证号码	330125197207*****
住所	杭州市西湖区嘉绿苑西*****
通讯地址	杭州市西湖区嘉绿苑西*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

(二) 最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2013 年至今, 担任红楼集团副总经理。

2014 年 5 月至今, 担任兰州民百董事。

2015 年 3 月至今, 担任上海红楼快递集团有限公司副总经理。

截至本预案签署日, 周健与任职单位不存在产权关系。

(三) 控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本预案签署日, 周健持有杭州环北 0.05%的股权。除此之外, 周健没有其他控制的核心企业和关联企业。

(四) 交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日, 周健在上市公司担任董事, 在上市公司控股股东红楼集团任副总经理, 为高级管理人员, 与上市公司及其控股股东红楼集团存在关联关

系。

十、交易对方之九：卢红彬

（一）基本情况

姓名	卢红彬
性别	男
国籍	中国
身份证号码	330623197301*****
住所	杭州市江干区采荷路*****
通讯地址	杭州市江干区采荷路*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（二）最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2008年8月至今，担任上海神曦新能源科技有限公司监事。

2013年至今，担任红楼集团副总经理。

2015年3月至今，担任上海红楼快递集团有限公司副总经理。

截至本预案签署日，卢红彬与任职单位不存在产权关系。

（三）控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本预案签署日，卢红彬持有杭州环北 0.05%的股权。除此之外，卢红彬没有其他控制的核心企业和关联企业。

（四）交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日，卢红彬在上市公司控股股东红楼集团任副总经理，为高级管理人员，与上市公司及其控股股东红楼集团存在关联关系。

十一、交易对方之十：丁百永

（一）基本情况

姓名	丁百永
曾用名	丁百渠
性别	男
国籍	中国
身份证号码	330624197308*****

住所	杭州市上城区孝子坊*****
通讯地址	杭州市上城区孝子坊*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

(二) 最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2009年7月至今，担任丝绸集团董事。

2010年至今，担任上海乾鹏监事。

2011年11月至今，担任浙江华泰丝绸有限公司副董事长。

2013年至今，担任红楼集团财务总监。

2013年5月至今，担任兰州民百董事。

2013年11月至今，担任浙江省丝绸集团进出口有限公司董事。

2015年3月至今，担任浙江富春江旅游股份有限公司董事。

截至本预案签署日，丁百永与任职单位不存在产权关系。

(三) 控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本预案签署日，丁百永持有杭州环北0.05%的股权。除此之外，丁百永没有其他控制的核心企业和关联企业。

(四) 交易对方与上市公司及其控股股东、持股5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日，丁百永在上市公司担任董事，与上市公司存在关联关系。丁百永在上市公司控股股东红楼集团担任财务总监，与上市公司控股股东红楼集团存在关联关系。

十二、交易对方之十一：张宏

(一) 基本情况

姓名	张宏
性别	男
国籍	中国
身份证号码	330122196005*****
住所	杭州市下城区云裳公寓*****
通讯地址	杭州市下城区云裳公寓*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

(二) 最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2009 年至今，担任南京环北执行董事。

2012 年至今，担任兰州红楼房地产开发有限公司董事长。

2013 年 5 月至今，担任兰州民百董事长。

截至本预案签署日，张宏与任职单位不存在产权关系。

(三) 控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本预案签署日，张宏持有杭州环北 0.05%的股权。除此之外，张宏没有其他控制的核心企业和关联企业。

(四) 交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日，张宏在上市公司担任董事长，与上市公司存在关联关系。

十三、交易对方之十二：郭德明**(一) 基本情况**

姓名	郭德明
性别	男
国籍	中国
身份证号码	330122197212*****
住所	杭州市下城区新华路*****
通讯地址	杭州市下城区新华路*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

(二) 最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

2013 年 5 月至今，担任兰州民百董事、总经理。

截至本预案签署日，郭德明与任职单位不存在产权关系。

(三) 控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本预案签署日，郭德明持有杭州环北 0.05%的股权。除此之外，郭德明没有其他控制的核心企业和关联企业。

(四) 交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系

截至本预案签署日，郭德明在上市公司担任董事、总经理，与上市公司存在

关联关系。

十四、交易对方的其他情况说明

(一) 交易对方之间是否存在关联关系或一致行动关系

序号	关联关系
1	朱宝良与洪一丹为配偶关系
2	朱宝良与朱家辉为父子关系
3	朱宝良为红楼集团控股股东，持股比例 60%
4	洪一丹为红楼集团股东，持股比例 40%
5	毛大波担任红楼集团董事
6	庞伟民担任红楼集团副总经理
7	赵伟峰担任红楼集团监事
8	周健担任红楼集团副总经理
9	卢红彬担任红楼集团副总经理
10	丁百永担任红楼集团财务总监

(二) 交易对方向本公司推荐的董事及高级管理人员情况

截至本预案签署日，红楼集团向本公司推荐的董事和高级管理人员共计 6 名，情况如下：

序号	姓名	上市公司职务	红楼集团职务
1	张宏	董事长	-
2	洪一丹	副董事长	董事
4	郭德明	董事、总经理	-
3	周健	董事	副总经理
5	丁百永	董事	财务总监
6	赵伟峰	监事	监事

除上述情况外，本次交易的 11 位自然人无向上市公司推荐董事、监事及高级管理人员的情况。

(三) 交易对方及其主要管理人员最近五年内未受行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本预案签署日，本次交易的交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁

的情形。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况说明

截至本预案签署日，本次交易的交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形。

第四节 标的公司基本情况

本次交易标的资产为红楼集团、朱宝良、洪一丹、毛大波、朱家辉、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明合计持有的杭州环北 100%股权。

一、基本情况

公司名称	杭州环北丝绸服装城有限公司
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	杭州市下城区凤起路 160 号一楼
主要办公地点	杭州市下城区凤起路 160 号六楼
法定代表人	庞伟民
注册资本	40,000 万元
实收资本	40,000 万元
成立日期	2006 年 8 月 25 日
统一社会信用代码	91330103790934034H
经营范围	许可经营项目：服务：小型车停车业务（相见《设置路外停车场登记证》）；服务：以自有资金投资实业，市场经营管理，物业管理，投资管理（除证券、期货），经济信息咨询（除证券期货、商品中介）；批发零售：丝绸、服装及面料、纺织品、鞋帽、日用百货、家用电器、五金、金属材料、装饰材料、建筑材料；含下属分支机构经营范围。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在有效期内方可开展经营活动）

二、历史沿革

（一）2006 年 8 月，杭州环北设立

杭州环北于 2006 年 8 月 25 日由红楼集团、自然人洪涛出资设立，注册资本 5,000.00 万元。

2006 年 8 月 24 日，浙江东方中汇会计师事务所有限公司出具东方中汇会验[2006]2199 号《验资报告》，经审验，截至 2006 年 8 月 24 日止，杭州环北已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 5,000.00 万元，均以货币出资。

2006 年 8 月 25 日，杭州市工商行政管理局向杭州环北核发了《企业法人营业执照》。

杭州环北设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	红楼集团	4,500.00	90.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
2	洪涛	500.00	10.00%
合计		5,000.00	100.00%

（二）2007 年 1 月，第一次股权转让及第一次增资

2006 年 12 月 31 日，杭州环北召开股东会，全体股东一致同意红楼集团将其持有的杭州环北 3,000.00 万元出资额转让给洪涛，同时杭州环北注册资本从 5,000.00 万元增加至 35,000.00 万元，由红楼集团认缴新增注册资本 30,000.00 万元。

2006 年 12 月 31 日，红楼集团与洪涛签署了《股权转让协议》。

2007 年 1 月 10 日，浙江东方中汇会计师事务所有限公司就本次增资出具了东方中汇会验[2007]0029 号《验资报告》。

2007 年 1 月 12 日，杭州市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后杭州环北的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	红楼集团	31,500.00	90.00%
2	洪涛	3,500.00	10.00%
合计		35,000.00	100.00%

（三）2007 年 1 月，第二次股权转让及第二次增资

2007 年 1 月 22 日，杭州环北召开股东会，全体股东一致同意红楼集团将其持有的杭州环北 500 万元出资额转让给洪涛，同时杭州环北注册资本从 35,000 万元增加至 40,000 万元，由红楼集团认缴新增注册资本 5,000 万元。

2007 年 1 月 22 日，红楼集团与洪涛签署了《股权转让协议》。

2007 年 1 月 24 日，浙江东方中汇会计师事务所有限公司就本次增资出具了东方中汇会验[2007]0115 号《验资报告》。

2007 年 1 月 26 日，杭州市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后杭州环北的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	红楼集团	36,000.00	90.00%
2	洪涛	4,000.00	10.00%

合计	40,000.00	100.00%
----	-----------	---------

注：朱宝良先生和洪涛女士为夫妻关系，2009年9月，洪涛更名为洪一丹。

(四) 2016年4月，第三次股权转让

2016年4月20日，杭州环北召开股东会，全体股东一致同意红楼集团将其持有的杭州环北 1,000.00 万元出资额转让给朱宝良，将其持有杭州环北 100.00 万元出资额转让给毛大波，将其持有杭州环北 100.00 万元出资额转让给朱家辉，将其持有杭州环北 20.00 万元出资额转让给庞伟民，将其持有杭州环北 20.00 万元出资额转让给赵伟峰，将其持有杭州环北 20.00 万元出资额转让给周健，将其持有杭州环北 20.00 万元出资额转让给卢红彬，将其持有杭州环北 20.00 万元出资额转让给丁百永，将其持有杭州环北 20.00 万元出资额转让给张宏，将其持有杭州环北 20.00 万元出资额转让给郭德明。

2016年4月20日，红楼集团分别与朱宝良、毛大波、朱家辉、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明签署了《股权转让协议》。

2016年4月26日，杭州市下城区市场监督管理局核准了本次变更。

本次变更后杭州环北的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	红楼集团	34,660.00	86.65%
2	洪一丹	4,000.00	10.00%
3	朱宝良	1,000.00	2.50%
4	毛大波	100.00	0.25%
5	朱家辉	100.00	0.25%
6	庞伟民	20.00	0.05%
7	赵伟峰	20.00	0.05%
8	周健	20.00	0.05%
9	卢红彬	20.00	0.05%
10	丁百永	20.00	0.05%
11	张宏	20.00	0.05%
12	郭德明	20.00	0.05%
合计		40,000.00	100.00%

1、本次股权转让的价格及作价依据

本次股权转让中，朱宝良为上市公司、红楼集团及杭州环北的实际控制人，

朱家辉为朱宝良的儿子，其他自然人均为朱宝良旗下企业的管理层，本次股权转让的作价及依据如下：

姓名	受让出资额数量 (万元)	转让价格	作价依据
朱宝良	1,000.00	2 元/出资额	以杭州环北截至 2015 年 12 月 31 日的每出资额对应的净资产 1.78 元为基础，经转让双方协商确定
朱家辉	100.00		
毛大波	100.00	7 元/出资额	以签署协议时杭州环北净资产预估值为基础，经转让双方协商确定
庞伟民	20.00		
赵伟峰	20.00		
周健	20.00		
卢红彬	20.00		
丁百永	20.00		
张宏	20.00		
郭德明	20.00		

2、本次股权转让价格与本次交易价格差异的原因

红楼集团将其持有的杭州环北的部分股权转让给朱宝良先生属同一实际控制下的股权转让；朱家辉为朱宝良先生的儿子，红楼集团将其持有的杭州环北的部分股权转让给朱家辉，属朱宝良先生家族内部资产的调整。红楼集团将其持有杭州环北的股权转让给朱宝良、朱家辉的价格以杭州环北截至 2015 年 12 月 31 日的每出资额对应的净资产 1.78 元为基础，经双方协商确定为 2.00 元/出资额，因此，红楼集团将其持有的杭州环北部分股权转让给朱宝良、朱家辉的转让价格与本次交易价格存在差异。

红楼集团将其持有的杭州环北的部分股权转让给毛大波等 8 名自然人的转让价格以签署协议时中联评估给出杭州环北净资产预估值范围为基础，经转让双

方协商确定为 7.00 元/出资额。因股权转让时,标的资产的预估值尚未最终确定,因此,红楼集团将其持有的杭州环北的部分股权转让给毛大波等 8 名自然人的转让价格与本次交易价格存在差异。

3、本次股权转让是否涉及股份支付

(1) 企业会计准则关于股份支付的规定

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》相关规定,股份支付是指企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付通常具有以下特征:一是股份支付是企业与职工或其他方之间发生的交易;二是股份支付是以获取职工或其他方服务为目的的交易;三是股份支付交易的对价或其定价与企业自身权益工具未来的价值密切相关。

根据《企业会计准则》对股份支付的相关规定及实质要求,为了获取员工服务,员工低价受让股份应作为股份支付进行会计处理。

(2) 本次股权转让不涉及股份支付

本次股权转让中,朱宝良为上市公司、红楼集团及杭州环北的实际控制人,朱家辉为朱宝良的儿子,其他自然人均为朱宝良所控制企业的中高层管理人员。

本次股权转让中,毛大波等 8 名自然人受让杭州环北股权的价格系以转让协议签署时中联评估给出的杭州环北净资产预估值范围为基础,经转让双方协商一致,确定为 7.00 元/出资额。根据兰州民百与杭州环北全体股东签署的《发行股份购买资产协议》,本次交易标的资产杭州环北 100%股权的交易价格暂定 307,230 万元,上市公司的收购价格约为 7.68 元/出资额。毛大波等 8 名自然人获得杭州环北股权所支付对价与上市公司收购杭州环北的定价差异较小。

综上,根据本次股权转让的交易价格,毛大波等 8 名自然人按照公允价值支

付对价获得杭州环北股权,不属于企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易,不涉及股份支付。

杭州环北自成立至今的增减资及股权转让均履行了必要的审议和批准程序,符合相关法律法规及杭州环北公司章程的规定,不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

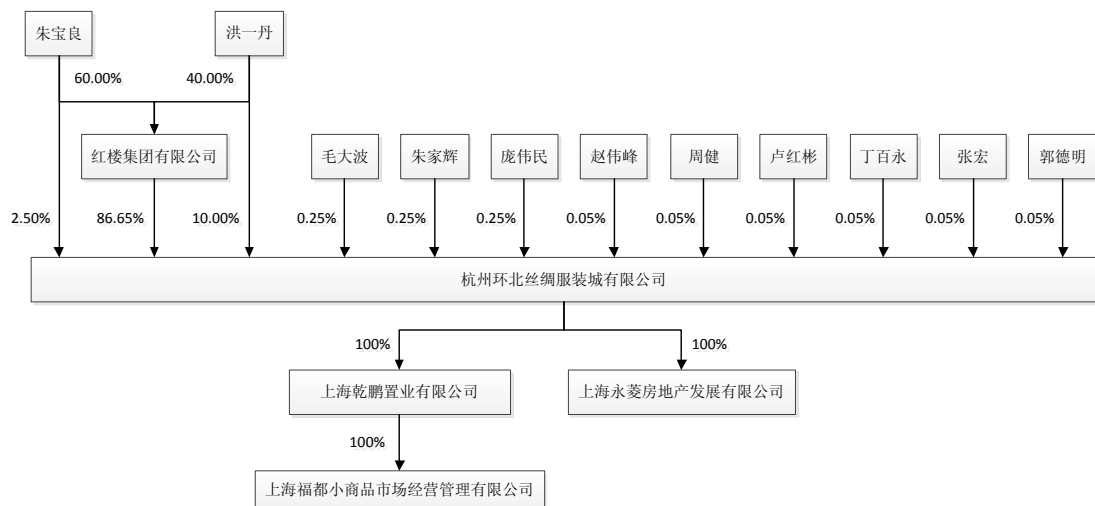
三、股权质押及产权控制关系

(一) 股权质押

截至本预案签署日,杭州环北的股权不存在被质押的情形。

(二) 产权控制关系

截至本预案签署日,杭州环北的股权结构如下图所示:



朱宝良先生通过红楼集团持有杭州环北 86.65%的股权,同时朱宝良先生直接持有杭州环北 2.5%的股权,朱宝良先生合计控制杭州环北 89.15%的股权,为杭州环北的实际控制人。

(三) 控股股东及实际控制人情况

杭州环北的控股股东为红楼集团。关于红楼集团的具体情况详见本预案“第三节 交易对方基本情况”之“二、交易对方之一:红楼集团有限公司”。

朱宝良先生为杭州环北的实际控制人,其基本情况详见本预案“第三节 交易对方基本情况”之“四、交易对方之三:朱宝良”。

(四) 公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本预案签署日，杭州环北章程中不存在可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议。

（五）高级管理人员的安排

本次交易后，杭州环北原高级管理人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和其公司章程的情况下进行调整。

（六）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本预案签署日，杭州环北不存在影响资产独立性的协议或其他安排。

四、杭州环北下属子公司情况

截至本预案签署日，杭州环北的子公司情况如下：

（一）上海永菱房地产发展有限公司

1、基本情况

公司名称	上海永菱房地产发展有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册地址	上海市黄浦区淮海中路 138 号上海广场 B005 室
办公地点	上海市黄浦区淮海中路 138 号上海广场 7 楼
法定代表人	洪一丹
注册资本	50,000 万元
实收资本	50,000 万元
成立日期	1993 年 11 月 15 日
统一社会信用代码	913101016072913507
经营范围	房地产开发经营，投资咨询，物业管理，商务信息咨询（除经纪），停车场（库）经营，日用百货销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、历史沿革

（1）1993 年 11 月，上海永菱成立

上海永菱于 1993 年 11 月 15 日由福邦投资有限公司、上海市卢湾区房产经营公司、上海市房屋设备工程公司出资设立，注册资本 2,000 万美元。经上海光华会计师事务所验证，上海永菱已收到全体股东投入的注册资本 2,000 万美元。

1993 年 10 月 23 日，上海市人民政府出具《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸沪合资字[1993]2403 号），批准成立上海永菱。

1993 年 11 月 25 日，上海市工商行政管理局向上海永菱核发了《企业法人营业执照》。

上海永菱设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	股权比例
1	福邦投资有限公司	1,060.00	53.00%
2	上海市卢湾区房产经营公司	560.00	28.00%
3	上海市房屋设备工程公司	380	19.00
合计		2,000.00	100.00%

（2）1996 年 5 月，第一次股权转让

1993 年 12 月 5 日，上海永菱召开董事会，同意上海市房屋设备工程公司将其持有的上海永菱 380 万美元出资额转让给香港佳利盛有限公司，同意上海市卢湾区房产经营公司根据上海市建设委员会“沪建经（93）第 0015 号”《关于发起设立上海永业房地产股份有限公司的批复》和上海市卢湾区人民政府“卢府改（1993）04 号”《关于同意设立上海永业房地产股份有限公司的批复》的批准，将其持有的上海永菱 560 万美元出资额转让给上海永业房地产股份有限公司。

1993 年 12 月 15 日，上海市房屋设备工程公司与香港佳利盛有限公司签署了《股权转让协议书》。

1996 年 5 月 6 日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委协字（96）第 545 号《关于同意上海永菱房产发展有限公司股权转让的批复》，同意上述股权转让行为。

1996 年 5 月 9 日，上海市人民政府向上海永菱颁发了更新后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

1996 年 5 月 31 日，上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	股权比例
1	福邦投资有限公司	1,060.00	53.00%
2	上海永业房地产股份有限公司	560.00	28.00%
3	香港佳利盛有限公司	380.00	19.00%
合计		2,000.00	100.00%

（3）1997 年 7 月，第二次股权转让

1996年6月2日，上海永菱召开董事会，同意上海永业房地产股份有限公司将其持有的上海永菱 140 万美元出资额转让给福邦投资有限公司，将其持有的上海永菱 260 万美元出资额转让给香港佳利盛有限公司。

1996年10月18日，上海永业房地产股份有限公司的控股股东上海永业企业（集团）有限公司出具了《关于同意上海永业房地产股份有限公司股权转让的批复》。

1997年5月6日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委协字（97）第 538 号《关于上海永菱房产发展有限公司股权转让及变更注册地址等的批复》，同意上述股权转让行为。

1997年5月27日，上海市人民政府向上海永菱颁发了更新后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

1997年7月3日，上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	股权比例
1	福邦投资有限公司	1,200.00	60.00%
2	上海永业房地产股份有限公司	160.00	8.00%
3	香港佳利盛有限公司	640.00	32.00%
合计		2,000.00	100.00%

注：1997年10月16日，上海永业房地产股份有限公司更名为上海永业股份有限公司

（4）2000年6月，第一次增资

1999年12月6日，上海永菱召开董事会，同意将上海永菱的注册资本由 2,000 万美元增加至 4,000 万美元，增资后各股东出资比例不变。福邦投资有限公司、上海永业股份有限公司、香港佳利盛有限公司分别以其对上海永菱的贷款同比例认缴新增出资。

2000年1月24日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委批字（2000）第 90 号《关于上海永菱房产发展有限公司增资及增加经营范围的批复》，同意上述增资行为。

2000年2月12日，上海市人民政府向上海永菱颁发了更新后的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2000年3月30日，上海光华会计师事务所有限公司出具沪光会字（2000）

第 0768 号《验资报告》，经审验，截至 2000 年 2 月 29 日止，上海永菱增加的注册资本 2,000 万美元由股东借款结转为实收资本。

2000 年 6 月 3 日，上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次增资后上海永菱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	股权比例
1	福邦投资有限公司	2,400.00	60.00%
2	上海永业股份有限公司	320.00	8.00%
3	香港佳利盛有限公司	1280.00	32.00%
合计		4,000.00	100.00%

（5）2005 年 10 月，第三次股权转让

2005 年 9 月 14 日，上海永菱召开董事会，同意上海永业股份有限公司将其持有的上海永菱 320 万美元出资额转让给福邦投资有限公司。

2005 年 9 月 14 日，上海永业股份有限公司与福邦投资有限公司签署了《股权转让协议》。

2005 年 10 月 26 日，上海市外国投资工作委员会出具沪外资委协[2005]第 2886 号《关于上海永菱房产发展有限公司股权转让、企业类型、董事会人数及企业地址变更的批复》，同意上述股权转让行为。

本次变更后，上海永菱由中外合资企业变更为外商独资企业。2005 年 10 月 28 日，上海市人民政府向上海永菱颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪独资字[1993]2403 号）。

2005 年 10 月 31 日，上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	股权比例
1	福邦投资有限公司	2,720.00	68.00%
2	香港佳利盛有限公司	1280.00	32.00%
合计		4,000.00	100.00%

（6）2008 年 11 月，第二次增资

2008 年 3 月 28 日，上海永菱召开董事会，同意公司注册资本由 4,000 万美元增加至 6,335 万美元，新增注册资本中 2,000 万美元由原股东按照持股比例以美元现汇认缴，335 万美元由原股东以对上海永菱的贷款同比例认缴。

2008 年 7 月 21 日,上海市外国投资工作委员会出具沪外资委批[2008]第 2212 号《关于同意上海永菱房产发展有限公司增资的批复》,同意上述增资行为。

2008 年 7 月 23 日,上海市人民政府向上海永菱颁发了更新后的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2008 年 10 月 7 日,上海复兴明方会计师事务所有限公司出具复会验(2008)第 68 号《验资报告》,经审验,截至 2008 年 10 月 6 日止,上海永菱已收到福邦投资、香港佳利盛有限公司缴纳的新增注册资本 1,320 万美元,其中:福邦投资以货币出资 669.8 万美元,以上海永菱欠款转增注册资本 227.8 万美元;香港佳利盛有限公司以货币出资 315.2 万美元,以上海永菱欠款转增注册资本 107.2 万美元。

2008 年 11 月 5 日,上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	股权比例
1	福邦投资有限公司	4,307.80	3,617.60	68.00%
2	香港佳利盛有限公司	2,027.20	1,702.40	32.00%
合计		6,335.00	5,320.00	100.00%

(7) 2009 年 9 月,增加实收资本

2009 年 9 月 4 日,上海复兴明方会计师事务所有限公司出具复会验(2009)第 51 号《验资报告》,经审验,截至 2009 年 9 月 2 日止,上海永菱已收到福邦投资有限公司、香港佳利盛有限公司缴纳的第二期出资 101.55 万美元,其中:福邦投资有限公司出资 69.06 万美元,出资方式为货币;香港佳利盛有限公司出资 32.50 万美元,出资方式为货币。

2009 年 9 月 28 日,上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万美元)	实缴出资额 (万美元)	股权比例
1	福邦投资有限公司	4,307.80	3,686.65	68.00%
2	香港佳利盛有限公司	2,027.20	1,734.90	32.00%
合计		6,335.00	5,421.55	100.00%

(8) 2010 年 2 月,增加实收资本及第四次股权转让

2009 年 12 月 18 日，上海复兴明方会计师事务所有限公司出具复会验（2009）第 72 号《验资报告》，经审验，截至 2009 年 11 月 19 日止，上海永菱已收到福邦投资有限公司、香港佳利盛有限公司缴纳的第三期出资 167.60 万美元，其中：福邦投资有限公司出资 113.96 万美元，出资方式为货币；香港佳利盛有限公司出资 53.63 万美元，出资方式为货币。

2009 年 12 月 28 日，福邦投资有限公司、香港佳利盛有限公司与红楼集团签署《股权转让合同》，福邦投资有限公司、香港佳利盛有限公司将其合计持有上海永菱 100%股权转让给红楼集团。

2010 年 1 月 25 日，上海市商务委员会出具沪商外资批[2010]第 220 号《市商务委关于同意上海永菱房产发展有限公司股权转让的批复》，同意上述股权转让行为，股权转让后，上海永菱由外商独资企业变更为内资企业。

2010 年 2 月 5 日，上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例
1	红楼集团	43,419.48	38,327.25	100.00%
合计		43,419.48	38,327.25	100.00%

（9）2010 年 4 月，增加实收资本

2010 年 4 月 9 日，上海信光会计师事务所有限公司出具沪信光会验（2010）第 007 号《验资报告》，经审验，截至 2010 年 4 月 8 日止，上海永菱已收到红楼集团缴纳的剩余出资 5,092.24 万元，红楼集团以货币出资。

2010 年 4 月 9 日，上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例
1	红楼集团	43,419.48	43,419.48	100.00%
合计		43,419.48	43,419.48	100.00%

（10）2010 年 12 月，第三次增资及第五次股权转让

2010 年 12 月 1 日，上海永菱股东红楼集团作出股东决定，同意公司注册资本增加至 50,000.00 万元，新增注册资本中 6,500.00 万元由浙江省丝绸集团有限公司认缴，新增注册资本中 80.52 万元由红楼集团认缴。

2010年12月6日,上海信光会计师事务所有限公司出具沪信光会验(2010)第054号《验资报告》,经审验,截至2010年12月3日止,上海永菱已收到股东缴纳的新增注册资本合计人民币6,580.52万元,股东以货币出资合计6,580.52万元。

2010年12月10日,上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例
1	红楼集团	43,500	43,500	87.00%
2	丝绸集团	6,500	6,500	13.00%
合计		50,000.00	50,000.00	100.00%

(11) 2012年12月,第六次股权转让

2012年11月30日,上海永菱召开股东会,同意红楼集团将其持有的上海永菱43,500.00万元出资额转让给丝绸集团。

2012年11月30日,红楼集团与丝绸集团签署了《股权转让协议》。

2012年12月7日,上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例
1	丝绸集团	50,000	50,000	100.00%
合计		50,000.00	50,000.00	100.00%

(12) 2013年5月,第七次股权转让

2013年4月26日,上海永菱股东丝绸集团作出股东决定,将其持有的上海永菱43,500万元出资额转让给红楼集团。

2012年12月20日,红楼集团与丝绸集团签署了《股权转让协议》。

2013年5月13日,上海市工商行政管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例
1	红楼集团	43,500	43,500	87.00%
2	丝绸集团	6,500	6,500	13.00%

合计	50,000.00	50,000.00	100.00%
----	-----------	-----------	---------

(13) 2016 年 4 月，第八次股权转让

2016 年 3 月 31 日，上海永菱召开股东会，同意红楼集团和丝绸集团将其持有的上海永菱全部出资额转让给杭州环北。

2016 年 3 月 31 日，杭州环北与红楼集团、丝绸集团签署了《股权转让协议》。

2016 年 4 月 26 日，上海市黄浦区市场监督管理局核准了本次变更。

本次变更后上海永菱的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例
1	杭州环北	50,000.00	50,000.00	100.00%
合计		50,000.00	50,000.00	100.00%

3、最近三年一期未经审计的简要财务数据

单位：万元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	90,662.00	92,440.20	95,431.48	99,907.08
负债总额	79,985.65	81,687.36	84,583.01	89,363.07
所有者权益	10,676.35	10,752.84	10,848.47	10,544.01
项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	3,298.77	10,809.69	11,985.29	11,891.56
利润总额	-96.50	-125.67	408.80	164.82
净利润	-76.48	-95.63	304.46	121.53

4、上海广场商铺出租情况

报告期内，上海广场的出租率、商户平均剩余租期、续租率、每平方米租金金额、可出租面积、成本费用如下所示：

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
可出租面积 (m ²)	25,086.84	25,092.40	25,092.40	25,063.50
已出租面积 (m ²)	20,927.54	21,113.84	21,709.87	21,822.54
出租率(%)	83.42%	84.14%	86.52%	87.07%
租金(元/ m ² /天) ^[注]	12.29	12.75	12.22	12.13

商户平均剩余租期 (年)	2.41	2.21	1.76	1.95
续租率 (%)	33.33%	22.22%	58.33%	53.49%
营业成本 (万元)	1,327.74	3,908.35	3,936.25	3,856.95
其中：投资性房地产折旧	925.13	2,775.38	2,775.38	2,775.38
销售费用 (万元)	6.88	103.71	56.39	87.82
管理费用 (万元)	315.80	1,009.31	996.03	929.85
其中：职工薪酬	163.90	532.64	549.17	494.47
财务费用 (万元)	1,243.22	4,486.70	5,034.43	5,264.03
其中：利息支出	1,198.88	4,361.23	4,910.38	5,138.36

注：此处每平米租金金额不包括物业管理费。

报告期内，上海广场商户数量变动情况如下：

时间	年初商户数量	本年增加	本年减少	年末商户数量
2016年1-4月	63	6	4	65
2015年	73	19	29	63
2014年	80	8	15	73
2013年	77	23	20	80

上海广场2016年1-4月每平米租金金额相比于2015年略有下降，主要是因为上海广场业态优化调整，导致首层商户变动，出租率仅有55.38%，而首层租金一般转高，较低的首层出租率拉低了每平米租金金额。

（二）上海乾鹏置业有限公司

1、基本情况

公司名称	上海乾鹏置业有限公司
公司类型	有限责任公司（国内合资）
注册地址	上海市黄浦区人民路 399 号 607 室
办公地点	上海市黄浦区人民路 399 号 607 室
法定代表人	洪一丹
注册资本	10,000 万元
实收资本	10,000 万元
成立日期	2002年12月9日
统一社会信用代码	913101017456174434

经营范围	室内装饰，物业管理，停车场（库）经营管理，建筑材料，装潢材料，服装及面料，纺织品，鞋帽，日用百货，家用电器，五金，金属材料，工艺品，广告设计、制作、发布、代理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
------	--

2、历史沿革

（1）2002 年 12 月，上海乾鹏成立

上海乾鹏于 2002 年 12 月 9 日由上海强生房地产开发经营公司、上海乾宇企业发展有限公司、潘颖出资设立，注册资本 800 万元。

2002 年 12 月 3 日，上海金城会计师事务所出具（2002）上金验字 647 号《验资报告》，验证上海乾鹏已收到全体股东缴纳的注册资本 800 万元，均以货币资金出资。

2002 年 12 月 9 日，上海市工商行政管理局黄浦分局向上海乾鹏核发了《企业法人营业执照》。

上海乾鹏设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	上海强生房地产开发经营公司	480.00	60.00%
2	上海乾宇企业发展有限公司	240.00	30.00%
3	潘颖	80.00	10.00%
合计		800.00	100.00%

（2）2008 年 8 月，第一次股权转让

2008 年 7 月 24 日，上海乾鹏召开股东会，全体股东一致同意，原股东上海乾宇企业发展有限公司将其持有的上海乾鹏 15%股权转让给上海强生房地产开发经营公司，将其持有的上海乾鹏 15%股权转让给上海承通投资管理有限公司，原股东潘颖将其持有的上海乾鹏 10%股权转让给上海元一置业有限公司。

2008 年 7 月 24 日，上海乾宇企业发展有限公司、潘颖与上海强生房地产开发经营公司、上海承通投资管理有限公司、上海元一置业有限公司签署了《股权转让协议》。

2008 年 8 月 26 日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了本次变更。

本次变更后上海乾鹏的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	上海强生房地产开发经营公司	600.00	75.00%

2	上海承通投资管理有限公司	120.00	15.00%
3	上海元一置业有限公司	80.00	10.00%
合计		800.00	100.00%

(3) 2008 年 10 月，第二次股权转让

2008 年 8 月 24 日，上海乾鹏召开股东会，全体股东一致同意，原股东上海承通投资管理有限公司将其持有的上海乾鹏 15%股权转让给上海强生房地产开发经营公司，原股东上海元一置业有限公司将其持有的上海乾鹏 10%股权转让给上海强生房地产开发经营公司。

2008 年 10 月 13 日，上海承通投资管理有限公司、上海元一置业有限公司与上海强生房地产开发经营公司签署了《上海市产权交易合同》，上海市联合产权交易所为本次股权转让出具了《产权交易凭证》。

2008 年 10 月 15 日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了本次变更。

本次变更后上海乾鹏的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	上海强生房地产开发经营公司	800.00	100.00%
合计		800.00	100.00%

(4) 2009 年 5 月，第一次增资

2009 年 5 月 6 日，上海强生房地产开发经营公司作出股东决定，决定上海乾鹏注册资本增加至 5,000 万元，新增注册资本全部由上海强生房地产开发经营公司认缴。

2009 年 5 月 20 日，上海公正会计师事务所有限公司出具沪公约（2009）第 414 号《验资报告》，经审验，截至 2009 年 5 月 19 日止，上海乾鹏已收到股东缴纳的新增注册资本合计人民币 4,200 万元，股东以货币出资合计 4,200 万元。

2009 年 5 月 21 日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了本次变更。

本次变更后上海乾鹏的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	上海强生房地产开发经营公司	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%

(5) 2009 年 8 月，第三次股权转让

2009 年 8 月 21 日，上海强生房地产开发经营公司作出股东决定，决定将

其持有的上海乾鹏 100%股权转让给红楼集团。

2009 年 8 月 20 日，上海强生房地产开发经营公司与红楼集团签署了《上海市产权交易合同》，上海市联合产权交易所为本次股权转让出具了《产权交易凭证》。

2009 年 8 月 28 日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了本次变更。

本次变更后上海乾鹏的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	红楼集团	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%

（6）2010 年 12 月，第二次增资

2010 年 12 月 1 日，红楼集团作出股东决定，决定上海乾鹏注册资本增加至 10,000 万元，新增注册资本 5,000 万元全部由上海永菱认缴。

2010 年 12 月 13 日，上海信光会计师事务所有限公司出具沪信光会验（2010）第 056 号《验资报告》，经审验，截至 2010 年 12 月 10 日止，上海乾鹏已收到股东缴纳的新增注册资本合计人民币 5,000 万元，股东以货币出资合计 5,000 万元。

2010 年 12 月 15 日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了本次变更。

本次变更后上海乾鹏的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	红楼集团	5,000.00	50.00%
2	上海永菱	5,000.00	50.00%
合计		10,000.00	100.00%

（7）2011 年 7 月，第四次股权转让

2011 年 5 月 24 日，上海乾鹏召开股东会，全体股东一致同意股东红楼集团以其持有的上海乾鹏 22.50%的股权置换丝绸集团持有的浙江富春江旅游股份有限公司 46.084%的股权。

2011 年 5 月 30 日，红楼集团与丝绸集团签署了《资产置换协议》。

2011 年 7 月 12 日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了本次变更。

本次变更后上海乾鹏的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	红楼集团	2,750.00	27.50%
2	上海永菱	5,000.00	50.00%
3	丝绸集团	2,250.00	22.50%
合计		10,000.00	100.00%

(8) 2012 年 11 月，第五次股权转让

2012 年 9 月 20 日，上海乾鹏召开股东会，全体股东一致同意股东上海永菱将其持有的上海乾鹏 50% 的股权转让给丝绸集团。

2012 年 9 月 20 日，上海永菱与丝绸集团签署了《股权转让协议》。

2012 年 11 月 8 日，上海市工商行政管理局黄浦分局核准了本次变更。

本次变更后上海乾鹏的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	红楼集团	2,750.00	27.50%
2	丝绸集团	7,250.00	72.50%
合计		10,000.00	100.00%

(9) 2016 年 4 月，第六次股权转让

2016 年 4 月 8 日，上海乾鹏召开股东会，全体股东一致同意股东红楼集团、丝绸集团将其合计持有的上海乾鹏 100% 的股权转让给杭州环北。

2016 年 4 月 8 日，杭州环北分别与红楼集团、丝绸集团签署了《股权转让协议》。

2016 年 4 月 22 日，上海市黄浦区市场监督管理局核准了本次变更。

本次变更后上海乾鹏的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	杭州环北	10,000.00	100.00%
合计		10,000.00	100.00%

3、最近三年一期未经审计的简要财务数据

单位：万元

项目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	29,190.01	30,146.01	33,521.17	45,277.50
负债总额	16,734.47	17,675.90	21,207.37	38,078.25

所有者权益	12,455.54	12,470.11	12,313.80	7,199.25
项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	964.65	3,195.67	3,435.06	3,185.71
利润总额	-9.92	211.99	6,821.96	-142.89
净利润	-14.57	156.31	5,114.54	-110.35

2014 年度，上海乾鹏利润总额大幅增加，主要是因为上海乾鹏将其所持有的红楼房地产 100%股权和红楼饮料 100%股权，参考评估值分别作价 12,110 万元和 3,700 万元转让给杭州环北，共获得投资收益 6,700 万元。上述投资收益系同一控制下的股权处置，已在杭州环北合并报表中调整抵销，不会对杭州环北的合并利润表造成影响。

4、福都商厦商铺出租情况

报告期内，福都商厦的出租率、商户平均剩余租期、续租率、每平方米租金金额、可出租面积、成本费用如下：

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
可出租面积 (m ²)	9,209.38	8,865.02	8,854.32	8,770.99
已出租面积 (m ²)	6,733.01	8,109.39	8,842.10	8,730.99
出租率(%)	73.11%	91.48%	99.86%	99.54%
租金(元/ m ² /天)	10.55	9.86	9.47	8.87
商户平均剩余租期 (年)	1.32	0.65	0.96	1.19
续租率 (%)	47.76%	52.63%	29.09%	62.22%
营业成本 (万元)	475.27	1,197.50	1,219.47	1,092.46
其中：投资性房地产折旧	331.27	958.07	929.06	873.26
销售费用 (万元)	-	-	-	-
管理费用 (万元)	107.26	355.01	383.78	381.96
其中：职工薪酬	60.42	181.50	188.76	172.57
财务费用 (万元)	262.96	1,055.84	1,308.90	1,484.52
其中：利息支出	261.98	1,053.07	1,306.64	1,484.22

报告期内，福都商厦商户数量变动情况如下：

时间	年初商户数量	本年增加	本年减少	年末商户数量
2016年1-4月	131	21	35	117

2015年	140	27	36	131
2014年	122	57	39	140
2013年	126	13	17	122

福都商厦2016年1-4月出租率下降，但每平方米租金较2015年增长0.69元，增幅为6.93%，主要原因是：1、2015年12月福都商厦5楼原租户租赁合同到期后，福都商厦与桔子精品酒店签订租赁协议，向其出租第五层和原用作办公及仓库的第六层用作酒店经营，租赁合同于2016年7月1日起租。由于商厦五、六层上半年并无租约，因此计算2016年1-4月平均租金时未计算5楼和6楼的商铺面积。由于其他楼层商铺平均租金高于第五、六层商铺平均租金，因此导致2016年1-4月福都商厦平均租金较2015年上涨；2、根据合同约定福都商厦部分商铺租金本身各年度存在一定的涨幅。

（三）上海福都小商品市场经营管理有限公司

公司名称	上海福都小商品市场经营管理有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册地址	上海市黄浦区人民路 399 号
办公地点	上海市黄浦区人民路 399 号
法定代表人	洪一丹
注册资本	10 万元
实收资本	10万元
成立日期	2009年11月26日
组织机构代码	69727548-4
税务登记证号码	国地税沪字310101697275484
营业执照注册号	310000000097565
经营范围	为市场内小商品经营者提供市场管理服务，物业管理，经济信息咨询，停车场（库）经营管理，建筑材料、装潢材料、服装及面料、丝绸、纺织品、鞋帽、日用百货、家用电器、五金、金属材料、工艺品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（四）租赁周期对财务指标的影响

1、租赁周期对资产负债表的影响

根据与商户签订的合同，上海永菱一般于合同签订日时收取3个月的租赁保证金，每月末预收下个月的租金；上海乾鹏一般于合同签订日时收取一定金额的租赁保证金，同时按照租赁合同预收一定月份的租金，并在相应的租赁期内平均分摊结转收入。因此，租赁期初，预收账款和其他应付款等科目较大，资产负债率水平较高；而租赁期末，随着预收账款和其他应付款等科目的减少，资产负债率水平将下降。

2、租赁周期对利润表的影响

根据与商户签订的租赁合同，租赁期内，商户的固定租金或提成租金的提成比例将按约定水平执行，除非双方同意，不会再行调整。因此，若租赁合同期内市场需求减少，租金水平下降，则出租方将不会因此遭到损失，相反，若报告期内市场需求旺盛，租金水平上升，则出租方也将损失租金水平上升带来的收益。综上，较长的租赁周期将导致公司业绩波动滞后于市场平均租金水平的变动。此外，在租赁期末，若伴随较多数量的商户租期到期重新签订租赁合同，执行新的租金基价，往往会带来当年或下年租金收入的较大幅度波动。

(五) 上海广场和福都商厦微利的原因及未来发展前景

1、上海广场和福都商厦亏损或微利的原因

报告期内，子公司上海永菱和上海乾鹏处于亏损或微利状态，主要原因是：

(1) 银行借款多导致利息负担重

红楼集团于2010年和2009年收购上海永菱和上海乾鹏100%股权时，上述两家公司本身便存在较大金额的银行借款，近年来虽偿还了部分银行借款，但报告期内上述两家公司银行借款金额仍然较大，上海永菱每年财务费用占毛利的比例均在60%以上，上海乾鹏每年财务费用占毛利的比例则在50%以上，利息保障倍

数仅为1倍左右，利息负担较重。

(2) 业态调整导致营业收入下降

近两年来，为配合淮海路商圈和豫园商圈的转型升级，上海广场和福都商厦主动对商场业态进行了重新规划、调整，对于不符合商场规划的商户，其合同到期后不予续租，因此出现商铺租期空档，导致出租率下降，营业收入随之减少。

2、上海广场和福都商厦未来发展前景

目前，尽管上海永菱和上海乾鹏处于亏损或微利状态，但管理层已主动采取相关措施，以应对该不利局面。

其一，调整优化部分业态组合。为完善自身业态布局，同时配合淮海路商圈和豫园商圈的业态升级，上海广场和福都商厦近两年主动对入驻商户进行了调整，以适应市场发展变化，满足消费的多元化需求；

其二，积极偿还银行借款。上海永菱和上海乾鹏将利用较稳定的租金流入，积极偿还银行借款；

其三，内涵挖潜，提质增效。面对诸多不利因素影响，管理层将紧跟形势发展，强化业务管理水平，努力降低公司运营成本，以顾客需求为导向，加大招商力度，提供优质服务，以吸引更多符合商场规划的知名品牌的入驻。

根据第一太平戴维斯2016年4月发布的上海商铺市场简报，2016年第一季度，核心商圈购物中心首层租金环比上涨0.3%，非核心商圈首层租金环比上涨0.1%，租金整体呈上升趋势。

未来，随着上海广场和福都商厦业态布局的优化、出租率的提高以及银行借款的逐步偿还，上海永菱和上海乾鹏的盈利能力将逐步提升。此外，由于上述两个物业位于上海著名商圈的核心位置，其物业本身未来增值潜力较大。因此，尽

管目前上海永菱和上海乾鹏处于亏损或微利状态，但其未来发展前景仍然向好。

五、最近三年主营业务发展情况

（一）主营业务及相关物业经营布局情况

1、主营业务概况

杭州环北主营业务为杭州环北丝绸服装城的经营和管理；在红楼集团将上海永菱和上海乾鹏整合至杭州环北后，杭州环北新增上海广场和福都商厦的经营和管理业务。杭州环北采用租赁的方式运营上述物业资产，主要通过收取商铺租金及管理费等获取收入。

报告期内，杭州环北主营业务突出，没有发生重大变化。

2、相关物业经营布局情况

（1）杭州环北丝绸服装城

杭州环北丝绸服装城是杭州环北的主要物业资产，地处杭州中央商务区，东起新华路，西临丝绸特色街，与环北小商品市场一街之隔，距中河路地铁站百米之遥，人流集中，商业氛围浓郁。



杭州环北丝绸服装城共八层，自一层至八层，其定位为专业的丝绸服装批发市场。围绕该市场定位，杭州环北从经营业户的选择、经营品牌引进、市场设施

配套管理服务、广告媒体的投入等方面树立起了自身的经营特色和形象。凭借较好的区位优势、较高的行业知名度、明确的市场定位、良好的管理水平以及优质的服务，杭州环北丝绸服装城逐步成为全国知名的大型、专业的丝绸服装批发市场。

目前，杭州环北丝绸服装城各楼层经营布局情况如下：

序号	楼层	经营布局	面积(M ²)
1	一层	精品服装	5,089.51
2	二层	精品女装	7,176.79
3	三层	精品女装	7,132.64
4	四层	靓仔服饰、时尚牛仔	7,102.30
5	五层	丝绸服装、真丝围巾	6,470.91
6	六层	丝绸服装、面料、真丝围巾、家纺系列	4,714.56
7	七层	休闲、运动男装	4,697.88
8	八层	精品男装	4,468.80
合计			46,853.39

注：此处未统计用于地下停车场和仓库的地下建筑面积。

（2）上海广场

上海广场是上海永菱的主要物业资产，位于上海最繁盛的核心地段——淮海中路，地理位置优越，交通便利。



上海广场共七层，负一层至六层，其定位为集娱乐、休闲、购物、餐饮、健身等多功能、多业态于一体的综合性商场，是年轻时尚达人的聚集地，吸引了华为、万宁、NEXT、无印良品、加州健身等品牌的入驻，各楼层还搭配各色美食如星巴克、新旺茶餐厅、韩膳宫、尚一汤等，为客户提供全方位、高品质的服务。

目前，上海广场各楼层的经营布局如下：

序号	楼层	经营布局	面积(M ²)
1	负一层	温莎 KTV、麦当劳	4,563.73
2	一层	餐饮美食、专卖店、酒吧、潮流美装	5,830.90
3	二层	餐饮美食、精品零售、靓容美妆	6,994.80
4	三层	餐饮美食、精品服饰、靓容美妆	7,281.86
5	四层	餐饮美食、精品男装、靓容美妆	7,116.27

6	五层	餐饮美食、靓容美妆、健身	6,072.47
7	六层	健身	2,832.90
合计			40,692.93

注：此处未统计用于地下停车场的负三层和负二层。

(3) 福都商厦

福都商厦是上海乾鹏的主要物业资产，位于上海著名的城隍庙-豫园商圈核心区域，北面紧临人民路，正对上海滩商厦；西临福民街，毗邻悦园商厦、10号线豫园地铁站；南近安平街，与福民街小商品批发市场隔路相对；东靠安仁路，福佑商厦、豫园商城、上海老饭店都近在咫尺。



福都商厦共七层，自负一层至六层，其定位为以经营针织品、饰品及婚庆用品为主的小百货商品市场。2015年下半年，为配合城隍庙-豫园商圈的产业业态升级，福都商厦调整了部分业态组合，其中，第五层、第六层原用于百货、针织品、化妆品等经营，现出租给精品桔子酒店。

目前，福都商厦各楼层经营经营布局如下：

序号	楼层	经营布局	面积(M ²)
1	负一层	百货、工艺品、饰品、玩具等	2,411.19
2	一层	百货、饰品、针织品、化妆品、餐饮等	2,137.91
3	二层	百货、针织品、化妆品等	2,506.13
4	三层	百货、饰品、针织品、化妆品等	2,506.13

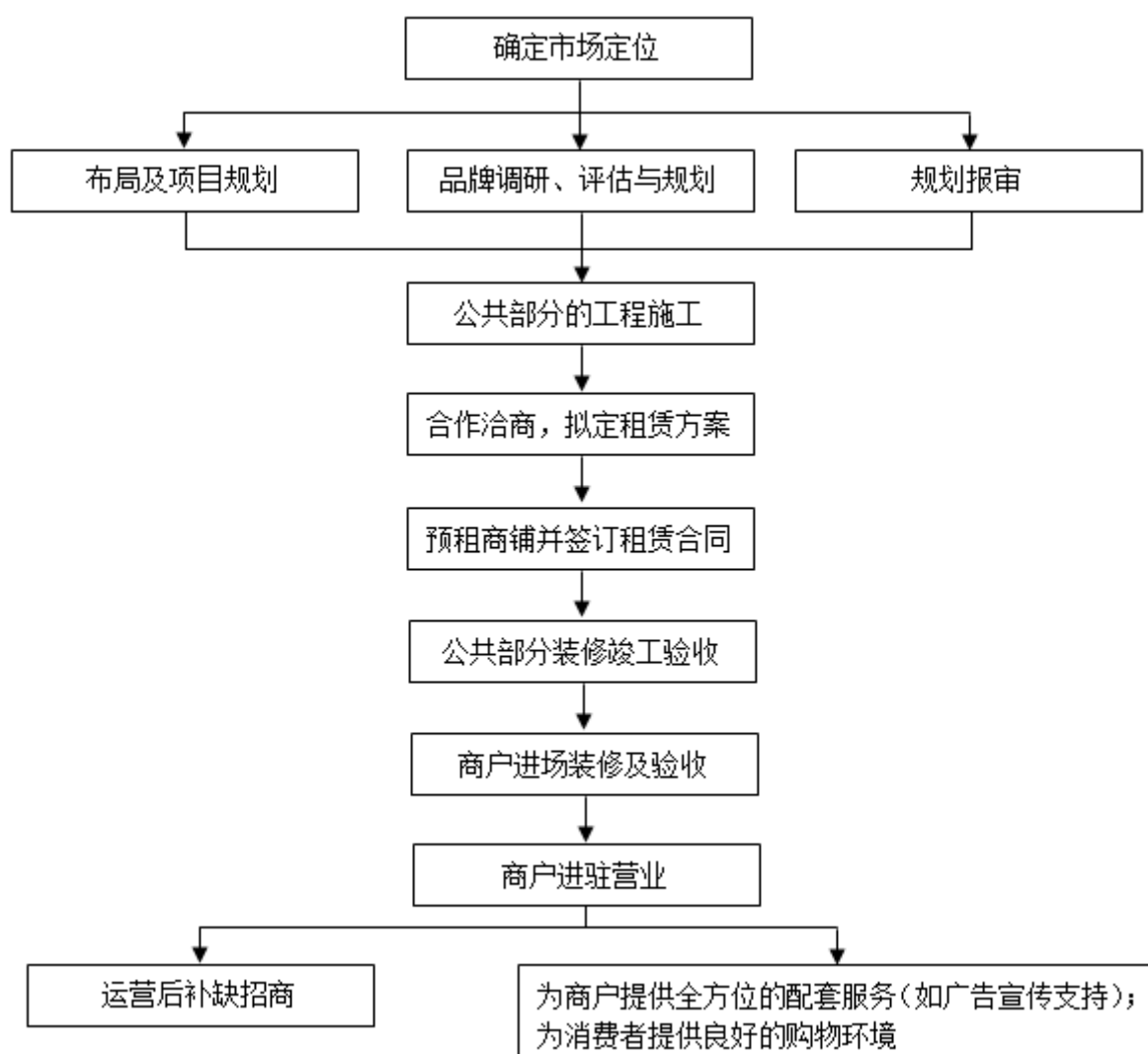
5	四层	百货、文具、婚庆、礼品、化妆品等	2,019.75
6	五层	精品桔子酒店	1,600.54
7	六层	精品桔子酒店	1,664.09
合计			14,845.74

注：1）截止本预案签署日，第五、六层的精品桔子酒店正在办理入驻前的装修，尚未正式对外营业；2）此处未统计用作仓库的负二层。

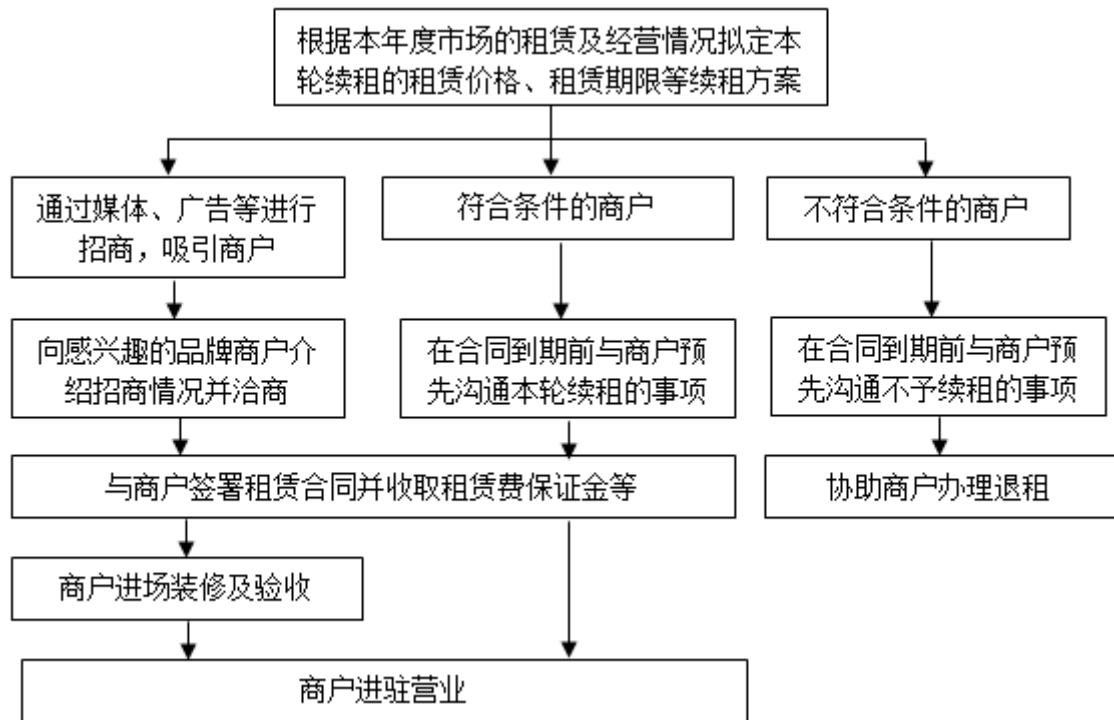
（二）主营业务流程

杭州环北的主营业务为杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦三块物业资产的经营和管理，均采用租赁的经营模式。其业务流程图如下所示：

1、首次招商



2、续租招商



(三) 经营模式

1、销售模式

杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦均采用“只租不售”的经营模式。市场经营者与从事经营的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。商户自行办理国家要求的行业相关资质和营业执照, 并独立自主开展经营活动, 市场经营者仅提供场地及物业管理服务。

商铺的租金价格由市场经营者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。杭州环北丝绸服装城和福都商厦的商铺租金采用固定租金方式, 且在租赁期限开始时按合同约定预付一定期间租金。

根据上海永菱与商户签订的《商场租赁合同》, 部分上海广场的商户, 尤其是餐饮商户, 会在合同中约定固定租金和提成租金。每月固定租金于月初时预收, 提成租金则按商户当月税前营业收入的一定比例计算而得。如果当月固定租金大于当月提成租金, 则不再额外收取, 如果当月固定租金小于当月提成租金, 则需收取差额部分。该部分商户的平均合同期限约为3.83年。

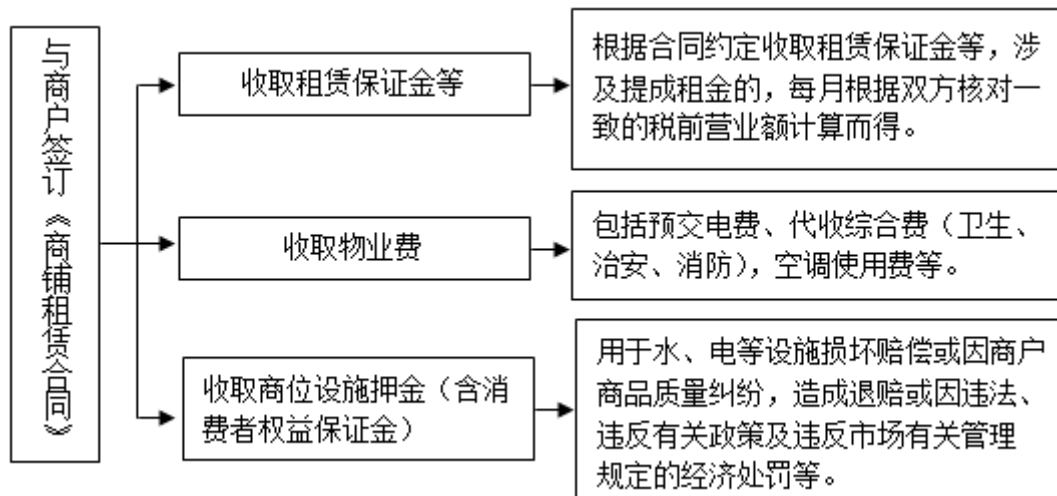
报告期内，杭州环北合并口径收取的固定租金和提成租金情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-4月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
提成租金	145.03	1.23%	536.23	1.59%	564.36	1.70%	552.06	1.72%
固定租金	9,301.91	78.63%	28,315.74	83.85%	27,862.77	83.92%	26,743.03	83.27%
租金收入	9,446.95	79.86%	28,851.97	85.44%	28,427.13	85.62%	27,295.09	84.99%
营业收入	11,829.38	100.00%	33,769.08	100.00%	33,200.05	100.00%	32,114.56	100.00%

2013年度、2014年度、2015年度和2016年1-4月，杭州环北收取的提成租金收入占营业收入的比重分别为1.72%、1.70%、1.59%和1.23%，占比较低。

报告其内，杭州环北租金等费用的收取方式如下：



2、采购模式

杭州环北的对外采购主要为日常经营所需的水、电及设备维护所需的备品备件。水、电分别由自来水公司及供电公司对杭州环北装表并进行计量，每月按用量缴纳水电，设备维护所需用品均为通用件，杭州环北一般无库存，需要时可及时从市场购买取得。除上述采购外，为优化购物环境，杭州环北还向保洁公司等采购保洁服务。

3、招商模式

在商户合约到期，进行下轮招租时采用的方式主要包括：

（1）对于有长期合作关系的品牌商户，杭州环北将优先与其续约；

（2）对于符合杭州环北市场整体规划、品牌定位的商户，提前告知商户续约事项，到期与商户续约；

（3）对于存在问题的商户，包括不配合店内管理、商品质量存在问题、不按时缴纳租金及物业费的商户，提前告知对方不续约意向，并着手准备新的招商工作。

（四）报告期内主要客户及供应商情况

杭州环北的主营业务为杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦三块物业资产的经营和管理，其客户主要为个体经营商户、品牌商户，非常分散，不存在单一客户依赖情况。

杭州环北日常经营涉及的采购产品主要为水、电能源以及保洁服务等，不存在向单个供应商的采购比例超过当期采购总额 50%的情况，不存在严重依赖少数供应商的情况。

（五）关于安全生产和环境保护情况

1、安全生产情况

杭州环北主要从事专业市场经营与管理业务，不属于高危险行业。截至本预案签署日，杭州环北的经营活动符合有关安全经营法律法规规定，不存在因违反安全经营方面的法律法规而被处罚的情形。

2、环境保护情况

杭州环北主要从事专业市场经营与管理业务，不属于重污染行业。截至本预案签署日，杭州环北的经营活动符合有关环境保护法律法规规定，没有发生过重大环境污染事故，亦不存在因违反环境保护方面的法律法规而被处罚的情形。

（六）业务质量控制情况

为规范杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦的市场秩序，维护市场良好的购物环境，确保市场的良性发展，市场经营者制定了《商户经营守则》、《消防有关规定》、《经营中发生纠纷问题处理规定》等完善的经营管理制度和服务评价标准，强化相关法律法规内容的宣传贯彻，积极对员工进行培训教育以规范员工服务质量、提高员工服务水平、妥善处理消费者投诉，并由市场管理部组织针

对经营商户的巡检和不定期的抽检。针对个别品牌投诉处理较为棘手的情况，市场经营者继续加强沟通，帮助商户根据《消费者权益保护法》的要求完善各品牌的售后服务保证，按照规定合情、合理、合法地妥善处理。

与此同时，市场经营者积极与工商和税务等主管部门保持紧密联系，邀请其执法人员共同参与对商品质量的监管，针对销售假冒伪劣产品、未按规定进行经营等行为进行不定期的联合检查，借助行政监督促进商户提高合法经营意识，对于违法商户采取出具整改意见书、罚款、没收假冒伪劣货物、甚至取消经营资格等手段，以确保市场的商品质量和经营秩序。

六、报告期内主要财务数据及利润分配情况

（一）报告期内主要财务数据

杭州环北合并财务报表的编制假设本节之“七、最近三年重大资产重组情况”于2013年1月1日已经完成，且重组完成后的股权构架自2013年1月1日即存在并持续经营。在此假设基础上编制的杭州环北最近三年一期未经审计的合并财务报表主要数据如下：

1、合并资产负债表

单位：万元				
项目	2016-4-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产	53,331.02	116,550.69	115,997.24	112,772.51
非流动资产	227,070.30	229,561.99	239,286.63	248,190.53
流动负债	84,340.98	116,660.62	85,055.67	72,322.10
非流动负债	154,725.00	177,067.00	220,901.00	239,935.00
所有者权益	41,335.34	52,385.06	49,327.20	48,705.94
归属于母公司所有者权益	41,335.34	52,385.06	49,327.20	48,705.94

最近三年，杭州环北的净资产规模稳步增长，2016年4月末净资产规模减少，主要是由于杭州环北向其股东分配现金股利13,000.00万元所致。

报告期内标的资产负债主要为短期借款、其他应付款、一年内到期非流动负债和长期借款，2013年末、2014年末、2015年末和2016年4月末，上述负债合计占标的公司负债的比重分别为97.33%、98.33%、98.18%和96.91%。具体情况如下：

(1) 其他应付款

报告期内，杭州环北其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2016-4-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
押金保证金	63,462.66	59,187.72	52,901.52	48,079.78
应付暂收款	797.73	586.16	232.22	270.04
股权投资款	-	-	286.12	286.12
其他	212.13	108.02	78.52	35.10
合计	64,472.52	59,881.90	53,498.38	48,671.04

其他应付款主要是押金保证金、应付暂收款等，报告期各期末，其他应付款逐年增加，主要是由于商户缴纳的商铺租赁押金保证金增加所致。

(2) 一年内到期的非流动负债和长期借款

截至2016年4月30日，一年内到期的非流动负债和长期借款合计为

167,192.00万元，占比69.93%，均为银行借款，具体明细如下：

单位：万元

贷款人	贷款银行	合同编号	贷款余额	借款期限
杭州环北	华夏银行杭州西溪支行	HZ191024100005	5,625.00	2010.2.1-2018.2.1
		HZ191024100010	5,625.00	2010.2.1-2018.2.1
		HZ191024100009	3,750.00	2010.2.1-2018.2.1
		HZ1910220130011	43,998.00	2013.9.24-2023.9.24
		HZ1910220130010	22,200.00	2013.9.13-2023.9.13
上海永菱	工商银行上海市分行	01094000388	72,744.00	2010.1.24-2025.1.24
上海乾鹏	工商银行上海市分行	01094000257	13,250.00	2009.9.18-2019.9.17
合计			167,192.00	

杭州环北的银行借款，部分为当初用于修建杭州环北丝绸服装城，部分用于

向红楼集团收购子公司股权，另外还有部分用于拆借给红楼集团等关联方。截至2016年5月31日，关联方所欠杭州环北款项已全部还清；上海永菱和上海乾鹏在红楼集团从第三方取得其100%股权时便已存在较大金额银行借款，目前存在的银行借款主要用于置换原有银行借款，少部分用作商厦装修款。

(3) 标的公司负债率高的合理性

杭州环北主营业业务为杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦的经营和管理，报告期内，A股可比上市公司资产负债率情况如下：

证券代码	证券简称	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
000417.SZ	合肥百货	53.08%	53.27%	54.09%
000564.SZ	西安民生	74.07%	76.54%	74.67%
000715.SZ	中兴商业	47.12%	50.79%	42.21%
000759.SZ	中百集团	65.43%	65.59%	66.74%
000889.SZ	茂业通信	33.68%	24.88%	32.19%
002187.SZ	广百股份	45.36%	47.24%	54.01%
002251.SZ	步步高	59.30%	61.56%	60.48%
002277.SZ	友阿股份	64.12%	55.48%	52.81%
002419.SZ	天虹商场	60.29%	60.27%	58.84%
002561.SZ	徐家汇	17.52%	18.71%	19.98%
002697.SZ	红旗连锁	44.11%	38.15%	37.73%
600280.SH	中央商场	89.41%	87.57%	87.12%
600327.SH	大东方	53.25%	64.36%	65.79%
600655.SH	豫园商城	50.90%	41.93%	48.05%
600693.SH	东百集团	64.49%	68.78%	65.07%
600694.SH	大商股份	59.93%	57.12%	63.33%
600712.SH	南宁百货	50.16%	47.96%	51.07%
600729.SH	重庆百货	59.89%	60.87%	61.56%
600778.SH	友好集团	72.89%	73.46%	72.61%
600785.SH	新华百货	57.78%	56.30%	57.33%
600824.SH	益民集团	27.30%	30.37%	29.93%

600827.SH	百联股份	54.27%	56.44%	60.92%
600828.SH	茂业商业	54.35%	45.18%	50.48%
600859.SH	王府井	47.06%	49.89%	55.35%
601010.SH	文峰股份	42.76%	42.07%	45.88%
601116.SH	三江购物	43.60%	43.95%	49.23%
000062.SZ	深圳华强	40.49%	41.19%	58.90%
600415.SH	小商品城	66.55%	67.43%	62.21%
600790.SH	轻纺城	47.20%	52.63%	58.40%
002344.SZ	海宁皮城	51.52%	44.69%	47.66%
极值	最小值	17.52%	18.71%	19.98%
	最大值	89.41%	87.57%	87.12%
平均值		53.26%	52.82%	54.82%
中位值		53.16%	52.95%	56.34%
杭州环北(合并)		84.86%	86.12%	86.51%

数据来源：各上市公司年报。

报告期各期末，杭州环北资产负债率高于同行业上市公司平均水平，主要原因是：

1) 一方面杭州环北曾向银行贷款用于当初修建环北丝绸服装城及向红楼集团收购子公司股权；另一方面杭州环北作为红楼集团旗下拥有优质物业资产的企业，可以向银行取得借款，因此部分银行借款用于拆借给红楼集团等关联方，以满足红楼集团其他业务板块对资金的需求。此外，红楼集团从第三方收购上海永菱和上海乾鹏100%股权时，其本身便存在较大金额的银行借款，上述原因综合导致杭州环北合并口径银行借款余额较大；

2) 杭州环北会根据合同预收取商户一定期间的租金及押金保证金等，从而使杭州环北其他应付款余额较大，提高了资产负债率。

截至2016年5月末，关联方所欠杭州环北款项已全部还清，杭州环北于2016年6月提前偿还了华夏银行杭州西溪支行合计40,934.00万元银行借款。未来，随

着银行借款的逐步偿还，杭州环北资产负债率将持续下降。

2、合并利润表

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	11,829.38	33,769.08	33,200.05	32,114.56
营业利润	2,947.83	4,766.55	1,590.74	1,424.27
利润总额	2,893.72	4,912.06	1,663.84	1,411.34
净利润	1,950.28	3,057.86	621.26	417.00
归属于母公司的净利润	1,950.28	3,057.86	621.26	417.00
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	1,983.01	2,928.51	548.68	408.71

杭州环北主要从事专业市场的经营和管理业务，其旗下包括杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦等优质物业资产，营业收入主要来源于商铺的租金收入。

(1) 净利润增速远高于营业收入增速，且二者趋势不一致的原因

2014 年和 2015 年杭州环北营业收入分别较上年增长 3.38%和 1.71%，而同期净利润则分别较上年增长 48.98%和 392.20%，二者变动不一致的原因主要系：

1)由于杭州环北及其子公司主要通过出租商铺收取租金的方式获取收益，其营业成本主要为固定资产的折旧、管理人员的工资等，上述成本并不会随收入的增加而增加。在公司达到盈亏平衡之后，其增加的营业收入将基本全部转化为公司的净利润，上述因素导致公司净利润与营业收入的波动幅度并不完全一致；

2) 报告期内，公司净利润的增加，除收入增长的原因外，主要系由于利息费用减少和部分装修工程及附属设施等零星资产折旧完毕导致公司当期折旧费用减少所致。2013 年-2015 年杭州环北营业收入及净利润变动具体分析如下：

2014 年和 2015 年，杭州环北合并营业收入分别较上年度增加 1,085.50 万

元和 569.03 万元，增速为 3.38%和 1.71%，主要原因为：

1) 2014 年和 2015 年，杭州环北母公司营业收入分别较上年度增加 742.42 万元和 1,984.02 万元，增幅为 4.36%和 11.16%。主要原因是：随着市场知名度和出租率的提高，杭州环北相应提高了租金价格水平。原租赁合同的租赁期一般为 2-5 年，其中部分商户的租赁合同于 2013 或 2014 年到期，由于新签订的租赁合同的租金较原租赁合同涨幅较大，因此，杭州环北母公司营业收入随之增加。

2) 为配合所在商圈业态转型升级，以更好地满足消费者的需求，上海广场和福都商厦对自身部分业态布局进行了优化调整，对部分不符合自身业态规划的商户到期后未与其续约，重新进行招租，因此商铺租赁出现空档，导致商场出租率下降，营业收入减少。其中，2015 年上海永菱和上海乾鹏合计营业收入同比减少 1,414.99 万元，降幅为-9.18%。

2014 年和 2015 年，杭州环北合并净利润分别较上年增加 204.25 万元和 2,436.60 万元，增幅为 48.98%和 392.20%。2014 年合并净利润增加主要是由于杭州环北营业收入增加 1,085.50 万元，但同时因银行借款增加导致财务费用增加 799.53 万元所致。2015 年合并净利润增加，一方面是由于杭州环北丝绸服装城存在整体装修工程及附属设施等零星资产，合计原值约为 7,400 万元，上述资产于 2009 年末陆续完工投入使用，根据其使用效能，上述资产按 5 年计提折旧，年折旧费用合计约 1,400 万元，至 2014 年末上述资产已陆续折旧完毕，相应减少营业成本约 1,400 万元；另一方面，是由于杭州环北及其子公司于 2015 年提前偿还了约 13,967.00 万元借款，使得 2015 年财务费用同比减少了约 1,200.00 万元。

(2) 报告期内杭州环北的主要营业成本、费用构成，以及固定资产折旧和财务费用的相关情况和报告期内的变动及原因

1) 营业成本构成

报告期内，杭州环北营业成本构成情况如下表所示：

金额：万元				
项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
投资性房地产折旧和摊销	3,246.36	9,553.08	10,843.93	10,486.28
物业管理费	319.17	877.96	763.56	955.83
物料消耗	117.47	218.62	328.78	133.03
零星工程支出	83.44	307.28	445.31	125.74
能源费	46.19	105.71	111.65	123.10
保洁环卫费	42.02	131.76	106.24	93.70
其他	130.08	224.54	304.34	818.85
合计	3,984.73	11,418.96	12,903.80	12,736.53

从上表可知，杭州环北营业成本主要是由投资性房地产折旧和摊销、物业管理费、物业维修过程中的物料消耗等构成。

2014 年度投资性房地产折旧和摊销金额较 2013 年度增加 357.65 万元，主要系 2014 年杭州环北对杭州环北丝绸服装城进行了装修改造，增加了 2014 年度摊销所致。

2015 年度投资性房地产折旧和摊销金额较 2014 年度减少 1,290.85 万元，降幅为 11.90%，主要系 2009 年杭州环北对杭州环北丝绸服装城进行了整体装修及附属设施等零星资产安装，上述资产合计原值约为 7,400 万元，于 2009 年末陆续完工投入使用，根据其使用效能，上述资产按 5 年计提折旧，年折旧费用合计约 1,400 万元。至 2014 年末上述资产已陆续折旧完毕，因此投资性房地产折旧和摊销相应减少约 1,400 万元。

2) 主要费用构成

A、销售费用

报告期内，杭州环北销售费用明细如下：

金额：万元

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
活动推广及服务费	6.88	44.71	56.11	81.82
中介咨询费	-	59.00	-	-
其他	-	-	0.28	9.35
合计	6.88	103.71	56.39	91.17

公司 2015 年度销售费用较高，主要系上海广场为引进部分优质商户，当年度发生 59.00 万元招租中介费用所致。

B、管理费用

报告期内，杭州环北管理费用明细如下：

金额：万元

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	548.42	1,724.32	1,776.82	1,741.31
长期资产摊销	46.99	211.87	242.06	242.19
税金	5.51	25.04	18.21	79.16
办公费	28.12	94.30	82.16	70.94
业务招待费	20.00	39.43	31.29	60.42
中介机构费	53.31	117.10	71.50	139.20
其他	28.19	147.64	143.27	163.75
合 计	730.54	2,359.69	2,365.31	2,496.96

报告期内，杭州环北管理费用主要为职工薪酬和长期资产摊销等，各期管理费用基本保持稳定。

C、财务费用

报告期内，杭州环北财务费用明细如下：

金额：万元

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息支出	2,829.95	11,178.51	12,488.70	11,651.25
减：利息收入	8.72	27.77	125.72	88.54
其他	46.69	138.52	139.59	140.34
合计	2,867.92	11,289.26	12,502.57	11,703.04

报告期内，杭州环北银行贷款余额较大，因此，利息支出较大。2014 年利息支出增加 837.45 万元，主要是由于：杭州环北于 2013 年 9 月借入 90,000.00 万元，尽管杭州环北于 2014 年度净偿还银行贷款 7,909.00 万元，但由于计息期的缘故，使得 2014 年利息支出有所增加。2015 年初，杭州环北净偿还银行贷款 18,834.00 万元，利息支出相应减少约 1,310.19 万元。

3、非经常性损益情况

杭州环北最近三年一期未经审计的非经常性损益详细情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-29.10	-2.33	-10.00	0.04
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	174.80	229.14	164.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14.54	-	-120.45	-152.75
小计	-43.64	172.47	98.69	11.79
所得税影响额	-10.91	43.12	26.11	3.50
少数股东权益影响额	-	-	-	-
归属于母公司股东的非经常性损益净额	-32.73	129.35	72.58	8.29

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2016-4-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产	57,202.88	79,397.83	76,372.67	69,200.55

非流动资产	161,371.77	166,432.68	169,779.01	172,223.89
流动负债	100,008.31	98,166.36	68,634.28	56,083.86
非流动负债	77,231.00	96,198.00	131,532.00	142,066.00
所有者权益	41,335.34	51,466.15	45,985.40	43,274.58

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	7,565.95	19,763.72	17,779.70	17,037.28
营业利润	3,862.70	7,320.72	3,612.08	3,929.18
利润总额	3,828.00	7,309.32	3,616.65	3,872.98
净利润	2,869.19	5,480.75	2,710.83	2,889.39

(1) 杭州环北丝绸服装城的出租率、商户平均剩余租期、续租率、每平方米租金金额、可出租面积

报告期内，杭州环北丝绸服装城商铺出租率、商户平均剩余租期、续租率、每平方米租金金额、可出租面积情况如下：

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
可出租面积 (m ²)	23,188.18	23,169.03	23,188.11	22,894.64
已出租面积 (m ²)	22,856.98	22,858.32	22,946.76	22,797.87
出租率(%)	98.57%	98.66%	98.96%	99.58%
租金(元/ m ² /天)	20.65	19.64	17.65	16.58
商户平均剩余租期 (年)	2.56	1.54	1.47	1.20
续租率 (%)	97.97%	96.10%	98.36%	77.82%

从上表可知，凭借较好的区位优势、较高的行业知名度、明确的市场定位、良好的管理水平以及优质的服务，杭州环北丝绸服装城经营稳定，出租率均保持在98%以上。

根据与商户签订的《商位租赁经营合同》，在租赁期内，杭州环北将收取固定租金，除非双方同意，租金价格不予调整，待续租时再按最新的租金价格调整。杭州环北丝绸服装城开业初期，为培育市场，提高知名度，原定租金价格较低。

近年来，随着市场知名度和出租率的提高，杭州环北于2013年提高了负一层的租金价格，增幅达65%左右；于2014年提高了第二、三、四层的租金价格，增幅从15%-30%不等；于2016年提高了负一层、第五、六层的租金价格，增幅从15%-20%不等。随着租金价格的调高，杭州环北丝绸服装城的每平米租金金额也相应提高。

2013年续租率较低，主要是由于杭州环北于2013年大幅提高了负一层的租金价格水平，使得负一层商户变化较大所致。

(2) 杭州环北丝绸服装城的租金水平合理性

由于环北丝绸城周边无同类型物业，且具体租金等信息属于各家商场的商业机密，部分其他区域的同类型物业也均未对外公布，而线下访谈仅能大致了解某商场单个商铺的大概租金情况，由于楼层不同、位置不同，同一商场各商铺之间的租金往往也存在较大差异，不具可比性。此外，在专业市场这个细分领域，目前也没有较权威的市场研究机构出具的研究报告，因此公司无法取得同行业类似物业的有关业务数据。

报告期内，杭州环北丝绸服装城的租金随其商业环境的成熟而增长，具有合理性，具体原因如下：

1) 杭州环北丝绸服装城于2009年末开业，为培育市场，提高知名度，原租金价格较低。经过多年的招商培育，环北“批零兼售、物美价廉”的品牌特色，已得到消费者得广泛认可。目前，杭州环北丝绸服装城也已进入成熟期，形成了以人气促品牌，以品牌聚人气的良性循环。为此，杭州环北逐步提高了各楼层租金价格，使得租金水平提高。

2) 杭州环北丝绸服装城毗连杭州中央商务区——武林商圈，临近西湖景区，

具有较好的区位优势。报告期内，随着杭州环北丝绸服装城自身招商培育期的结束、整体商圈的成熟以及商场知名度的提升，杭州环北丝绸服装城不仅成为杭州当地知名的服装批发零售市场，同时也是众多电商商家的货物来源地，因此电商业务的持续增长同时也促进了杭州环北丝绸服装城租户业务的增加，导致杭州环北丝绸服装城的商铺日益抢手，出租率保持在98%以上的高水平，续租率也稳定在95%左右。持续较高的出租率和续租率说明杭州环北丝绸服装城的租金水平得到了广大商户的认可。

(3) 结合上述数据说明标的资产2015年、2016年1-4月营业利润大幅上升的具体原因

报告期内，标的公司2015年、2016年1-4月营业利润大幅上升，主要是由于母公司杭州环北经营稳定，营业利润逐年增加所致，其中，相比于2014年，2015年杭州环北的营业利润增加了3,708.64万元，增幅为102.67%，2016年1-4月杭州环北营业利润为3,862.70万元，相当于2015年的52.76%。营业利润大幅增加的原因有：

1) 营业收入的增加

杭州环北丝绸服装城坐拥区位优势，自2009年末开业以来，出租率一直保持在98%以上的高水平。随着市场知名度的提高，杭州环北相应提高了租金水平，其中杭州环北于2013年提高了负一层的租金价格，增幅达65%左右；于2014年提高了第二、三、四层的租金价格，增幅从15%-30%不等；于2016年提高了负一层、第五、六层的租金价格，增幅从15%-20%不等。由于租户租赁合同的租赁期一般为2-5年，相当一部分商户的租赁合同于2013或2014年到期，由于新签订的租赁合同的租金较原租赁合同涨幅较大，导致2015年环北丝绸服装城租金

收入同比增加了1,600.80万元，增幅为10.83%；2016年年化租金收入同比将增加746.54万元，增幅4.56%万元。

2) 营业成本的减少

杭州环北丝绸服装城存在整体装修工程及附属设施等零星资产，合计原值约为7,400万元，上述资产于2009年末陆续完工投入使用，根据其使用效能，上述资产按5年计提折旧，年折旧费用合计约1,400万元。至2014年末上述资产已陆续折旧完毕，因此2015年杭州环北营业成本减少约1,400万元。

3) 财务费用的减少

杭州环北于2015年1月提前偿还了10,000.00万元银行借款，于2016年1-4月提前偿还了57,934.00万元银行借款，这使得2015年财务费用同比减少了约400.00万元；2016年1-4月财务费用同比也相应减少。

近年来，杭州环北丝绸服装城出租率保持在98%以上，未来，杭州环北将通过以下措施，来保证业绩的稳定增长：

- 1、逐步偿还借款，减少利息费用的支出；
- 2、持续提升管理水平和服务能力，从而为广大租户提供更好的经营环境，以保证较高的出租率和租金的持续稳定增长。

6、主要财务指标

指标	2016-4-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
资产负债率（母公司）	81.09%	79.06%	81.32%	82.08%
资产负债率	85.26%	84.86%	86.12%	86.51%
流动比率（倍）	0.68	1.00	1.36	1.56
速动比率（倍）	0.68	1.00	1.36	1.56
指标	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	251.02	672.24	724.70	391.53
总资产周转率（次）	0.04	0.10	0.09	0.10

利息保障倍数（倍）	1.80	1.35	1.10	1.11
-----------	------	------	------	------

注：上表中部分指标计算公式为：1) 资产负债率=期末总负债/期末总资产；2) 流动比率=期末流动资产/期末流动负债；3) 速动比率=（期末流动资产-期末存货-期末预付账款-期末其他流动资产）/期末流动负债；4) 应收账款周转率=计算期间营业收入/[(计算期应收账款期初数+期末数)/2]；5) 总资产周转率=计算期间营业收入/[(计算期总资产期初数+期末数)/2]；6) 利息保障倍数=息税前利润/利息支出。

（二）标的资产原始财务报表主要数据

1、杭州环北原始合并财务报表编制情况说明

2013年至2015年末，杭州环北持有丝绸集团45%股权，持有杭州新金山、红楼房地产和红楼饮料100%的股权，但杭州环北未将其纳入合并报表范围，主要原因是：

（1）由于上述四家公司的主营业务与杭州环北完全不同，其股权重组主要是为优化整合公司实际控制人旗下业务，与杭州环北的业务发展规划无关，因此杭州环北与红楼集团签署《表决权委托协议》，杭州环北将上述四家公司的表决权均委托控股股东红楼集团行使；

（2）上述四家公司的董事会成员均由红楼集团委派。

根据《企业会计准则第33号--合并财务报表》相关规定，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。由于上述原因，尽管杭州环北持有杭州新金山、红楼房地产和红楼饮料100%股权，但杭州环北无法对其施加控制并决定其财务和经营政策，因此，杭州环北未将其纳入合并报表范围。2013年-2015年，杭州环北的原始合并财务报表即为杭州环北的单体财务报表。

2016年4月，杭州环北收购上海永菱和上海乾鹏置100%的股权，主要是红楼集团拟以杭州环北为注入主体，将旗下百货零售与专业市场经营和管理资产整合，并注入上市公司，以解决红楼集团与上市公司在百货零售与专业市场领域的

同业竞争问题。由于杭州环北能对其实施控制，因此需将其纳入合并财务报表范围，同时，由于上述合并系同一控制下企业合并，根据企业会计准则的要求，在编制比较报表时，需要对相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。为此，杭州环北对原始合并的比较财务报表进行了重述。

2、原始合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016-4-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产	33,626.63	126,226.30	121,032.85	117,808.12
非流动资产	246,774.69	327,058.08	341,422.72	349,559.70
流动负债	84,340.98	116,660.62	85,055.67	71,555.18
非流动负债	154,725.00	177,067.00	220,901.00	239,935.00
所有者权益	41,335.34	159,556.76	156,498.90	155,877.64
归属于母公司所有者权益	280,401.32	453,284.38	462,455.58	467,367.83

3、原始合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	11,829.38	33,769.08	33,200.05	32,114.56
营业利润	9,647.83	4,766.55	1,590.74	6,374.27
利润总额	9,593.72	4,912.06	1,663.84	6,361.34
净利润	6,975.28	3,057.86	621.26	5,367.00
归属于母公司的净利润	6,975.28	3,057.86	621.26	5,367.00

4、历次资产重组对杭州环北原始合并财务报表的影响

(1) 2014年度

杭州环北于2014年收购了上海乾鹏置持有的红楼房地产100%股权和红楼饮料100%股权，参考评估值分别作价21,100.00万元和3,700.00万元，上述股权

收购事项导致2014年末杭州环北单体财务报表长期股权投资增加24,800.00万元，货币资金减少24,800.00万元，由于杭州环北于2016年4月对上海乾鹏进行了同一控制下合并，故上述股权转让事项对杭州环北原始合并财务报表无影响。

(2) 2016年1-4月

1) 收购上海永菱100%股权并处置红楼房地产100%股权

2016年4月，杭州环北以持有的红楼房地产100%股权和丝绸集团45%股权为对价，置换红楼集团和丝绸集团合计持有的上海永菱100%股权。

上述股权置换完成后，杭州环北将上海永菱纳入合并报表范围，同时，减少杭州环北长期股权投资68,196.70万元(丝绸集团和红楼房地产的股权价值)，增加同一控制下合并上海永菱。另外，因杭州环北2014年度收购上海乾鹏持有的杭州红楼房地产100%股权而产生的内部未实现收益8,000.00万元，随着上述股权置换而实现，增加2016年1-4月投资收益8,000.00万元。

2) 收购上海乾鹏100%股权

2016年4月，杭州环北以36,000.00万元的价格收购丝绸集团和红楼集团持有的上海乾鹏100%股权。

上述股权收购完成后，杭州环北将上海乾鹏及其子公司上海福都小商品市场经营管理有限公司纳入合并报表范围。

3) 转让红楼饮料100%股权

2016年4月，杭州环北以3,700.00万元的价格将红楼饮料100%股权转让给丝绸集团。上述股权转让完成后，杭州环北不再持有红楼饮料股权。

上述股权转让事项导致杭州环北原始合并财务报表长期股权投资减少3,700.00万元，其他应收款增加3,700.00万元；同时，因杭州环北2014年度收购

上海乾鹏持有的红楼饮料100%股权而产生的内部未实现损失1,300.00万元，随着上述股权转让而实现，减少2016年1-4月投资收益1,300.00万元。

4) 收购并处置红楼饭店100%股权

2016年4月，杭州环北收购了丝绸集团持有的红楼饭店100%股权，后因其盈利情况较差，不适合注入上市公司，杭州环北又于2016年5月将其转回给丝绸集团，具体详见本节之“七、最近三年重大资产重组情况”。

上述股权转让事项，因为收购价格与转让价格保持一致，故未对杭州环北原始合并财务报表产生影响。

5、原始合并财务报表与在模拟合并财务报表间存在重大差异的原因

原始合并报表数与在上述假设基础上编制的模拟合并财务报表存在重大差异的主要原因是，模拟合并报表是在上述重大资产重组情况于2013年1月1日完成的假设基础上编制的，因此在模拟合并报表时，将杭州环北持有的丝绸集团45%的股权和杭州新金山100%的股权、上海乾鹏持有的红楼房地产和红楼饮料100%的股权、上海永菱持有的南京圣麦机械70%的股权视同在2013年1月1日已按照实际转让价格进行转让，并视同杭州环北在2013年1月1日已按照2016年4月收购价收购上海乾鹏和上海永菱的100%股权。因上述假设导致原始报表与模拟报表存在重大差异。

(三) 报告期内利润分配情况

2016年3月31日，经杭州环北股东会决议，以母公司2015年12月31日未分配利润为基础，向全体股东派发现金股利13,000.00万元。截至本预案签署日，上述现金股利已支付完毕。

七、最近三年重大资产重组情况

(一) 最近三年及一期，杭州环北重大资产重组的基本情况

最近三年及一期，杭州环北存在数次同一实际控制下的资产重组行为，具体情况如下：

1、2014 年 8 月，杭州环北收购浙江红楼饮料有限公司 100%股权和杭州红楼房地产开发有限公司 100%股权

浙江红楼饮料有限公司（以下简称“红楼饮料”）成立于 2011 年 2 月 22 日，住所为桐庐县瑶琳镇东琳村，主营业务为预包装食品的销售。截至 2014 年 7 月，红楼饮料的注册资本为 5,000 万元，上海乾鹏持有其 100%股权。

杭州红楼房地产开发有限公司（以下简称“红楼房地产”）成立于 2005 年 6 月 7 日，住所为桐庐县桐君街道富春路 179 号，主营业务为房地产开发。截至 2014 年 8 月，红楼饮料的注册资本为 28,500 万元，上海乾鹏持有其 100%股权。

2014 年 8 月，为解决红楼集团与上市公司的同业竞争，红楼集团筹划出售上海乾鹏，并对其资产进行了梳理整合。为此，上海乾鹏将其持有的红楼饮料 100%股权和红楼房地产 100%股权转让给杭州环北。

杭州环北已就本次收购办理了工商变更登记手续。本次收购完成后，红楼饮料和红楼房地产变更为杭州环北的全资子公司。

2、2016 年 4 月，杭州环北出售红楼饮料 100%的股权、红楼房地产 100%的股权和浙江省丝绸集团有限公司 45%的股权，同时收购浙江红楼国际饭店有限公司 100%股权、上海永菱 100%股权、上海乾鹏 100%股权

红楼饮料和红楼房地产的基本信息详见本节“七、最近三年重大资产重组情况”之“1、2014 年 8 月，杭州环北收购浙江红楼饮料有限公司 100%股权和杭州红楼房地产开发有限公司 100%股权”，截至 2016 年 3 月，杭州环北持有红楼饮料和红楼房地产 100%股权。

浙江省丝绸集团有限公司（以下简称“丝绸集团”）成立于 1994 年 11 月 5 日，住所为杭州市新华路 218 号 3 楼，主营业务为资产管理，实业投资。截至 2016 年 3 月，丝绸集团的注册资本为 50,000 万元，其中红楼集团持有其 55%的股权，杭州环北持有其 45%的股权。

浙江红楼国际饭店有限公司（以下简称“红楼饭店”）成立于 2005 年 3 月 25 日，住所为桐庐县城富春路 158 号，主营业务为酒店餐饮服务。截至 2016 年 3 月，红楼饭店的注册资本为 4,000 万元，丝绸集团持有其 100%的股权。

上海永菱的基本情况详见本节“四、杭州环北下属子公司情况”。截至 2016

年3月,上海永菱的注册资本为50,000万元,其中红楼集团持有其87%的股权,丝绸集团持有其13%的股权。

上海乾鹏的基本情况详见本节“四、杭州环北下属子公司情况”。截至2016年3月,上海乾鹏的注册资本为10,000万元,其中红楼集团持有其27.5%的股权,丝绸集团持有其72.5%的股权。

2016年4月,为解决红楼集团与上市公司的同业竞争,红楼集团拟以杭州环北为注入主体,将旗下百货与专业市场经营和管理资产、酒店餐饮资产整体注入兰州民百,因此,朱宝良先生对旗下的相关公司进行梳理整合,杭州环北将其持有的丝绸集团45%的股权转让给红楼集团,将其持有红楼饮料100%股权转让给红楼集团,将其持有的红楼房地产53.24%的股权转让给丝绸集团,将其持有的红楼房地产46.76%的股权转让给红楼集团;同时,丝绸集团将其持有红楼饭店100%股权转让杭州环北,红楼集团和丝绸集团将其合计持有的上海永菱100%股权、上海乾鹏100%股权转让给杭州环北。

杭州环北已就本次收购和出售办理了工商变更登记手续。本次资产整合完成后,杭州环北不再持有丝绸集团、红楼饮料和红楼房地产的股权,同时红楼饭店、上海永菱、上海乾鹏变更为杭州环北的全资子公司。

3、2016年5月至6月,杭州环北出售红楼饭店100%股权和杭州新金山100%股权

杭州新金山大酒店有限公司(以下简称“杭州新金山”)成立于2004年8月16日,住所为杭州市下城区中河北路3号,主营业务为酒店餐饮服务。截至2016年4月,杭州新金山的注册资本为15,900万元,杭州环北持有其100%股权。

由于酒店餐饮行业的激烈竞争以及经营定位的问题,杭州新金山和红楼饭店的盈利能力较弱,近年来,一直处于亏损或微利状态。其经营业绩详见本预案之“第八节 管理层讨论与分析”之“一、本次交易对上市公司的影响”之“(四)本次交易对公司同业竞争的影响”之“1、本次交易前上市公司同业竞争情况”之“(2)酒店餐饮业”相关内容。

2016年5月,考虑到红楼饭店和杭州新金山的经营业绩较差,暂时不适合注入上市公司,因此,杭州环北将其持有的红楼饭店100%的股权转让给丝绸集团,将其持有杭州新金山100%股权转让给丝绸集团。

杭州环北已就本次出售办理了工商变更登记手续。本次出售完成后,杭州环

北不再持有红楼饭店和杭州新金山的股权。

4、短时间买入红楼饭店 100%股权又卖出的原因及合理性

杭州环北购买红楼饭店 100%股权是为了解决红楼集团与上市公司存在的同业竞争，红楼集团拟以杭州环北为注入主体，将旗下百货与专业市场经营和管理资产、酒店餐饮资产整体注入兰州民百。

在购买红楼饭店 100%股权后，在与上市公司进行关于本次交易的协商过程中，交易双方认为红楼饭店的盈利状况较差，近年来，一直处于亏损状态，暂时不适宜注入上市公司，因此，杭州环北短时间又将红楼饭店 100%股权卖出。

杭州环北短时间内买入红楼饭店 100%股权又卖出的原因合理，转让价格及定价依据公允合理，且买入与卖出价格一致，因此杭州环北短时间内买入又卖出红楼饭店 100%股权的行为是合理的。

5、2016 年杭州环北收购上海永菱和上海乾鹏的原因

(1) 本次将上海广场和福都商厦注入上市公司，有利于减少控股股东与上市公司存在的同业竞争情形

目前上市公司控股股东红楼集团在零售与专业市场、餐饮酒店领域与上市公司存在同业竞争情形。2013 年 3 月公司实际控制人朱宝良曾出具《关于避免与兰州民百同业竞争的承诺函》和《关于避免与兰州民百同业竞争的补充承诺函》，承诺在 5 年内解决上述同业竞争问题。本次交易后，实际控制人朱宝良先生将不再持有百货零售、专业市场类物业资产，因此将上海广场和福都商厦注入上市公司，有利于解决公司实际控制人朱宝良先生在百货零售、专业市场领域与上市公司存在的同业竞争情形。

(2) 本次将上海广场和福都商厦注入上市公司，有利于拓展上市公司业务

覆盖范围

目前，上市公司百货零售业务主要位于甘肃省兰州市，其专业市场业务主要为 2013 年注入上市公司的南京环北市场。受当地零售业态升级、电商发展冲击等因素影响，上市公司来自于兰州地区的零售百货业务收入逐年降低，公司急需向国内经济更为发达的地区拓展业务。上海广场和福都商厦分别位于上海市著名的淮海路商圈和豫园商圈核心区域，地理位置优越，因此本次交易完成后，上市公司专业市场管理和零售百货业务地域范围也将因此扩展至我国商品零售较为发达的杭州和上海地区，从而大大降低上市公司经营区域和客户相对集中的风险，大幅提高公司的抗风险能力。

(3) 上海永菱和上海乾鹏未来盈利前景较好、物业增值潜力较大

上海永菱和上海乾鹏 2015 年净利润分别为-96 万元和 156 万元，净利润较少，主要是因为其银行借款较多导致财务费用较高以及因业态调整导致出租率下降所致。

上海永菱和上海乾鹏银行借款较多，主要是因为红楼集团于 2010 年 2 月以 59,790.00 万元收购上海永菱 100%股权、于 2009 年 8 月以 46,000.00 万元收购上海乾鹏 100%股权和 21,175.00 万元债权时，上述两家公司便存在较大金额的银行贷款。具体情况如下：

项目	上海永菱 2009 年 12 月 31 日金额	上海乾鹏 2009 年 5 月 31 日金额
资产总额	92,075.51	26,174.42
负债总额	96,039.50	21,430.46
其中：其他应付款	9,441.90	-
一年内到期的长期借款	85,136.13	21,175.01
长期借款	-	-
所有者权益	-3,963.99	4,743.97

其中：实收资本	38,317.47	5,000.00
资产负债率	104.31%	80.90%

从上表可知，红楼集团收购上海永菱和上海乾鹏时，其资产负债率分别为 104.31% 和 80.90%，处于较高水平，这主要是由于上海永菱和上海乾鹏实收资本较低，只能通过股东借款和银行贷款融资，来完成商厦的建造。近些年，上述两公司积极偿还银行借款，但仍存在较大金额的借款余额，导致财务费用较高。截至 2015 年 12 月 31 日，上海永菱和上海乾鹏的资产负债率分别为 88.37% 和 58.63%，高于同行业上市公司平均水平（同行业上市公司资产负债率具体数据详见本回复之“问题六”相关内容），2015 年上海永菱和上海乾鹏财务费用占其当期营业收入的比例分别为 41.51% 和 33.04%。

此外，为完善自身业态布局，同时配合淮海路商圈和豫园商圈的业态升级，上海广场和福都商厦近两年主动对入驻商家进行了调整，对于不符合商场业态规划的商家在其合同到期后不与其续约，导致 2015 年上述两个物业的出租率均低于正常水平，进而导致上海永菱和上海乾鹏 2015 年净利润较少。未来，随着上海广场和福都商厦业态布局的优化，银行借款的逐步偿还，其盈利能力将逐步提升。此外，由于上述两个物业位于上海著名商圈的核心位置，其物业本身未来增值潜力较大。

综上，公司和本次交易独立财务顾问认为，本次将上海广场和福都商厦注入上市公司，有利于解决公司实际控制人与上市公司在零售百货、专业市场领域存在的同业竞争情形，且有助于上市公司将业务范围拓展至经济较为发达的国内一线城市，长远来讲，有利于增强上市公司的抗风险能力和持续盈利能力。

(二)最近三年一期的资产重组未导致杭州环北最近 3 年主营业务发生重大变化

1、根据《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第 3 号》(以下简称“3 号意见”)第二条第一款规定,发行人报告期内存在对同一公司控制权人下相同、类似或相关业务进行重组情况的,如同时符合下列条件,视为主营业务没有发生重大变化:(一)被重组方应当自报告期期初起即与发行人受同一公司控制权人控制,如果被重组方是在报告期内新设立的,应当自成立之日即与发行人受同一公司控制权人控制;(二)被重组进入发行人的业务与发行人重组前的业务具有相关性(相同、类似行业或同一产业链的上下游)。

标的公司上述资产重组均属于同一实际控制下的资产重组,被重组资产自报告期期初起即与标的公司受同一实际控制人控制,且标的公司在上述重组中最终购入的均是从事物业资产租赁及经营管理的公司,与标的公司同属于《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011)中租赁和商务服务(L)下的商务服务业(L72)下的市场管理(L7291)和《上市公司行业分类指引》(2012 年修订)中租赁和商务服务(L)下的商务服务业(L72),与标的公司属相同行业,符合 3 号意见规定的“最近 3 年内主营业务没有发生重大变化”的规定。

2、2016 年 4-6 月,杭州环北将控股股东拥有的零售百货、专业市场类资产注入旗下,同时将与上述业务不相关的资产进行了剥离。根据上述测算结果,杭州环北最近一年及一期剥离资产相关重组计算指标均低于 100%,购入资产相关重组指标均低于 100%。

根据 3 号意见第三条第二款规定,被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 50%,但不超过 100%的,保荐机构和发行人律师应按照相关法律法规对首次公

开发行主体的要求，将被重组方纳入尽职调查范围并发表相关意见。发行申请文件还应按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 9 号——首次公开发行股票并上市申请文件》（证监发行字[2006]6 号）附录第四章和第八章的要求，提交会计师关于被重组方的有关文件以及与财务会计资料相关的其他文件。

本次交易中，独立财务顾问及发行人律师已按照首发要求将上述重组主体纳入尽职调查范围之内，并将按照格式准则第 9 号的相关要求在报送证监会的申请文件中进行披露。

综上，杭州环北同一控制下的资产重组符合 3 号意见第三条的相关要求。

此外，根据 2016 年 6 月 17 日中国证监会发布的《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（征求意见稿），本次交易不构成借壳上市，届时将不再属于 3 号意见规范的范畴。

经核查，独立财务顾问认为：报告期初至今，杭州环北进行的资产重组符合《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第 3 号》的规定，未导致报告期内杭州环北主营业务发生重大变化。

经核查，律师认为：标的公司上述资产重组符合 3 号意见规定的“最近 3 年内主营业务没有发生重大变化”的规定，标的公司最近三年主营业务未发生重大变化。

八、主要资产权属状况、对外担保及主要负债情况

（一）主要资产权属状况

1、主要固定资产情况

根据杭州环北未经审计的合并财务报表，截至 2016 年 4 月 30 日，杭州环北固定资产净值为 1,492.87 万元，主要为办公设备、专用设备及运输设备。具

体如下:

单位: 万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率
办公设备	1,232.10	726.84	505.26	41.01%
专用设备	2,079.89	1,382.47	697.42	33.53%
运输设备	680.64	406.36	274.28	40.30%
其他	39.06	23.15	15.91	40.72%
合计	4,031.70	2,538.83	1,492.87	37.03%

2、投资性房地产情况

根据杭州环北未经审计的合并财务报表,截至2016年4月30日,杭州环北投资性房地产净值为222,955.37万元,主要为房屋及建筑物。具体如下:

单位: 万元

项目	账面原值	累计折旧、摊销	减值准备	账面价值
房屋建筑物	255,019.32	75,296.79	-	179,722.53
土地使用权	52,767.65	9,534.81	-	43,232.84
合计	307,786.97	84,831.60	-	222,955.37

截至2016年4月30日,杭州环北投资性房地产包括杭州环北丝绸服装城、上海广场以及福都商厦三处物业资产。

3、房产及土地使用权

(1) 已取得产权证书的房产及土地使用权

截至本预案签署日,杭州环北及其子公司拥有的房屋建筑物及土地使用权情况如下:

序号	基本信息
1	国有土地使用证(杭下国用(2012)第100010号)
	土地使用权人: 杭州环北丝绸服装城有限公司
	坐落: 下城区凤起路160号、新华路201号
	使用权面积: 13,792 m ²
	地类: 商服用地
	使用权类型: 出让
	使用权终止日期: 2047年2月16日
	他项权利: 抵押
2	房屋所有权证(杭房权证下字第10269374号)

	房屋所有权人：杭州环北丝绸服装城有限公司	
	房屋坐落：凤起路 160 号、新华路 201 号	
	建筑面积：48,626.21 m ² ^{注 1}	
	规划用途：非住宅	
	他项权利：抵押	
3	房地产权证（沪房地市字（1998）第 000754 号）	
	权利人：上海永菱房产发展有限公司	
	房地坐落：淮海中路 138 号	
	土地使用权	土地用途
		综合
		宗地号
		卢湾区济南路街道 139 街坊 1/1 丘
	房屋状况	使用权限
		1992 年 10 月 24 日至 2042 年 10 月 23 日
		宗地面积
		11,351 m ²
4	房屋状况	建筑面积
		79,786.02 m ² ^{注 2}
		类型
		综合楼
	他项权利：抵押	
	房地产权证（沪房地黄字（2015）第 001808 号）	
	权利人：上海乾鹏置业有限公司	
	房地坐落：人民路 399 号	
	土地使用权	土地用途
		商业
		宗地号
		黄浦区豫园街道 552 街坊 1/4 丘
5	房屋状况	使用权限
		2004 年 3 月 5 日至 2044 年 3 月 4 日
		宗地面积
		3,840 m ²
	房屋状况	建筑面积
		14,372 m ²
		用途
		1-3 楼商业、4-6 楼办公、地下 2 层特种用途
	他项权利：抵押	
5	房地产权证（沪房地黄字（2009）第 002358 号）	
	权利人：上海乾鹏置业有限公司	
	房地坐落：人民路 399 号地下 1 层 01-12 室	
	土地使用权	土地用途
		商业
		宗地号
		黄浦区豫园街道 552 街坊 1/4 丘
	房屋状况	使用权限
		2004 年 3 月 5 日至 2044 年 3 月 4 日
		宗地面积
		3,840 m ²
	房屋状况	建筑面积
		2,411.19

	用途	商业
他项权利：抵押		

注 1：（1）根据杭州环北与杭州市商业银行股份有限公司于 2008 年 4 月 15 日签订的《房屋参建协议》，环北丝绸城一楼 400 m²营业用房和六楼 1000 m²的办公用房的所有权归杭州市商业银行股份有限公司所有。

（2）根据杭州环北与杭州市国土资源局签订的《土地出让合同》（杭土合字[2006]179 号）、杭州市下城区人民政府针对杭州中国丝绸城管委会上报的《关于要求对杭政储出[2006]16 号地块（杭州环北丝绸服装城）项目有关事项变更情况进行公示的请示》（杭丝城（2011）13 号）和《关于丝绸城新大楼七楼房产办证手续的请示》（杭丝城（2010）12 号）的处理意见，以及杭州市下城区财政局下发的《关于无偿划拨国有房产的通知》（下财[2011]118 号），环北丝绸城七楼（建筑面积 4,697.88 m²）的所有权归杭州财富盛典投资有限公司所有。

注 2：在 2010 年 2 月红楼集团收购上海永菱 100%股权前，上海永菱已将地下 13 个车位、地上 6-32 层办公用房对外出售，合计出售面积为 26,670.83 m²。

（2）租赁的房产

截至本预案签署日，杭州环北及其子公司租赁的房产情况如下：

承租方	出租方	租赁房产	租赁用途	租赁面积（m ² ）	租赁期限
杭州环北	杭州财富盛典投资有限公司	杭州环北丝绸服装城七楼	市场经营	4,697.88	2016.1.1-2023.12.31

4、商标

截至本预案签署日，杭州环北及其子公司持有商标情况如下：

序号	商标	注册证号	注册类别	权利人名称	取得方式	有效期限
1		5335129	41	上海永菱	注册取得	2010.3.21-2020.3.20
2		5335127	35	上海永菱	注册取得	2009.9.7-2019.9.6
3		5335132	36	上海永菱	注册取得	2009.10.14-2019.10.13
4		5335134	43	上海永菱	注册取得	2009.10.21-2019.10.20
5		5335130	43	上海永菱	注册取得	2009.10.21-2019.10.20
6		5335128	36	上海永菱	注册取得	2009.10.21-2019.10.20
7		5335131	35	上海永菱	注册取得	2009.9.7-2019.9.6

5、经营资质

截至本预案签署日，杭州环北及其子公司拥有的主要资质如下表所示：

序号	资质名称	发证机关	证书编号	证书状态/ 有效期至	持证单位
1	设置路外停车场登记证	杭州市公安局	杭公交管（路外）2012（字）第 000167 号	2017.3.12	杭州环北
2	上海市公共停车场（库）备案证明	上海市黄浦区交通委员会	沪黄 310101000367	2016.10.31	上海永菱

6、资产抵押、质押及担保情况

截至本预案签署日，杭州环北资产产权清晰，除为自身及其下属企业债务设定的抵押、质押等权利限制外，不存在其他抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（二）主要负债情况

1、主要负债构成情况

根据杭州环北未经审计的合并财务报表，截至 2016 年 4 月 30 日，杭州环北主要负债结构为预收款项、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期非流动负债和长期借款，具体构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比
应付账款	487.46	0.20%
预收款项	1,274.58	0.53%
应付职工薪酬	186.49	0.08%
应交税费	4,389.48	1.84%
应付利息	1,063.45	0.44%
其他应付款	64,472.52	26.98%
一年内到期的非流动负债	12,467.00	5.21%
流动负债合计	84,340.98	35.28%
长期借款	154,725.00	64.72%
非流动负债合计	154,725.00	64.72%
负债合计	239,065.98	100.00%

根据杭州环北未经审计的合并财务报表，截至 2016 年 4 月 30 日，杭州环北负债总额为 239,065.98 万元，主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款构成。其他应付款主要是客户缴纳的押金保证金；一年内到期的非流

动负债和长期借款主要是银行借款。

2、正在履行的借款合同和担保合同

截至本预案签署日，杭州环北及其子公司正在履行的借款合同如下：

单位：万元

序号	贷款银行	合同编号	贷款余额	借款期限
借款人：杭州环北				
1	华夏银行杭州西溪支行	HZ191024100005	5,625	2010.2.1-2018.2.1
2	华夏银行杭州西溪支行	HZ191024100010	5,625	2010.2.1-2018.2.1
3	华夏银行杭州西溪支行	HZ191024100009	3,750	2010.2.1-2018.2.1
4	华夏银行杭州西溪支行	HZ1910220130011	43,998	2013.9.24-2023.9.24
5	华夏银行杭州西溪支行	HZ1910220130010	22,200	2013.9.13-2023.9.13
借款人：上海永菱				
6	工商银行上海市分行	01094000388	72,744	2010.1-2025.1.24
借款人：上海乾鹏				
7	工商银行上海市分行	01094000257	13,250	2009.9.18-2019.9.17

截至本预案签署日，杭州环北及其子公司正在履行的担保合同如下：

单位：万元

序号	抵押人	抵押权人	合同编号	被担保的主债权最高本金余额	被担保的主债权合同期限	抵押物
1	杭州环北	华夏银行杭州西溪支行	HZ19（高抵）20100002	15,000	2010.1.28-2018.1.27	杭房权证下字第10269374号房屋所有权、杭下国用（2012）第100010号国有土地使用权
2	杭州环北	华夏银行杭州西溪支行	HZ19（高抵）20130001	66,198	2013.9.24-2024.9.24	
3	上海永菱	工商银行上海市分行	/	72,744	2010.1-2025.1.24	沪房地市字（1998）第000754号房地产

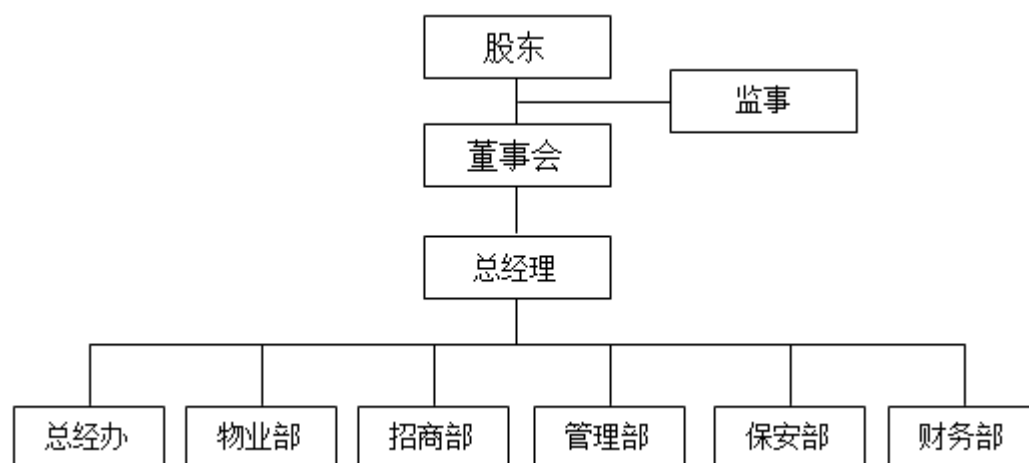
						权
4	上海乾鹏	工商银行上海市分行	01094000287201	13,250	2009.9.18-2019.9.17	沪房地黄字(2015)第001808号房地产权、沪房地黄字(2009)第002358号房地产权

(三) 对外担保情况

截至本预案签署日，杭州环北无对外担保。

九、组织结构图

截至目前，杭州环北的组织结构如下图所示：



主要职能部门的职责如下：

总经办：负责制度、公文和 workflow 管理及内部环境建设；负责会议组织与准备、档案管理、接待工作、法律事务、办公用品的管理以及人员招聘等。

物业部：制定工程、物业、安全、装修、应急管理 etc 制度，并监督执行；接管、验收公司已竣工项目；对已投入正常运营项目物业环境、设备设施进行维护管理；优化公司营业场所整体能耗管理；负责公司后勤保障，确保水、电、气等的正常供应。

招商部：根据市场定位，制定招商方案并予以执行；协助决策部门进行市场整体商业布局，商品组合及与商户协调；负责品牌调研、商户洽谈、合同签订；审查商户经营资格及入住手续，督促商户认真履行招商合同；做好市场调研、客户分析工作并及时反应市场信息，负责客户资料的搜集与整理。

管理部：负责对商户的日常管理，包括卫生是否整洁，清查商户有无违法经营、有无持牌上岗，配合招商部做好新进商户的资质审核。

保安部：负责市场日常消防管理，维护市场治安、协调解决偷盗及其他突发事件等。

财务部：负责组织实施会计核算和财务管理，负责编制财务预算和决算，负责编制财务报表，负责处理税务、银行、公司资产管理等相关事务。

十、董事、监事及高级管理人员情况

（一）标的公司董事、监事、高级管理人员的简要情况

1、截至本预案签署日，杭州环北董事、监事及高级管理人员情况如下：

序号	姓名	职务
董事会		
1	庞伟民	董事长
2	洪一丹	董事
3	赵伟峰	董事
监事		
1	毛大波	监事
高级管理人员		
1	赵伟峰	总经理

2、杭州环北董事、监事、高级管理人员

（1）董事会成员

1) 庞伟民先生，男，中国国籍，无境外居留权，53岁，大专学历。1980年5月至2006年11月曾任职于杭州第一棉纺织厂、浙江金都实业有限责任公司，2008年8月至今任杭州环北董事长，2013年10月至今任兰州民百监事会主席，2013年至今任红楼集团副总经理，2013年11月至今任浙江省丝绸集团有限公司监事。现任杭州环北董事长。

2) 洪一丹女士，女，中国国籍，无境外居留权，38岁，本科学历。2001

年7月至2004年6月任杭州永成旅游投资有限公司总经理,2007年3月至2010年3月任兰州民百集团股份有限公司董事长,2004年7月至今任红楼集团有限公司董事局副主席、董事,2008年8月至今任杭州环北董事、上海神曦新能源科技有限公司执行董事,2010年至今任上海永菱董事长、上海乾鹏董事长,2013年11月至今任浙江省丝绸集团有限公司董事长兼总经理、浙江省丝绸集团进出口有限公司董事长,2015年3月至今任浙江富春江旅游股份有限公司董事,2016年5月至今任兰州民百集团股份有限公司董事。现任杭州环北董事。

3) 赵伟峰女士,女,中国国籍,无境外居留权,47岁,大专学历。1997年至2007年任杭州环北丝绸服装城有限公司副总经理,2006年12月至2011年3月任红楼集团有限公司董事,2008年8月至今任杭州环北丝绸服装城有限公司董事兼总经理,2011年4月至今任红楼集团有限公司监事,2013年11月至今任浙江省丝绸集团有限公司董事,2016年5月至今任兰州民百监事。现任杭州环北董事、总经理。

(2) 监事

毛大波女士,女,中国国籍,无境外居留权,44岁,中专学历。1999年7月至2004年6月任浙江金都实业有限责任公司总经理秘书,2004年6月至2009年6月任红楼集团有限公司监事兼办公室副主任,2008年8月至今任杭州环北监事,2012年4月至今任红楼集团有限公司董事兼办公室副主任,2013年11月至今任浙江省丝绸集团有限公司董事、浙江省丝绸集团进出口有限公司监事,2014年5月至今任兰州民百监事,2015年3月至今任浙江富春江旅游股份有限公司董事。现任杭州环北监事。

(3) 高级管理人员

赵伟峰女士现任杭州环北董事,总经理,具体信息详见本节“十、董事、监事及高级管理人员情况”之“(一)标的公司董事、监事、高级管理人员的简要情况”之“2、杭州环北董事、监事、高级管理人员”之“(1)董事会成员”的相关内容。

(二) 标的公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有标的公司股权的情况

截至本预案签署日,杭州环北董事、监事、高级管理人员持有杭州环北股权情况如下:

单位:万元

序号	姓名	杭州环北任职情况	出资额	出资比例	持股方式
1	庞伟民	董事长	20.00	0.05%	直接持股
2	洪一丹	董事	4,000.00	10.00%	直接持股
			13,864.00	34.66%	间接持股
3	赵伟峰	董事、总经理	20.00	0.05%	直接持股
4	毛大波	监事	100.00	0.25%	直接持股
合计			18,004.00	45.01%	

备注：洪一丹持有红楼集团 40%股权，红楼集团持有杭州环北 86.65%股权，洪一丹通过红楼集团间接持有杭州环北的股权比例=86.65%×40%=34.66%。

截至本预案签署日，除上述人员外其他董事、监事、高级管理人员不持有本公司股份。

截至本预案签署日，杭州环北董事、监事、高级管理人员近亲属持有杭州环北股权情况如下：

单位：万元

序号	姓名	亲属关系	出资额	出资比例	持股方式
1	朱宝良	董事洪一丹之夫	1000.00	2.50%	直接持股
			20,796.00	51.99%	间接持股
2	朱家辉	董事洪一丹之子	100.00	0.25%	直接持股
合计			21,896.00	54.74%	

备注：朱宝良持有红楼集团 60%股权，红楼集团持有杭州环北 86.65%股权，朱宝良通过红楼集团间接持有杭州环北的股权比例=86.65%×60%=51.99%。

除上述所列外，公司其他董事、监事、高级管理人员的近亲属没有直接或间接持有本公司股份的情形。

（三）标的公司董事、监事、高级管理人员对外投资的企业情况

截至本预案签署日，杭州环北现任董事、监事、高级管理人员其他对外投资情况如下：

姓名	杭州环北职务	对外投资单位名称	投资额（万元）	持股比例
洪一丹	董事	红楼集团有限公司	19,200.00	40.00%
		上海红楼快递集团有限公司	500.00	10.00%
		上海红楼企业集团有限公司	5,000.00	40.00%
		上海神曦新能源科技有限公司	4,000.00	10.00%
		上海红楼控股集团有限公司	1,200.00	40.00%
		南京宝良商贸有限公司	100.00	5.00%

		红楼（上海）快运有限公司	1.00	2.00%
--	--	--------------	------	-------

除上述所列外，截至本预案签署日，其他董事、监事、高级管理人员均未持有任何与本公司存在利益冲突的其他对外投资。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本预案签署日，杭州环北的现任董事、监事、高级管理人员在标的公司及其子公司以外的其他公司兼职情况如下：

职务	姓名	兼职单位及职务
董事长	庞伟民	红楼集团有限公司副总经理 浙江省丝绸集团有限公司监事 上海永菱房产发展有限公司监事 兰州民百集团股份有限公司监事会主席
董事	洪一丹	红楼集团有限公司董事 浙江省丝绸集团有限公司董事长兼总经理 浙江省丝绸集团进出口有限公司董事长兼总经理 浙江富春江旅游股份有限公司董事 兰州民百集团股份有限公司副董事长 上海乾鹏置业发展有限公司董事长 上海永菱房产发展有限公司董事长 上海神曦新能源科技有限公司执行董事
董事、总经理	赵伟峰	红楼集团有限公司监事 浙江省丝绸集团有限公司董事 兰州民百集团股份有限公司监事
监事	毛大波	红楼集团有限公司董事 浙江省丝绸集团有限公司董事 浙江省丝绸集团进出口有限公司监事 浙江富春江旅游股份有限公司董事 兰州民百集团股份有限公司监事 上海永菱房产发展有限公司董事

（五）董事、监事、高级管理人员相互之间存在亲属关系的说明

杭州环北董事、监事、高级管理人员相互之间不存在亲属关系。

（六）标的公司与董事、监事、高级管理人员签订的协议及其履行情况

标的公司根据国家有关规定与高级管理人员签订了《劳动合同》。截至本预案签署日，上述有关合同履行正常，不存在违约情形。

（七）董事、监事、高级管理人员的任职资格

标的公司董事、监事及高级管理人员均符合《公司法》及国家有关法律法规规定的任职资格条件。

（八）董事、监事、高级管理人员最近 3 年的变动情况

最近三年及一期，杭州环北董事、监事、高级管理人员未发生过变动。

十一、员工与社保情况

(一) 员工构成

截至本预案签署日，杭州环北及其下属子公司共有员工 204 人，其构成如下：

1、年龄构成

年龄构成	人数	比例
50 岁以上	77	37.75%
40-50 岁	56	27.45%
30-40 岁	47	23.04%
30 岁以下	24	11.76%
合计	204	100.00%

2、学历构成

学历构成	人数	比例
本科及以上	24	11.76%
高中、专科	91	44.61%
高中以下	89	43.63%
合计	204	100.00%

3、岗位构成

岗位构成	人数	比例
管理人员	33	16.18%
行政人员	7	3.43%
财务人员	16	7.84%
市场人员	27	13.24%
物管人员	121	59.31%
合计	204	100.00%

(二) 社会保障情况

标的公司实行全员劳动合同制，与全体员工签订《劳动合同》。经核查标的公司的社保及公积金缴纳凭证、发行人与员工签订的劳动合同等文件，发行人根据劳动合同的约定履行用工单位的各项义务，充分保障员工的合法权益，并按国家有关法律法规和政策规定在人力资源和社会保障局为员工办理养老、生育、工

伤、失业等职工社会保险，缴纳住房公积金。

报告期内，标的公司没有发生过重大劳动争议和纠纷，亦不存在因违反《劳动合同法》等相关法律法规而被有关劳动主管机关处罚的情况。

十二、标的公司及其子公司近三年发生的评估、改制、增资和股权转让情况的评估值或估值结果与本次预估值值的比较

最近三年及一期，标的公司及其子公司未进行与改制、增资和股权转让相关的评估或估值。

十三、其他情况

（一）关联方非经营性占用资金情况

截至本预案签署日，标的公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业非经营性占用的情形。

（二）本次交易不涉及职工安置事项

本次拟标的资产为杭州环北 100%的股权，不涉及杭州环北的职工安置事项。

（三）重大诉讼、仲裁情况

2015 年 7 月 15 日，上海联大投资有限公司（原告、反诉被告，以下简称“联大投资”）因房屋租赁合同纠纷起诉上海永菱（被告、反诉原告），要求法院判令：1、确认原、被告之间的房屋租赁合同于 2015 年 6 月 1 日解除；2、被告返还已支付的履约保证金、租金、管理费、推广费、仓库租金及保证金、广告位施工保证金合计人民币 2,142,693.35 元；3、被告赔偿原告经济损失人民币 5,039,900 元。上海永菱因该房屋租赁合同纠纷反诉联大投资，要求法院判令：1、确认双方签订的房屋租赁合同于 2015 年 6 月 10 日解除；被告支付 2015 年 3 月 1 日至 2015 年 6 月 10 日期间的保底租金人民币 726,350 元、管理费人民币 199,000 元、推广费人民币 53,066.67 元、违约金人民币 873,345.40 元，已支付履约保证金人民币 873,345.40 元归反诉原告所有，不予返还。

2016 年 2 月 25 日，上海市黄浦区人民法院出具（2015）黄浦民四（民）初字第 2275 号《民事判决书》，判决如下：1、确认原告（反诉被告）上海联大投资有限公司与被告（反诉原告）上海永菱房产发展有限公司之间关于上海市淮海中路 138 号上海广场商场 301B 室的上海广场商场租赁合同于 2015 年 6 月 10

日解除；2、原告（反诉被告）上海朕大投资有限公司于本判决生效之日起十日内支付被告（反诉原告）上海永菱房产发展有限公司管理费人民币 199,000 元；3、被告（反诉原告）上海永菱房产发展有限公司于本判决生效之日起十日内返还原告（反诉被告）上海朕大投资有限公司租金（包括补充租金、滞纳金）、推广费、履约保证金、广告位施工保证金、仓库履约保证金合计人民币 1,776,195.25 元；4、被告（反诉原告）上海永菱房产发展有限公司于本判决生效之日起十日内赔偿原告（反诉被告）上海朕大投资有限公司装修设计、消防设施费用损失人民币 155,960 元；5、被告（反诉原告）上海永菱房产发展有限公司于本判决生效之日起十日内返还原告（反诉被告）上海朕大投资有限公司遗留的厨房设备、中央空调；6、对于原告（反诉被告）上海朕大投资有限公司其余诉讼请求不予支持；7、对于被告（反诉原告）上海永菱房产发展有限公司的其余诉讼请求不予支持。

2016 年 3 月 4 日，上海永菱不服上述一审判决，向上海市第二中级人民法院提起上诉。

2016 年 6 月 21 日，经法院调解，上海永菱与上海朕大投资有限公司达成调解协议，并签订（2016）沪 02 民终 3146 号民事调解书。根据该调解书，双方确认上海朕大投资有限公司为履行有关租赁合同，已向上海永菱支付 214.27 万元，扣除有关水电费、管理费等费用后，上海永菱应向上海朕大投资有限公司退还 150.00 万元，同时向上海朕大投资有限公司退还有关物品。上海永菱履行完上述两项义务后，双方争议将予以终结。

除上述诉讼外，截至本预案签署日，标的公司及其下属企业不存在其他未决诉讼、仲裁事项。

第五节 标的资产预估作价及定价公允性

一、标的资产预估作价情况

公司委托中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”）对本次交易标的资产杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称“杭州环北”）100%股权进行评估。

（一）评估对象

本次评估对象为截至 2016 年 4 月 30 日（以下称“评估基准日”）红楼集团及洪一丹等 11 名自然人所持有的杭州环北 100%股权价值。

（二）评估方法

1、标的资产预估方法

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法和资产基础法三种方法：

（1）市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（2）收益法

收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。即通过估算被评估企业在未来有效期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

（3）资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

评估方法的选择：

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性。此外，由于近年来零售百货类股权成交案例较多，公开数据较容易获取，具备采用市场法的基础，因此，根据本次评估目的及标的资产实际情况，中联评估采用资产基础法对标的资产杭州环北 100%股权进行预估。正式评估阶段，中联评估将采用

资产基础法对交易标的资产进行评估，同时采用市场法进行验证。

（三）预估值

本次采用资产基础法预估得到的杭州环北 100%股东权益于评估基准日所表现的市场公允价值为人民币 307,230.75 万元。

（四）增值情况说明

截至 2016 年 4 月 30 日，杭州环北 100%股权未经审计的账面净资产为 41,335.34 万元，本次预估值为 307,230.75 万元，杭州环北 100%股权的预估价值相对于其账面净资产的增值率为 643.26%。杭州环北 100%股权的预估增值主要由杭州环北及其子公司所拥有的位于上海和杭州核心商圈的优质物业资产的预估增值所致。具体如下：

1、杭州环北丝绸服装城

（1）基本情况

杭州环北丝绸服装城是杭州环北的主要资产，位于杭州市下城区凤起路 160 号，处于市中心繁华区域，临近西湖景区，定位为专业的丝绸服装批发市场。围绕该市场定位，杭州环北从经营业户的选择、经营品牌引进、市场设施配套管理服务、广告媒体的投入等方面树立起了自身的经营特色和形象。凭借较好的区位优势、较高的行业知名度、明确的市场定位、良好的管理水平以及优质的服务，杭州环北丝绸服装城逐步成为全国知名的大型、专业的丝绸服装批发市场。

目前，杭州环北丝绸服装城楼层经营布局情况如下：

序号	楼层	经营布局	面积(M ²)
1	一层	精品服装	5,089.51
2	二层	精品女装	7,176.79
3	三层	精品女装	7,132.64
4	四层	靓仔服饰、时尚牛仔	7,102.30
5	五层	丝绸服装、真丝围巾	6,470.91
6	六层	丝绸服装、面料、真丝围巾、家纺系列	4,714.56
7	七层	休闲、运动男装	4,697.88
8	八层	精品男装	4,468.80
合计			46,853.39

注：此处未统计用于地下停车场和仓库的地下建筑面积。

（2）评估方法及思路

1) 评估方法

在杭州环北所在商圈内，环北丝绸服装城具有比较典型的独一性、专业型商业市场的特征，周边无类似可比物业，区域内周边商铺多为围绕该服装城衍生出的配套型商铺，周边商业物业的交易案例难以客观反映杭州环北丝绸服装城的真实市场价值，难以通过合理分析确定有关因素对其市场价值的影响，因此，杭州环北丝绸服装城不适宜采用市场法进行评估。基于其出租率较高、租金收益稳定等特点，本次评估采用收益法对其进行评估，具体方法如下：

收益法是运用适当的资本化率，将预期的委估物业资产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求和得出委估房地产价格的一种估价方法。通过对市场的调查，根据该物业收益资料，确定出客观年总收益和总费用，进而求得该物业的客观年纯收益，再根据其用途选择适当合理的资本化率，并结合该委估标的使用年限，估算该委估标的价值。其计算公式为：

$$V=a_1/(1+r_1)+a_2/(1+r_1)(1+r_2)+\dots+a_n/(1+r_1)(1+r_2)\dots(1+r_n)$$

V—物业资产在估价时点的收益价格

n—物业资产的收益年限

$a_1, a_2 \dots a_n$ —物业资产相对于估价时点未来第 1 期、第 2 期、...第 n 期末的纯收益。

$r_1, r_2 \dots r_n$ —房地产相对于估价时点未来第 1 期、第 2 期、...第 n 期的资本化率。

2) 评估程序

A、确定物业资产年有效毛收入。根据物业资产当前平均租金水平，以及平均出租率、租金增长率，计算各年度租金收入；

B、确定物业资产年度总费用。评估物业资产在正常出租年份的总费用包括：维修费、管理费、保险费、房产税、增值税及附加税；

C、确定物业资产的年纯收益；

D、确定折现率。采用安全利率加风险调整值法。

E、确定物业资产评估价值。

(3) 环北丝绸服装城未来出租率和租金增长率的合理性与可持续性

由于环北丝绸城周边无同类型物业,且具体租金等信息属于各家商场的商业机密,其他可比物业也均未对外公布,而线下访谈仅能大致了解某商场单个商铺的大概租金情况,由于楼层不同、位置不同,同一商场各商铺之间的租金往往也存在较大差异,因此公司无法取得同行业类似物业的有关业务数据。

报告期内,杭州环北丝绸服装城营业收入主要包括丝绸城的商铺租金收入、配套地下停车场及仓库租金收入以及其他配套服务收入,其中最主要的为丝绸城的商铺租金收入。报告期内,杭州环北丝绸服装城的商铺租金水平及出租率情况如下表所示:

项目	2016 年 1-4 月	2015 年	2014 年	2013 年
可供出租面积 (平方米)注 1	23,188.18	23,169.03	23,188.11	22,894.64
实际出租面积 (平方米)	22,856.98	22,858.32	22,946.76	22,797.87
出租率	98.57%	98.66%	98.96%	99.58%
租金收入(元) 注 2	57,104,274.97	163,847,440.82	147,839,403.78	137,974,064.01
单位租金(元/ 平方米/天)	20.65	19.64	17.65	16.58
单位租金增长率	5.14%	11.26%	6.45%	/

注 1:上述面积为截至各期期末可用于出租和实际出租的商铺面积,未统计用作地下车库的负 3 层和用作仓库的负 2 层面积。

注 2:此处租金收入含物业费。

报告期内,随着杭州环北丝绸服装城自身招商培育期的结束、整体商圈的成熟以及商场知名度的提升,环北丝绸服装城不仅成为杭州当地知名的服装批发零售市场,同时也是众多电商商家的货物来源地,因此电商业务的持续增长同时也促进了环北丝绸服装城租户业务的增加,导致环北丝绸服装城的商铺日益抢手。

报告期内，杭州环北丝绸服装城商铺出租率始终处于较高水平，保持在 98%以上。此外，环北丝绸服装城日平均租金也呈逐年增长的趋势，2014 年、2015 年和 2016 年 1-4 月环北丝绸服装城商铺日平均租金分别较上期增长 6.45%、11.26%和 5.14%。

根据戴德梁行有关数据，2009 年-2015 年杭州高端商铺租金复合增长率为 5.18%，高于我国同期平均 CPI 指数 2.38%。本次预估假设环北丝绸服装城未来出租率为 98%，未来年租金增长率为 2%，从上述数据对比可见，本次预估假设较为谨慎、合理。

综上，公司认为，在目前一二线城市核心商圈物业租售比严重失衡的大背景下，综合判断未来杭州核心商圈商业物业租赁市场整体为上行趋势，杭州环北丝绸服装城在可预计的未来仍将保持较高的出租率，同时租金水平亦将稳定增长。

（4）评估结论

截至 2016 年 4 月 30 日，杭州环北丝绸服装城未经审计的账面净值为 71,736.92 万元，本次预估值为 279,350.61 万元，杭州环北丝绸服装城的预估价值相对于其账面净值的增值率为 289.41%。

2、上海广场

（1）基本情况

上海广场是杭州环北全资子公司上海永菱的主要资产，位于上海市著名商圈-淮海路商圈核心区域，是一座集办公楼、商场、地下停车库为一体的综合商务楼，占地面积 11,351 m²，整栋大楼建筑面积为 79,786 m²，其中商场面积为 40,693 m²，办公楼已于 2003 年前全部出售。目前商场有健身、娱乐、餐饮及品牌专卖，主要租户有华为、万宁、NEXT、无印良品、加州健身、星巴克、新旺茶餐厅、韩膳宫、尚一汤等，具体业态分布如下：

序号	楼层	经营范围	面积（M ² ）
----	----	------	---------------------

1	B1	餐饮、游戏房、仓库	4,563.73
2	1F	服装、化妆品、餐饮、娱乐	5,830.90
3	2F	服装、化妆品、眼镜、超市、饰品	6,994.80
4	3F	服装、鞋帽、玩具、餐饮	7,281.86
5	4F	餐饮、美容美发、健身	7,116.27
6	5F	餐饮、美容美发、美甲、健身、美肤、改衣	6,072.47
7	6F	健身	2,832.90
合计			40,692.93

(2) 评估方法及思路

上海广场位于上海成熟商圈淮海路商圈核心区域，该区域商业物业交易活跃，具有较多可供参考的交易案例，因此本次预估中联评估对其采用市场法进行预估。

市场法是在评估一宗房地产价格时，依据替代原理，将评估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出评估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P'\times A\times B\times C\times D$$

P'—参照交易物价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整评估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整评估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

(3) 评估结论

截至 2016 年 4 月 30 日，上海广场未经审计的账面净值为 112,579.03 万元，

本次预估值为 167,159.49 万元，上海广场的预估价值相对于其账面净值的增值率为 48.48%。

3、福都商厦

(1) 基本情况

福都商厦是杭州环北全资子公司上海乾鹏的主要资产，位于上海著名的城隍庙-豫园商圈核心区域。福都商厦共七层，其定位为以经营针织品、饰品及婚庆用品为主的小百货商品市场。2015 年下半年，为配合城隍庙-豫园商圈的产业业态升级，福都商厦调整了部分业态组合，其中，第五层、第六层原用于百货、针织品、化妆品等经营，现出租给精品桔子酒店。

目前，福都商厦各楼层经营布局如下：

序号	楼层	经营布局	面积(M ²)
1	负一层	百货、工艺品、饰品、玩具等	2,411.19
2	一层	百货、饰品、针织品、化妆品、餐饮等	2,137.91
3	二层	百货、针织品、化妆品等	2,506.13
4	三层	百货、饰品、针织品、化妆品等	2,506.13
5	四层	百货、文具、婚庆、礼品、化妆品等	2,019.75
6	五层	精品桔子酒店	1,600.54
7	六层	精品桔子酒店	1,664.09
合计			14,845.74

注：1) 截止本预案签署日，第五、六层的精品桔子酒店正在办理入驻前的装修，尚未正式对外营业；2) 此处未统计用作仓库的负二层。

(2) 评估方法及思路

福都商厦位于上海知名商圈城隍庙-豫园商圈核心区域，该区域商业物业交易活跃，具有较多可供参考的交易案例，因此本次预估中联评估对其采用市场法进行预估。具体方法与上海广场评估方法相同。

(3) 评估结论

截至 2016 年 4 月 30 日，福都商厦未经审计的账面净值为 38,639.42 万元，本次预估值为 42,306.35 万元，福都商厦的预估价值相对于其账面净值的增值率为 9.49%。

二、标的资产预估作价合理性分析

(一) 可比交易评估增值率对比

可比交易案例	交易标的净资产 (亿元)	交易标的评估值 (亿元)	增值率	业务模式
2013年杭州解百收购杭州大厦60%股权	7.32	23.15	216.26%	百货零售联营
2014年翠微股份收购甘家口大厦	3.35	10.54	214.24%	百货零售联营
2015年南京新百收购南京新宁和南京瑞和100%股权	-0.27	7.24	-	收取物业租金
本次交易	4.13	30.72	643.26%	收取物业租金

报告期内，以收取租金为主要运营模式的物业收购案例较少，与本次交易标的资产高度近似的案例更是很难找到。从上表中所列近三年相似交易案例可以看出，对于百货零售类的物业，由于物业经营模式不同、地理区位不同、取得方式不同以及资本结构的差异，均可能导致不同的资产之间评估增值率存在巨大差异。本次交易标的资产评估增值率较高，主要系由于标的资产负债率较高，因此股东权益占总资产比例较小所致，详细分析详见本部分“（三）标的资产预估作价的合理性分析”。

(二) 同行业可比上市公司市盈率与市净率对比

股票代码	股票简称	市盈率	市净率	企业倍数（注）
000417.SZ	合肥百货	23.90	1.80	9.82
000564.SZ	西安民生	170.59	3.09	33.93
000715.SZ	中兴商业	63.65	3.85	21.24
000759.SZ	中百集团	929.79	1.75	12.94
000889.SZ	茂业通信	45.95	3.07	25.52
002187.SZ	广百股份	17.80	1.73	8.18
002251.SZ	步步高	45.17	1.91	14.37
002277.SZ	友阿股份	19.40	1.79	15.62
002419.SZ	天虹商场	8.95	1.90	2.87
002561.SZ	徐家汇	21.07	2.62	15.81
002697.SZ	红旗连锁	46.29	3.98	31.67
600280.SH	中央商场	74.09	4.95	30.93
600327.SH	大东方	25.67	2.16	11.46
600655.SH	豫园商城	21.12	2.17	21.14

600693.SH	东百集团	123.80	3.33	52.05
600694.SH	大商股份	18.50	1.83	6.79
600712.SH	南宁百货	194.22	4.86	60.06
600729.SH	重庆百货	24.61	1.94	14.77
600778.SH	友好集团	228.05	2.18	8.89
600785.SH	新华百货	44.41	3.18	22.86
600824.SH	益民集团	35.39	3.41	26.06
600827.SH	百联股份	17.79	1.49	7.01
600828.SH	茂业商业	159.78	4.34	33.26
600859.SH	王府井	14.60	1.29	7.13
601010.SH	文峰股份	40.16	2.57	21.34
601116.SH	三江购物	63.91	2.66	31.81
000062.SZ	深圳华强	46.80	4.80	39.32
600415.SH	小商品城	55.82	4.01	25.56
600790.SH	轻纺城	21.29	1.66	14.39
002344.SZ	海宁皮城	20.71	2.27	17.12
中位值		42.29	2.42	19.13
平均值		87.44	2.75	21.46
杭州环北		100.47	7.43	17.81

注：企业价值收益比（EV/EBITDA）又称企业倍数，是企业价值（剔除货币资金）与企业收益（扣除利息、税金、折旧和摊销前的收益）的比值。企业倍数估值包含债务，从潜在收购方的角度评估公司的价值。

数据来源：WIND 资讯。可比上市公司从证监会行业分类的批发零售类企业和商务服务业企业选取与杭州环北业务相近的上市公司，其中剔除市盈率为负数的公司。

杭州环北市盈率高于同行业可比上市公司平均值和中位值，一方面系杭州环北丝绸服装城的业务近几年尚处于成长期，营业收入逐年增长，2013 年、2014 年和 2015 年营业收入分别为 17,037.28 万元、17,779.70 万元和 19,763.72 万元。另一方面，当初股东向第三方购入上海永菱与上海乾鹏股权时，上述两家公司本身便存在较大金额的银行借款，因此导致上述两家公司财务费用较高，再加上 2015 年上海广场和福都商厦都在进行业态调整，部分不符合商场业态规划的商户租期到期后商场未再与其续约，导致出租率降低，因此净利润相应较少。若按照 2016 年 1-4 月杭州环北相关财务数据测算，预计杭州环北市盈率将低于同行业上市公司平均水平。此外，若从潜在收购方的角度评估企业价值，标的资产

的企业倍数（EV/EBITDA）为 17.81 倍，低于同行业可比上市公司平均值和中位值。

杭州环北市净率高于同行业上市公司平均值和中位值，主要系杭州环北财务杠杆较高，负债总额较大，导致所有者权益较低所致。

（三）标的资产预估作价的合理性分析

通过前述与近几年可比交易估值情况对比可见，对以繁华商圈优质物业为主要资产的公司进行估值时，由于作为公司主要资产的房地产逐年计提折旧，账面价值较低，而实际上从公司取得房产后，房地产价格持续上涨，而且涨幅较大，导致公司估值溢价率往往较高。此外，通过与同行业可比上市公司估值对比情况可见，由于近年来房地产整体价格上涨较快，租售比已经失衡，政府为控制房价增幅过快，对住宅采取了限购措施，致使商业地产销售价格迅速上涨，但由于租金却停滞不前或增长缓慢，进一步加剧了商业地产租售比失衡的现象，上述现象也导致同类型上市公司整体市盈率较高。

本次标的资产杭州环北 100%股权预估增值也主要系杭州环北及其子公司所持杭州及上海核心商圈优质物业资产预估增值所致。具体如下表所示：

单位：亿元

物业名称	账面原值	账面净值	预估值	增值额
杭州环北丝绸服装城	9.71	7.17	27.94	20.77
上海广场	13.96	11.26	16.72	5.46
福都商厦	4.58	3.86	4.23	0.37
合计	28.25	22.29	48.89	26.6

杭州环北丝绸服装城 2010 年开业至今，服装城人气日趋提升，目前出租率接近 100%，且店铺租金逐年增长。根据杭州环北未经审计财务数据，杭州环北母公司 2015 年净利润为 5,480.75 万元，2016 年 1-4 月净利润为 2,869.19 万元。根据评估师的预估数，杭州环北母公司扣除对上海永菱和上海乾鹏的长期股权投资后的股东权益预估值为 156,508.66 万元，对应杭州环北 2015 年净利润 PE 约为 28.56 倍，低于同行业可比上市公司 PE 的平均值和中位值。若按照 2016 年杭州环北母公司预计净利润计算，则相应 PE 倍数将进一步降低。此外，杭州环北丝绸服装城是由其股东红楼集团于 2007 年通过土地出让方式取得土地使用权并自行建造，考虑到 2007 年至今杭州环北丝绸服装城所在区域土地价格的上涨

幅度以及有关建筑成本的上涨, 公司认为, 杭州环北丝绸服装城的增值是合理的。综上, 公司认为本次对杭州环北丝绸服装城的预估值是公允、合理的。

上海广场和福都商厦由其股东分别于 2010 年和 2009 年向无关联第三方购入, 因此上述房产在合并报表中的账面原值已体现相关物业资产当时的市场价值。本次预估值虽较其目前账面价值有一定增值, 但与其购入时的原值相比增值比例较小, 本次上海广场和福都商厦预估值合计较其从外部购入的原值仅增值 13%, 考虑到 2009 年至今上海核心商圈商业物业的价格总体呈上升趋势, 公司认为本次交易对上述资产的预估值较为谨慎、合理。

综上, 公司认为本次拟注入资产作价公允、合理。

第六节 非现金支付方式情况

一、本次交易方案的主要内容

(一) 发行股份购买资产

本次交易方案为兰州民百拟通过发行股份及支付现金的方式向红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明购买其合计持有的杭州环北 100% 股权。本次交易对价拟以发行股份方式支付 267,297.78 万元，以现金支付 39,932.22 万元，具体情况如下：

交易对方	持股比例	交易对价	股份对价		现金对价 (万元)
			金额(万元)	发股数量(股)	
红楼集团	86.65%	266,214.80	226,282.58	310,401,337	39,932.22
洪一丹	10.00%	30,723.00	30,723.00	42,144,031	-
朱宝良	2.50%	7,680.75	7,680.75	10,536,007	-
毛大波	0.25%	768.08	768.08	1,053,600	-
朱家辉	0.25%	768.08	768.08	1,053,600	-
庞伟民	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
赵伟峰	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
周健	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
卢红彬	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
丁百永	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
张宏	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
郭德明	0.05%	153.62	153.62	210,721	-
合计	100.00%	307,230.00	267,297.78	366,663,622	39,932.22

(二) 发行股份募集配套资金

为提高本次重组绩效，增强上市公司盈利能力，公司拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，配套募集资金总额不超过 41,832.22 万元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。募集配套资金在扣除发行费用后将用于支付本次交易的现金对价。募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

二、本次发行股份的具体方案

（一）发行股票的种类和面值

本次发行股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

（二）发行方式

本次交易采取非公开发行的方式，在中国证监会核准后 12 个月内向特定对象发行股票。

（三）发行对象

1、发行股份购买资产的发行对象

本次交易发行股份购买资产的发行对象为杭州环北的全部股东，即红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明。

2、募集配套资金的发行对象

公司拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金。

（四）发行价格及定价原则

1、向本次交易的交易对方发行股份

根据《重组管理办法》相关规定，上市公司发行股份的价格不低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的股票发行定价基准日为上市公司第八届董事会第三次会议决议公告日。

本次发行股份采用定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，发行价格不低于市场参考价的 90%，即 7.29 元/股。定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量。

上市公司本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第八届董事会第三次会议决议公告日。按照中国证监会对重大资产重组中发行均价计算的有关规定，上市公司本次交易董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日和 120

个交易日公司股票交易均价 90%测算结果如下：

类型	前 20 个交易日	前 60 个交易日	前 120 个交易日
交易均价的 90% (元/股)	7.29	8.06	8.23

兰州民百因筹划本次交易于 2016 年 3 月 23 日起停牌交易。鉴于 2016 年 1 月后，A 股市场在推出熔断制度后出现非理性下跌，市场非理性波动较大，熔断制度暂停后 A 股市场逐渐恢复正常，交易双方认为采用 60 日均价或 120 日均价定价不能合理反应公司股价的公允价值，选取较短的时间窗口计算交易均价，能够更加合理、公允地反映上市公司股票的市场价值，更有利于保障本次交易的公允性和可靠性。

基于上市公司股票停牌前的股价走势以及上市公司近年来的盈利现状，及定价基准日同行业上市公司估值的比较，为兼顾各方利益，经交易双方协商，确定本次发行股份购买资产的定价依据为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 7.29 元/股，符合《重组管理办法》的相关规定，具有合理性。

最终发行价格尚须经公司股东大会批准和中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权除息行为，本次发行股份的价格亦将作相应调整，发行股份数量也随之进行调整。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易中上市公司发行股份购买资产的股份发行价格的确定符合《重组管理办法》等相关法律、法规的规定，不存在损害中小投资者利益的情形。

2、向其他不超过 10 名特定投资者非公开发行股份

本次向其他特定投资者募集配套资金的发行价格按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

本次非公开发行股票募集配套资金的定价基准日为公司第八届董事会第三次会议决议公告日。

本次非公开发行股票募集配套资金采用定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，发行价格不低于市场参考价的 90%，即 7.29 元/股。

定价基准日至本次发行期间，公司如实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行底价亦将作相应调整。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

3、本次发行的价格调整机制

定价基准日至本次发行期间，公司如实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

（五）发行数量、发行对象及股份限售期

发行数量、发行对象及股份限售期安排具体详见本预案“第一节 本次交易概况”之“二、本次交易主要内容”。

（六）本次发行前后公司的股权结构及公司控制权变化情况

参考标的资产的暂定交易价格，假设本次重组完成，不考虑发行股票募集配套资金，则发行前后公司股权结构如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
红楼集团	129,638,680	35.145%	440,040,017	59.83%
朱宝良	-	-	10,536,007	1.43%
洪一丹	-	-	42,144,031	5.73%
朱家辉	-	-	1,053,600	0.14%
毛大波	11,000	0.003%	1,064,600	0.14%
庞伟民	-	-	210,721	0.03%
赵伟峰	-	-	210,721	0.03%
周健	-	-	210,721	0.03%
卢红彬	-	-	210,721	0.03%
丁百永	-	-	210,721	0.03%
张宏	-	-	210,721	0.03%
郭德明	-	-	210,721	0.03%

其他股东	239,105,747	64.852%	239,217,947	32.52%
合计	368,867,627	100.00%	735,531,249	100.00%

本次交易前，红楼集团持有上市公司 129,638,680 股股份，占上市公司总股本的 35.15%，为上市公司控股股东，朱宝良先生为上市公司的实际控制人。

参考标的资产的暂定交易价格，本次交易完成后，不考虑配套募集资金，红楼集团将持有上市公司 440,040,017 股股份，占交易完成后总股本的 59.83%，仍为上市公司的控股股东，朱宝良先生仍为上市公司的实际控制人。因此，本次交易不会导致本公司控制权发生变化；社会公众股东持有上市公司股份总数占本次交易完成后公司股本总额的比例不低于 10%，仍然符合交易所上市条件。

由于涉及本次交易相关的审计、评估工作尚未完成，本预案中模拟测算的股权结构与最终结果可能存有一定差异。根据标的资产最终交易价格测算的股权结构将在本次交易的重组报告书中予以披露。

（七）标的资产过渡期损益安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》约定：过渡期是指自评估基准日（不含当日）起至交割完成日（含当日）止的期间。

标的资产在过渡期间产生的收益，或因其他原因而增加的净资产部分由兰州民百享有；所产生的亏损，或因其他原因而减少的净资产部分由交易对方承担，亏损部分由交易对方以现金方式向兰州民百全额补足。过渡期间损益的确定以资产交割审计报告为准。

第七节 募集配套资金

一、本次募集配套资金的预计金额及占交易总金额的比例

根据本次交易方案，本次交易计划募集配套资金不超过 41,832.22 万元，占本次交易暂定交易价格 307,230 万元的比例不超过 100%。

二、本次募集配套资金的股份发行情况

本次募集配套资金的股份发行情况详见本预案“第一节 本次交易概况”之“二、本次交易主要内容”之“（五）发行股份募集配套资金方案”。

三、本次募集配套资金运用概况

本次募集配套资金总额不超过 41,832.22 万元，在扣除本次交易相关的中介机构费用后拟用于支付本次交易的现金对价。

若资产交割后三个月内上市公司未能完成配套融资，则上市公司需自行筹集资金支付现金对价，待配套融资完成后进行置换。若本次募集配套资金不能满足上述项目的资金需要，公司董事会将利用自筹资金解决不足部分，并根据项目的实际需求，对上述项目的募集配套资金金额及具体方式等事项进行适当调整。

本次标的资产的交易作价暂定为 307,230 万元，拟募集配套资金 41,832.22 万元，本次交易配套融资金额占拟购买资产交易价格的比例不超过 100%。

根据中国证监会《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》的相关规定，“考虑到募集资金的配套性，所募资金仅可用于：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；投入标的资产在建项目建设。募集配套资金不能用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。”本次交易募集配套资金的用途符合上述规定。

四、本次募集配套资金投资项目的情况

根据兰州民百与本次交易对方红楼集团及洪一丹等 11 名自然人签订的《发行股份购买资产协议》，在本次交易中，现金支付对价为红楼集团所持杭州环北股权作价的 15%。

至评估基准日，标的资产的预估值为 307,230.75 万元。经交易双方协商，本次交易标的资产的暂定交易价格为 307,230 万元，即兰州民百需向红楼集团支付现金 39,932.22 万元（ $307,230 \text{ 万元} \times 86.65\% \times 15\%$ ）用于完成本次交易。

五、本次募集配套资金的必要性和合理性分析

1、募集配套资金有利于提高重组项目的整合绩效

根据本次交易方案，上市公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买杭州环北 100%股权，暂定交易价格为 307,230 万元，其中现金对价为 39,932.22 万元。为了更好地提高自有资金的使用效率和并购重组的整合效果、借助资本市场的融资功能支持公司更好更快地发展，本次交易中，上市公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金不超过 41,832.22 万元。本次配套募集资金在扣除本次交易相关的中介机构费用后拟用于支付本次交易的现金对价，有利于提高重组项目的整合绩效。

2、本次募集配套资金与上市公司及标的公司现有生产经营规模及财务状况相匹配

根据上市公司 2015 年度审计报告，截至 2015 年 12 月 31 日，上市公司合并报表的资产总额为 202,457.27 万元。本次拟发行股份募集配套资金的金额为 41,832.22 万元，考虑本次交易完成后，上市公司经营规模和资产规模将进一步扩大，本次配套募集资金与上市公司现有生产经营规模、财务状况相匹配。

3、与上市公司现有管理能力的匹配性

上市公司已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制基本规范》及其他相关法律法规的要求，制订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》和《募集资金管理办法》等相关管理制度，形成了规范有效的内部控制体系，确保股东大会、董事会、监事会的召集、召开、决策等行为合法、合规、真实、有效。

本次配套募集资金数额与公司的管理能力相匹配，上市公司将严格遵守其募集资金管理制度管理本次募集的配套资金，妥善保管募集资金，严格按照事先计划的投向分配募集资金，并保证募集资金使用的真实性和公允性。

六、本次募集配套资金失败的补救措施

本次募集配套资金成功与否并不影响本次发行股份购买资产的实施。若由于不可预测的市场风险或其他风险因素导致本次募集配套资金失败，公司拟采用自筹方式补足资金缺口。

第八节 管理层讨论与分析

一、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主营业务主要为兰州核心商圈的百货零售、餐饮酒店以及南京地区的专业市场管理业务。

本次拟注入上市公司的杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦分别位于杭州和上海的繁华商圈中的核心区域，上述两个城市为我国经济较为发达的地区，是全国重要的旅游目的地和商品集散地，商品零售交易量较大。本次交易完成后，上市公司专业市场管理和零售百货业务地域范围也将因此扩展至我国商品零售更为发达的杭州、上海等长三角地区，从而大大降低公司经营区域和客户相对集中的风险，大幅提高公司的抗风险能力。

（二）本次交易对公司盈利能力的影响

最近几年，受经济下行压力、收入增长放缓等多重因素影响，消费市场整体偏弱，中西部地区受影响程度更为严重，因此主要业务位于兰州的上市公司百货零售以及餐饮酒店业务收入增长乏力，呈逐年下降态势。此外，传统百货业目前面临前所未有的挑战，包括我国经济结构调整带来的冲击，日益壮大的电商对顾客的分流，海外购物和代购渠道带来的商品多样化以及购物中心的体验式服务等，都对实体百货经营造成不小的影响；而餐饮酒店行业也正处于结构调整中，开始走亲民、大众路线，以适应餐饮业未来的发展格局。

本次交易完成后，上市公司将持有杭州环北旗下优质的物业资产，该等物业资产地处经济发展水平较高的杭州、上海等核心商圈，盈利前景较好，且物业资产具备进一步增值的潜力。未来，上市公司通过业态的调整和资源的整合，其收入结构将得到调整，业务布局将更加合理，盈利能力也将得到提高，同时亦可取得上述物业资产的增值收益。

（三）本次交易对公司股权结构的影响

本次交易前后，上市公司的股权结构变化情况如下：

项目	本次交易前		本次交易完成后	
			（未考虑配套融资）	
	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例

1、限售流通股	669,040	0.18%	367,332,662	49.95%
其中：红楼集团	669,040	0.18%	311,070,377	42.30%
洪一丹	-	-	42,144,031	5.73%
朱宝良	-	-	10,536,007	1.43%
朱家辉	-	-	1,053,600	0.14%
毛大波	-	-	1,053,600	0.14%
庞伟民	-	-	210,721	0.03%
赵伟峰	-	-	210,721	0.03%
周健	-	-	210,721	0.03%
卢红彬	-	-	210,721	0.03%
丁百永	-	-	210,721	0.03%
张宏	-	-	210,721	0.03%
郭德明	-	-	210,721	0.03%
2、无限售流通股	368,198,587	99.82%	368,198,587	50.05%
其中：红楼集团	128,969,640	34.965%	128,969,640	17.53%
毛大波	11,000	0.003%	11,000	0.00%
其他	239,217,947	64.852%	239,217,947	32.52%
总股本	368,867,627	100.00%	735,531,249	100.00%

在不考虑募集配套资金的情况下，本次交易完成后上市公司的股本将由 368,867,627 股变更为 735,531,249 股，社会公众股东持股数量占本次发行后总股本的比例不低于 10%，本次交易完成后本公司仍符合股票上市条件。本次交易前，红楼集团为上市公司控股股东，朱宝良为上市公司实际控制人；本次交易完成后，红楼集团直接持有上市公司 59.83% 股权，仍为上市公司的控股股东；朱宝良直接持有上市公司 1.43% 股权，通过红楼集团间接控制上市公司 59.83% 股权，合计控制上市公司 61.26% 股权，仍为上市公司实际控制人。

（四）本次交易对公司同业竞争的影响

1、本次交易前上市公司同业竞争情况

本次交易完成前，实际控制人朱宝良拥有的与上市公司相似或相近业务的具体情况如下：

（1）百货零售及专业市场

1）杭州环北丝绸服装城

杭州环北丝绸服装城地处杭州中央商务区，系杭州环北的自有物业资产，其

定位为专业的丝绸服装批发市场。目前，杭州环北丝绸服装城已成为全国知名的大型、专业的丝绸服装批发市场。

2) 上海广场

上海广场位于淮海路商圈，是上海永菱的主要物业资产。2010年2月，红楼集团从独立第三方处收购了上海永菱全部股权。目前，上海广场的定位为集娱乐、休闲、购物、餐饮、健身等多功能、多业态于一体的综合性商场。

3) 福都商厦

福都商厦位于上海城隍庙-豫园商圈，是上海乾鹏的主要物业资产。2009年8月，红楼集团从独立第三方处收购了上海乾鹏全部股权。福都商厦定位为以经营针织品、饰品及婚庆用品为主的小百货商品市场。

4) 杭州环北小商品市场

杭州环北小商品市场地处杭州中央商务区，与杭州环北丝绸服装城仅一街之隔，是红楼集团租赁取得的物业。目前，杭州环北小商品市场以经营服装、日用小百货为主，是华东地区的小商品集散中心。

(2) 酒店餐饮业

1) 杭州新金山大酒店

杭州新金山大酒店主要提供餐饮、住宿和娱乐服务。2009年4月，红楼集团将其从独立第三方处整体收购，目前由红楼集团下属的杭州新金山大酒店有限公司负责经营管理。

根据浙江正大会计师事务所有限公司出具的浙正大审字(2015)第403号、浙正大审字(2016)第0425号《审计报告》，杭州新金山大酒店2013年度、2014年度和2015年度的净利润分别为-341.90万元、38.86万元和219.19万元。根据杭州新金山大酒店编制的2016年1-4月财务报表，2016年1-4月杭州新金山大酒店的净利润为152.42万元，截至2016年4月30日，杭州新金山大酒店的未分配利润为-4,690.57万元。

由于杭州酒店业竞争激烈，虽然在红楼集团收购完成后，杭州新金山大酒店的经营情况有所改善并已实现扭亏为盈，但酒店的经营仍处于不稳定期，盈利能力较弱，同时以前年度未弥补的亏损金额较大。

2) 浙江红楼国际饭店

浙江红楼国际饭店有限公司位于杭州桐庐县，主要提供餐饮、住宿、会议及

娱乐服务。

根据桐庐强强联合会计师事务所出具的桐强会审（2015）036 号和桐强会审（2016）067 号《审计报告》，红楼国际饭店 2013 年度、2014 年度和 2015 年度的净利润分别为-824.11 万元、-513.90 万元和-737.75 万元；根据红楼国际饭店编制的 2016 年 1-4 月财务报表，2016 年 1-4 月红楼国际饭店的净利润为-295.82 万元，截至 2016 年 4 月 30 日，红楼国际饭店的未分配利润为-4,632.47 万元。

红楼国际饭店的经营定位较高，日常的运营成本也较高，但因桐庐县旅游资源的开发程度较低，吸引的旅游客源较少且季节性因素较为明显，近年来处于持续亏损状态中，经营压力较大。

3) 璞邸酒店

璞邸酒店位于上海市黄浦区，璞邸酒店所在的南利大厦是上海南利的主要物业资产。2012 年 7 月，朱宝良先生从独立第三方处收购了上海南利的全部股权。璞邸酒店临近淮海中路闹市中心，酒店的品质和定位比较高档，受经济形势影响，酒店经营状况欠佳。

根据上海信光会计师事务所有限公司出具的沪信光会审（2014）第 0132 号、沪信光会审（2015）第 0093 号和沪信光会审（2016）第 03122 号《审计报告》，上海南利 2013 年度、2014 年度和 2015 年度的财务报告均因未按有关规定将在建工程转入固定资产、计提折旧及摊销费用，被出具了保留意见的审计报告。根据上海南利编制的 2016 年 1-4 月财务报表，2016 年 1-4 月上海南利的净利润为-462.80 万元，截至 2016 年 4 月 30 日，上海南利的未分配利润为-9,728.03 万元。

2、本次交易后上市公司同业竞争情况及解决措施

经核查，杭州环北小商品市场所使用土地原为杭州福华纺织厂厂区所在地，属于国有划拨土地。由于杭州福华丝绸实业有限公司在改制时承接杭州福华纺织厂的社会职能，故政府同意由杭州福华丝绸实业有限公司以向国土资源管理局支付使用费的方式继续使用该划拨土地，但由于政府土地规划存在不确定性，政府与杭州福华丝绸实业有限公司的土地租赁合同大约以 2 年为周期，因此上述土地租赁期限存在重大不确定性，导致杭州环北小商品市场未来的持续经营能力也存在较大不可预测性，暂不满足注入上市公司的相关条件。目前，杭州环北小商品

市场已与杭州环北签订托管经营协议,未来杭州环北小商品市场的经营决策将由杭州环北全权负责, **托管协议主要条款如下:**

(一) 托管标的

甲、乙双方一致确认,本协议项下的托管标的为甲方承租的杭州环北小商品市场。

第二条 托管期限

乙方受托经营管理托管资产的期限为自本托管协议生效之日起至下述日期中最先发生之日止:(1)甲方将托管资产注入乙方之日;(2)甲方非兰州民百控股股东之日;(3)托管资产注销或业务终止经营之日;(4)双方协商一致终止本协议之日。

第三条 托管内容

3.1 甲方将其承租的杭州环北小商品市场委托乙方管理。在托管期内,乙方根据国家相关法律法规的规定,行使托管资产除收益权、处置权以外的其他全部权利(包括但不限于业务收入与支出、妥善管护托管资产等),并履行相应的义务。

3.2 在托管期内,乙方就托管资产实行独立核算,乙方代表甲方对托管资产行使各项经营管理权。

第四条 托管期内的损益和成本的约定

在托管期内,托管资产在经营过程中所产生的全部收益及/或亏损均由甲方享有/或承担。

第五条 委托管理费用

甲、乙双方一致确认,乙方每年按照托管资产上一年度经审计营业收入的

1%向甲方收取托管费，首笔托管费的审计基准日为 2016 年 12 月 31 日。

乙方向甲方收取的管理费不低于乙方为经营管理杭州环北小商品市场付出的管理成本。

第六条 甲方的权利和义务

6.1 甲方的权利

6.1.1 甲方作为托管资产的承租人享有托管资产的最终处置权及收益分配权等；

6.1.2 甲方有权对乙方的经营管理和委托收益进行监督检查，要求乙方每月提供有关托管资产的财务资料(如资产负债表、利润表、现金流量表与附属资料)，并在必要时有权自费聘请会计师事务所对该等财务资料进行审计。

6.2 甲方的义务

6.2.1 甲方应在本协议生效后十五日内将与本协议所列托管资产清单和有关的权利证书及其他权属或经营文件交付乙方，并保证乙方能在本协议生效后正常行使经营管理权；

6.2.2 甲方不得干涉乙方的正常经营管理活动；

6.2.3 甲方应对托管资产经营管理给予乙方必要的协助；

6.2.4 甲方应按时足额向乙方支付托管费；

6.2.5 在托管期限内，甲方应当保持托管资产处于正常状态，未经乙方同意，不得随意处置托管资产。

第七条 乙方的权利和义务

7.1 乙方的权利

7.1.1 乙方享有对托管资产的经营管理权；

7.1.2 乙方对托管资产非因乙方重大过失导致的经营亏损不承担责任；

7.1.3 乙方享有按照本协议的约定向甲方收取托管费的权利；

7.1.4 当托管资产满足对外出售条件时，乙方有权要求收购托管资产，在同等收购条件下，甲方应当优先出售给乙方。

7.2 乙方的义务

7.2.1 乙方负有注意善管义务，应妥善管理托管资产，使其获得最大收益；乙方在具有重大过失行为而使托管资产蒙受损失时，需赔偿甲方相应损失；

7.2.2 乙方负有分别管理资产义务，应将托管资产与自有资产严格区分，单独经营分别核算，编制单独的财务资料并每季度报送给甲方。

第八条 甲方承诺

8.1 甲方为托管资产的承租人，对托管资产拥有全部的管理权；托管资产的租赁费用由甲方与福华丝绸按其签订的《租赁合同》及其补充协议执行，与乙方无关；

8.2 在托管期内，如因托管资产被政府部门责令拆除、拆迁、征收等造成乙方无法对托管资产实施经营管理的，则本协议自行终止，同时甲方应按时间比例向乙方支付托管费；如存在乙方对托管资产装修改造等添附情形的，甲方还应对该等添附财产进行折价补偿；

8.3 按本协议的约定向乙方支付委托管理费；

8.4 履行本协议其他条款项下所应履行之义务。

第九条 乙方承诺

9.1 在托管期内，乙方不得在托管资产上为自己或其他任何第三方设置任何形式的担保，不对托管资产进行转让或其他任何形式的处置；

9.2 在托管期内，未经甲方同意，乙方不得转委托第三方处理委托事项；

9.3 履行本协议其他条款项下应履行之义务。”

该《资产托管协议》的内容均为协议双方真实意思的表示，该协议之条款符合法律、法规及相关规范性文件的规定，内容合法、有效。

综上，本次交易后，实际控制人朱宝良先生将不再持有零售百货、专业市场类物业资产。本次交易有利于减少公司实际控制人朱宝良先生在百货零售、专业市场领域与上市公司存在的同业竞争情形。

实际控制人朱宝良控制的在杭州和上海从事酒店餐饮业务的资产，尽管其业务存在较显著的区域性特点，但仍旧与上市公司构成潜在的同业竞争关系。不过，由于上述资产盈利能力较弱，最近几年处于微利或亏损状态，目前尚不具备注入上市公司的条件。

为支持上市公司做大做强，并从根本上避免和消除上市公司与控股股东之间未来可能产生的潜在同业竞争，维护上市公司及中小股东的合法权益，实际控制人朱宝良先生于 2013 年 3 月出具了《关于避免与兰州民百同业竞争的承诺函》和《关于避免与兰州民百同业竞争的补充承诺函》，承诺如下：

（1）兰州民百是红楼集团从事零售百货业务、专业市场经营业务、餐饮宾馆服务业务的唯一上市平台。

（2）本次重组完成后，朱宝良先生控制的除兰州民百以外的从事专业市场经营业务、餐饮宾馆服务业务的资产，由于存在法律障碍和盈利能力较差等原因尚不符合注入上市公司的条件，朱宝良将根据上述问题的解决情况，在本次重组取得中国证监会核准之日起五年内，通过现金收购或资产重组等方式逐步将符合上市条件的资产注入兰州民百；对于盈利能力长期难以得到改善的将转让给独立第三方；对于由于存在法律障碍而无法注入以及在五年内未能注入且未能向第三方转让的资产，将采用托管给上市公司管理的方式解决朱宝良先生与兰州民百之间未来可能产生的潜在同业竞争问题。

实际控制人朱宝良先生和控股股东红楼集团将继续履行其 2013 年 3 月出具的解决同业竞争的承诺，**同时对承诺期到期前仍不符合注入条件的酒店资产，除上述措施外，还将采取将相关资产加入连锁酒店管理公司经营的方式解决同业竞**

争。待本次交易相关的审计、评估工作完成后，实际控制人朱宝良先生和控股股东红楼集团将就解决同业竞争的具体措施和时间计划等做进一步安排，相关内容将在重组报告书中予以披露。

(五) 本次交易对上市公司关联交易的影响

1、报告期内标的公司的关联交易

(1) 经常性关联交易

1) 采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
桐庐长洲源饮用水有限公司	购买饮用矿泉水	-	31.57	-	-
桐庐垂云山泉有限公司	购买饮用矿泉水	1.90	28.33	75.81	206.64
上海南利置业有限公司	餐饮住宿服务	6.00	12.62	18.71	7.76
浙江红楼国际饭店有限公司	餐饮住宿服务	-	11.62	5.69	8.31

2) 销售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
浙江华泰丝绸有限公司	出租商铺	16.67	50.00	50.00	50.00

3) 关联方利息收入

单位：万元

关联方	关联交易内容	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
红楼集团	利息收入	795.97	3,052.37	4,812.37	1,106.16

报告期内，由于拥用杭州环北丝绸服装城等优质物业资产，杭州环北以其抵押向银行借款，然后将借入的贷款拆借给红楼集团，因而产生了利息收入。杭州环北按照同期实际支付的贷款利率，对红楼集团计提利息收入。

2016年5月，红楼集团已将所拆借资金予以归还。截止本预案签署日，杭州环北不存在资金被其控股股东及其关联方占用的情形。

(2) 偶发性关联交易

1) 关联方资产转让情况

2013年度，杭州环北以23.29万元向浙江红楼国通快递有限公司转让3辆

运输汽车。

2015 年度，杭州环北以 12.00 万元向红楼集团购入一辆汽车。

2016 年度 1-4 月，上海永菱将持有的南京圣麦机械有限公司的 70%股权作价 2,920.00 万元转让给上海红楼控股集团有限公司。

上述资产转让均以资产账面净值为作价参考依据。

2) 接受担保

截至 2016 年 4 月 30 日，杭州环北及其下属子公司接受关联方担保情况如下：

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
红楼集团、朱宝良	杭州环北	11,250.00	2010-2-1	2018-2-1	否
红楼集团、朱宝良		11,250.00	2010-2-2	2018-2-1	否
红楼集团、朱宝良		7,500.00	2010-2-2	2018-2-1	否
红楼集团、浙江富春江旅游股份有限公司、浙江省丝绸集团有限公司、朱宝良、洪一丹		43,998.00	2013-9-24	2023-8-20	否
红楼集团、浙江富春江旅游股份有限公司、浙江省丝绸集团有限公司、朱宝良、洪一丹		22,200.00	2013-9-17	2023-9-17	否

3) 提供担保

截至 2016 年 4 月 30 日，杭州环北及其下属子公司对外关联担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州环北	红楼集团	5,200.00	2015-12-2	2017-11-23	是 ^[注]
上海永菱		2,600.00	2016-1-19	2017-12-23	

注：该笔系为关联方借款提供的担保，已经于 2016 年 5 月 12 日与银行解除担保关系。

(3) 关联往来

1) 其他应收款

A、按单位划分：

单位：万元

关联方	2016-4-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
-----	-----------	------------	------------	------------

红楼集团有限公司	11,460.20	67,658.02	69,572.39	47,201.02
浙江红楼国际饭店有限公司	12,614.55	-	-	-
浙江省丝绸集团有限公司	24,404.39	19,704.39	24,344.39	24,344.39
上海红楼控股集团有限公司	-	10,192.40	7,008.00	7,208.00
上海红楼企业集团有限公司	-	0.07	2,920.07	2,920.00
上海南利置业有限公司	-	1,720.00	520.00	100.00
桐庐垂云山泉有限公司	0.60	0.60	0.60	0.60
上海红丰快递有限公司	0.03	0.03	0.03	-
浙江红楼饮料有限公司	-	-	-	3.00
合计	48,479.77	99,275.51	104,365.48	81,777.01

B、按性质划分：

单位：万元

项目	2016-4-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
资金拆借款	24,074.75	76,650.43	77,100.40	54,509.02
股权转让款	24,404.39	22,624.39	27,264.39	27,264.39
其他	0.62	0.69	0.69	3.60
合计	48,479.76	99,275.51	104,365.48	81,777.01

从上表可知,杭州环北应收红楼集团及关联方款项主要是资金拆借款和股权转让款。红楼集团是一家集零售百货、专业市场、精品旅游、宾馆饭店、高档房产等业务于一体的综合性大型企业集团,由于各业务板块对资金需求较大,而标的公司是红楼集团下属的核心企业,旗下拥有杭州环北丝绸服装城等优质物业资产,可以以其向银行抵押借款,并拆借给红楼集团等关联方,以满足红楼集团其他业务板块对资金的需求。股权转让款则系同一控制下资产重组形成的往来款。

截至本预案签署日,所有关联方所欠杭州环北款项均已偿还完毕,不存在控股股东及其关联方占用杭州环北资金的情形。

C、标的资产已建立有效内控制度防范关联方资金占用

对于关联方的资金往来交易,标的公司已制定了《公司章程》、《关联交易

管理制度》和《关联方资金往来管理制度》等，对关联交易管理权限与程序做出了规定，公司管理层将严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》和《关联方资金往来管理制度》等规定，在关联交易实践中履行相关的董事会或股东会审批程序。同时，标的公司还将进一步强化监督机制，充分发挥执行监事的监督职能，防止公司在实际控制人的操纵下做出不利于公司及其他股东利益的关联交易及资金拆借行为。

对于上述资金拆借行为，标的公司已与红楼集团等关联方签署了相关协议，并得到了股东会的批准同意。

另外，本次交易完成后，标的公司将纳入上市公司的合并范围。为减少和规范关联交易，红楼集团和公司实际控制人出具了如下关于减少和规范关联交易的承诺：

1、本次交易完成后，红楼集团及其关联方将尽量避免与上市公司发生关联交易。

2、如果兰州民百在今后的经营活动中必须与红楼集团及其关联方发生不可避免的重大关联交易，红楼集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和公司的有关规定履行有关程序，关联股东和关联董事在对相关交易审议时严格执行回避表决制度；交易将按照市场化原则进行，关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易的公允性和合法性；与兰州民百依法签订协议，保证按照有关法律、法规和公司章程的规定及时进行信息披露；兰州民百的独立董事对关联交易的公允性和必要性发表独立意见；保证按照正常的商业条件进行，不通过关联交易损害兰州民百及其他股东的合法权益。

3、红楼集团及其关联方将严格和善意地履行与兰州民百签订的各种关联交易协议,并保证不会向兰州民百谋求任何超出有关关联交易协议规定以外的利益或收益。若违反上述声明和保证,红楼集团及其关联方将对前述行为而给兰州民百造成的损失向兰州民百进行赔偿。

综上,标的公司已建立起有效的内控制度防范关联方资金占用。

2) 其他应付款

单位: 万元

关联方	2016-4-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
浙江华泰丝绸有限公司	33.33	5.43	54.53	55.43
合计	33.33	5.43	54.53	55.43

2、关于规范和减少关联交易的措施和承诺

本次交易完成后,杭州环北将纳入上市公司的合并范围,对于必要的关联交易,上市公司将在保证关联交易价格合理、公允的基础上,严格执行《上市规则》、《公司章程》及公司有关关联交易决策制度等有关规定,履行相应决策程序并订立协议或合同,及时进行信息披露。

为了保护中小股东利益,规范和减少本次重组完成后与上市公司的关联交易,交易对方和实际控制人朱宝良先生将出具关于规范关联交易的承诺,相关内容会在重组报告书中予以披露。

(六) 本次交易对上市公司负债结构的影响

本次交易前,上市公司 2013 年末、2014 年末、2015 年末以及 2016 年 4 月 30 日合并口径的资产负债率分别为 41.56%、41.76%、41.67%和 40.82%,低于同行业上市公司平均水平。由于标的公司资产负债率较高,本次交易完成后,上市公司的资产负债率将有所提高,但本次交易预计不会导致上市公司大量增加负债(含或有负债)的情况。同时,本次交易完成后,上市公司资产规模将扩大、盈利能力将进一步提升、抗风险能力也相应增强。

二、标的公司的行业特点及经营情况

杭州环北旗下包括杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦等优质物业资产,其中,杭州环北丝绸服装城是专业的丝绸服装批发市场;上海广场是综合性

商场；福都商厦则是以经营针织品、饰品及婚庆用品为主的小百货商品市场。

杭州环北均采用租赁的经营模式，对上述物业资产进行经营和管理。根据国家统计局公布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业为租赁和商务服务（L）下的商务服务业（L72）下的市场管理（L7291）；根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所处行业为租赁和商务服务（L）下的商务服务业（L72）。

（一）行业主管部门、监管体制

专业市场是商品交易市场的一类，是为特定类别的商品提供的交易场所，商品品类相对单一，经营场所相对集中、固定，特定商品多品种、多品牌的大规模聚集是专业市场繁荣的前提。专业市场通过特定商品的大规模集聚，从而降低了商品的营销和交易成本，并实现规模效应。

专业市场行业实行国家宏观指导、政府部门监管及行业协会自律相结合的行业管理体制。国家发改委承担宏观调控职能；商务部及各级商务主管部门负责拟订本行业发展规划，推动本产业结构调整，整顿和规范流通市场秩序，引导本行业规范发展；国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化管理委员会负责建立本行业的国家标准；商务部、卫生部、新闻出版广电总局等部委依据相关法律法规对特殊商品的批发零售流通建立许可或备案管理。行业协会主要承担行业自律、协调、监督以及企业合法权益的保护等职能。

杭州专业市场的行业自律组织为浙江省工商业联合会和浙江省市场协会，其主要职责为宣传国家有关法律法规和政策，按照自我管理、自我教育、自我服务的要求，制定行业自律行规行约，规范市场经营行为；维护会员的合法权益，为会员提供法律援助，开展维权职能服务等。

综合性商场隶属于百货零售行业的一种经营业态。百货零售行业采取国家宏观调控和行业自律相结合的监管模式。国家发改委、商务部及下属各级商务主管部门负责制定相关产业政策及发展规划，推动产业结构调整，整顿和规范流通市场秩序，引导百货零售行业的规范发展。国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化管理委员会负责建立行业国家标准。商务部、卫计委、新闻出版广电总局等部委依据相关法律法规对特殊商品的零售流通建立行政许可或备案管理制度。中国商业联合会、中国百货商业协会、中国连锁经营协会等全国性行业组织，主要承担行业自律、沟通、协调、监督以及保护企业合法权益等职能。

(二) 行业主要法律法规及政策

1、行业主要法律法规

为保障消费者权益，推进行业的规范发展，我国已建立起初步完备的与专业市场行业和百货零售行业相关的法规体系，主要包括《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国产品质量法》、《批发市场管理办法》、《食品卫生法》、《反不正当竞争法》等。上述法律法规，对企业、商户、消费者等相关市场主体行为进行了规范。

2、相关行业政策

为推动相关行业的发展，国家先后颁布了一系列行业政策，为行业发展建立了优良的政策环境，将在较长时期内对行业发展带来促进作用。具体如下：

序号	法规/政策名称	发文单位	发文时间	主要内容
1	《关于培育流通领域大公司大企业集团的意见》	商务部、国家发展和改革委员会、财政部、中国人民银行、国家税务总局、国家工商行政管理总局	2004 年	提出培育流通领域大公司大企业集团的指导思想、工作原则和发展目标
2	《商务部建设部关于做好地级城市商业网点规划工作的通知》	商务部、建设部	2004 年	明确地级城市商业网点规划的指导思想、基本原则、规划内容和具体要求
3	《商务部办公厅关于对大型商业网点建设情况进行调查的通知》	商务部办公厅	2004 年	明确了对大型商业网点建设的调查范围、调查内容和报送要求
4	《国务院关于促进流通业发展的若干意见》	国务院	2005 年	提出促进流通行业改革、创新与发展的意见
5	《商务部、财政部、建设部关于进一步做好城市商业网点规划制定和实施工作的通知》	商务部、财政部、建设部	2005 年	提出进一步加强城市商业网点规划的制定和实施工作的要求
6	《零售商促销行为管理办法》	商务部、国家发展和改革委员会、公安部、国家税务总局、国家工商行政管理总局	2006 年	规范零售商的促销行为
7	《零售商供应商公平交易管理办法》	商务部、国家发展和改革委员会、公安部、国家税务总局、国家工商行政管理总局	2006 年	规范零售商与供应商的交易行为
8	《关于加快发展服务业的若干意见》	国务院	2007 年	提出加快发展服务业的总体要求、主要目标和保障措施
9	《关于“促消费”的若干意见》	商务部	2007 年	提出努力扩大消费需求的举措，强调重点培育农村消费，大力促进城市消费等
10	《关于进一步推进开发	商务部、国家开发银行	2007 年	提出落实《支持流通业发

	性金融支持流通业发展的通知》			展开发性金融合作协议》的工作原则、信贷政策和工作要求
11	《国务院办公厅关于搞活流通扩大消费的意见》	国务院办公厅	2008 年	提出了搞活流通、扩大消费的七项意见
12	关于印发《清理整顿大型零售企业向供应商违规收费工作方案》的通知	商务部、国家发展和改革委员会、公安部、国家税务总局、国家工商行政管理总局	2011 年	明确了清理整顿的范围、内容、步骤和要求
13	《商务部关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》	商务部	2012 年	提出促进零售业发展的指导思想、发展目标、主要任务和保证措施
14	《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》	国务院	2012 年	提出加快推进流通产业改革发展的原则目标、主要任务和保障措施
15	《国内贸易发展“十二五”规划》	国务院	2012 年	阐明“十二五”时期我国国内贸易发展战略，提出发展政策导向，明确政府工作重点
16	《商务部关于进一步做好扩大消费工作的通知》	商务部	2013 年	明确了引导和扩大居民消费的工作重点以及注意事项
17	《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》	国务院办公厅	2014 年	提出促进内贸流通健康发展的五条意见
18	《商务部办公厅关于建立百家百亿市场联系制度的通知》	商务部	2015 年	提出建立百家百亿市场联系制度，重点对年成交额 100 亿元以上的商品交易市场开展分类指导

（三）行业发展概况

1、百货零售行业的发展概况

（1）行业总体保持增长态势，受宏观经济影响大

百货零售业与居民生活密切相关，是国民经济中的重要行业之一，也是我国第三产业中市场化程度较高的行业。近年来，随着国内居民收入和消费水平的逐年提高，行业总体保持了持续增长态势。同时，国家一系列促消费、扩内需政策在宏观经济波动期间也有效地稳定和促进了百货零售行业的发展。

整体而言，百货零售行业受宏观经济影响较大。2008-2015 年，尽管宏观经济遭受了金融危机的冲击，国内消费需求仍实现较快增长，国内社会消费品零售总额由 2008 年的 114,830.10 亿元增长至 2015 年的 300,931.00 亿元，年复合增长率为 14.76%，高于同期国内 GDP 增速。但自 2013 年后，在国内宏观经济增速放缓的背景下，社会消费品零售总额增速有所放缓。

根据中国商业联合会、中华全国商业信息中心统计，2014 年我国零售百强企业共实现销售额 33,741.00 亿元，同比增长 26.20%，增速较 2013 年加快 6.4 个百分点，高于 2013 年社会消费品零售总额增速 14.2 个百分点，且网上零售企业增速整体高于实体店零售企业。受世界经济持续低迷以及中央反腐的影响，国内百货店高端化进程减速，大型百货店尤其是高档百货店的销售增速出现较大幅度的降低。

总体来看，城市化进程的推进、居民收入水平的提高、消费结构的升级，可对我国百货零售行业长期发展提供较好基础，政府拉动内需、促进消费等政策的实行也为零售行业发展提供了支撑。因此从长远看，我国百货零售行业仍将面临良好的发展机会，但同时百货零售行业发展也面临着宏观经济发展不确定因素增多、竞争加剧、人工及租金等成本上涨、商品质量安全事件影响消费者信心、行业监管整治力度加大等方面的挑战。

(2) 行业规模和经营方式实现了较快发展

在 market 需求的引导下，百货零售行业在规模方面实现了快速发展。2015 年度，国内批发和零售行业年度固定资产投资累计完成额已达 18,682.00 亿元，是 2008 年的 5.9 倍，年复合增长率为 28.86%。

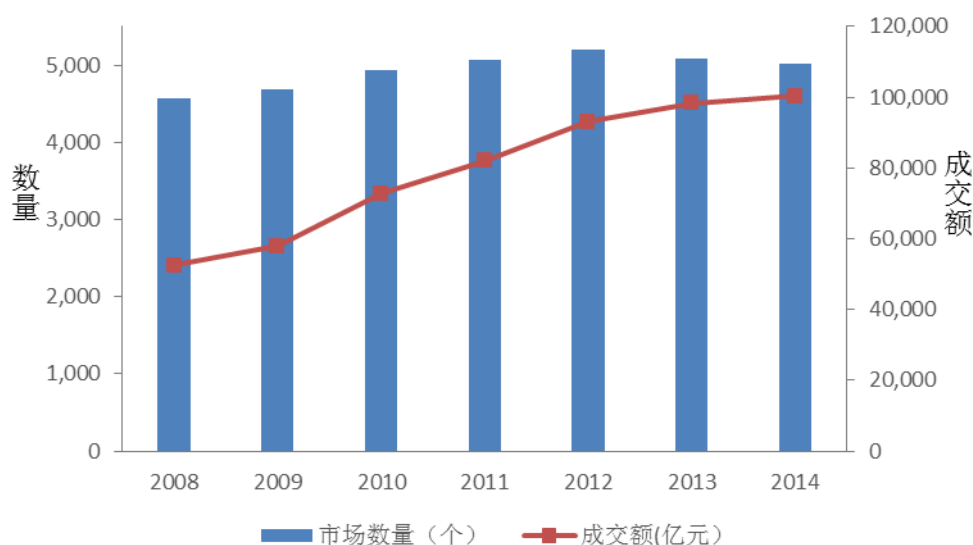
与固定资产投资相吻合，国内批发和零售行业法人企业数量和从业人员数量都得到了快速发展。根据国家统计局数据显示，2014 年底国内批发和零售行业法人企业数量已达到 181,612 家，年末从业人数达 1,182.00 万人。在市场需求总量不断扩张的同时，为迎合市场需求的变化，国内百货零售行业在经营业态上也逐渐向多元化方向发展。随着国内居民人均收入水平的不断提高，包括服务性消费需求在内的消费者个性化和多样化消费需求被不断释放出来。一方面，传统业态向高端百货、时尚百货和名品百货发展，通过向消费者提供差异化和特色化的消费感受来确立主题商场的百货零售业态新模式；另一方面，针对消费者越来越多的餐饮、住宿、休闲、娱乐和观光等服务性消费需求，传统业态正在通过功能开发的方式升级购物体验，向购物中心等综合业态模式转变。除此之外，随着信息和物流技术手段的不断提升，百货零售业也在通过拓展网络购物业态模式紧密贴合消费者需求。

2、专业市场行业发展现状及趋势

(1) 市场数量和成交额逐渐扩大

近年来,我国国民经济大幅增长,国民生产总值从 2008 年的 31.68 万亿元增长至 2014 年的 63.59 万亿元,年复合增长率为 12.32%。随着中国经济的高速发展,商品交易市场发展迅速,市场规模和成交额均有大幅度的提高。截至 2014 年底,全国交易额亿元及以上的商品交易市场数量达 5,023 个,成交额由 2008 年度的 52,457.96 亿元增长到 2014 年度的 100,309.90 亿元,年复合增长率达 11.41%。2008-2014 年亿元以上商品交易市场数量及成交额如下图所示:

2008-2014 年亿元以上商品交易市场数量及成交额

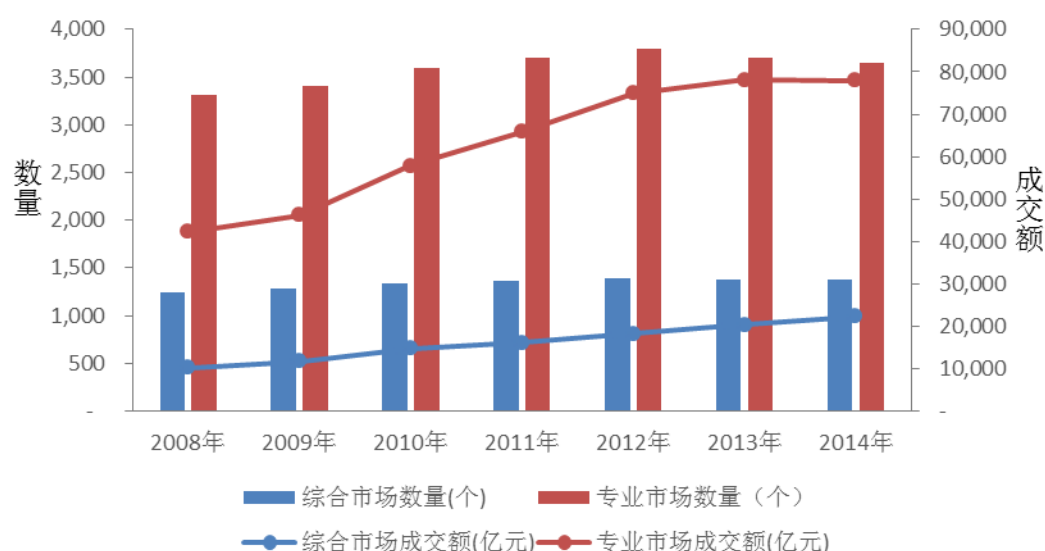


数据来源:国家统计局

(2) 交易市场专业化程度逐渐提高

根据国家统计局的分类,商品交易市场包括综合市场和专业市场。近年来专业市场的发展速度明显快于综合市场,商品交易市场发展目前基本形成以专业市场为主,综合市场为辅的格局。按市场数量统计,2014 年底,全国交易额亿元及以上的商品交易市场中综合市场占 1,376 个,专业市场占 3,647 个;按成交金额统计,2014 年度,综合市场总成交金额为 22,348.70 亿元,专业市场为 77,961.20 亿元。

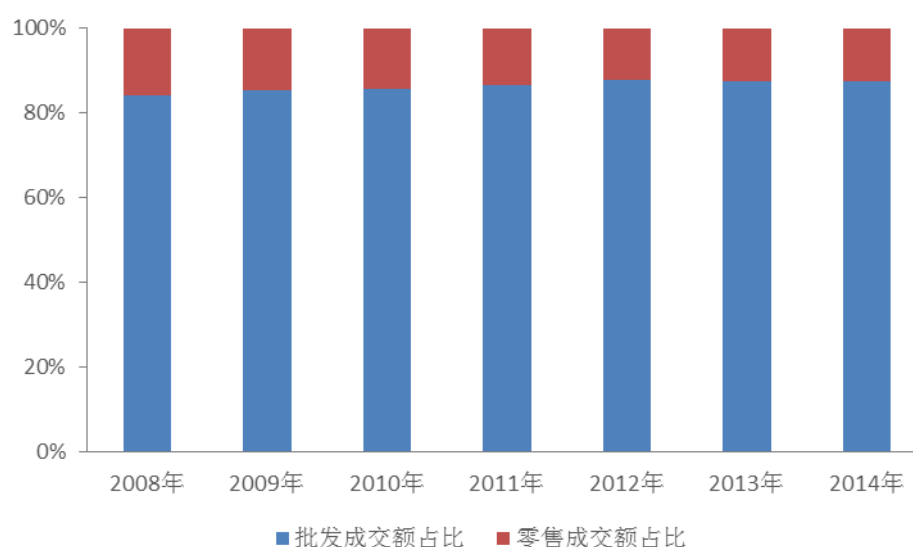
2008-2014 年亿元以上商品交易市场分类别数量及成交额



数据来源：国家统计局

专业市场中主要分为批发、零售两种类别，按成交额来看，近年来批发成交额始终占据绝大部分，且占比有进一步上升的趋势。2014 年亿元以上商品交易专业市场成交额中，批发成交额占 87.45%，而零售成交额仅占 12.55%。

2008 年-2014 年亿元以上商品交易专业市场成交额批发和零售占比



数据来源：国家统计局

3、服装专业市场的发展概况

(1) 服装专业市场的行业特点

1) 规模效应显著

服装专业市场是为各类服饰提供大规模交易的场所。与大型商场、百货大楼不同，服装市场经营的商品类别比较单一，经营场所相对集中、固定；服装多品类、多品牌的大规模聚集是服装市场繁荣的前提。服装市场通过各类服饰的大规

模集聚，为消费者和采购商提供了选择的空间，为生产商和经销商提供资源共享的信息平台，从而降低了营销和交易成本，并实现规模效应。

2) 软硬件设施不断完善

专业市场的发展已经从最早期的露天、大棚交易，转移到前期的固定经营场所交易，再发展到现在的综合性的交易市场，软硬件设施不断完善，专业市场的组织化程度和经营效率大幅提高，市场内硬件设施、交通、物流等得到很大改善，同时在软件设施上，加强对产品的品牌和质量控制，将市场作为一个统一的营销品牌，提升专业市场的服务水平。

3) 无明显周期性和季节性影响，区域性正逐步被打破

由于服装是人类基本的生活需求，绝大部分服装行业周期性特征不明显。对于服装专业市场的运营管理者而言，由于基本采用商铺出租的形式，其向商户收取租金的方式为一次性收缴一年或多年的租金或费用，基本上无明显的季节性影响。行业区域性特征较为明显，但是正逐步被打破。从区域来看，广州和虎门两地批发市场是中国最大的服装批发市场，也是全国的服装生产基地和批发中心。江苏常熟服装批发市场主要覆盖华东地区，武汉汉正街服装批发市场主要覆盖华中地区，行业区域性特征较明显。但伴随着与电子商务的深度融合，各大批发市场的覆盖区域有望进一步扩大，出现不同程度的交叉重叠局面，区域性特征将逐渐弱化。

(2) 服装专业市场的经营模式

服装专业市场的经营模式主要包括商铺出租、商铺出售、商铺租售结合等模式。商品交易市场的经营者按照其战略规划、项目定位、招商策略以及资金安排等确定具体经营模式。

1) 出租模式

在商铺出租的经营模式下，交易市场的经营者与承租人签订租赁合同，通过为承租人提供经营商铺及综合性服务收取租金及物业管理费，承租人则在租赁合同期限内获得商铺的使用权。这种模式在市场发展初期资金较为紧张，管理工作量大，有相当的经营风险；但走入正轨后，培育成熟的市场将为市场经营者带来逐年递增的现金流。

2) 出售模式

在商铺出售的经营模式下，交易市场的经营者向商品的零售商或经销商直接

出售商铺，并提供后续的综合服务，商铺购买者获得该商铺的产权。该种模式可以让经营者快速回笼资金，但无法分享专业市场持续发展的经营成果，对市场的后续服务、管理将缺乏动力，不利于促进专业市场持续繁荣。

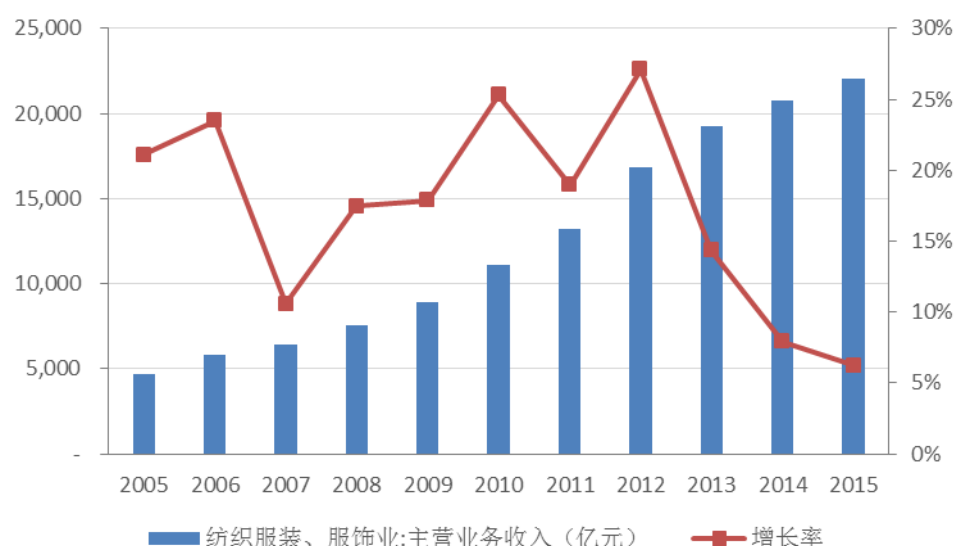
3) 租售结合模式

租售结合的模式即市场经营者将部分商铺出售给一家或多家商户，其余部分出租。该种模式既可以缓解市场经营者的资金压力，又可以保持市场后续发展。因此，行业中也有部分市场采用了租售结合的经营模式。

(3) 服装产业发展现状

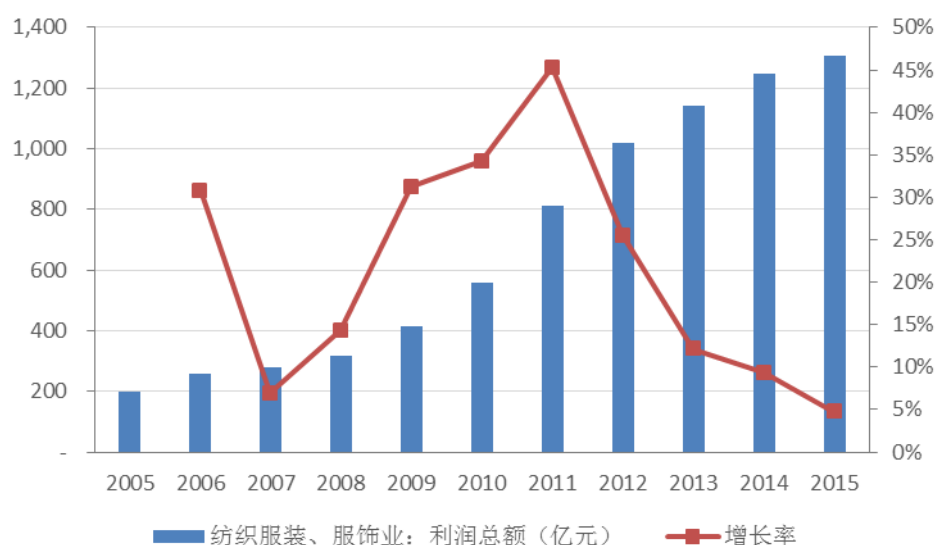
中国是世界上最大的服装生产国和消费国，自改革开放以来，中国由于巨大的人口红利和成本优势，服装业发展非常迅速，成为世界服装的生产、消费、进出口大国。自 2008 年金融危机以来，由于人民币升值、外贸出口市场严峻形势，人口红利消失，劳动成本的上升以及 GDP 增速的下降，我国服装产业营业收入和利润增速出现一定程度的下滑，2015 年服装业营业收入和利润总额增长率仅为 6.25%和 4.73%。2009 年我国服装及衣着附件出口额首次出现负增长，最近五年出口增速不断回落，2015 年降为-6.44%。目前，我国的服装出口前景较为严峻。

2005-2015 年服装业营业收入及增长率



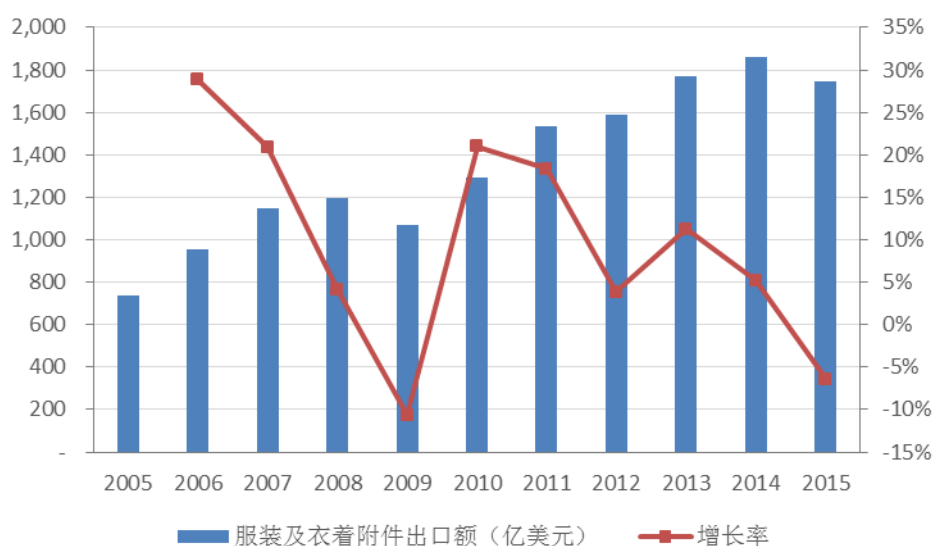
数据来源: wind

2005-2015 年服装业利润总额及增长率



数据来源: wind

2005-2015 年服装业出口额及增长率



数据来源: Wind

(4) 服装产业的发展趋势

服装作为传统制造行业的代表,一直沿着传统的生产模式轨道发展,密集型劳动力、高强度作业、生产效率低等因素一直制约着服装行业的发展。随着服装技术的不断进步,越来越多的智能软件与自动服装设备的应用,将解决服装行业的发展难题,不断助力企业生产效率高效化。

1) 数字化是未来服装的生产方式

利用机械设备进行流水作业是当下服装行业的主流生产模式,而面对如今招工、成本以及效率等问题,服装行业企业必须借助服装科技来武装自己,提高企

业的核心竞争力，加快转变生产模式。随着服装科技设备的深入研究与发展，越来越多高效率、自动化、人性化服装设备代替了传统型服装设备应用。

2) 智能化是未来服装的设计方式

服装应用型软件改变了服装行业设计、技术部门的作业方式，传统手工转换为电脑数字化、智能化作业，二维款式设计软件改变了手绘设计模式，三维款式将沿着设计、成样、试衣、走秀的发展方式颠覆整个服装行业传统模式。服装CAD以及工艺单的普及应用，提高了作业效率，样板的设计、放码、排料、工艺单以及样板管理，都利用智能化软件完成，结合输入、输出自动服装设备完成高效率作业。

3) 云平台打造未来服装的销售方式

电子商务开辟的全新的配送渠道和物流系统具有传统销售渠道不可比拟的传播和销售优势，利用互联网这个信息平台，能更快地搜集时尚流行趋势和消费者消费习惯，满足消费者的购物需求。日渐卓越的在线购物网站和琳琅满目的手机购物应用程序给购物者找到新颖且简单的购物模式。

（四）行业发展壁垒

1、市场基础

专业市场是商业地产中的一类目标产品，它的市场基础主要包括商圈氛围和产业基础两个方面。第一，商圈对于专业市场的经营和发展至关重要。地理位置优越、交通便利、营商环境良好的物业能够极大地促进专业市场的发展，并成为难以复制的核心竞争力。优质商圈的形成和成熟需要较长时间，受到城市商业规划、交通设施等众多配套因素的影响，属稀缺资源，将直接推高优质商业地产的出售和租赁价格。此外，原有商圈通过多年的经营和发展已凝聚了大批忠实的客户群体，打造新的专业市场需要花费很大的经济代价和市场培育时间才能替代或消除商圈和选址的壁垒；第二，专业市场需要产业的支撑。若集中产业区距离专业市场较远时，信息成本、物流成本、时间成本的增加都会带来经营成本的增加，产业条件不足的专业市场会在竞争中落伍或者被淘汰出局。

2、政府支持

专业市场的发展壮大往往离不开当地政府的大力支持。一方面，专业市场在发展中需要政府在政策、交通、配套等方面提供大力支持，这些支持是市场手段

替代不了的。另外,专业市场的生存也常常受到城市发展和区域产业政策的影响,产业政策的调整对专业市场的发展往往起着决定性的作用。新专业市场的开发与运作,如果没有当地政府的支持,前景将一片渺茫。

3、配套基础设施

服装专业市场进行服装大规模集散和交易,需要有完善的配套基础设施,主要包括市场建设的前期规划设计,仓储设施的建设,便利的交通和物流条件。随着成交额的不不断扩大以及电子商务的蓬勃发展,仓储和物流对于商户来说显得异常重要。

4、经营管理水平

服装专业场商家店铺众多,人流量大,管理者需要有较高的经营管理水平,在包括市场建设、招商、物流、仓储、资金、品牌建设等诸多方面都能进行良好的运作和管理,从而发挥规模经济的优势。随着传统行业与电子商务的深度融合,现代市场交易日趋丰富多样,对市场服务的科技化、网络化等要求也不断提高,在一定程度上需要管理人员既懂批发市场运营管理,又懂互联网电子商务,有效的进行线上线下市场的融合。如果没有这方面的综合人才,市场将成为一盘散沙,无法发挥协同效应和规模效应,甚至比商户单体的效果更差。

5、品牌和声誉

具备良好的品牌度和美誉度的专业市场更能得到消费者和经销商的认可和青睐,随着消费者对商品质量、服务品质、消费体验需求的关注程度提高,未来专业市场的品牌和声誉将越来越重要,而品牌和声誉的形成需要企业多年经营的积累。

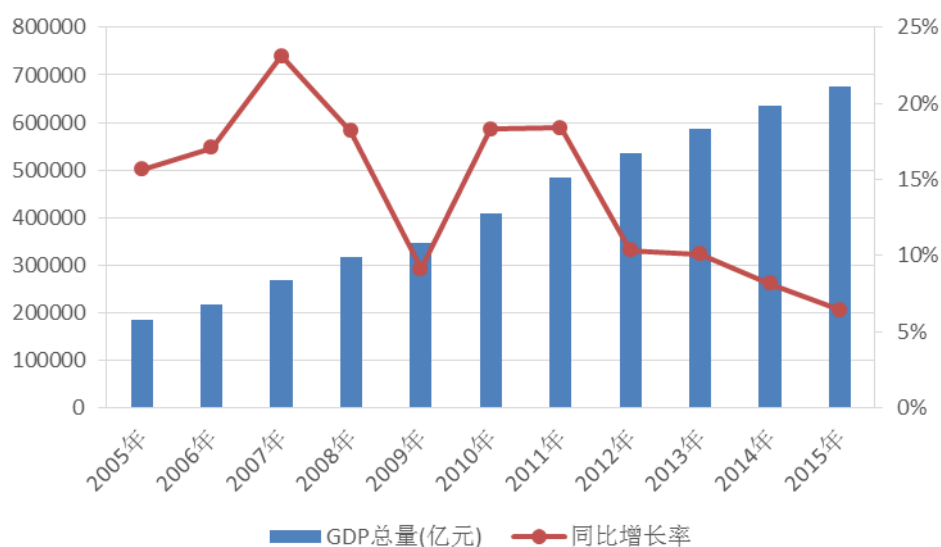
(五) 影响行业发展的有利因素与不利因素

1、影响行业发展的有利因素

(1) 经济的高速增长、居民收入水平的快速提高

近年来,除去受到金融危机影响的2009年,2005-2013年国内生产总值同比增长率均超过10%,增长势头较好。虽然近几年我国经济增长速度有所放缓,2015年增长率下滑跌破7%,但是国内生产总值突破67万亿,我国经济仍然具有保持平稳增长的良好基础。

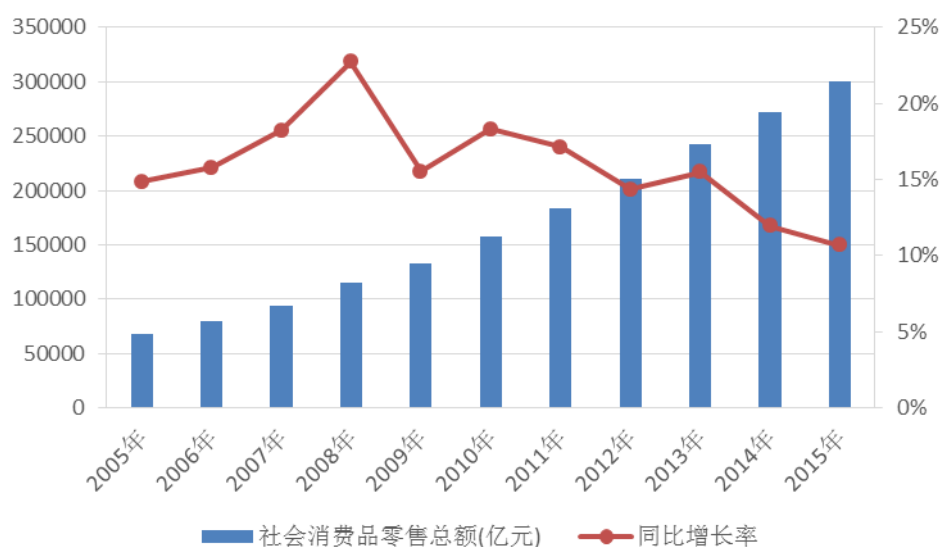
2005-2015 年国内 GDP 及增长率



数据来源：国家统计局

全国社会消费品零售总额在 2005-2013 年期间保持 15%以上的年度增长率，2015 年全国社会消费品零售总额达到 300,931.00 亿元，增速保持在 10%以上。社会消费品零售总额的增长率高于国内生产总值的增长率，说明消费对拉动国民经济的重要作用。在“新常态”的经济体系下，我国经济面临重大改革，从投资拉动转向消费拉动成为必然趋势，而且将消费作为拉动经济增长最主要的长期稳定的杠杆一直是政府不懈追求的目标。

2005-2015 年全国消费品零售总额及增长率

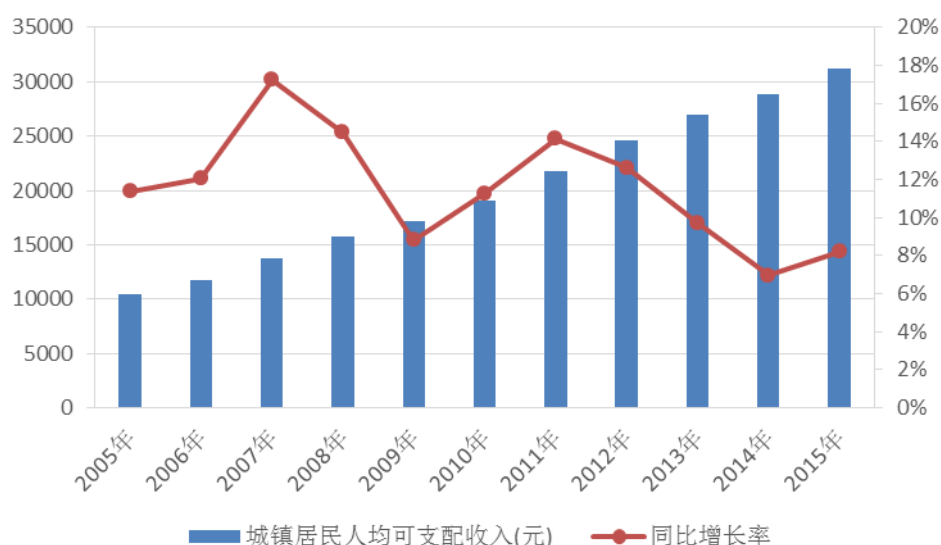


数据来源：国家统计局

城镇居民家庭人均可支配收入由 2005 年的 10,493 元增长到 2015 年的 31,195 元，年复合增长率达 11.51%。国民经济的持续、稳定增长促使城镇居民

收入水平大幅提高,进而拉动城镇居民的消费性支出。而未来几年,新型城镇化的核心是以人为本的城镇化,城镇人口将对社会消费零售业带来较强的推动力。

2005-2015 年城镇居民家庭人均可支配收入及增长率



数据来源: 国家统计局

(2) 政府对流通业的重点扶持

在中国经济加快转型升级的大背景下,扩大内需已经成为国家经济发展的重要战略基点,并被写入了党的十八大报告。可见,国内贸易对经济社会发展的基础性和先导性作用越来越突出,依靠促进消费的方式来拉动国民经济增长是大势所趋,专业市场的发展享有良好的政策环境。

2012 年,商务部发布《“十二五”促进零售业发展指导意见》,在“十二五”期间将鼓励零售业发展方式加快转变与创新,各种业态协调发展,鼓励零售企业提高专业化程度,开展差异化经营,形成专项优势;鼓励零售企业深入分析当地消费特点,开展区域营销,形成区域性竞争优势;支持大企业发展,推动优势企业与金融业、制造业企业的融合,突破跨区域发展的瓶颈,采取多种方式整合商业资源,实现资本化扩张;加大零售业财税金融支持。在零售业落实内贸领域相关财税优惠政策。

2013 年,商务部出台了《关于深入贯彻落实国内贸易“十二五”规划加强内贸规划工作的实施意见》及《关于进一步加强内贸规划工作的实施意见》,进一步鼓励做好内贸行业发展规划,要求 2015 年底前,各地要完成本行政区域内县级市商业网点规划编制工作,2020 年底前,各地要完成本行政区域内 80%以上县区商业网点规划编制工作。随着国家进一步推动城镇化协调发展,逐步细化实

施“扩内需、促消费”的行业政策，促进消费人口、消费能力与城市综合承载能力的融合发展，零售行业将获得较大的发展空间和机遇。

2015 年，为贯彻落实《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发[2014]51 号），推进商品交易市场转型升级，商务部决定建立百家百亿市场联系制度，重点对年成交额 100 亿元以上的商品交易市场（以下简称百亿市场）开展分类指导。通过实现百家百亿市场联系制度，将建立信息直报制度，定期分析市场经营和转型升级情况，为地方商务主管部门和百家百亿市场提供行业发展、市场供需等信息服务，通过协调金融机构加大对转型升级示范市场的支持力度，从而提高对市场的授信额度。

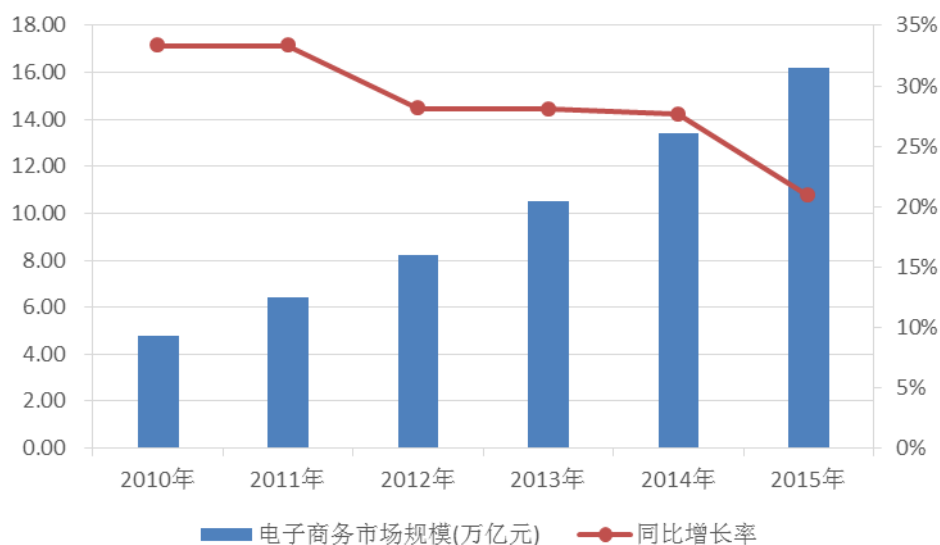
2、影响行业发展的不利因素

（1）电子商务的冲击

电子商务对传统专业市场、百货业、零售业构成了巨大冲击，电子商务面向的客户群体更广阔，不受时间空间限制，可以为消费者提供更多样化的选择，消费者通过网络买到想要的商品，购物时间与精力大为减少，这都是传统专业市场难以企及的优势。2015 年全国电子商务市场规模达到 16.2 万亿元，过去五年电子商务市场年复合增长率达到 35.1%，这对传统专业市场是不小的冲击。

但是，传统专业市场仍然拥有独特的优势。一方面，专业市场物流体系是专门针对特定商户、特定行业、特定产品的，因此较普通电子商务所采用的普通物流体系具有更高的针对性、专业性和高性价比；另一方面，线下商品的购买有较强的商业信用和商品体验性。结合线上线下双渠道发展，可以使传统专业市场的商业信用、物流和便捷性三方面的优势充分发挥出来。

2010-2015 年电子商务市场规模及增长率



数据来源：艾瑞咨询

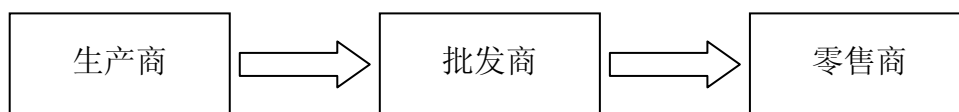
(2) 其他业态的竞争

近年来，除了电子商务的兴起，购物中心、商业综合体和专业店等新兴零售业态异军突起，对传统服装零售业形成猛烈的冲击。以购物中心为例，与传统服装专业市场相比，这种零售业态通常拥有更多的高端时尚品牌、更豪华美观的门店装修、更齐全的附属设施，且能为消费者提供全面的购物、休闲、娱乐、甚至教育服务，极大地满足消费者多样化的需求，丰富其消费体验。因而，购物中心对传统服装消费客流的分流作用十分明显。这些商业形态满足了商品流通的多样化需求以及消费者的不同偏好，也对专业市场自身的完善与发展提出了更高要求。

(3) 专业市场管理人才缺乏

我国现代专业市场历史不长，许多商家对运营管理概念模糊，甚至将专业市场的运营管理等同于一般的物业管理，具备现代市场管理经营理念、现代营销技术、物流管理经验等复合型专业人才十分稀缺。若是依然依靠传统的、守旧的、单一的市场管理理念，必然会导致市场的商业活性逐步减退、交易量逐步萎缩、出现客流不旺、业态混乱、交通堵塞、设备老化、服务粗暴、租户难求等问题。

(六) 标的公司所处行业与上下游行业的关联性



服装批发专业市场行业的上游主要是服装生产厂商，下游主要是零售商家/

消费者。上游行业的发展前景，产品用途的广度，产品的替代趋势以及下游零售商家/消费者的需求等存在直接影响标的公司盈利能力的可能。但标的公司主要以租赁方式为经营模式，为批发商等商户提供经营商铺及相关配套服务，且服装百货等均是竞争较为完全的商品，因此，这可以在一定程度上规避上、下游行业产品销售情况的变动对标的公司收入和盈利带来的风险。

（七）标的公司的核心竞争力及行业地位

1、标的公司的核心竞争力

（1）地处核心商圈的区位优势

标的公司旗下的杭州环北丝绸服装城、上海广场和福都商厦均地处核心商圈，具有很强的区位优势。

杭州环北丝绸服装城毗连杭州中央商务区——武林商圈，靠近浙江大学、浙江工业大学等高等院校，东起新华路，西临丝绸特色街，与环北小商品市场一街之隔，距中河路地铁站百米之遥，位于杭州站和杭州东站之间，交通便利，人流集中，商业氛围浓郁，周边人群具有较强的消费能力。



上海广场位于上海市中心的淮海中路，它是上海最繁华的商业街区之一，时尚名品荟萃，紧随世界潮流，吃、住、行、游、购、娱设施齐备，地理位置优越，交通便利，是很多时尚达人的购物天堂。

福都商厦位于上海著名的城隍庙-豫园商圈核心区域，北面紧临人民路，正对马路对面的上海滩商厦；西临福民街，毗邻悦园商厦、10 号线豫园地铁站；南近安平街，与福民街小商品批发市场隔路相对；东靠安仁路，豫园商城、上海

老饭店都近在咫尺。



(2) 准确清晰的市场定位

标的公司综合考虑各物业资产的经营特点和优势，分别为其进行了准确、清晰的市场定位。

杭州有“丝绸之府”之称，素来在汉族传统丝织业中占据重要地位，因此，杭州环北丝绸服装城的定位是专业的丝绸服装批发市场，旨在打造国内大型丝绸服装批发集散中心之一。上海广场所处的淮海路商圈，汇聚了太平洋百货、大上海时代广场、K11 购物艺术中心等，云集了国内、国际众多顶级品牌。对此，上海广场秉承“错位经营”的理念，建立了娱乐、休闲、购物、餐饮、健身等多功能、多业态为一体的综合性商场，成为年轻时尚达人的聚集地。福都商厦则紧随城隍庙-豫园商圈的产业定位，成为以经营针织品、饰品及婚庆用品为主的小百货商品市场，服务于往来游客及周边居民。

(3) 品牌优势

杭州环北丝绸服装城自开业以来，经过数年的培育，环北“批零兼售、物美价廉”的品牌特色，已得到消费者得广泛认可，杭州环北丝绸服装城也成为杭州乃至全国知名的大型、专业的丝绸服装批发市场，进入了以人气促品牌，以品牌聚人气的良性循环。上海广场是淮海路商圈较早成立的综合性商场，在该地区具有较好的品牌知名度和美誉度。

(4) 基础设施完善，服务质量优质

在基础设施上,标的公司旗下的物业资产配有地下停车场/仓库,物流运输、邮政快递、餐饮休闲等配套服务完善。从市场内部整体的配套设施来看,每层都装有中央空调、自动感应报警系统、自动喷淋消防系统及电视监控系统。近年来,为进一步改善经营环境,标的公司对市场内部软硬件设施持续进行了升级改造。

同时,标的公司不断创新服务理念,注重客户服务质量及客户忠诚度的培养。为了满足消费者便利性、多样性和个性化需要,增强其在购物过程中的愉悦体验,标的公司推出了许多延伸服务,如商品知识咨询、礼品包装等,为顾客提供全方位的优质服务。

(5) 优秀的经营管理团队

杭州环北的经营管理团队具有多年的专业市场经营管理经验、敏锐的行业洞察力、强烈的市场导向意识和危机意识,并十分注重培养新一代经营管理人才,坚持企业品牌战略、人才战略、质量战略的一体化可持续发展战略。同时,杭州环北积极拓宽培训渠道,构建起较为全面、系统的员工教育培训体系,为员工成才提供各种各样的途径和条件。经过多年的发展,杭州环北业已具备一支具有高度敬业心和高效执行力的优秀员工队伍。

2、标的公司的行业地位

(1) 杭州环北丝绸服装城

作为杭州市 2008 年“十大工程”重点建设名目之一的“杭州环北丝绸服装城”,旨在成为国内大型丝绸服装批发集散中心之一。自其开业以来,杭州环北丝绸服装城以“批零兼售、物美价廉”的品牌特色、良好的购物环境和齐全的配套设施,获得了消费者的广泛认可。经过多年的培育发展,杭州环北丝绸服装城已逐步被打造成全国知名的大型、专业的丝绸服装批发市场,其品牌、区位、业态和经营模式等具有较强的竞争力。

其主要竞争对手情况如下:

1) 长三角服装市场竞争情况

长三角是仅次于珠三角的全国第二大服装产业圈,因此孕育了大量的服装批发市场,其中包括常熟服装批发市场、吴江东方丝绸市场和上海服装批发市场。常熟为一级批发市场,是基础市场,几乎所有的出厂成品第一站是到常熟;吴江盛泽镇素有“日出万绸,衣被天下”之称,其服装以品牌化、专业化、规模化为发展方向,目前已形成集群效应;上海在产业资源和服装价格上并不占优,但由于

其消费能力优于其他城市，因此上海的批发市场也保持了较大的规模。

2) 杭州市服装市场竞争情况

杭州环北丝绸服装城在杭州市的主要竞争对手包括：杭州四季青服装批发市场、杭州常青意法服饰城和杭州四季常青服装批发市场等。

① 杭州四季青服装批发市场

杭州四季青服装批发市场创办于 1989 年 10 月，位于杭州市清泰立交桥东堍杭海路 11-13 号，座落于“四季青服装特色街”。“四季青”商标和“四季青”（服装）企业商号分别被浙江省工商行政管理局认定为浙江省著名商标和知名商号。2008 年，“四季青”商标又荣膺了中国驰名商标。

该市场是中国最具影响力的服装一级批发与流通市场之一，在服装信息和销售方面有明显优势，建有专业网络批发平台，并积极与大型 B2B 平台合作，比如阿里巴巴等，其营销网络遍布全国各地，渗透东南亚、欧洲、美洲市场。目前，该市场汇聚了 1100 余家服装生产企业，900 多个品牌/商标的服装，种类已经涵盖了服装成衣的各个类型，且产品细分十分完善。

② 杭州常青意法服饰城

杭州常青意法服饰城创办于 2002 年，地处杭州市清泰立交桥东堍杭海路 98-102 号，座落于“四季青服装特色街”，其经营面积近 8 万平方米，以杭产女装为主流业态，汇集千余家优秀自主品牌，是杭产女装的集散中心。

③ 杭州四季常青服装批发市场

杭州四季常青服装批发市场创办于 1994 年 12 月，地处杭州市清泰立交桥



东堍杭海路 61—69 号，座落于“四季青服装特色街”，其建筑面积达 1 万平方米，商铺约 458 个，以休闲男女装为主的专业服装批发市场。

如上图所示，杭州环北丝绸服装城处于杭州市下城区，毗邻中央商务区——武林商圈，同时，在地理位置上较四季青服装特色街更靠近经济较繁华的西湖区和拱墅区。

(2) 上海广场

上海广场位于淮海中路 138 号，是上海最繁盛的核心地段，地理位置优越。淮海中路是一条繁华而又高雅的大街，一条可与巴黎的香榭丽舍大道、纽约的第五大道等媲美的大街，因此，它汇聚了太平洋百货、大上海时代广场、K11 购物艺术中心等商厦，云集众多国内、国际顶级品牌。上海广场秉承“错位经营”的理念，从经营业户的选择、经营品牌引进等方面，树立起了“年轻时尚”的特色，成为年轻时尚达人的聚集地。

上海广场的主要竞争对手是同属淮海路商圈的大上海时代广场、K11 购物艺术中心和太平洋百货淮海店等。



其竞争对手的基本信息如下：

序号	名称	地址	业态
1	大上海时代广场	上海市卢湾区淮海中路 99 号	综合性商场

2	K11 购物艺术中心	上海市卢湾区淮海中路 300 号	购物中心
3	太平洋百货淮海店	上海市卢湾区淮海中路 333 号	百货零售

（3）福都商厦

福都商厦位于上海城隍庙-豫园商圈核心区域，商场主进口在人民路上，向西则毗邻上海的三大商圈——南京路商圈、人民广场商圈、淮海路商圈，公交、地铁直通，交通极其便利。近年来，福都商厦均紧扣城隍庙-豫园商圈的发展定位，不断调整业态组合，提升消费环境，为广大游客及周边居民创造良好体验空间。

福都商厦的主要竞争对手是同属豫园商圈的悦园商厦、上海滩商厦和豫园商城等。



其竞争对手的基本信息如下：

序号	名称	地址	业态
1	悦园商厦	上海市黄浦区丽水路 1 号	小商品专业商场
2	上海滩商厦	上海市黄浦区人民路 388 号	服装、箱包等专业商场
3	豫园商城	上海市黄浦区福佑路 288 号	综合性商场

三、本次交易完成后上市公司的业务发展战略及规划

（一）公司发展战略

公司始终坚持客户至上，树立“信誉民百，品牌亚欧”的企业形象，稳步实施品牌调整战略，在产业结构、经营模式等方面积极探索转型方向，通过拓宽经营渠道，提升经营管理水平，创建以人为本、和谐共赢的经营理念，全力打造企业核心竞争力，以此实现企业区域领先、加快发展、做大做强主业的经营目标，来巩固公司在区域百货零售行业中的主导地位。

（二）公司业务发展规划

1、主要业务发展规划

公司将持续关注行业市场变化，紧跟区域经济发展的新形势，以兰州为中心辐射西部地区，紧扣“一带一路”沿线发展战略；主动适应市场需求，以规模和效益双提升为中心，以顾客需求为导向，加快布局投资南京、杭州、上海等地区；稳步实施品牌调整战略，积极发展，内涵挖潜，提质增效，加强已有的区域竞争优势，保持公司业务的健康活力。

2、业务发展规划的实施保障

（1）深化资源整合，发挥各业态的协同效应

本次重组完成后，公司将按照统一管理、特色经营、优势互补、个性发展的方向，优化内部资源配置，推动品牌、营销、人员、财务、管理等各经营要素与公司的全面协同，发挥标的公司在专业市场经营和管理方面的优势和特色，促进协同效应的发挥，提升公司的经营质量和效益。

（2）调整品牌和业态组合，实施多业态特色化发展

本次重组完成后，连同尚在建造的“红楼时代广场”，公司将形成购物中心、综合性商场、专业市场等多业态协同发展的格局，业务区域也将从兰州、南京地区拓展至经济发展水平更高的杭州、上海地区。公司将综合考虑总体布局规划和区域市场特点，清晰各业态的经营定位和发展方向，合理配置品牌资源和业态组合，统一管理、统分结合，形成公司多层次、多样化的经营发展。

（3）巩固市场竞争优势，稳步拓展经营规模

本次重组完成后，公司将在所形成的规模经营基础上，通过资源的优化再配置，巩固提升市场竞争优势，促进内部均衡、协调发展。精耕兰州市场，抢滩上海、南京、杭州等经济发展迅速的长三角地区，稳步拓展经营规模，提高品牌影响力。

(4) 加强人才培养，储备人力资本

公司将继续重视人力资本的积累和强化，进一步完善人才培养体系，加强全员培训并对干部进行专项培养，建立公开、公平、公正的员工价值贡献评价体系，构建人才激励机制，为公司未来规模化发展提供充裕的人力资源保障。

(5) 拓展融资渠道，开展资本运营

本次重组完成后，公司将坚持百货零售主业的发展方向，在条件具备、时机成熟的情况下，综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场等多种因素，不断拓展新的融资渠道，优化资本结构，并稳妥开展对外投资，适度进行多元化发展。

(三) 拟定上述计划所依据的假设条件

前述发展计划的制定和实施依据以下假设条件：

- 1、本次重组交易顺利实施完成；
- 2、本次募集配套资金全部如期到位；
- 3、公司所处的宏观经济、法律、政治和社会环境保持正常发展的状态，未发生对公司正常经营产生重大不利影响的事项；
- 4、无其他不可抗力及不可预见的因素造成重大不利影响。

(四) 实施上述发展计划面临的主要困难

公司在实施上述发展计划的过程中所面临的主要困难包括：

- 1、由于扩张的加速，公司的供应商、品牌数量、管理机构等将同步扩大，经营、组织、管理趋于复杂，公司对专业化人才的需求较为迫切，公司面临后备人才储备的挑战。
- 2、随着公司规模扩大，公司组织机构的管理制度和管理效率需根据实际需要同步改进、提升，以保障公司的持续健康发展。
- 3、根据公司的发展计划，目前公司面临较大的筹资压力，因此，能否及时获得发展所需资金对公司业务发展较为关键。

(五) 业务发展规划与现有业务的关系

标的公司主要从事专业市场的经营和管理，与公司百货零售业互为补充，其资产注入并不会改变公司的主营业务。公司的业务发展规划是基于现有业务基础上，结合公司发展战略制定的。公司始终坚持发展百货零售主业，并积累了丰富

的经营经验，品牌知名度和影响力不断提升，为公司持续稳定经营和发展计划的实施奠定了良好的基础。而业务发展计划是公司现有业务的延伸，该计划的实施将进一步扩大公司经营规模、拓展市场空间、增强公司市场竞争力、盈利能力及抗风险能力。

第九节 风险因素

一、本次交易相关的风险因素

(一) 本次交易取消的风险

关于本次重组最终的具体交易结构、交易条款等详细方案，各方正在根据尽调、审计及评估等工作成果进一步论证和完善。鉴于审计、评估等工作需要履行严谨的工作程序和时间，且本方案的后续实施尚须满足多项条件，重组工作及时间进度存在不确定性。因此，本次重组可能因以下事项的发生而面临被暂停、中止或取消的风险：

- 1、本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险；
- 2、本次重组存在因标的资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险；
- 3、在首次审议本次交易相关事项的董事会决议公告日后，存在 6 个月内无法发出股东大会通知从而导致本次重组被暂停、中止或取消的风险；
- 4、其他原因可能导致本次重组被暂停、中止或取消的风险。

(二) 审批风险

本预案已由上市公司第八届董事会第三次会议审议通过，本次交易尚需取得以下批准、核准才能实施：

- 1、本次交易所涉及的标的资产的审计、评估工作完成后，上市公司再次召开董事会会议审议本次重组的相关议案；
- 2、上市公司股东大会非关联股东批准本次交易；
- 3、就本次交易取得上市公司股东大会对于朱宝良及其一致行动人免于发出要约收购申请的批准；
- 4、中国证监会对本次重大资产重组的核准；
- 5、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

由于本次交易构成关联交易，按照《上市规则》等要求，在股东大会投票时关联股东需要回避表决。因此，关联股东回避后可能存在该交易方案被本次交易的股东大会投票否决的风险，敬请投资者关注。

本次交易初步认定为借壳上市，根据最新《重组管理办法》的相关规定，标

的公司除需要符合《重组管理办法》的一般规定外，还须符合《首发办法》的相关规定。本次交易能否取得上述各项批准或核准，及取得上述批准、核准的时间均存在不确定性。因此，重组方案的成功实施存在审批风险。

（三）交易标的权属风险

截至本预案签署日，拟购买的标的资产股权权属清晰，不存在纠纷和潜在纠纷，亦不存在抵押、质押等权利限制。如果在过户或交付前出现抵押、质押等权利限制或诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或妨碍权属转移的其他情形，或者相关法律程序履行不当，可能导致交易标的在约定期限内完成过户或交付的不确定性，或导致本次重组存在潜在不利影响和风险。

（四）交易标的资产估值风险

本次交易以 2016 年 4 月 30 日为评估基准日，根据本次评估目的及标的资产实际情况，中联评估采用资产基础法对标的资产杭州环北 100%股权进行预估。正式评估阶段，中联评估将采用资产基础法对交易标的资产进行评估，同时采用市场法进行验证。截至 2016 年 4 月 30 日，杭州环北 100%股权的账面价值 41,335.34 万元，资产基础法预估值 307,230.75 万元，增值额 265,895.41 万元，增值率 643.26%。

本次交易标的资产预估值增值幅度较大，最终交易价格将以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估结果为依据。本预案所引用的预估值可能与最终由具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的正式评估报告的数据存在一定差异，提请投资者关注标的资产预估值增值较高的风险。

（五）调整重组方案以及相关财务数据、预估值与最终审计、评估结果存在差异的风险

截至本预案签署日，本次交易中标的资产的审计、评估等工作尚未完成，本预案披露的标的资产范围仅为本次重组的初步方案，最终标的资产的范围将在重组报告书中予以披露，因此本次重组方案存在因标的资产范围尚未最终确定等原因而需要调整的风险。

上市公司董事会及全体董事已声明保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性，但是由于相关审计、评估工作尚未完成，标的资产的财务数据、预估

值与最终审计、评估结果可能存在一定差异。相关资产经审计的财务数据、经核准的评估结果，将在重组报告书中予以披露。提请投资者注意本预案财务数据、预估值与最终审计、评估结果存在差异的风险。

二、标的公司的相关风险

（一）经济下行、社会消费景气度下滑的风险

商业零售业与国内宏观经济波动关联较为紧密，宏观经济的景气程度对我国居民的可支配收入、消费需求和商品价格具有重大影响，并进而影响商业零售业的整体盈利水平。近年来，我国宏观经济增速放缓导致消费场景景气度有所下滑，社会消费品增速持续放缓。同时，尽管我国坚持经济结构转型、支持百货零售业发展的政策导向未发生改变，但由于市场消费需求导向的变化，使百货零售业商业企业抵御宏观经济周期波动的能力有所降低。宏观经济走势存在的较多不确定因素，给重组后的上市公司带来一定的经营风险。

（二）行业竞争风险

现阶段，我国百货零售业的行业集中度依然较低，市场竞争较为激烈。近年来，国际上大型零售商业企业加速进入我国零售业市场，以其先进的管理方式和营运理念，完善的国际采购和全球配送体系给国内百货零售企业带来了冲击；同时，国内同行业大型百货零售企业也在加快跨区域、跨业态扩张步伐，区域内竞争日趋激烈。本次拟收购的标的资产业务位于上海和杭州核心商圈，上述区域内商业零售场所密集，未来不排除国内外竞争对手越来越多进入所处区域市场，进而对标的资产所在区域内的市场份额和竞争地位造成不利影响。

（三）电子商务对传统百货业的冲击风险

随着互联网普及率逐渐增高，线上零售快速增长，同时移动端零售呈现爆发式增长。消费结构的变化对于处于充分竞争，已经出现供给过剩的线下百货零售、服装批发业产生较大冲击，倒逼传统线下百货经营模式改变。若传统百货业不能及时调整经营模式，则电子商务对传统线下百货零售业的冲击将进一步加剧，提请广大投资者注意相关风险。

（四）安全经营风险

拟注入资产主要从事专业市场以及综合性商场的租赁与运营，上述场所客流量大、商品摆放密集，如果管理不当或由于意外的人为因素及自然灾害因素，很

容易发生火灾或其他事故，从而给拟注入资产的生产经营带来较大的影响。

三、其他风险

（一）公司整合风险

通过本次交易，杭州环北及其子公司所拥有的优质零售物业资产将注入上市公司。公司将根据发展战略对注入资产开展一系列的后续整合。相关资产未来如何通过上市公司平台进行发展，是否能够与上市公司现有业务产生预期的协同效应，尚存在一定的不确定性。因此，公司本次重大资产重组，存在一定的业务整合风险。

此外，本次交易完成后，公司的经营业务及规模进一步扩大，资产管理难度加大，优秀人才的需求进一步提高，在机构设置、内部控制、资金管理和人员安排等方面均面临更高的要求。公司如不能建立起有效的沟通与协调机制，形成高效的管理模式和组织架构，加强优秀人才的培养和激励机制，则可能导致重组后公司的管理效率下降、运营成本上升，资源整合的协同效益难以得到显著体现，从而使得重组效果低于预期。

（二）本次交易后公司每股收益被摊薄的风险

虽然本次交易将使上市公司的业务布局扩展至我国经济较为发达的长三角地区，从而降低公司经营区域和客户相对集中的风险，长远来看有利于提升上市公司的盈利能力，但考虑到本次交易后公司股本和净资产规模将迅速扩大，公司存在短期内每股收益被摊薄的风险。

（三）公司治理及规模扩张风险

根据中联评估提供的标的资产预估金额，本次重组后，公司实际控制人朱宝良合计控制本公司的股份比例将上升至约 56.83%（假设以底价发行股份募集配套资金），对本公司股东大会、董事会决策的影响力将进一步增强。若朱宝良凭借其控股地位对公司重大决策、生产经营施加非正常的干预，可能损害本公司及中小股东利益。为保证本公司交易完成后的独立性，公司实际控制人朱宝良承诺将保证本公司在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立。公司实际控制人朱宝良暂无变更本公司董事会的计划。

为防止本次交易对拟注入资产及本公司的正常经营造成不利影响，拟注入资产将保持其经营实体的存续并在原管理团队的管理下运营，维持目前的业务模

式、机构设置和管理制度。但如果公司管理水平不能适应重组后公司规模扩张、或内部控制有效性不足，将会对本公司经营造成不利影响。

（三）股市风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受上市公司盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。本次交易存在一定的审核周期，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

第十节 其他重要事项

一、本次重组对投资者合法权益保护的相关安排

(一) 严格履行信息披露义务

上市公司将严格按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》等文件的要求，履行关于本次交易的信息披露义务，真实、准确、完整、及时、公平地向所有投资者披露本次交易的进展情况及其他可能对上市公司股票交易价格产生影响的重大事件。

(二) 网络投票安排

在审议本次交易的股东大会上，上市公司将为股东参加股东大会提供网络投票的方式，股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决，便于股东行使表决权。上市公司将单独统计并披露公司董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外的其他股东投票情况。

(三) 设置业绩承诺等安排

上市公司将与交易对方于本次重组第二次董事会前签署盈利预测补偿协议，具体情况将在本次重组正式方案中予以披露。该等业绩承诺安排在一定程度上将保证标的资产估值的合理性，有利于保护上市公司现有投资者的权益。

(四) 严格执行关联交易批准程序

因本次重大资产重组行为构成关联交易，遵循公开、公平、公正的原则，关联方在审议本次重组的董事会及股东大会上将回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

(五) 股份锁定

为维护全体股东利益，根据相关法规规定及交易对方出具的承诺函，红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉、毛大波、庞伟民、赵伟峰、周健、卢红彬、丁百永、张宏、郭德明在本次交易中取得的兰州民百股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉在本次交易中取得的上市公司股份的锁定期自动延长至少 6 个月。

(六) 其他保护投资者权益的措施

本公司已聘请具有证券业务资格的审计机构、资产评估机构对标的资产进行审计、评估，已聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见。同时，公司独立董事将对评估定价的公允性发表独立意见，确保本次交易公允、公平、合法、合规，不损害上市公司股东利益。

二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或者其他关联人占用的情形

截至本预案签署日，上市公司不存在资金、资产被控股股东及其关联方占用的情况。

本次交易完成后，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被控股股东、实际控制人或其他关联人占用的情形。

三、本次交易完成后，上市公司是否存在为控股股东及其关联方提供担保的情形

截至本预案签署日，上市公司不存在为控股股东及其关联方提供担保的情况。本次交易完成后，上市公司不会因本次交易增加为关联方提供担保的情形。

四、上市公司最近 12 个月内重大资产交易的情况

上市公司最近十二个月未发生重大资产交易。

五、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

根据《准则第 26 号》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）以及上交所的相关要求，本公司、交易对方及其各自的董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满 18 周岁的成年子女）就公司筹划本次重大资产重组停牌前 6 个月至本预案签署日是否存在买卖公司股票情况进行了自查，根据向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询结果，自查期间上述相关人员买卖兰州民百股票情况如下：

1、上市公司控股股东红楼集团于 2016 年 1 月 4 日买入兰州民百股票 370,000 股，买入均价为 10.27 元/股，目前持有兰州民百股份数为 129,638,680

股。

经核查，2015年7月，由于A股市场波动幅度较大，上市公司控股股东红楼集团积极响应监管机构号召，做出在未来六个月内（自2015年7月9日起）通过上海证券交易所交易系统以交易所允许的方式（包括但不限于集合竞价和大宗交易）适时对公司股份进行增持，累计增持的比例不低于本公司总股本的0.1%，不超过本公司总股本的1%的承诺。2016年1月4日红楼集团为履行上述承诺，实施了上述增持行为，并由上市公司于2016年1月5日发布了控股股东完成增持计划的公告。

2、上市公司监事毛大波的配偶董兆强于2015年10月9日卖出兰州民百股票700股，卖出均价为7.38元/股，目前持有兰州民百股份数为1,000股；上市公司副总经理李永平的配偶林萍于2016年3月22日买入兰州民百股票100股，买入均价为8.51元/股，目前持有兰州民百股份数为100股。

经核查，并经上述人员分别出具说明和承诺，其在自查期间买卖本公司股票的行为完全是基于其本人对二级市场的判断而进行的操作，不存在利用内幕消息进行交易的情况，系独立的个人行为，与本次交易事项无关。

综上，公司认为，公司控股股东红楼集团的上述股票交易行为系履行其作出的股票增持承诺，且其增持时点是在公司开始筹划本次交易之前。而董兆强与林萍的股票交易行为系其本人对二级市场的判断而进行的操作，不存在利用内幕消息进行交易的情况，交易金额较小，系独立的个人行为，与本次交易事项无关。因此，上述公司或人员在自查期间买卖兰州民百股票的行为不构成本次重大资产重组的实质性法律障碍。

六、上市公司股利分配政策

（一）上市公司现有的股利分配政策

根据上市公司《公司章程》及《兰州民百（集团）股份有限公司未来三年（2015-2017）股东分红回报规划》，上市公司主要的股利分配政策如下：

1、股东分红回报规划的基本原则

- （1）利润分配政策重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展；
- （2）实行连续、稳定的利润分配政策；
- （3）坚持以现金分红优先的原则；

(4) 重视中小股东的利益，并充分听取中小股东、独立董事和监事的意见；

(5) 坚持公开透明的信息披露原则。

2、股东分红回报的方式

公司可以采取现金、股票或现金股票相结合等方式分配利润。公司可以根据盈利状况进行中期现金分红。

3、公司现金分红的具体条件和比例

现金分红的总体条件、实施频率和分配比例：在具备现金分红条件的前提下，公司原则上每年度进行一次利润分配，在公司实现盈利且现金流满足持续经营和长远发展的前提下，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

现金分红的具体条件：公司上一会计年度盈利，且累计可分配利润为正数，也不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项。重大投资计划或现金支出事项是指公司在年度内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 25%或经审计总资产的 10%。

4、差异化的现金分红政策

公司董事会将综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排（募集资金项目除外）等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策。具体如下：

(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

5、公司发放股票股利的具体条件

(1) 公司在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，注重股本扩张与业绩增长保持同步，当报告期内每股收益或累计资本公积金金额达到证券监管部门要求时，公司可以考虑进行股票股利分红。

(2) 董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，或根据年度的盈

利情况及现金流状况,可以在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下,提出并实施股票股利分配议案。

(二) 上市公司最近三年利润分配情况

1、2013 年度

经公司 2013 年年度股东大会批准,公司 2013 年度实现净利润 110,444,163.39 元,本次分配以公司现有股本 368,867,627 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税),共计派发现金红利 36,886,762.70 元(含税)。公司 2013 年度不进行资本公积金转增股本。

2、2014 年度

经公司 2014 年年度股东大会批准,2014 年全年归属于全体股东的净利润 103,916,778.46 元,根据《公司法》和《公司章程》的有关规定,在提取法定盈余公积金后,报告期末公司可供分配的利润为 280,175,330.34 元。出于对公司经营发展状况、所处行业特点及盈利水平等因素的考虑,由于公司正处于成长期且有重大资金支出阶段,经审慎研究决定,公司 2014 年度不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本,未分配利润结转下年度。

3、2015 年度

经公司 2015 年年度股东大会批准,2015 年度公司归属于全体股东的净利润 84,484,949.96 元,根据《公司法》和《公司章程》的有关规定,在提取 10% 的法定盈余公积金后,报告期末公司可供分配的利润为 360,395,722.59 元。出于对公司经营发展状况、所处行业特点及盈利水平等因素的考虑,由于公司正处于经营发展关键时期且有重大项目资金支出,经审慎研究决定,公司 2015 年度不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本,未分配利润结转下年度。

第十一节 独立董事及独立财务顾问的核查意见

一、独立董事意见

本公司独立董事基于独立判断的立场，本着实事求是的原则，就公司本次重大资产重组事项发表独立意见如下：

1、本次重大资产重组有利于增强公司的竞争能力，有利于提高公司的持续盈利能力，有利于改善公司的财务状况，有利于公司的长远持续发展，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

2、重大资产重组预案的相关事项经公司第八届董事会第三次会议审议通过；董事会会议在审议与本次重大资产重组有关的议案时，关联董事依法回避表决；本次董事会会议形成决议合法、有效。

3、重大资产重组预案以及由公司和红楼集团共同签署的相关发行股份购买资产协议，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，重大资产重组预案具备可操作性。待本次重大资产重组的相关审计、评估工作完成后，公司就本次重大资产重组报告书的相关内容再次召集召开董事会会议进行审议时，我们将就相关事项再次发表意见。

4、本次重大资产重组尚需获得公司股东大会的审议通过和中国证监会的核准。

二、独立财务顾问的核查意见

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组规定》、《准则第26号》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》和《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引》等法律、法规的规定以及中国证监会的相关要求，通过尽职调查和对《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》等信息披露文件的审慎核查后认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易标的资产的定价原则公允，股票的定价方式和发行价格符合证

监会的相关规定，不存在损害上市公司及股东合法利益的情形；

3、本次交易构成关联交易，在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，本次交易不会损害非关联股东的利益；

4、本次交易完成后有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强盈利能力和持续经营能力、有利于保护上市公司全体股东的利益；

5、本次交易后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，控股股东红楼集团及实际控制人朱宝良承诺将与上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

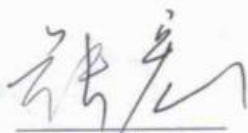
6、鉴于兰州民百将在相关评估、审计工作完成后再次召开董事会审议本次交易方案，届时本独立财务顾问将根据《重组管理办法》及相关业务准则，对本次发行股份购买资产并募集配套资金方案出具独立财务顾问报告。

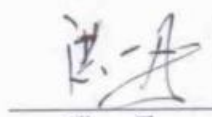
上市公司及全体董事声明

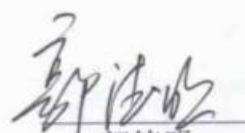
本公司及董事会全体成员保证《兰州民百（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》的内容真实、准确、完整，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

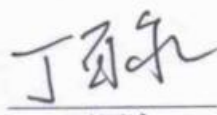
本次交易的标的资产的审计、评估工作尚未完成，本预案中涉及相关资产的数据尚未经具有证券、期货业务资格的审计和评估机构的审计和评估。本公司董事会及全体董事保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。

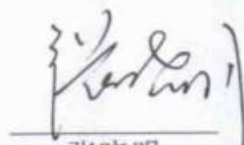
全体董事：

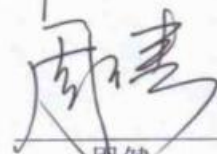

张宏

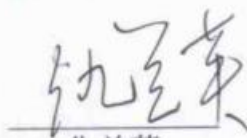

洪一丹

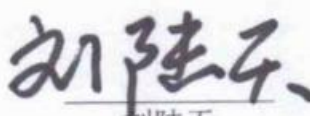

郭德明

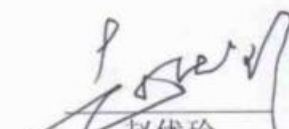

丁百永


张晓明


唐健


仇兰英


刘陆天


赵优珍

兰州民百（集团）股份有限公司



2016年07月08日

（此页无正文，为《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（修订稿）》之签章页）

兰州民百（集团）股份有限公司



2016年 6 月 08 日