

上市公司名称：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

股票上市地点：上海证券交易所

股票简称：轻纺城

股票代码:600790



浙江中国轻纺城集团股份有限公司
以非公开发行股份及支付现金方式购买
资产暨重大资产重组（关联交易）
报告书（草案）

交易对方名称：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

住所、通讯地址：绍兴县柯桥创意大厦21楼

独立财务顾问



财通证券有限责任公司
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

签署日期：二〇一二年一月

声 明

公司及公司全体董事保证本报告书及摘要内容真实、准确、完整，并对本报告书及摘要中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别或连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

本次重大资产重组交易对方开发公司出具承诺保证所提供的信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本报告书所述本次重大资产重组暨关联交易相关事项的生效和完成尚待取得有权审批机关的批准或备案。中国证券监督管理委员会及其他政府部门对本次重大资产重组所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告书及其摘要存有任何疑问，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。

重大事项提示

一、本次交易概况

轻纺城拟向第一大股东开发公司以非公开发行股份及支付现金方式收购其持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。

根据坤元资产评估有限公司出具并获得绍兴县国资办 2012 年 1 月 12 日核准的《资产评估报告》，截至 2011 年 9 月 30 日，标的资产评估值为 2,416,240,200.00 元，经交易双方协商，该等资产交易价格确定为 2,416,240,200.00 元，其中 1,476,033,290.19 元以向开发公司非公开发行股份作为对价，标的资产价格与本次非公开发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付。本次交易完成后，轻纺城将向开发公司发行 184,273,819 股股份，公司总股本将从 618,776,181 股增加至 803,050,000 股，开发公司持有上市公司股权比例从 15.64%提升至 35%。

二、本次交易对公司盈利能力的影响

根据经天健审核的备考合并盈利预测表及公司管理层的预测，若不考虑本次重组，2012 年上市公司预计可实现归属于母公司所有者的净利润为 10,295.63 万元，预计基本每股收益为 0.1664 元/股；假设 2012 年 1 月 1 日完成重组，2012 年度预计实现归属于母公司所有者的净利润为 14,020.46 万元，预计基本每股收益为 0.1746 元/股，本次重组完成后，上市公司 2012 年的盈利能力有所提升。结合根据评估报告测算的净利润预测数据，注入资产 2013 年和 2014 年盈利能力将随着北联市场第六、七、八期竞租工作的完成而大幅提升，公司盈利能力也将相应上升。

三、目标资产盈利前景分析

根据天健审核的本次注入的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年度盈利预测报告，东升路市场 2012 年度预测的净利润为 42.21 万元，北联市场 2012 年

度预测的净利润为 3,941.18 万元，标的资产预计 2012 年实现净利润合计为 3,983.39 万元；此外，根据评估报告测算的标的资产 2013、2014 年合计净利润水平分别为 6,920.43 万元和 8,442.36 万元，整体盈利预期良好。

其中北联市场 2012 年预测净利润为 3,941.18 万元，根据评估报告测算的 2013 年北联市场预计净利润为 6,068.20 万元，较 2012 年预测净利润大幅增长 53.97%，其原因如下：

截至本报告书签署日，北联市场已完成优先招商营业房的招商工作及第一期至第五期竞租招商工作，仍剩余 904 间，占全部可出租面积 38.45%的营业用房尚未出租。根据开发公司制订并经轻纺城认可的招商计划，2012 年 10 月将举行北联市场第六、七期竞租招商工作，并于 2013 年 10 月举行第八期（即所有未出租营业房）竞租招商。根据北联市场盈利预测，第六、七期竞租成交的该等营业房在 2012 年度仅确认 2 个月的营业房租金收入，但全部营业房均按照全年计提折旧，因此导致北联市场 2012 年度的盈利水平较低。

若北联市场招商计划如期完成，北联市场第六、七期招租营业房均可在 2013 年度确认全年的营业房租金收入，而第八期招租营业房将自 2013 年 11 月起确认收入，因此，2013 年度北联市场的经营业绩预计较 2012 年将大幅增长，对重组完成后上市公司盈利的贡献比例也会大幅提升。

四、本次交易的现金支付安排及其对公司未来财务状况及现金流量的影响

本次交易中，标的资产价格与本次发行股份总价值的差额为 940,206,909.81 元，双方同意由轻纺城以现金对价方式支付给开发公司。

根据标的资产审计报告，2011 年 9 月 30 日东升路及北联市场资产纳入重组范围的货币资金账面余额为 1.22 亿元。截至本报告书签署日，随着北联市场优先招商及第一至五期竞租招商工作的完成，该等货币资金账面余额合计已超过 9.6 亿元（未经审计），预计标的资产相关的货币资金可用于支付本次交易方案涉及的现金金额。

标的资产未来收入的性质为让渡资产使用权收入，根据协议约定，租金在期初一次性收取，根据权责发生制的会计基础，公司应按照受益期将上述收入平均分摊计入主营业务收入，而标的资产营业期间产生的运营成本将在相关费用发生期间予以确认，因此，本次交易支付方案对未来标的资产的收入及成本确认没有影响。

重组完成后，在不考虑其他因素影响的情况下，轻纺城对开发公司的现金支付安排会在一定程度上会造成该等资产在当前租赁合同存续期内的经营活动现金净流量总额小于期间会计净利润总额。根据标的资产 2012 盈利预测及其审核报告，2012 年东升路与北联市场营业成本合计金额约为 9,015.11 万元，其中不涉及现金流出的资产折旧费为 7,632.33 万元，占营业成本的 84.66%，涉及现金流出成本内容的金额为 1,382.73 万元，占营业成本的 15.34%，涉及现金流出的成本金额及占比均较小。根据公司管理层的判断，未来期间标的资产的成本结构基本与 2012 年相似，因此本次交易的现金支付安排对该等资产当前租赁合同存续期间的公司财务状况及现金流状况的影响较小。

由于该等市场资产在当前租赁合同期满后，重新招租产生的租金将会在租期首年收取，上市公司该期的经营活动现金流量将相应增加。

五、盈利补偿协议

轻纺城与开发公司就本次重大资产重组签订了《盈利补偿协议》，由开发公司根据盈利补偿协议约定的补偿方式向轻纺城进行补偿。根据天健审核的本次拟注入的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年度盈利预测报告，标的资产预计 2012 年实现净利润合计为 3,983.39 万元；根据评估报告测算的标的资产 2013、2014 年合计净利润水平分别为 6,920.43 万元和 8,442.36 万元。

根据该协议，补偿方式如下：

1、在补偿测算期间（2012 年度至 2014 年度），标的资产当年实现的净利润低于预测净利润的，则开发公司承诺由轻纺城回购股份的方式进行补偿（即轻纺城将以 1 元价格回购向开发公司非公开发行的对应股份并在股份锁定期届满后注销），并由开发公司以现金方式向轻纺城进行补偿。

开发公司每年应补偿的股份数量按照以下方法计算：

补偿股份数 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次非公开发行股份总数 - 已补偿股份数

开发公司每年应向轻纺城支付的现金补偿按照以下方法计算：

现金补偿额 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次交易应支付现金对价总额 - 已支付现金补偿额

上述净利润数均应以标的资产扣除非经常性损益后的净利润数确定。如轻纺城在补偿测算期间实施送股、转增股本，则上述“本次非公开发行股份总数”、“已回购股份数”均应包括开发公司因轻纺城送股、转增股本而获得的对应股份数。回购的股份数量最多不超过开发公司通过本次非公开发行获得的新增股份及其在补偿测算期间获得的轻纺城送股、转增的股份；补偿的现金数额最多不超过本次交易中轻纺城向开发公司支付的现金对价总额。在逐年补偿的情况下，各年计算的补偿股份及现金数量小于 0 时，按 0 取值，即已经回购的股份不冲回。

轻纺城应在年报披露后的 10 个交易日内，计算开发公司应补偿的股份数量及应支付现金补偿额。轻纺城应在回购的股份数量确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，待股份锁定期届满后注销。轻纺城应在开发公司应补偿现金额确定后 10 日内书面通知开发公司，开发公司应在收到通知后 30 日内将补偿金一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

2、轻纺城将在补偿期限届满后聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具专项审核意见，经减值测试如：标的资产期末减值额 > 补偿期限内已补偿股份总数 × 每股发行价格 + 补偿期限内已支付现金补偿数，则开发公司将另行以股份及现金方式向轻纺城进行补偿。

另需补偿股份数量 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次非公开发行股份总数 - 补偿期限内已补偿股份数

另需补偿现金金额 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次交易应支付的现金对价总额 - 补偿期限内已支付现金补偿额

开发公司另需补偿股份数量由轻纺城以 1 元价格回购并在股份锁定期届满后注销。轻纺城应在董事会审议通过减值测试专项审核意见后 10 个交易日内，计算开发公司另需补偿股份数量及另需补偿现金金额。轻纺城应在另需补偿股份数量及另需补偿现金金额确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。开发公司应在收到通知后 30 日内将另需补偿现金数一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

3、轻纺城将在补偿测算期间届满且全部回购股份锁定期届满后，将回购股份注销事宜提交董事会及股东大会审议。

六、本次重组的定价基准日及发行价格

本次发行股份的定价基准日为轻纺城审议本次重组预案的第六届董事会第二十二次会议决议公告日。根据规定，本次向开发公司发行股份的每股价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价，发行价格确定为人民币 8.01 元/股。若定价基准日至发行日期间本公司有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将对上述发行价格进行相应调整。

七、本次交易构成重大资产重组

本次重大资产重组的交易标的为非股权资产，2011 年 9 月末的资产总额和资产净额分别为 218,051.78 万元和 205,404.14 万元，本次交易价格为 241,624.02 万元，交易标的资产总额与交易对价的孰高值、资产净额与交易对价的孰高值占本公司 2010 年度经审计的合并财务报表总资产、扣除少数股东权益的净资产的比例分别为 58.72%、186.89%且超过 5,000 万元；同时本次交易涉及发行股份购买资产。根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和第十三条的规定，

本次交易构成重大资产重组，同时由于涉及发行股份购买资产，故尚需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

八、本次重组构成关联交易

开发公司目前为本公司第一大股东。公司向开发公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产构成关联交易。在本公司董事会审议本次重组有关事项时，关联董事回避表决；同时，此项交易尚需获得股东大会的批准，在本公司股东大会审议本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产议案时，开发公司将回避表决。

九、与本次重组有关的事项说明

此次交易标的中，北联市场资产系开发公司使用“09 轻纺债”募集资金建设的项目之一。根据国家发改委《关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）的规定，要求主要股东在债券存续期内进行资产重组时，应履行必要的程序：“一是重组方案必须经企业债券持有人会议同意。二是应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来评级。三是应及时进行信息披露。四是重组方案应报送国家发展改革委备案”。

2011 年 11 月 11 日，开发公司召开“09 轻纺债”2011 年第一次债券持有人会议，审议通过了本次重组预案。经出席本次债券持有人会议的债券持有人或代理人投票表决，审议通过了《关于审议浙江中国轻纺城集团股份有限公司非公开发行股份购买开发公司资产预案的议案》，同意开发公司进行本次重大资产重组交易。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2011 年 11 月 8 日出具的《2009 年绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司企业债券跟踪评级报告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对开发公司本次重大资产重组及相关风险进行动态信息收集和分析后得出的跟踪评级主体长期信用等级为 AA 级，债项信用等级为 AA+级，不低于首次评级及已进行的历次跟踪评级。

开发公司已就此事项向国家发改委及浙江省发改委提交备案材料，并于 2012 年 1 月 12 日在中债网上发布了公告。

就此事项开发公司履行的其他信息披露义务还包括：2011 年 10 月 27 日，开发公司就 2011 年第一次债券持有人会议的召开在中债网上发布了会议通知；2011 年 11 月 15 日，开发公司在中债网上对跟踪评级报告进行披露；2011 年 11 月 21 日，开发公司在中债网上公告了 2011 年第一次债券持有人会议决议。开发公司将按照规定根据本次交易进展继续履行信息披露等义务。

十、其他主要风险因素

1、重组后的管理风险

本次交易完成后，公司的资产规模将大幅增长，业务、人员随之进一步扩张，公司在组织设置、资金管理、内部控制和人才引进等方面将面临一定挑战。公司若不能建立起与之相适应的组织模式和管理制度，形成有效的激励与约束机制，吸引足够的优秀人才，则可能给企业正常的经营管理带来一定的风险。

2、市场竞争和经营风险

本次拟购买资产主要从事轻纺市场租赁、市场物业管理业务，与公司目前经营的业务相同。虽然上市公司的行业经验丰富、市场地位突出，但随着市场竞争日趋激烈，经营类似产品贸易的市场主体在公司拥有的市场周边兴起，一旦该等市场发展成熟，将会对公司经营的主体市场形成一定的竞争。此外，经营环境趋于复杂、市场环境发生变化，都可能给相关市场的经营业绩带来影响。

3、北联市场剩余营业房招商风险

截至本报告书签署日，北联市场尚有 904 间营业房尚未出租，根据开发公司制订、经轻纺城认可并拟在未来执行的招商计划，北联市场未出租营业房将在 2012 年 10 月和 2013 年 10 月举行第六、七、八期竞租招商，若招商计划如期完成，北联市场经营业绩预计将大幅增长。

但如经营环境发生不利变化，致使该等营业房招商方案未能顺利实施或未达到预期效果，将会影响北联市场的盈利能力。开发公司已就本次交易完成后北联

市场实际运营未能实现预期效果的补偿措施作出具体承诺，以切实保护上市公司及中小股东利益。

4、盈利预测风险

本公司的备考合并盈利预测报告及目标资产的盈利预测报告已经天健审核，盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响公司未来经营业绩的因素进行了稳健估计。目前本公司及目标资产的盈利预测是基于合理的基础和假设前提编制的，但是，由于盈利预测基于诸多对未来的假设，这些假设的实现存在一定的不确定性，实际经营成果与盈利预测结果可能存在一定差异，提请投资者对上述风险予以关注，并结合其它分析材料适当判断及进行投资决策。

5、新型交易方式的竞争风险

公司长期从事轻纺城市场的建设、培育、管理业务，在日常经营中，市场举办者通过对承租人进行严格筛选，并与其签订租赁合同，向承租人提供实体纺织品经营摊位和综合性服务收取租金及物业管理费，目前在轻纺交易市场中占据了明显的优势地位，但随着新型交易方式如电子商务模式的发展，实体交易市场经营可能会受到一定影响。

6、审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于获得浙江省国资委的批准、公司股东大会的批准、中国证监会核准本次重大资产重组交易、中国证监会核准开发公司免于以要约方式增持上市公司股份的申请等。由于本次交易能否通过上述批准或核准存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

目 录

重大事项提示.....	3
释 义.....	14
第一章 本次交易概述	16
一、本次交易的背景.....	16
二、本次交易目的.....	16
三、本次交易的决策和批准过程.....	16
四、交易对方、交易标的及交易价格和溢价情况.....	19
五、本次交易方案简介.....	19
六、构成关联交易.....	21
七、按《重组办法》规定计算的相关指标.....	21
第二章 上市公司基本情况	23
一、公司基本信息.....	23
二、公司设立及股权变动情况.....	23
三、主营业务情况和主要财务指标.....	26
四、第一大股东及实际控制人情况.....	28
第三章 交易对方基本情况	29
一、开发公司基本信息.....	29
二、历史沿革及注册资本变动情况.....	29
三、产权架构.....	30
四、主营业务情况和主要财务指标.....	30
五、下属企业概况.....	32
六、开发公司与上市公司的关联关系和推荐董事或高级管理人员情况.....	33
七、最近 5 年内受过行政处罚、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况.....	34
八、开发公司的声明与承诺.....	34
第四章 交易标的基本情况	36
一、东升路市场资产.....	36
二、北联市场资产.....	43
三、标的资产主营业务情况.....	48
四、标的资产的评估情况.....	52
五、标的资产的未来盈利能力.....	64
六、债权债务处理情况.....	65
七、交易标的涉及的重大诉讼、仲裁、行政处罚或潜在纠纷的情况.....	65
八、交易标的涉及的许可使用情况.....	65
九、其他事项说明.....	65
第五章 本次交易涉及的发行股份及支付现金方案	67
一、发行股份方案.....	67
二、现金支付方案.....	68
第六章 本次交易协议的主要内容	70

一、交易方案主要条款.....	70
二、资产交割.....	71
三、开发公司关于资产权属的陈述和保证.....	72
四、本次重大资产重组涉及的债权债务.....	72
五、本次重大资产重组涉及的人员安置.....	75
六、其他事项.....	75
七、生效条件.....	75
八、违约责任条款.....	76
九、盈利补偿协议的主要内容.....	76
第七章 本次交易的合规性分析	80
一、本次重大资产重组符合《重组办法》第十条关于实施重大资产重组的要求.....	80
二、本次重大资产重组符合《重组办法》第四十二条关于发行股份购买资产的规定.....	83
第八章 本次交易定价依据及公允性分析	85
一、本次交易的定价依据.....	85
二、本次交易定价的公允性分析.....	85
三、董事会对本次资产交易评估事项的说明.....	87
四、独立董事对本次资产交易评估事项的意见.....	89
第九章 管理层讨论和分析	92
一、本次交易前本公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	92
二、交易标的行业特点.....	99
三、交易标的的核心竞争力及行业地位.....	103
四、本次交易完成后本公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析.....	104
第十章 财务会计信息	108
一、交易标的最近两年一期简要财务报表.....	108
二、本公司最近一年一期备考合并资产负债表及备考合并利润表.....	109
三、目标资产 2012 年盈利预测.....	113
四、本公司 2011 年及 2012 年备考合并盈利预测.....	116
第十一章 风险因素	119
一、重组后的管理风险.....	119
二、市场竞争和经营风险.....	119
三、北联市场剩余营业房招商风险.....	119
四、盈利预测风险.....	119
五、新型交易方式的竞争风险.....	120
六、审批风险.....	120
第十二章 其他重要事项	121
一、本次交易对公司治理机制的影响.....	121
二、本次交易对本公司负债结构的影响.....	122
三、最近十二个月发生的资产交易情况.....	122
四、本次交易对上市公司同业竞争和关联交易的影响.....	126
五、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其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	133

六、有关当事人对本次交易出具的结论性意见.....	133
七、本次交易的有关当事人.....	137
第十三章 公司及各中介机构声明	140
一、上市公司及全体董事声明.....	140
二、交易对方声明.....	141
三、独立财务顾问声明.....	142
四、上市公司法律顾问声明.....	143
五、审计机构声明.....	144
六、资产评估机构声明.....	145
第十四章 备查文件	146
一、备查文件.....	146
二、备查文件查阅地点、电话、联系人.....	146

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书当中的含义如下：

轻纺城、上市公司、本公司、公司	指	浙江中国轻纺城集团股份有限公司
开发公司、交易对方	指	绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司及其前身绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司、绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司
精功控股	指	浙江精功控股有限公司
预案	指	《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）预案》
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	轻纺城以非公开发行股份及支付现金方式购买标的资产的交易行为
交易标的、拟购买资产、标的资产	指	本次交易涉及的东升路和北联市场两处轻纺交易市场资产的合称及相应的预收租金、保证金等款项
北联市场资产	指	本次交易涉及的绍兴县中国轻纺城北联市场有关资产
东升路市场资产	指	本次交易涉及的绍兴县中国轻纺城东升路市场有关资产
《发行股份及支付现金方式购买资产协议》	指	轻纺城与开发公司签署的《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》
《盈利补偿协议》	指	轻纺城与开发公司签署的《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的盈利补偿协议》
本重组报告书、本报告	指	《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》
定价基准日	指	轻纺城首次审议本次交易事项的董事会决议公告日
协议签署日	指	轻纺城与开发公司签署《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》之日，即 2012 年 1 月 12 日
09 轻纺债	指	经国家发改委发改财金[2009]868 号文批准，绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司于 2009 年 4 月发行的 15 亿元固定利率公司债券
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

上交所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
浙江省发改委	指	浙江省发展和改革委员会
浙江省国资委	指	浙江省人民政府国有资产监督管理委员会
绍兴县国资办	指	绍兴县国有资产管理委员会办公室
财通证券、独立财务顾问	指	财通证券有限责任公司，系上市公司本次交易的独立财务顾问
国浩律师	指	国浩律师集团（杭州）事务所，系上市公司本次交易的律师
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙），系本次交易的审计机构
坤元	指	坤元资产评估有限公司，系本次交易的评估机构
《资产评估报告》	指	坤元出具的《浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司的资产组合评估项目资产评估报告》（坤元评报〔2012〕2号）
备考报表、备考合并财务报表	指	以轻纺城业经审计的 2010 年 1 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日的财务报表和标的资产的评估价值为基础，假设 2011 年 9 月 30 日完成本次重大资产重组，并办妥标的资产的收购手续，在简单汇总的基础上由上市公司编制并经天健会计师事务所审计的财务报表
盈利预测报告	指	开发公司编制并经天健会计师事务所审核的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年盈利预测表及其说明
备考合并盈利预测报告	指	假设本次重组于 2012 年 1 月 1 日实施完毕，在经审计的上市公司与标的资产 2010 年度及 2011 年 1—9 月财务报表的基础上，结合 2010 年度及 2011 年 1—9 月的实际经营业绩，上市公司编制并经天健会计师事务所审核的 2011-2012 年度备考合并盈利预测表
中国轻纺城市场群、中国轻纺城	指	以绍兴县柯桥地区为核心区域，由本公司、开发公司及其他主体兴办的纺织品专业批发市场组成的集群
中债网	指	中国债券信息网（ www.chinabond.com.cn ）
元	指	人民币元
A 股	指	人民币普通股

第一章 本次交易概述

一、本次交易的背景

2006年起，开发公司按照地方政府部署，在绍兴县境内从事纺织品市场的开发建设工作。2008年11月，开发公司通过协议收购成为轻纺城大股东时，承诺将其自身拥有的相关市场资源逐步注入公司，做大做强轻纺市场业务。近年来，随着开发公司承建的部分市场资产逐渐建成并投入运营，部分市场已出现盈利预期和良好的发展前景，该等业务与上市公司构成了一定程度的同业竞争。在此背景下，开发公司决定履行承诺，根据持有市场资产的成熟情况将持有的部分质量较优的市场资产分步注入轻纺城，以减少同业竞争，提升上市公司经营规模，增强可持续发展能力，确保公司在绍兴轻纺城市场的主导地位。

二、本次交易目的

公司与开发公司存在一定程度的同业竞争，本次交易的完成将有效减少与大股东的同业竞争，做大做强轻纺市场业务。

通过本次交易，开发公司对本公司的合计持股比例将从15.64%提升至35%，有利于增强对本公司的控制力和支持力度，有利于上市公司股权结构的稳定和治理结构的优化，是开发公司履行承诺的重要举措。

本次资产注入有助于提升公司经营规模，从而奠定长期可持续发展的基础，通过整合大股东的资源优势和上市公司管理优势，搭建统一的纺织品交易平台，巩固轻纺城作为纺织品集散地在全球的龙头地位，提升盈利能力，实现公司利益和股东价值的最大化。

三、本次交易的决策和批准过程

（一）本次交易实施已履行的批准程序

1、2011年9月5日，开发公司董事会第二届第九次会议审议通过了本次重组预案；

2、2011年9月14日，浙江省国资委出具《关于绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司与浙江中国轻纺城集团股份有限公司资产重组事项的预审核意见》，原则同意本次重组的有关事项；

3、2011年9月26日，本公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司符合上市公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组条件的议案》、《关于公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨关联交易的议案》、《关于本次交易符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）预案〉的议案》、《关于与绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签署〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的框架协议〉的议案》、《关于提请股东大会批准开发公司免于以要约方式增持股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产相关事项的议案》、《关于适时召开临时股东大会的议案》等与本次重大资产重组相关的议案；

4、2011年11月11日，开发公司召开了“09轻纺债”2011年第一次债券持有人会议，出席会议的债券持有人或其代理人审议通过了《关于审议浙江中国轻纺城集团股份有限公司非公开发行股份购买开发公司资产预案的议案》，同意开发公司进行本次重大资产重组交易。开发公司已就此事项向发改委提交备案材料；

5、2012年1月11日，开发公司第二届董事会第十五次会议审议通过了《关于本次交易过程中有关标的资产的审计、评估及盈利预测事宜的议案》、《关于本次交易过程中有关交易方案及相关协议的议案》等与本次重大资产重组相关的议案，同意以标的资产认购轻纺城向其非公开发行的股份及支付的现金，同意开发公司进行本次交易；

6、2012年1月12日，本次交易标的评估结果已经绍兴县国资办《关于对浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买绍

兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司的资产组合评估项目核准意见的批复》（绍县国资办[2012]2号）核准；

7、2012年1月12日，轻纺城召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨关联交易的议案》、《关于〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于与绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签署〈关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议〉的议案》、《关于批准本次重大资产重组有关财务报告、备考财务报告及盈利预测审核报告的议案》、《关于与绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签署〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的盈利补偿协议〉的议案》、《关于董事会对资产评估相关事项发表意见的议案》、《关于提请股东大会批准开发公司免于以要约方式增持股份的议案》、《公司董事会关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》、《关于公司召开2012年第一次临时股东大会的议案》等与本次重大资产重组相关的议案。

（二）本次交易尚需获得的授权、批准和核准

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于：

- 1、浙江省国资委批准本次重大资产重组事项；
- 2、本次交易获公司股东大会审议通过，股东大会同意豁免开发公司因本次发行触发的要约收购义务；
- 3、中国证监会核准本次重大资产重组，且豁免开发公司因本次发行而应履行的要约收购义务；
- 4、本次交易获得法律法规所要求的其他相关有权机构的审批。

上述批准或核准事宜均为本次交易的前提条件，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准和核准的时间，均存在不确定性。

四、交易对方、交易标的及交易价格和溢价情况

本次交易对方为绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司，根据轻纺城和开发公司于2012年1月12日签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易标的为开发公司持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项，根据坤元出具并获得绍兴县国资办2012年1月12日核准的《资产评估报告》（坤元评报〔2012〕2号），截至2011年9月30日，该等资产账面净值为2,054,041,407.44 元，按照收益法评估的评估结果为2,416,240,200.00元，经交易双方协商，该等资产交易价格确定为2,416,240,200.00元，溢价情况如下表所示：

单位：万元

交易标的	账面价值	成本法	收益法	增值率
东升路市场	69,551.29	55,392.19	61,792.23	-11.16%
北联市场	135,852.85	162,414.19	179,831.79	32.37%

标的资产增减值原因详见本报告书“第四章 四、标的资产的评估情况”。

五、本次交易方案简介

公司拟以非公开发行股份及支付现金方式收购开发公司持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。其中1,476,033,290.19元以向开发公司非公开发行股份作为对价，标的资产价格与本次非公开发行股份总价值的差额940,206,909.81元，由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付，不足部分由轻纺城自筹资金解决。

本次交易完成后，轻纺城将向开发公司发行 184,273,819 股股份，公司总股本将从 618,776,181 股增加至 803,050,000 股，开发公司持有上市公司股权比例从 15.64%提升至 35%。

（一）股份发行方案

1、发行股份的种类和面值

本次发行的股份种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

2、发行方式

本次发行采取向特定对象非公开发行的方式。

3、发行对象

本次发行的对象为开发公司。

4、认购方式

开发公司以持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项认购本次非公开发行股份。

5、定价基准日和发行价格

本次非公开发行的定价基准日为首次审议本次交易事项的董事会决议公告日。根据规定，本次发行价格不得低于定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价，确定为 8.01 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、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定对发行价格进行相应调整。

6、发行数量

本次发行股份的数量拟定为 184,273,819 股，交易完成后，公司总股本将为 803,050,000 股，实际发行股份数量将由公司董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

7、锁定期安排

本次非公开发行中发行对象认购的股票自发行结束之日起三十六个月内不得上市交易或转让，之后按中国证监会和上海证券交易所的规定执行。

8、本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次非公开发行股份完成后，公司发行前滚存的未分配利润将由公司新老股东按照发行后的股份比例共享。

（二）现金支付方案

本次交易中，标的资产价格与本次非公开发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付，不足部分由轻纺城自筹资金解决。

六、构成关联交易

开发公司目前为本公司第一大股东。公司向开发公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产构成关联交易。在本公司董事会审议本次交易相关事宜时，关联董事回避表决；同时，此项交易尚需获得股东大会的批准，在本公司股东大会审议本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产议案时，开发公司将回避表决。

七、按《重组办法》规定计算的相关指标

1、本次交易构成《重组办法》第十一条和第十三条规定的重大资产重组

本次重大资产重组的交易标的为非股权资产，本次交易价格为 241,624.02 万元，交易标的资产总额与交易对价的孰高值、资产净额与交易对价的孰高值占本公司 2010 年度经审计的合并财务报表总资产、净资产的比例分别为 58.72%、186.89%且超过 5,000 万元；同时本次交易涉及发行股份购买资产。根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和第十三条的规定，本次交易构成重大资产重组，同时由于涉及发行股份购买资产，故尚需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

2、本次交易未构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组

2008 年 11 月 11 日，开发公司协议收购浙江精功控股有限公司持有轻纺城的 15.64%的股份，成为公司第一大股东，绍兴县人民政府成为公司实际控制人。

自实际控制人发生变更之日，除本次拟实施的资产购买行为外，公司还经 2011 年 4 月 29 日召开的公司 2010 年度股东大会审议通过，向开发公司购买了其持有的中国轻纺城针织面料市场（即中国轻纺城东升路市场改造升级三期工程建成后的市场）的 171 间营业房（一层 105 间，二层 66 间），该次交易的资产总额为 6,728.89 万元。按照累计计算原则，已完成收购的东升路部分资产总额与

交易对价孰高值与本次交易标的 2011 年 9 月末资产总额与交易对价的孰高值合计为 248,352.91 万元。公司实际控制人变更前一个会计年度报告期末，即 2007 年 12 月 31 日，上市公司经审计的合并口径的资产总额为 41.84 亿元，上述交易标的资产总额与交易对价的孰高值占本公司 2007 年度经审计的合并财务报表总资产的比例为 59.36%，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条规定的重大资产重组。

第二章 上市公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

英文名称：Zhejiang China Light&Textile Industrial City Group Co.,Ltd

注册资本：61,877.6181 万元

实收资本：61,877.6181 万元

注册地址：浙江省绍兴县柯桥街道鉴湖路 1 号中轻大厦

法定代表人：沈小军

股票简称：轻纺城

股票代码：600790

上市地点：上海证券交易所

企业法人营业执照注册号：3300000000031704

经营范围：市场开发建设，市场租赁，市场物业管理，仓储运输服务，劳动服务，纺织原料、化工原料及产品（不含危险品）、建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、矿产品、机械电子产品、工艺美术品、电器元件、机电设备、针纺织品、服装、日用百货、五金交电、文化体育用品的销售，室内外装潢，停车服务，咨询服务，纺织品生产。

二、公司设立及股权变动情况

（一）公司设立及上市

1、设立

轻纺城系经原浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1993]字第 7 号文批准以定向募集方式设立的股份有限公司，设立时公司名称为“浙江绍兴中国轻纺城发

展股份有限公司”，于 1993 年 4 月 26 日在浙江省工商行政管理局注册设立。1995 年 1 月，浙江绍兴中国轻纺城发展股份有限公司更名为“浙江中国轻纺城集团股份有限公司”。

2、上市

经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]13 号、14 号文批准，公司于 1997 年 1 月 17 日公开发行 A 股股票 2,925 万股。1997 年 2 月 28 日，经上海证券交易所上证上字[1997]008 号文批准，公司股票在上海证券交易所挂牌交易，总股本为 11,700 万股，股票简称“轻纺城”，股票代码“600790”。

（二）公司上市后历次股权变动及最近三年控股权变化情况

1、1998 年送股及转增股本

1998 年 5 月，根据轻纺城股东大会决议并经浙江省人民政府证券委员会“浙证委[1998]89 号”文批准，以 1997 年底总股本 11,700 万股为基数，按 10:4 的比例向全体股东派送红股计 4,680 万股；以资本公积按每 10 股转增 1 股的比例向全体股东转增股本计 1,170 万股，送股及转增股本共计 5,850 万股。上述变更完成后，公司总股本增加至 17,550 万股。

2、1998 年配股

1998 年 5 月 22 日，根据轻纺城股东大会决议并经中国证券监督管理委员会“证监上字[1998]48 号”文批准，以公司 1997 年末总股本 11,700 万股为基数，向全体股东配售 20,53.31 万股。本次变更完成后，公司总股本增加至 19,603.31 万股。

3、2000 年配股

2000 年 11 月 23 日，根据轻纺城 2000 年第一次临时股东大会决议，并经浙江省人民政府企业上市工作领导小组“浙上市[2000]67 号”文、中国证监会“证监公司字[2000]193 号”文核准，公司以 1999 年 12 月 31 日总股本为基数，按每 10 股配售 3 股的比例向全体股东配售，共计可配售股份为 5,880.99 万股。公司法人股股东全部放弃本次配股。社会公众股东可配售股份为 3,637.98 万股，实际配售股份为 3,637.98 万股。本次配股完成后，公司总股本增加至 23,241.29 万股。

4、2001 年送股及转增股本

2001 年 4 月 10 日，经公司 2000 年度股东大会批准，并经浙江省人民政府企业上市工作领导小组“浙上市[2001]30 号”文批准，实施送股和资本公积转增股本方案：以 2000 年 12 月 31 日股本为基准，以可供股东分配的利润按 10:2 的比例向全体股东派送红股，以资本公积按每 10 股转增 4 股的比例向全体股东转增股本。本次送股及转增股本完成后，公司总股本增加至 37,186.07 万股。

5、2006 年股权分置改革

2006 年 12 月 6 日，公司召开股权分置改革相关股东大会，决定以 2006 年 6 月 30 日总股本为基准，以资本公积金向截至 2006 年 12 月 18 日登记在册的全体股东按 10: 2.8 股的比例转增股份，非流通股股东浙江精功控股有限公司用所转增股份中的 5,095,026 股支付给流通股股东作为精功控股和浙江永利实业集团有限公司支付的部分对价，浙江省财务开发公司、绍兴柯桥镇红建村、宁波经济技术开发区太洲贸易公司及上海博达缩微技术有限公司用所转增股份中的 2,658,963 股作为对价支付给流通股股东，即向流通股股东每 10 股转增 3.107413 股。股权分置改革后公司总股本增加至 47,598.17 万股。

6、2008 年转增股本

2008 年 5 月 9 日，经公司 2007 年股东大会审议批准，以公司 2007 年 12 月 31 日总股本 475,981,678 股为基准，以资本公积金向全体股东按 10:3 的比例转增股份 142,794,503 股。本次转增后公司总股本增加至 618,77.61 万股。

7、2008 年第一大股东变更

2008 年 11 月 11 日，浙江精功控股有限公司与开发公司签订了《绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司以协议方式收购浙江中国轻纺城集团股份有限公司之协议书》，精功控股将其持有的公司 96,800,000 股股权（占公司总股本的 15.64%）转让给开发公司。

由于精功控股在公司股权分置改革时做出承诺，其持有的股份“在 2008 年年报公告日前不上市交易或者转让，自 2008 年年报公告之日起的十二个月内不上

市交易或者转让”。因此，协议双方一致同意在符合有关规定或证券交易所安排之日起十个工作日内完成转让股权的过户登记手续。

2010年5月27日，开发公司与精功控股在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了上述收购股份的过户登记手续。过户登记手续完成后，开发公司持有本公司96,800,000股股份（为有限售条件流通股），占公司总股本的15.64%，成为公司第一大股东。

（三）公司现股本结构

2011年9月30日，公司股本结构如下：

项目	持股数量（股）	比例
一、有限售条件股份	99,721,291	16.116%
1、国家持股		0.000%
2、国有法人持股	96,800,000	15.644%
3、其他内资持股	2,921,291	0.472%
其中：境内非国有法人持股	2,921,291	0.472%
境内自然人持股		0.000%
4、外资持股		0.000%
其中：境外法人持股		0.000%
境外自然人持股		0.000%
二、无限售条件流通股份	519,054,890	83.884%
1、人民币普通股	519,054,890	83.884%
2、境内上市的外资股		0.000%
3、境外上市的外资股		0.000%
4、其他		0.000%
三、股份总数	618,776,181	100.000%

（四）公司最近三年的重大资产重组情况

公司最近三年未发生重大资产重组的情形。

三、主营业务情况和主要财务指标

（一）主营业务情况

公司经核准的经营范围为：市场开发建设，市场租赁，市场物业管理，仓储运输服务，劳动服务，纺织原料、化工原料及产品（不含危险品）、建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、矿产品、机械电子产品、工艺美术品、电器元件、

机电设备、针纺织品、服装、日用百货、五金交电、文化体育用品的销售，室内外装潢，停车服务，咨询服务，纺织品生产。

公司从事的主要业务为市场租赁和物业管理业务，2008 年、2009 年、2010 年及 2011 年 1-9 月，公司主营业务收入及其构成如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	20,165.41	78.61%	26,216.41	78.58%	25,885.12	92.02%	56,459.87	97.61%
其中：市场租赁	17,863.89	69.64%	22,843.91	68.47%	22,670.39	80.59%	20,181.39	34.89%
物业管理	1,617.21	6.30%	2,030.57	6.09%	2,164.77	7.70%	-	0.00%
货运业务	18.51	0.07%	482.13	1.45%	658.00	2.34%	3,378.33	5.84%
房地产销售	-	0.00%	326.63	0.98%	-	0.00%	25,294.83	43.73%
保费业务	289.26	1.13%	362.74	1.09%	224.00	0.80%	193.18	0.33%
电子商务	232.92	0.91%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
矿产品销售	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	6,435.03	11.13%
其他	143.63	0.56%	170.43	0.51%	167.95	0.60%	977.10	1.69%
其他业务收入	5,487.63	21.39%	7,145.89	21.42%	2,245.40	7.98%	1,381.35	2.39%
营业收入	25,653.04	100.00%	33,362.30	100.00%	28,130.52	100.00%	57,841.22	100.00%

（二）主要财务指标

根据公司经审计的 2008 年、2009 年、2010 年度及 2011 年 1—9 月财务报表，公司近三年及一期合并财务报表的主要指标如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总资产	381,232.99	411,465.09	417,578.66	408,904.40
负债	242,219.72	281,842.39	282,146.79	285,444.76
所有者权益	139,013.26	129,622.69	135,431.87	123,459.64
归属于母公司所有者权益	139,031.30	129,287.80	128,472.50	113,541.32

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	25,653.04	33,362.30	28,130.52	57,841.22
利润总额	10,476.40	2,085.73	6,843.92	13,365.90
净利润	8,362.06	3,870.32	4,858.24	8,947.62
归属于母公司所有者的净利润	8,642.56	4,042.72	7,173.91	7,215.51

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,514.46	30,527.79	5,333.77	-8,985.85
投资活动产生的现金流量净额	14,295.36	18,926.74	-23,982.18	-13,741.39
筹资活动产生的现金流量净额	-16,671.90	-28,786.46	10,907.47	10,490.54

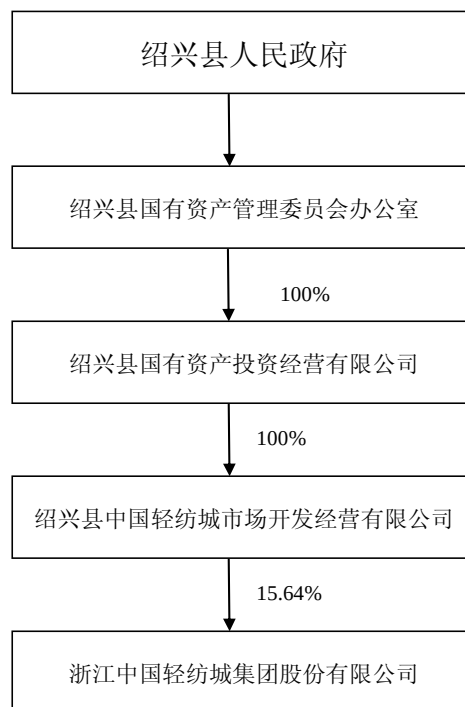
四、第一大股东及实际控制人情况

（一）第一大股东情况

详见本报告书“第三章 交易对方基本情况”。

（二）实际控制人情况

公司与第一大股东和实际控制人之间的产权及控制关系如下：



绍兴县国有资产投资经营有限公司持有开发公司 100%的股权，系开发公司的唯一股东。绍兴县人民政府是公司的实际控制人。

第三章 交易对方基本情况

一、开发公司基本信息

中文名称：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

英文名称：China Textile City Market Development & Operation Co.Ltd

法定代表人：毛东敏

注册资本：人民币 20,000 万元

注册地址：绍兴县柯桥创意大厦 21 楼

主要办公地点：绍兴县柯桥创意大厦 21 楼

企业法人营业执照注册号：330621000002393

税务登记证号码：浙税联字 330621751928352

经营范围：轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

二、历史沿革及注册资本变动情况

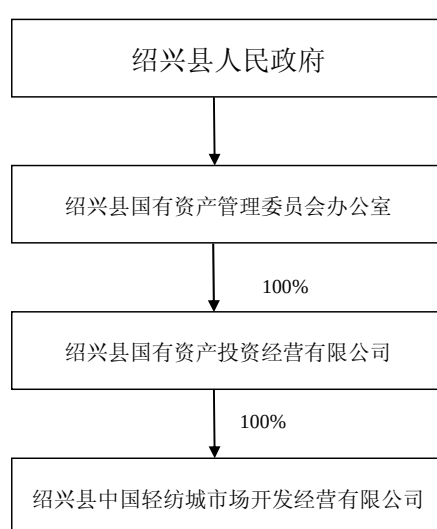
开发公司前身为“绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司”，由绍兴县国有资产投资经营有限公司独资设立，于 2003 年 7 月 2 日在绍兴县工商行政管理局注册设立，设立时注册资本为 1,000 万元。

2006 年 5 月，绍兴县政府为推进中国轻纺城的“二次创业”工作，由绍兴县国有资产投资经营有限公司对开发公司进行增资，增资后开发公司注册资本增加至 20,000 万元，同时更名为“绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司”，由其承担中国轻纺城市场的开发建设工作。2007 年 7 月，开发公司名称变更为“绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司”。

2008年8月20日，经绍兴县人民政府[2008]46号文批准，绍兴县水务集团有限公司100%的国有股权、绍兴县城市建设投资开发有限公司100%的国有股权、绍兴县交通投资公司68.75%的国有股权被划拨至开发公司，上述公司成为开发公司的子公司，该等股权划转程序已于2008年9月10日完成，工商变更登记已办理完毕。

三、产权架构

截至本报告书签署日，开发公司产权控制关系结构图如下：



开发公司的控股股东为绍兴县国有资产投资经营有限公司，注册资本5000万，办公及注册地址为绍兴县金柯桥大道234号，行业为投资与管理，在建设银行绍兴支行开立基本户，营业执照号码3306211000021，法人代表（授权代理人）王国强。该公司作为绍兴县国有资产管理办公室下属企业，负责全县国有独资及国有控股、参股企业的资产、财务的管理和监督；管理和指导国有资产营运工作；组织实施清产核资，产权管理等基础工作；负责财政性公共资源的统计；委派和管理国有资产营运机构会计、财务总监和国有控股企业董事、监事；指导和监管全县国有资产产权交易。

四、主营业务情况和主要财务指标

（一）主营业务情况

开发公司对下属市场开发建设、会展宣传、市政公用事业、城镇居民供水、工业及生活污水处理等子公司实行资产控股、参股、投资和管理。主营业务包括了市场经营业务、水务业务和城市基础设施建设业务三个板块。其中市场经营业务主要包括绍兴县中国轻纺城市场的建设、管理、招商、运营等业务；水务业务包括绍兴县的供水、排水和污水处理业务；城市基础设施建设业务包括城乡道路建设管理、路面维护在内的交通业务和市政公共设施建设、城市绿化美化在内的城建业务，均在绍兴县内开展。

2008 年、2009 年、2010 年及 2011 年 1-9 月，开发公司各项主要业务的营业收入及其构成如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	65,857.82	65.88%	93,243.08	72.21%	71,345.90	84.24%	61,116	90.87%
市场经营	30,765.69	30.78%	24,665.76	19.10%	8,743.16	10.32%	2,684	3.99%
通行费收入	2,440.38	2.44%	3,055.22	2.37%	2,799.64	3.31%	2,313	3.44%
其他	903.48	0.90%	8,163.26	6.32%	1,800.52	2.13%	1,146	1.70%
合计	99,967.38	100.00%	129,127.32	100.00%	84,689.22	100.00%	67,258.74	100.00%

（二）主要财务指标

根据开发公司经审计的 2008 年、2009 年、2010 年财务报表，及未经审计的 2011 年 1-9 月财务报表，开发公司近三年及一期合并财务报表的主要指标如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总资产	2,006,862.50	1,912,782.82	1,477,953.18	1,257,057.58
负债	1,135,386.61	1,070,916.41	816,464.35	588,509.31
所有者权益	871,475.90	841,866.41	661,488.84	668,548.27
归属于母公司所有者权益	661,141.61	642,472.65	583,079.28	598,562.16

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业总收入	99,967.38	129,127.32	84,689.22	67,258.74

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
补贴收入 ^注	20,474.00	21,082.43	34,832.48	38,748.80
利润总额	6,047.46	2,206.80	15,420.64	20,560.14
净利润	3,417.78	3,880.80	14,953.65	20,022.92
归属于母公司所有者的净利润	2,085.47	7,450.22	8,114.89	22,587.99

注：基于开发公司所承担的城市公共服务及城市基础设施建设的职能，每年均能稳定获得大额财政补贴收入。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	71,206.32	88,686.97	59,557.91	24,718.94
投资活动产生的现金流量净额	-50,971.12	-52,581.17	-118,447.92	-264,044.34
筹资活动产生的现金流量净额	-27,912.13	-88,775.85	166,407.30	239,992.30

五、下属企业概况

截至本报告书签署日，开发公司控股和参股的企业情况如下表所示：

单位：万元

序号	企业名称	主营业务范围	注册资本	持股比例
市场板块				
1	浙江中国轻纺城集团股份有限公司	市场租赁、物业管理、仓储运输服务等	61,877.62	15.64%
2	绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	市场经营管理、房屋租赁、停车服务、纺织品批发零售	5,000.00	100.00%
3	绍兴县中国轻纺城服装服饰市场开发经营有限公司	市场经营管理、房屋租赁；批发、零售	5,000.00	100.00%
4	绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	自有房屋出租、物业管理、停车服务	5,000.00	100.00%
5	绍兴县中国轻纺城北联托运市场有限责任公司	房屋出租、道路货物运输、搬运装卸、停车服务	550.00	100.00%
6	绍兴县中国轻纺城展会有限公司	会展宣传、展览设计与制作	50.00	100.00%
7	绍兴县柯桥中国纺织指数信息有限公司	纺织指数数据采集、编制、发布、信息咨询服务	50.00	100.00%
8	绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	自有房屋出租、物业管理、装卸、仓储、停车服务	5,000.00	60.00%

序号	企业名称	主营业务范围	注册资本	持股比例
9	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	市场房屋租赁	1,000.00	55.00%
10	绍兴县中国轻纺城西市场物业管理有限公司	市场物业管理、停车服务、装卸	50.00	50.00%
11	绍兴县中国轻纺城东门纺织品市场有限公司（棉布市场）	市场营业房招租、招商、市场物业管理、停车服务等	50.00	51.00%
12	绍兴县中国轻纺城坯布市场有限公司	坯布市场建设经营、房屋租赁、经销坯布及辅料、停车服务等	4,000.00	50.50%
供水、排水及污水处理板块				
1	绍兴县水务集团有限公司	实业投资、饮用水源开发、给排水管理等	30,000.00	100.00%
基础设施建设及运营板块				
1	绍兴县交通投资有限公司	交通道路投资（经营范围中涉及许可证的项目凭证经营）	8,000.00	68.75%
2	绍兴县城市建设投资开发有限公司	城市基础设施、重大公益性项目投资、开发、建设、城市综合开发	18,680	100%
其他行业				
1	绍兴县中国轻纺城纺织创意产业服务有限公司	纺织信息分析与咨询服务、纺织品研发与检测、会展、培训等	200.00	49.00%
2	绍兴县汇金小额贷款股份有限公司	办理小额贷款；办理小企业发展、管理、财务咨询服务	40,000.00	12.00%
3	浙商银行股份有限公司	综合金融业务（范围详见中国银监会的批文）	1,000,687.24	2.54%

六、开发公司与上市公司的关联关系和推荐董事或高级管理人员情况

（一）与上市公司关联关系

开发公司持有本公司 A 股股份 96,800,000 股，占公司总股本的 15.64%，为本公司第一大股东。

（二）向上市公司推荐董事或高级管理人员情况

截至本报告书签署日，开发公司向公司推荐董事或高级管理人员情况如下：

姓名	在本公司担任的职务	在开发公司担任的职务
沈小军	董事长	董事长

姓名	在本公司担任的职务	在开发公司担任的职务
周俭	董事、总经理	董事
潘兴祥	董事	董事、副总经理

七、最近 5 年内受过行政处罚、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况

截至本报告书签署日，开发公司及其董事、监事和高级管理人员最近 5 年内未曾受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

八、开发公司的声明与承诺

（一）开发公司收购上市公司股份时的承诺

2008 年 11 月 11 日，开发公司协议收购精功控股持有的 9,680 万股公司股份成为轻纺城第一大股东时承诺：

1、开发公司不利用对公司的控股地位进行损害公司及公司其他股东合法权益的经营活动。

2、开发公司除行使正常的股东权利外，不干涉公司的经营管理，不出现开发公司除董事以外人员兼任公司高级管理人员情况（包括但不限于：经理、副经理、董事会秘书及财务管理人员）。

3、在开发公司行使股东权利后，在未来 3 个月内无资产注入计划，但开发公司今后将逐步把相关市场资源注入公司，做大做强做优轻纺市场业务。

4、如开发公司有意出售自身持有的任何涉及市场开发建设、租赁管理的资产或股权，公司享有优先购买权；开发公司保证在出售或转让任何涉及市场开发建设、租赁管理的资产或股权时，向公司提供不逊于开发公司向任何独立第三方提供的商业条件。

5、开发公司承诺将给予公司及其下属企业与开发公司其他下属企业同等待遇，避免损害公司及其下属企业利益。

本次交易即是基于开发公司的上述第 3 项承诺,将已趋于成熟稳定并具有较好盈利预期的东升路市场资产及北联市场资产注入上市公司,支持上市公司做大做强做优轻纺市场业务。

(二) 开发公司关于本次交易信息披露的承诺

开发公司作为本次交易的交易对方,于 2011 年 9 月 26 日出具《承诺函》,承诺就本次重大资产重组事项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的承诺。

第四章 交易标的基本情况

一、东升路市场资产

（一）基本情况

1、本次注入的资产范围说明

东升路市场由毛纺面料市场（东升路市场一期）、精品面料市场（东升路市场二期）和针织面料市场（东升路市场三期）三部分组成，位于中国轻纺城东市场交易区西侧、西市场交易区东侧，与老市场交易区相邻，属于中国轻纺城的老市场区。东升路市场于 2008 年 6 月开始通过报纸、电视广告等媒体分期逐批进行招租，并于 2008 年 10 月开始试营业，目前市场处于正常营业状态。

本次开发公司拟将市场资产中除产权安置房及已归属上市公司的资产以外的自有资产注入上市公司，拟注入资产包括：

东升路市场一期自有资产：建筑面积合计 10,283.60 平方米（对应土地面积 1,809.91 平方米）的营业房、配套用房及设施，以及相应配套车位；东升路市场二期自有资产：建筑面积合计 38,049.26 平方米（对应土地面积 11,479.47 平方米）的营业房、配套用房及设施，以及相应配套车位；东升路市场三期自有资产：建筑面积合计 25,921.96 平方米（对应土地面积 5,218.09 平方米）的营业房、配套用房及设施，以及相应配套车位。

2、东升路市场剩余资产情况说明

东升路市场除上述拟注入上市公司资产外的剩余部分资产情况如下：

（1）产权安置房

开发公司在建设开发东升路市场时，与东升路地块原有房屋的所有权人达成拆迁补偿安置协议，开发公司按照拆迁房屋及附属物的价值给予被拆迁人实物及货币拆迁安置补偿，实物补偿为东升路市场建成的特定位置与面积的商铺的所有权。开发公司在东升路市场建成后，已根据拆迁安置协议的约定将对应商铺交付上述被拆迁人。截至本报告书签署日，开发公司已将其中 227 间商铺的房屋所有

权与土地使用权变更登记至被拆迁人名下，尚有 263 间商铺的权属待变更登记至被拆迁人名下。

（2）上市公司资产

2011 年 4 月，公司按评估价格向开发公司购买了其开发的东升路针织面料市场中总建筑面积为 8,310.72 平方米的 171 间营业房。该部分资产所有权已属于上市公司。

3、东升路市场名称登记证情况

（1）针织面料市场

市场名称：绍兴县中国轻纺城针织面料市场

市场地址：绍兴县柯桥车站路以东、东升路以北

市场负责人：潘兴祥

成立日期：2009 年 3 月 27 日

市场举办者：绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司

营业面积：33,691 平方米

商品种类：针织面料

市场登记证号：工商市字 3306211107 号

营业期限：2009 年 3 月 27 日至 2018 年 10 月 17 日

（2）毛纺面料市场

市场名称：绍兴县中国轻纺城毛纺面料市场

市场地址：绍兴县柯桥东升路以北、西市场以东、滨河路以南

市场负责人：潘兴祥

成立日期：2009 年 11 月 27 日

市场举办者：绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司

营业面积：22,624 平方米

商品种类：毛纺面料

市场登记证号：工商市字 3306211110 号

营业期限：2009 年 11 月 27 日至 2018 年 10 月 17 日

（3）东升路纺织品市场

东升路纺织品市场系精品面料交易区，营业面积为 47,112 平方米。根据 2009 年 9 月 11 日，绍兴县中国轻纺城建设管理委员会文件《关于同意申领“绍兴县中国轻纺城（东升路市场）”市场名称登记证的批复》（轻管委[2009]54 号），同意由中国轻纺城老市场交易区（上市公司所有）与中国轻纺城东升路市场精品面料区（B 区）联合，以浙江中国轻纺城集团股份有限公司名义申领“绍兴县中国轻纺城（东升路市场）”市场名称登记证，并对市场进行统一管理。因此，2009 年 10 月 11 日，东升路纺织品市场（精品面料交易区）与上市公司在该处拥有的老市场交易区联合申领了市场名称登记证。市场名称登记证情况如下：

市场名称：浙江绍兴中国轻纺城（东升路市场）

市场地址：绍兴县金柯桥大道以西、104 国道以北、东升路以南、邮电路以东

市场负责人：周俭

成立日期：2009 年 10 月 11 日

市场举办者：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

营业面积：99,481 平方米

商品种类：精品服装面料、中高档家纺产品

市场登记证号：工商市字 3306211109 号

营业期限：2009 年 10 月 11 日至 2023 年 12 月 30 日

上述三市场名称登记证记载的市场营业面积合计为 155,796 平方米，包括前述上市公司老市场交易区营业面积 52,369 平方米、安置房营业面积 24,656.27 平方米、以及开发公司 2011 年 4 月出售给上市公司的东升路 171 间营业房面积 8,310.72 平方米，剩余面积 70,460.01 平方米，较本次统计东升路拟注入资产建筑面积 74,254.82 平方米差异 3,794.81 平方米，主要原因系部分房屋出租作为商务办公、餐饮用房及配套设施使用，不作为市场经营而未在市场名称登记证中记载所致。

（二）东升路市场资产权属情况

东升路市场土地使用权由开发公司于 2006、2007 年通过挂牌竞价方式取得，使用权面积共计 40,758 平方米，土地出让总价 36,685 万元。开发公司与浙江省绍兴县国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》及补充协议，并支付了土地出让价款。

东升路市场建设项目共由三期工程构成，其工程建设均严格按照相关规定通过公开招投标方式实施，开工建设前均依法取得了绍兴县发展和改革局关于项目建设批复、绍兴县环境保护局关于项目环境影响批复，以及绍兴县建设局关于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，不存在违法违规建设情形，并均已经绍兴县建筑业管理局竣工验收备案。

列入本次交易标的资产的东升路市场资产中，用作商业出租用途的 1,077 间房屋建筑物已分割办理产权证，建筑面积合计 73,425.16 平方米，情况如下：

区域	房屋所有权证	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证	使用面积 (m ²)	使用权类型	土地用途	使用终止日期
东升路市场一期自有资产	绍房权证柯桥字第 59200 号等 261 本房产证	9,927.15	绍兴县国用(3-60-0-27)第 69245 号等 261 本土地证	1,747.17	出让	商业	2046 年 7 月 20 日
东升路市场二期自有资产	绍房权证柯桥字第 63671 号等 364 本房产证	37,828.98	绍兴县国用(3-60-0-26)第 78953 号等 364 本土地证	11,413.01	出让	商业	2046 年 11 月 5 日

区域	房屋所有权证	建筑面积(m ²)	国有土地使用证	使用面积(m ²)	使用权类型	土地用途	使用终止日期
东升路市场三期自有资产	绍房权证柯桥字第 60900 号等 452 本房产证	25,669.03	绍兴县国用(3-56-0-39)第 77506 号等 452 本土地证	5,167.18	出让	商业	2047 年 6 月 21 日
合 计	共 1,077 本	73,425.16	共 1,077 本	18,327.36			

除上述营业房外，东升路市场还拥有建筑面积合计 829.66 平方米、土地面积合计 180.11 平方米的物业辅助用房 11 间，未办理产权证。

开发公司承诺：本次交易完成后，如因东升路市场未办理房屋权属登记的辅助用房的权属瑕疵等原因导致轻纺城损失的，开发公司承诺全额弥补其损失。绍兴县住房和城乡建设局已于 2012 年 1 月 8 日出具证明，确认开发公司取得东升路市场商铺符合城市房屋管理法律法规规定，不存在因违反城市房屋管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

国浩律师认为：东升路市场列入本次交易的营业房已经取得房屋所有权证书，部分未办理权属登记的辅助用房的面积仅占标的资产的极小比例，且开发公司已就该部分辅助用房的权属出具了相关承诺，不会对本次交易构成实质性障碍。

本次重组独立财务顾问财通证券认为：东升路市场未办理权属登记的物业系为物业管理配备的辅助用房，其面积占标的资产比例较小，且开发公司已就此出具了承诺。除此以外，本次重组涉及的东升路市场资产营业用房均依法取得了权属证明，前述物业权属瑕疵对本次重大资产重组不构成实质性障碍。

截至本报告书签署日，东升路市场标的资产不存在抵押、质押等第三方权利或被查封、冻结等权利受到限制的情形，标的资产转让交割不存在法律障碍。

（三）东升路资产经营情况

1、经营项目

东升路市场资产由商户承租并从事纺织品交易，根据划行归市的要求，各楼层经营项目如下：

楼层	经营项目
毛纺市场一、二楼	毛纺面料
精品市场一、二楼	精品女装面料
精品市场三楼	牛仔面料
精品市场四楼	商务办公区
精品市场五楼	餐饮、展示中心、物业中心
针织市场一至四楼	针织面料
针织市场五楼	办公中心

2、租赁情况

东升路市场出租招商方式分为优先招商、竞租招商和临时租赁三种：东升路市场一期一层、二期一层、二期二层的临时租赁营业房，租赁期满后承租者无优先承租权，收回营业房另行招商；东升路市场三期四层的已出租营业房采用公开竞租招商，租期六年，租金一次性缴纳，到期后营业房承租者享有同等条件下的优先承租权，下一期租金收缴的标准与竞租成功的租金相同；其余已出租营业房均采用优先招商方式招商，租赁期限长短不一（大部分合同到期时间为 2011 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日），租金缴纳方式包括六年一缴、三年一缴、一年一缴等多种，到期后营业房承租者享有同等条件下的优先承租权。

东升路市场自有资产中占可出租用房数量 94.44%的房屋已出租，已出租套内面积占可出租套内面积的 83.01%。东升路市场各期可出租用房、已出租用房及未出租用房情况如下：

东升路	楼层	建筑面积 (m²)	可出租用房			已出租用房			未出租用房		
			数量 (间)	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)	数量 (间)	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)	数量 (间)	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)
一期	1 层	10,283.60	110	2,615.56	4,347.65	110	2,615.56	4,347.65	-	-	-
	2 层		153	3,394.96	5,643.62	103	2,276.77	3,753.68	50	1,118.20	1,889.94
二期	1 层	38,049.26	122	2,360.37	4,112.12	122	2,360.37	4,112.12	-	-	-
	2 层		211	5,369.85	9,783.46	211	5,369.85	9,783.46	-	-	-
	3 层		210	5,418.86	9,891.96	203	5,254.76	9,635.46	7	164.10	256.50
	4 层		38	2,481.36	4,167.00	38	2,481.36	4,167.00	-	-	-
	5 层		3	7,240.74	9,944.63	2	2,906.34	未分割	1	4,334.40	未分割
三期	1 层	25,921.96	47	910.74	1,824.96	47	910.74	1,824.96	-	-	-
	2 层		86	2,411.07	4,762.62	86	2,411.07	4,762.62	-	-	-
	3 层		152	4,239.37	8,372.56	152	4,239.37	8,372.56	-	-	-
	4 层		152	4,239.37	8,373.41	150	4,188.96	8,274.75	2	50.42	98.66

东 升 路	楼层	建筑面积 (m²)	可出租用房			已出租用房			未出租用房		
			数量 (间)	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)	数量 (间)	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)	数量 (间)	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)
	5 层		12	1,499.77	2,154.85	-	-	-	12	1,499.77	2,154.85
合 计		74,254.82	1,296	42,182.01	73,378.84	1,224	35,015.14	-	72	7,166.88	-

东升路市场未出租营业房将按照各楼层的招商招租政策进行招租，2011 年 12 月 31 日租期期满的营业房续租三年且续期租金维持原合同租金价格不变，所有营业房在未来仍按原有方式招商。

(四) 东升路资产简要财务情况

根据天健会计师对纳入重组范围之资产明细表出具的审计报告，2009 年、2010 年末以及 2011 年 9 月 30 日东升路市场的资产明细表如下：

单位：元

资产或负债	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
货币资金	106,789,970.03	133,779,114.45	74,948,368.18
应收账款	4,818,324.42		
投资性房地产	695,512,866.54	714,915,498.08	740,785,673.46
资产小计	807,121,160.99	848,694,612.53	815,734,041.64
预收款项	74,212,905.65	95,250,767.95	53,656,262.38
其他应付款	37,395,388.80	38,528,346.50	21,292,105.80
负债小计	111,608,294.45	133,779,114.45	74,948,368.18
资产净额	695,512,866.54	714,915,498.08	740,785,673.46

截至 2011 年 9 月 30 日，本次拟注入上市公司的东升路市场资产对应的预收租金、保证金等款项余额合计约为 111,608,294.45 元，具体明细如下：

单位：元

报表科目	金额	款项性质
预收账款	74,212,905.65	预收租金
其他应付款	36,552,650.00	押金、保证金等
其他应付款	842,738.80	其他
合 计	111,608,294.45	

(五) 其他事项说明

截至本报告书签署日，东升路市场尚未完成工程决算，根据轻纺城与开发公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及轻纺城、开发公司与相关施工方签署的三方协议，确认标的资产涉及的工程合同项下工程款及其他款项的支付

义务由开发公司按合同约定继续履行，轻纺城在标的资产交割后无须为工程合同款项支付承担任何责任。相关权利义务约定详见本报告书“第六章、本次交易协议的主要内容 四、本次重大资产重组涉及的债权债务”。

二、北联市场资产

（一）北联市场资产基本情况

北联市场全称为中国轻纺城北联窗帘布艺市场，位于绍兴县柯桥街道万商路、湖西路以南、聚贤路以西、滨河北路以北、中国轻纺城北市场交易区以东，地处中国轻纺城北市场交易区东侧、天汇广场东南侧，与联合市场、东市场交易区隔河相邻，属于中国轻纺城的老市场区。北联市场自 2008 年 5 月开始开工建设，2011 年 9 月除场外工程外，其余均已完工达到预定可使用状态。截至本报告书签署日，北联市场已完成了优先招商和第一期至第五期的竞租招商，并计划于 2012 年 1 月 30 日正式开业。北联市场项目用地总面积为 69,656.00 平方米，总体测绘建筑面积 219,653.17 平方米，含 2,318 间，物业、办公及辅助用房 16 间，以及配套车位 1,043 个。

北联市场已申领市场名称登记证，具体情况如下：

市场名称：绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场

市场地址：绍兴县柯桥湖西路 126 号

市场负责人：季奕民

成立日期：2011 年 12 月 16 日

市场举办者：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

营业面积：168,884 平方米

商品种类：窗帘、窗纱、布艺装饰品

市场登记证号：工商市字 330621115 号

营业期限：2011 年 12 月 16 日至 2023 年 7 月 2 日

（二）北联市场资产权属情况

1、概况

2008 年 6 月 28 日，开发公司通过挂牌方式竞得北联托运市场改造一、二期地块的国有土地使用权，使用权面积共计 69,656 平方米，土地出让总价 76,437 万元。开发公司与浙江省绍兴县国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，并支付了土地出让价款。

开发公司拥有的北联市场资产土地使用权具体情况如下：

序号	使用权人	权证号	坐落	使用权面积（m²）	用途	使用权类型	使用权期限
1	开发公司	绍兴县国用（2010）第 3-108 号	柯桥街道上谢桥村	26,062	商业	出让	至 2048.6.27
2	开发公司	绍兴县国用（2010）第 3-124 号	柯桥街道上谢桥村	43,594	商业	出让	至 2048.6.27

2、北联市场建设审批手续

北联市场的开发建设履行了以下审批、备案手续：

（1）2007 年 10 月 8 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投资[2007]158 号《关于北联托运市场改造工程项目建议书的批复》，批准北联市场项目建设。2008 年 7 月 16 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2008]148 号《关于中国轻纺城北联托运市场改造工程项目可行性研究报告的批复》，批准北联市场建设项目的可行性研究报告。2008 年 7 月 30 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2008]167 号《关于北联托运市场改造工程项目初步设计的批复》，批准北联市场建设项目初步设计方案。

（2）2008 年 5 月 14 日，绍兴县环境保护局以绍环批[2008]151 号《关于绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司中国轻纺城北联地块综合改造项目环境影响报告表的批复》，批准北联市场建设项目环境影响报告表。

（3）2008 年 8 月 1 日，绍兴县建设局向开发公司颁发编号为地字第 330621200800002 号（轻管）与地字第 330621200800003 号（轻管）的《建设用地规划许可证》，批准北联市场建设方案的用地规划。

(4) 2008 年 9 月 22 日，绍兴县建设局以（2008-027 号）建筑方案认定书，批准北联市场建筑方案。2008 年 9 月 23 日，绍兴县建设局向开发公司颁发编号为建字第 330621200800004 号（轻管）的《建设工程规划许可证》，批准北联市场建设工程规划。

(5) 2008 年 9 月 22 日，绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 330621200807310101 的《建设工程施工许可证》，批准北联市场桩基工程施工建设。2010 年 3 月 10 日，绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 33062120103150101 的《建设工程施工许可证》，批准北联市场主体工程施工建设。

根据国浩律师事务所出具的《法律意见书》，北联市场工程施工已经完毕，正在办理竣工验收手续，尚待办理房屋权属登记手续，北联市场房屋所有权证书的取得不存在法律障碍。

截至本报告书签署日，北联市场标的资产不存在抵押、质押等第三方权利或被查封、冻结等权利受到限制的情形，标的资产转让交割不存在法律障碍。

（三）北联市场资产经营情况

1、经营项目

北联市场由商户承租并从事窗帘、布艺等纺织品的交易，各层经营项目如下：

楼层	经营项目
一层	经营窗帘、布艺及相关纺织品
二层、三层、四层	经营窗帘、布艺、家居生活系列产品

2、租赁情况

北联市场拥有市场营业房共 2,318 间，均采用六年一租且租金于租赁期开始前一次性收取的出租方式经营，招商方式分为优先招商和竞租招商两种：除原北联地块拆迁及其他优先招商资格的营业房和相关配套用房外的所有营业房全部进行公开竞租，对市场营业房六年期租金按位置、面积设置一房一价的定价标准，以此为底价，对六年期使用权进行公开竞租，价高者得，期满后承租者无优先承

租权，所有营业房重新进行公开竞租；优先招商的营业房租赁期为一年六年，按一房一价的定价进行抽签择房，到期后承租者享有同等条件下的优先承租权。

招商方案于 2011 年 9 月 16 日在当地主要报纸公告，截至本报告书签署日，北联市场已完成 535 间优先招商营业房的招商工作和第一期至第五期竞租招商工作，优先招商营业房共收取预收租金 15,350 万元，竞租招商共收取预收租金 70,348 万元，合计为 85,698 万元。其中，竞租招商各期情况如下：

单位：万元

项目	日期	楼层	成交间数	成交均价	成交总额
第一期竞租招商	2011 年 10 月 15-16 日	二楼	223 间	98.35	21,932
第二期竞租招商	2011 年 10 月 28-29 日	一楼	54 间	100.85	5,446
		二楼	118 间	81.34	9,598
第三期竞租招商	2011 年 11 月 8-9 日	三层	121 间	79.13	9,575
第四期竞租招商	2011 年 11 月 22-23 日	一层	20 间	77.00	1,540
		二层	37 间	63.22	2,339
		三层	131 间	67.11	8,792
第五期竞租招商	2011 年 12 月 29 日	一层	3 间	97	291
		二层	18 间	65.56	1,180
		三层	154 间	62.69	9,655

截至本报告书签署日，北联市场可出租营业房、已出租用房及未出租用房面积情况如下：

楼层	建筑面积	可出租营业房		已出租用房		未出租用房	
	(m ²)	数量 (间)	套内面积 (m ²)	数量(间)	套内面积 (m ²)	数量(间)	套内面积 (m ²)
一层	44,726.02	706	18,160	553	15,145	153	3,015
二层	41,374.50	536	17,933	455	15,378	81	2,555
三层	41,404.02	538	18,029	406	13,922	132	4,107
四层	41,404.02	538	18,088	-	-	538	18,088
五层	4,964.70	-	-	-	-	-	-
顶层	142.90	-	-	-	-	-	-
地下	45,637.01	-	-	-	-	-	-
合 计	219,653.17	2,318	72,210	1,414	44,445	904	27,765

根据开发公司制订、经轻纺城认可并拟在未来执行的招商计划，北联市场未出租营业房将在 2012 年 10 月将举行北联市场第六、七期竞租招商，并于 2013 年 10 月就剩余营业房举行第八期竞租招商，所有营业房在租赁期满后仍按原有方式招商。

3、市场前景

北联市场地处轻纺城市场核心区，紧靠目前成熟的纺织品交易市场。根据轻纺城发展现状及纺织业发展趋势，通过长期的市场调研，按照划行归市要求，专业经营窗帘窗纱、布艺。经公司和有关部门的调查，广大市场经营户普遍对该市场的发展有良好预期，基于周边市场的繁荣程度和营业房的市场租金水平及经营品种的合理定位，现已推出的的一至三楼营业房招商工作顺利开展，其余楼层及一至三楼剩余营业房将于 2012 年 10 月和 2013 年 10 月进行招租。注入上市公司后，依托公司长期积累的专业市场管理经验，北联市场的长期繁荣可以预期。

（四）北联市场资产简要财务情况

根据天健对纳入重组范围之资产明细表出具的审计报告，2009 年、2010 年末以及 2011 年 9 月 30 日北联市场的资产明细表如下：

单位：元

资产或负债	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
货币资金	14,868,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
投资性房地产	1,355,778,540.90		
在建工程	2,750,000.00	235,138,682.75	70,095,643.17
无形资产		738,094,781.25	757,777,308.75
资产小计	1,373,396,629.90	977,481,553.00	832,121,040.92
预收款项	4,248,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
其他应付款	10,620,000.00		
负债小计	14,868,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
资产净额	1,358,528,540.90	973,233,464.00	827,872,951.92

截至 2011 年 9 月 30 日，本次拟注入上市公司的北联市场资产对应的预收租金、保证金等款项余额合计约为 1,486.81 万元，系优先招商营业房预收租金和参与竞租招商的商户缴纳的履约保证金，具体明细如下：

单位：元

报表科目	金额	款项性质
预收账款	4,248,089.00	预收租金
其他应付款	10,620,000.00	履约保证金
合 计	14,868,089.00	

（五）其他事项说明

截至本报告书签署日，北联市场尚未完成工程决算，根据上市公司与开发公司签订的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金购买资产协议》和及上市公司、开发公司与相关施工方签署的三方协议，确认标的资产涉及的工程合同项下工程款及其他款项的支付义务由开发公司按合同约定继续履行，轻纺城在标的资产交割后无须为工程合同款项支付承担任何责任。相关权利义务约定详见本报告书“第六章、本次交易协议的主要内容 四、本次重大资产重组涉及的债权债务”。

三、标的资产主营业务情况

（一）主要经营模式及业务流程

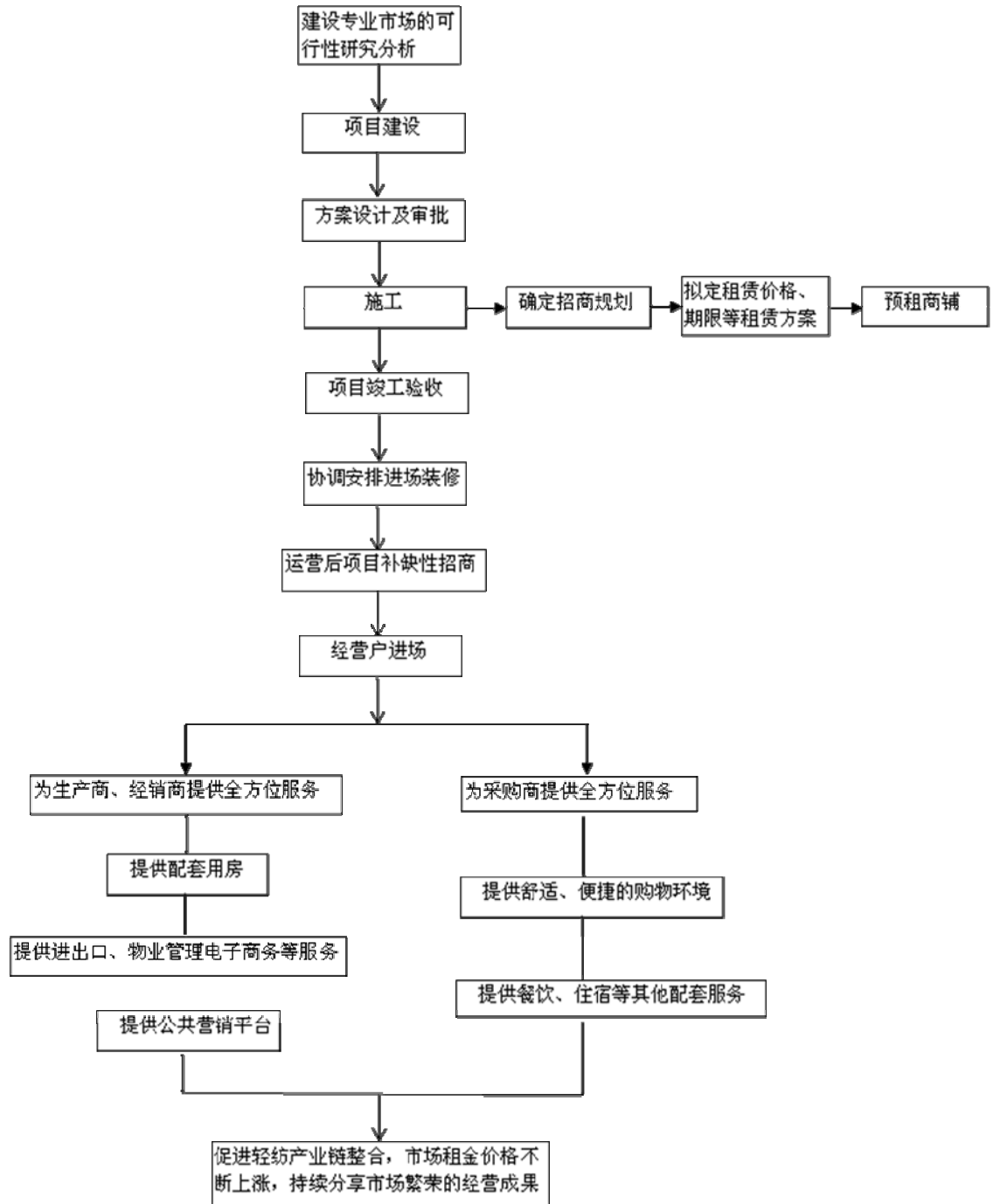
1、主要经营模式

本次注入的东升路市场资产与北联市场资产主要从事纺织品专业批发市场的租赁和物业管理业务，与公司现有市场资产经营模式一致，在日常经营中，市场举办者对承租人进行严格筛选，并与其签订租赁合同，通过为承租人提供纺织品经营摊位和综合性服务并向其收取租金及物业管理费，该等经营摊位只对外进行租赁，不对外进行销售，其收入性质为让渡资产使用权收入。

市场举办者与承租方签订租赁合同明确约定租赁期限、租金及经营用途等，承租方不得改变约定的经营用途，未经出租方同意，不得转租。租金的支付方式一般为：根据租约一次性缴纳及分期缴纳。

本次注入的北联市场资产采取了与东升路市场资产、公司现有市场资产不同的租金确定方式，即优先招商及无优先承租权的竞租招商相结合，其中无优先承租权的竞租招商方式通过引入市场化的竞拍方式实现了较高的租金水平。

2、业务流程



（二）主营业务构成及变动情况

标的资产主营业务收入主要为租金收入，截至 2011 年 9 月 30 日，北联市场尚未开业，东升路市场资产自开业以来租赁面积及租金变动情况如下：

时间	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
租赁面积（平方米）	30,061.00	30,061.00	25,931.00
平均租赁单价（元/平方米/年）	1,593.98	1,593.98	1,638.51

期间租金变动原因主要是：2009 年东升路市场资产招租平均租金较高，但三期尚余 4,130 平方米营业房未能出租，为促进市面繁荣，开发公司推出了招商隆市计划，2010 年通过降低租金方式将三期所余 4,130 平方米营业房予以出租，导致平均租金水平略有下降。

（三）主要客户及供应商

截至 2011 年 9 月 30 日，北联市场尚未开业，各期内东升路市场资产向前五名客户租赁情况如下：

时间	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
金额（元）	261,411.50	348,548.70	348,118.70
占当期营业收入比	0.72%	0.79%	1.44%

标的资产对单个客户的销售金额较小，其比例均未超过当期营业收入的 50%，不存在严重依赖于少数客户的情形。

（四）主要产品的原材料和能源及其供应情况

该等市场资产在市场经营的业务循环过程中不会产生存货，因此在提供服务时不需要采购原材料，涉及的采购主要为向市政供水供电单位采购水、电等公共产品，不存在严重依赖于少数供应商的情形。

（五）环保情况

本次交易标的资产为市场资产，经营场所从事的业务属于商业流通范畴，与生产型项目相比，基本不存在污染。

（六）主要产品和服务的质量控制情况

除完善的硬件设施外，东升路市场注重服务创新，以“优质服务”为核心提升市场的内在品质，采取的服务措施包括：

1、拓宽市场营销渠道。为帮助市场经营者拓宽营销渠道，组织市场经营户参加一年“春秋”两季的中国柯桥国际纺织品博览会，组织市场经营者在湖南、广东等地举行纺织品展销对接活动和“市场精品面料展示会、订货会”等多项活动，为市场采供双方直接搭建贸易平台，减少中间环节。

2、致力开展纺织品品牌创建。为提升市场纺织品整体质量水平和品牌形象，组织开展品牌评选活动 and “面料设计师、服装设计师沟通会”等活动，积极推行以索票索证为重点的市场纺织品准入制度，引导“绿色纺织”、“环保纺织”氛围，确保上市纺织品质量安全。

3、引导公司化经营意识。东升路市场推出了入市“门槛”与动态淘汰相结合的招商政策，优先入选轻纺城内“实力派”面料经销商、纳税大户、县内纺织业 500 强企业等经营户入场经营，使整个市场面料品种多样化、高端化，改善了市场经营主体结构。

4、完善市场配套服务功能。轻纺城为各个市场配套建设了拥有 180 条联托运线点组成的物流网络，覆盖全国（除台湾外）30 个省、市、自治区 179 个大中型城市，东升路市场经营者可充分利用上述物流网络。此外东升路市场还引入餐饮、金融服务等商家提供配套服务，为经营者提供一切便利。

5、致力提供细致入微人性化服务。从市场经营者及消费者角度出发，提供导购服务台、商铺查询、英语翻译、公平尺等商务服务。

此外，东升路市场经营遵循以下服务质量控制措施：

1、为加强市场知识产权保护工作，提高市场经营户开发、研制纺织产品的能力，优化市场创业创新环境，增强市场经营产品的核心竞争力，东升路市场执行《中国轻纺城纺织品花样版权登记管理保护办法》，保护和鼓励市场经营者自主开发设计纺织产品，设立纺织品贸易纠纷仲裁中心，就地解决贸易纠纷，有力的营造了公平竞争的市场经营环境。

2、东升路市场贯彻实施《市场文明经营守则》、《市场诚信文明经营管理规定》和《信用监督实施方案》等经营规范方面的制度，组织实施《市场信用监管实施方案》，对市场经营户每年进行信用状况评定，以规范经营秩序。

北联市场正式开业后，也将遵循统一制定的服务和质量控制制度进行管理。

四、标的资产的评估情况

坤元资产评估有限公司系具备证券业务资格的评估机构，坤元及其评估师（相关人员详见本报告书“第十二章 其他重要事项 七 本次交易的有关当事人”）根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买资产涉及的资产组合在 2011 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，评估结果如下：

1、成本法评估结果

本次重组交易标的的资产、负债及资产净额采用成本法的评估结果为：

资产账面价值 2,180,517,790.89 元，评估价值 2,304,540,183.45 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 5.69 %；

负债账面价值 126,476,383.45 元，评估价值 126,476,383.45 元；

资产净额账面价值 2,054,041,407.44 元，评估价值 2,178,063,800.00 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 6.04%。

2、收益法评估结果

本次重组交易标的的资产组合采用收益法的评估结果为 2,416,240,200.00 元，评估增值 362,198,792.56 元，增值率为 17.63%。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

本次重组交易标的的资产组合采用成本法的评估结果为 2,178,063,800.00 元，采用收益法的评估结果为 2,416,240,200.00 元，两者相差 238,176,400.00 元，差异率为 9.86%。

评估师认为，按照系统论的观点，考虑房屋建筑物、土地等组合的群体效应及综合环境效应，资产组合整体的总价值应大于房屋建筑物、土地等的单项价值之和。由于成本法固有的特性，其评估结果未能涵盖整体资产组合的综合价值效应、潜在收益因素、不可确指无形资产价值等方面的作用，由此导致成本法与收

益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映资产组合的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 2,416,240,200.00 元作为交易标的资产组合的评估值。

（一）东升路市场资产

东升路市场资产包括投资性房地产以及相关资产和负债（资产包括货币资金和应收账款，负债包括预收款项和其它应付款），该市场的主要资产情况及业务介绍详见本报告书“第四章 交易标的基本情况 一、东升路市场资产 三、标的资产主营业务情况”。

东升路市场资产的核心为构成投资性房地产的营业房资产，并以市场租赁方式经营，并且在本次评估目的对应的经济行为实现后，仍均以市场租赁方式经营、不进行分户分割销售和整体转让，故本次评估目的对应的经济行为与分户分割销售属于不同级市场，不同市场条件下的供求关系是不一致的，有各自不同的市场供求圈，因而两者不具有可比性，由于缺乏同类的交易案例，不宜采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，选用成本法和收益法进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

根据坤元评报字〔2012〕2 号资产评估报告，截至评估基准日，东升路市场资产成本法和收益法的评估结果如下：

单位：万元

交易标的	账面价值	成本法	收益法	评估结果差额
东升路市场	69,551.29	55,392.19	61,792.23	6,400.04

成本法和收益法的评估结果存在差异，收益法的评估结果高于成本法。主要原因：按照系统论的观点，考虑房屋和土地及其配套设施的群体效应及综合环境效应，房地产整体的总价值应大于房屋和土地的单项价值之和。

本次评估结论选择收益法的评估结果，即东升路市场资产的评估价值为 61,792.23 万元。

1、成本法评估情况

成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出资产净额的评估价值。东升路市场资产评估的具体过程说明如下：

（1）相关资产和负债

①货币资金

根据交易协议的约定，开发公司与上市公司在交割本次购买的东升路市场和北联市场的同时，应将与购买市场相关的保证金以及归属于评估基准日后标的资产的租金等款项以现金方式支付给上市公司。货币资金即为与应收账款、预收款项、其他应付款等相对应的现金。

该项资产以核实后的账面值 106,789,970.03 元为评估价值。

②应收账款

对于有充分证据表明可以全额收回的应收账款，估计发生坏账的风险较小，该项资产以其核实后的账面余额 4,818,324.42 元作为评估价值。

③预收账款和其他应付款

通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，均为实际应承担的债务，故以核实后的账面值作为评估值，其中预收账款的评估价值为 74,212,905.65 元、其他应付款的评估价值为 37,395,388.80 元。。

上述流动资产评估价值减去流动负债评估价值后，相关资产和负债的整体评估价值为 0 元。

(2) 投资性房地产

根据房地产的用途和现状，本次评估对东升路市场及其附属设施一并采用房地分估的方式，首先对房屋及附属设施采用重置成本法进行评估，然后选用基准地价系数修正法求出土地使用权价值，将房屋建筑物价值和其占地土地使用权价值相加得出房地产的价值。

①房屋建筑物

重置成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。

②土地使用权

由于委估宗地所处区域近年市场用地交易案例较少，难以采用市场比较法进行评估；考虑委估宗地实际情况，也难以采用收益还原法或成本逼近法等进行评估，而委估宗地处于绍兴县基准地价覆盖范围内，且有特色专业市场用地的细分用途基准地价评估，因此适宜选用基准地价系数修正法对投资性房地产的土地进行评估。

基准地价系数修正法的基本原理就是在对城市内有收益的土地或发生交易的土地估价的基础上，按一定的程序、原则、方法，评估出各级土地或各区域内不同用途的土地平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正得其宗地地价。

截至 2011 年 9 月 30 日，东升路市场投资性房地产的评估价值为 55,392.19 万元，具体构成如下：

单位：元

市场组成	房屋建筑物价值	土地使用权价值	自有资产价值
东升路市场一期	32,144,400	41,564,000	73,708,400

市场组成	房屋建筑物价值	土地使用权价值	自有资产价值
东升路市场二期	123,515,300	178,792,000	302,307,300
东升路市场三期	86,689,200	91,217,000	177,906,200
评估值	553,921,900		

综上，截至 2011 年 9 月 30 日，东升路市场资产按照成本法的整体评估价值为 553,921,900 元。

2、收益法评估情况

收益法评估的对象为东升路市场资产组合，东升路市场资产组合的评估价值为东升路市场投资性房地产现金流评估值加上溢余资产的价值，溢余资产的价值采用成本法评估价值，即为 0 元，东升路市场资产的收益法评估价值为 61,792.23 万元，资产评估结果汇总情况如下：

单位：万元

序号	项目	东升路市场
1	一、收益期	2011 年 9 月 30 日至 2046 年 7 月 20 日（一期） 2011 年 9 月 30 日至 2046 年 11 月 5 日（二期） 2011 年 9 月 30 日至 2047 年 6 月 21 日（三期）
2	二、现金流入	278,741.20
3	1、营业房租金	249,497.33
4	2、配套用房、车位、其他收入	29,243.87
5	三、现金流出	103,859.68
6	1、营业税金及附加	47,687.42
7	2、营运成本	25,055.24
8	3、管理费用	31,117.02
9	四、净现金流量	174,881.52
10	五、折现率	9%
11	六、净现值和	61,792.23
12	七、溢余资产和负债	0.00
13	八、评估结果	61,792.23

（1）东升路市场投资性房地产评估结果

截至 2011 年 9 月 30 日，东升路市场投资性房地产收益法的评估价值为 61,792.23 万元，较经审计的资产账面价值 69,551.29 万元，评估减值 7,759.06 万元。

（2）东升路市场投资性房地产重要评估参数

①收益期

按建筑物耐用年限和土地使用年限孰短确定，本次评估以土地剩余可使用年限作为东升路市场的收益年限，预测东升路市场一期、二期、三期的市场租赁期分别至 2046 年 7 月 20 日、2046 年 11 月 5 日、2047 年 6 月 21 日止，且不考虑土地使用期满后的房屋建筑物残值。

②租金等收入

按照开发公司的说明：东升路市场未出租营业房将按照各楼层的招商招租政策进行招租；将于 2011 年 12 月 31 日租赁期满的营业房，考虑到市场整体稳定，将按现租赁合同约定的条款续订新一轮三年期租赁合同，租金维持原合同租金价格；所有营业房在未来仍按原有方式招商。

根据各区域各楼层已签订的租赁合同租金价格，并参考同类市场租金水平，考虑市场经营品种类型、市场经营环境等因素，对未出租的房源按区域、位置、面积、入口状况、采光、面街情况、柱子、斜头拐角等因素进行修正后，综合确定租金价格和出租情况。大部分营业房的租赁期将于 2014 年 12 月 31 日期满，故从 2015 年 1 月 1 日开始将该部分营业房的出租方式统一调整为六年一租且租金于租赁期开始前一次性收取。

随着市场繁荣，结合物价指数及宏观经济形势的变化，并考虑二手市场和拍卖市场的租金水平及相应的风险因素，参照中国轻纺城同类市场的续期租金较前期租金的增长趋势，预测除合同有约定的营业房外其余营业房在 2015 年、2021 年开始的 6 年租赁期的租金上涨比例，2027 年开始至收益期结束每年租金保持不变。

办公、餐饮等配套用房、停车费等其他收入参照以往情况、未来发展趋势以及中国轻纺城同类市场的租金水平、租金支付方式、增值趋势进行预测。

对于租赁期满后承租者享有同等条件下的优先承租权的营业房，参照中国轻纺城同类市场，此类营业房不存在退租、空置状况，故不考虑空置。对于未出租营业房、租赁期满后承租者无优先承租权的临时租赁营业房和配套用房等，根据预计招商和同类市场情况，预测空置率。

③营业税金及附加

根据目前有关税收法律、规章的规定和当地实际，确定房地产出租适用的税种和税率分别为：营业税按应纳税营业额的 5%计缴，城建税按应缴流转税额的 5%计缴，教育费附加按应缴流转税额的 3%计缴，地方教育费附加按应缴流转税额的 2%计缴，水利建设基金按营业收入的 0.1%计缴，印花税按租金收入的 0.1%计缴，从租计征的房产税按租金收入的 12%计缴，从价计征的房产税按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；土地使用税按土地使用面积的 10 元/平方米计缴。

④营运成本

营运成本为市场的日常维护、大修费用等。按照与东升路市场一期、二期、三期的建筑结构、装饰状况相似的同类市场历史实际发生的金额和实际使用状况，对预测期限内的日常维护费用进行预测。根据各项设备、装修和结构的耐用年限，按照其重置成本的比例计算、预计大修费用。

⑤管理费用

管理费用为市场经营管理人员工资、办公费用、市场招商、广告宣传费用等费用。根据东升路市场一期、二期、三期的规模大小、相关合同、以往费用水平和未来经营规划，并参照同类市场的管理费用支出水平进行预测。

⑥折现率

房地产的价值为其经营收益于评估基准日的收益折现值，折现率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下资本的平均获利率。折现率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、投资收益率排序插入法等方法。根据本次评估特点和收集资料的情况，本次评估采用安全利率加风险调整值法确定折现率。

（3）评估结果分析

东升路市场自有资产评估价值评估减值 77,590,566.54 元，东升路市场资产略有减值的主要原因系一方面该市场原始造价相对类似地段的其他市场过高，由此导致初始入账成本及按照现行会计政策核算的评估基准日账面价值较高；此外

东升路市场招商隆市优惠期的租金收入较低，且该等临近基准日的现金收入贴现系数较大，由此拉低了预测期现金流入的现值总和，上述原因主要导致了东升路市场资产的评估减值。

上市公司以本次评估价值作为入账成本，评估减值有利于进一步夯实记账基础，不会对未来会计收益形成负面影响。

（二）北联市场资产

北联市场资产包括投资性房地产、在建工程以及相关资产和负债（资产包括货币资金、负债包括预收款项和其它应付款），该市场的主要资产情况及业务介绍详见本报告书“第四章 交易标的基本情况 二、北联市场资产 三、标的资产主营业务情况”。

由于北联市场资产中构成投资性房地产和在建工程的营业房资产均以市场租赁方式经营，并且在本次评估目的对应的经济行为实现后，仍以市场租赁方式经营、不进行分户分割销售和整体转让，故本次评估目的对应的经济行为与分户分割销售属于不同级市场，不同市场条件下的供求关系是不一致的，有各自不同的市场供求圈，因而两者不具有可比性，由于缺乏同类的交易案例，不宜采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，选用成本法和收益法进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

根据坤元评报字〔2012〕2号资产评估报告，截至评估基准日，北联市场资产成本法和收益法的评估结果如下：

单位：万元

交易标的	账面价值	成本法	收益法	评估结果差额
北联市场	135,852.85	162,414.19	179,831.79	17,417.60

成本法和收益法的评估结果存在差异，收益法的评估结果高于成本法。主要原因：按照系统论的观点，考虑房屋和土地组合的群体效应及综合环境效应，房地产整体的总价值，应大于房屋和土地的单项价值之和。

由于成本法固有的特性，其评估结果未能涵盖整体房地产的综合价值效应、潜在收益因素、不可确指无形资产价值等方面的作用，由此导致成本法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。评估师认为以收益法得出的评估值更能科学合理地反映投资性房地产的价值。因此本次评估结论选择收益法的评估结果，即北联市场资产的评估价值为 179,831.79 万元。

1、成本法评估情况

（1）相关资产和负债

①货币资金

根据交易协议的约定，开发与轻纺城在交割本次购买的东升路市场和北联市场的同时，应将上述购买市场相关的保证金以及归属于评估基准日后标的资产的租金等款项以现金方式支付给轻纺城。货币资金即为与预收款项、其他应付款相对应的现金。

该项资产以核实后账面值 14,868,089.00 元作为评估值。

②预收账款和其他应付款

通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，均为实际应承担的债务，故以核实后的账面值作为评估值，其中预收账款的评估价值为 4,248,089.00 元元、其他应付款的评估价值为 10,620,000.00 元。

上述流动资产评估价值减去流动负债评估价值后，相关资产和负债的整体评估价值为 0 元。

（2）投资性房地产和在建工程

根据框架协议约定，由开发公司支付北联市场的后续工程款项。故将在建工程按完工状况考虑，将其与投资性房地产一并采用房地分估的方式，首先对房屋及配套设施采用重置成本法进行评估，然后选用基准地价系数修正法求出土地

使用权价值，将房屋建筑物价值和其占地土地使用权价值相加得出房地产的价值。

截至 2011 年 9 月 30 日，北联市场投资性房地产及在建工程按照成本法评估的房屋价值为 743,248,900 元，土地使用权价值为 880,893,000 元，投资性房地产及在建工程整体评估价值为 1,624,141,900 元。

综上，截至 2011 年 9 月 30 日，北联市场资产按照成本法的整体评估价值为 1,624,141,900 元。

2、收益法评估情况

收益法评估的对象为北联市场资产组合，北联市场资产组合的评估价值为北联市场投资性房地产及在建工程现金流评估值加上溢余资产的价值，溢余资产的价值采用成本法评估价值，即为 0 元，北联市场资产的收益法评估价值为 179,831.79 万元，资产评估结果汇总如下：

单位：元

序号	项目	北联市场
1	一、收益期	2011 年 9 月 30 日至 2048 年 6 月 27 日
2	二、现金流入	746,993.95
3	1、营业房租金	709,509.11
4	2、配套用房、车位、其他收入	37,484.84
5	三、现金流出	241,452.33
6	1、营业税金及附加	135,022.39
7	2、营运成本	51,940.70
8	3、管理费用	54,489.24
9	四、净现金流量	505,541.62
10	五、折现率	11%
11	六、净现值和	179,831.79
12	七、溢余资产和负债	0.00
13	八、评估结果	179,831.79

根据框架协议的约定，由开发公司支付北联市场的后续工程款项，且北联市场在建工程至 2011 年 10 月已完工，故评估师在对北联市场在建工程评估时，不考虑尚需支付的款项，将其视为完工状况，与投资性房地产一并进行评估。

(1) 北联市场投资性房地产及在建工程评估结果

截至 2011 年 9 月 30 日，北联市场投资性房地产及在建工程收益法的评估价值为 179,841.79 万元，较经审计的资产账面价值 135,852.85 万元，评估增值 43,978.94 万元。

（2）北联市场投资性房地产及在建工程评估参数

①收益期

按建筑物耐用年限和土地使用年限孰短考虑，本次评估以土地剩余可使用年限作为北联市场的收益年限，预测市场租赁期至 2048 年 6 月 27 日止，且不考虑土地使用期满后的房屋建筑物残值。

②租金等收入

根据北联市场招商计划，未出租营业房分别将于 2012 年 10 月进行第六期、第七期和 2013 年 10 月进行第八期的公开竞租招商，并分别从 2012 年 11 月 1 日和 2013 年 11 月 1 日开始计算 6 年租赁期。

根据各楼层各区域已签订的租赁合同租金价格、楼层差价，并参考当地同类市场租金水平，考虑市场开业为凝聚人气、隆市等需要、以及市场经营品种类型、市场经营环境等因素，对未出租的房源按区域、位置、面积、入口状况、采光、面街情况、柱子、斜头掐角等因素进行修正后，综合确定租金价格和出租情况。

随着市场繁荣，结合物价指数及宏观经济形势的变化，并考虑二手市场和拍卖市场的租金水平及相应的风险因素，参照中国轻纺城同类市场的续期租金较前期租金的增长趋势，预测优先招商营业房在第 2 个、第 3 个的 6 年租赁期的租金上涨比例，从第 4 个租赁周期开始至收益期结束租金保持不变。对于竞租招商的营业房，租赁期满后承租者无优先承租权，重新进行公开竞租，目前在绍兴县尚未同类的市场招商先例，期满后的租金涨跌情况难以合理预计，从谨慎性原则考虑，预计其未来租赁期的租金与第 1 个租赁期的租金相同。

配套用房、停车费等其他收入参照中国轻纺城同类市场的租金水平、租金支付方式、增值趋势进行预测。

对于优先招商的营业房，租赁期满后承租者享有同等条件下的优先承租权，参照中国轻纺城同类市场，此类营业房不存在退租、空置状况，故不考虑空置。对于竞租招商的营业房，按照其招商方式的特点，考虑一定数量的空置，并根据第 1 个 6 年租赁期的招商情况，预计未来租赁期前期的空置率。③营业税金及附加

根据目前有关税收法律、规章的规定和当地实际，房地产出租适用的税种和税率分别为：营业税按应纳税营业额的 5%计缴，城建税按应缴流转税额的 5%计缴，教育费附加按应缴流转税额的 3%计缴，地方教育费附加按应缴流转税额的 2%计缴，水利建设基金按营业收入的 0.1%计缴，印花税按租金收入的 0.1%计缴，从租计征的房产税按租金收入的 12%计缴，从价计征的房产税按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；土地使用税按土地使用面积的 10 元/平方米计缴。

营业税及其附加在租金预收后预缴，房产税、水利建设基金和土地使用税逐年缴纳，视为各年度均匀发生。

④营运成本

营运成本为市场的日常维护、大修费用。我们了解与北联市场的建筑结构、装饰状况相似的同类市场历史发生的金额和实际使用状况，对预测期限内的日常维护费用进行预测。根据各项设备、装修和结构的耐用年限，选用造价比例法计算、预计大修费用。

⑤管理费用

管理费用为市场经营管理人员工资、办公费用、市场招商广告宣传费用等费用。根据北联市场的规模大小和未来经营规划，参照同类市场的管理费用支出水平进行预测。

⑥折现率

房地产的价值为其经营收益于评估基准日的收益折现值，折现率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下资本的平均获利率。折现率的确定方法有市场提取法、

安全利率加风险调整值法、投资收益率排序插入法等方法。根据本次评估特点和收集资料的情况，本次评估采用安全利率加风险调整值法确定折现率。

（3）评估增值的原因分析

本次评估以收益法的评估结果确定交易标的评估价值为 179,831.79 万元，较账面资产价值的增值率为 32.37%，评估增值的原因分析如下：

①交易标的未来盈利前景广阔。

北联市场位于中国轻纺城南部核心成熟区块内，区位优势十分显著，为促进该市场向专业化、集聚化方向发展，北联市场按楼层对市场经营业态进行了定位细分，并配备了一流的市场硬件设施，同时邻近中国轻纺城国际物流中心、中国轻纺城柯东配套仓储区、中国轻纺城仓储物流中心，物流配套优势明显，良好的区域和配套优势在一定程度上保证了北联市场的交易繁荣。

根据目前的招租情况以及会计师出具的盈利预测报告，北联市场的未来盈利前景良好。

②交易标的账面净值反映的是资产取得的历史成本

根据历史成本的核算原则，交易标的各项资产的账面价值反映的主要是历史成本，而影响其未来获利能力的各项因素均未在报表中反映。北联市场的内在价值体现不仅仅在于其实物资产的市场价格，更为重要的是通过经营管理获取收益的能力，而评估值即为考虑北联市场未来收益能力的情况下进行整体资产评估的价值，故高于账面净值。

五、标的资产的未来盈利能力

本次注入上市公司的市场资产经营业务与上市公司的主营业务相同。相关资产注入完成后，将提升上市公司的经营规模。通过充分实施相关业务资产的资源整合，发挥协同效应和产业集合优势，并节约管理成本，将进一步提升上市公司的一体化服务能力与核心竞争力。此外，注入资产市场地理位置较好，所处区域市场成熟度较高，注入完成后将进一步增强上市公司的综合盈利能力，从根本上

符合上市公司及全体股东的利益。关于标的资产 2012—2014 年盈利状况的分析详见本报告书“第十章、财务会计信息 三、目标资产盈利前景分析”。

六、债权债务处理情况

本次交易中，与交易标的有关的预收账款、预收保证金等流动负债及对应流动资产将全额移交至上市公司，本次交易涉及的其他债权债务处理详见本报告书“第六章、本次交易协议的主要内容 四、本次重大资产重组涉及的债权债务”。轻纺城与开发公司已就本次重大资产重组涉及的债权债务处理事宜达成合意，本次重大资产重组的债权债务处理符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

七、交易标的涉及的重大诉讼、仲裁、行政处罚或潜在纠纷的情况

截至本报告书签署日，不存在针对交易标的的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

八、交易标的涉及的许可使用情况

截至本报告书签署日，不存在涉及交易标的资产的许可使用情况。

九、其他事项说明

经国家发改委发改财金[2009]868 号文批准，开发公司于 2009 年 4 月发行 15 亿元固定利率公司债券，根据《2009 年绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司公司债券募集说明书》，其中募集资金投资项目之一的北联托运市场改造工程总投资规模为 14.26 亿元，投入债券募集资金 6 亿元，该项目即本次交易标的资产之一的北联市场资产。

2011 年 7 月 21 日，国家发改委办公厅下发《关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号），要求主要股东在债券存续期内进行资产重组时，应履行必要的程序：“一是重组方案必须经企业债券持有人会议同意。二是应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结

果应不低于原来评级。三是应及时进行信息披露。四是重组方案应报送国家发展改革委备案”。

2011 年 11 月 11 日，开发公司召开“09 轻纺债”2011 年第一次债券持有人会议，审议通过了本次重组预案。经出席本次债券持有人会议的债券持有人或代理人投票表决，审议通过了《关于审议浙江中国轻纺城集团股份有限公司非公开发行股份购买开发公司资产预案的议案》，同意开发公司进行本次重大重组交易。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2011 年 11 月 8 日出具的《2009 年绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司企业债券跟踪评级报告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对开发公司本次重大资产重组及相关风险进行动态信息收集和分析后得出的跟踪评级主体长期信用等级为 AA 级，债项信用等级为 AA+级，不低于首次评级及已进行的历次跟踪评级。

开发公司已就此事项向国家发改委及浙江省发改委提交备案材料，并于 2012 年 1 月 12 日在中债网上发布了公告。

就此事项开发公司履行的其他信息披露义务还包括：2011 年 10 月 27 日，开发公司就 2011 年第一次债券持有人会议的召开在中债网上发布了会议通知；2011 年 11 月 15 日，开发公司在中债网上对跟踪评级报告进行披露；2011 年 11 月 21 日，开发公司在中债网上公告了 2011 年第一次债券持有人会议决议。

开发公司将按照规定根据本次交易进展继续履行信息披露等义务。

第五章 本次交易涉及的发行股份及支付现金方案

一、发行股份方案

（一）发行股份的价格及定价原则

本次非公开发行的定价基准日为首次审议本次交易事项的董事会决议公告日。根据《重组办法》等有关规定，本次发行价格不得低于定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价，确定为 8.01 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、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定对发行价格进行相应调整。

（二）本次交易发行股份的种类、每股面值

本次发行的股份种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（三）本公司拟发行股份的数量和占发行后总股本的比例

本次发行股份的数量拟定为 184,273,819 股，交易完成后，公司总股本将为 803,050,000 股，实际发行股份数量将由公司董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

（四）锁定期安排

本次非公开发行中发行对象认购的股票自发行结束之日起三十六个月内不得上市交易或转让，之后按中国证监会和上海证券交易所的规定执行。

（五）滚存未分配利润的处理

本次非公开发行股份完成后，公司发行前滚存的未分配利润将由公司新老股东按照发行后的股份比例共享。

（六）本次发行对公司财务状况和经营业绩的影响

本次重大资产重组完成后，公司的总资产和净资产将相应增加，公司的资产负债率将下降，有利于改善公司的财务状况，提高偿债能力，降低财务风险，保持稳健的财务结构，增强经营能力。

根据经天健审核的备考合并盈利预测表及公司管理层的预测，本次重组完成后，上市公司 2012 年的盈利能力有所提升。结合根据评估报告测算的净利润预测数据，注入资产 2013 年和 2014 年盈利能力将随着北联市场第六、七、八期竞租工作的完成而大幅提升，公司盈利能力也将相应上升。

（七）本次发行前后公司股权结构

本次交易标的的定价为 2,416,240,200.00 元，本公司向开发公司发行 184,273,819 股股份，发行价格按照 8.01 元/股计算，用于支付 1,476,033,290.19 元的对价，差额 940,206,909.81 元用现金补足。本次交易完成后，本公司股份总额将由 618,776,181 股增至 803,050,000 股，开发公司直接持有本公司的股权比例将由 15.64%增至 35%。

根据 2011 年三季度报告，本次交易前后的主要股东及持股比例变化情况如下表所示：

单位：万股

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	股份数量	持股比例	股份数量	持股比例
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	9,680.00	15.64%	28,107.38	35.00%
浙江精功控股有限公司	4,589.89	7.42%	4,589.89	5.72%
浙江省财务开发公司	1,342.20	2.17%	1,342.20	1.67%
其他股东	46,265.53	74.77%	46,265.53	57.61%
合计	61,877.62	100.00%	80,305.00	100.00%

二、现金支付方案及影响

本次交易中，标的资产价格与本次发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，双方同意由轻纺城以现金对价方式支付给开发公司。若最终股票发行总价值有调整的，则现金对价的金额相应调整。轻纺城将先以开发公司注入资产招商取得的预收租金用于支付标的资产价格与本次发行股份总价值的差额部分，不足部分将由轻纺城自筹解决。

三、本次交易的现金支付安排及其对公司未来财务状况及现金流量的影响

本次交易中，标的资产价格与本次发行股份总价值的差额为 940,206,909.81 元，双方同意由轻纺城以现金对价方式支付给开发公司。

根据标的资产审计报告，2011 年 9 月 30 日东升路及北联市场资产纳入重组范围的货币资金账面余额为 1.22 亿元。截至本报告书签署日，随着北联市场优先招商及第一至五期竞租招商工作的完成，该等货币资金账面余额合计已超过 9.6 亿元（未经审计），预计标的资产相关的货币资金可用于支付本次交易方案涉及的现金金额。

标的资产未来收入的性质为让渡资产使用权收入，根据协议约定，租金在期初一次性收取，根据权责发生制的会计基础，公司应按照受益期将上述收入平均分摊计入主营业务收入，而标的资产营业期间产生的运营成本将在相关费用发生期间予以确认，因此，本次交易支付方案对未来标的资产的收入及成本确认没有影响。

重组完成后，在不考虑其他因素影响的情况下，轻纺城对开发公司的现金支付安排会在一定程度上会造成该等资产在当前租赁合同存续期内的经营活动现金净流量总额小于期间会计净利润总额。根据标的资产 2012 盈利预测及其审核报告，2012 年东升路与北联市场营业成本合计金额约为 9,015.11 万元，其中不涉及现金流出的资产折旧费为 7,632.33 万元，占营业成本的 84.66%，涉及现金流出成本内容的金额为 1,382.73 万元，占营业成本的 15.34%，涉及现金流出的成本金额及占比均较小。根据公司管理层的判断，未来期间标的资产的成本结构基本与 2012 年相似，因此本次交易的现金支付安排对该等资产当前租赁合同存续期间的公司财务状况及现金流状况的影响较小。

由于该等市场资产在当前租赁合同期满后，重新招租产生的租金将会在租期首年收取，上市公司该期的经营活动现金流量将相应增加。

第六章 本次交易协议的主要内容

轻纺城和开发公司于 2012 年 1 月 12 日签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》及《盈利补偿协议》，主要内容如下：

一、交易方案主要条款

（一）协议主体

协议主体为本公司及本公司第一大股东开发公司。

（二）交易标的

本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的标的为开发公司拥有的东升路市场和北联市场房屋建筑物及附属设施、土地使用权，以及相应的预收租金、保证金等款项。

（三）标的资产定价依据

本次交易由具备证券从业资格的坤元资产评估有限公司，以 2011 年 9 月 30 日作为基准日对标的资产进行评估。坤元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（坤元评报〔2012〕2 号），确认标的资产截至评估基准日资产净额评估价值为 2,416,240,200.00 元，双方同意以经相应国有资产监督管理部门确认的标的资产的资产净额评估价值作为本次交易价格。

（四）支付方式

轻纺城将以向开发公司非公开发行股份和支付现金方式相结合的方式作为购买标的资产对价。开发公司同意向轻纺城转让标的资产，认购轻纺城向其发行的股票并获得支付的现金对价。

（五）拟购买资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

双方同意，标的资产自评估基准日至交割日期间内所产生的收益归轻纺城享有，所发生的亏损由开发公司以现金向轻纺城弥补。

二、资产交割

1、双方应在本协议生效之日起九十日内完成与标的资产有关的交割事宜。开发公司应将标的资产移交轻纺城经营管理，将标的资产的权属证书、市场名称登记证变更登记至轻纺城名下，将标的资产建造、经营相关的文件资料全部移交给轻纺城。开发公司在资产交割的同时，应将标的资产及其全部附属物、业主附属权利均一并移交给轻纺城。

2、开发公司应在资产交割同时，将标的资产尚在履行的包括商铺租赁合同、物业委托管理合同、公共设施服务合同在内的日常经营性合同项下原属于开发公司或其下属公司的权利及义务全部转让给轻纺城。开发公司应向合同相对方作充分解释说明，以书面通知或签订三方协议的方式进行合同权利及义务转让。开发公司承诺：如合同相对方仍向开发公司履行合同的，开发公司应即时将取得的合同对价转交轻纺城；轻纺城如需向合同相对方主张合同权利，合同相对方以轻纺城并非合同主体进行抗辩的，开发公司应其名义向合同相对方主张权利，并即时将取得的合同对价转交轻纺城。轻纺城承诺：如因轻纺城在上述合同履行过程中违约导致合同相对方向开发公司主张权利的，轻纺城应补偿开发公司受到的损失。

3、开发公司应将收到的标的资产预收租金、保证金等款项净额，以及归属于评估基准日后标的资产的预收租金、保证金等款项，扣除开发公司因收取标的资产上述有关款项所应支付的税款以及在评估基准日至交割日期间为标的资产支付的经营性支出（不包括后续工程款项），经具有证券从业资格的审计机构审计确认后，由开发公司以现金方式支付给轻纺城。

4、轻纺城应在获得中国证监会非公开发行股份核准文件后向开发公司发行符合本协议规定的股票，发行的新股在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记至开发公司名下。轻纺城应在标的资产交割日后三十日内将现金对价支付给开发公司。

三、开发公司关于资产权属的陈述和保证

开发公司拥有标的资产的所有权，标的资产取得程序符合法律、法规和规范性文件的规定；标的资产不存在抵押、质押等第三方权利或被查封、冻结等权利受到限制的情形或其他足以对本次交易标的资产转让构成障碍的情形。

四、本次重大资产重组涉及的债权债务

开发公司与轻纺城已就本次重大资产重组涉及的债权债务作出如下约定及安排：

（一）标的资产建设工程债权债务

1、交易双方对标的资产建设工程债权债务的处理约定

本次重大资产重组前，开发公司未履行完毕的东升路市场、北联市场若干建筑施工、设备安装等工程合同，开发公司与轻纺城已在签订的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中约定作如下处理：

（1）双方认可标的资产的评估价值及作价中已经充分体现该等工程合同履行完毕后标的资产应有的状态与价值，开发公司应当确保标的资产最终实现该等工程合同按约履行所能达到的应有状态，履行工程合同约定应由开发公司承担的后续义务，并在资产交割后协助轻纺城行使相应权利。

（2）该等工程合同项下的工程款及其他款项的支付义务由开发公司按合同约定继续履行，轻纺城在标的资产交割后无须为工程合同款项支付承担任何责任。

（3）该等工程合同项下未完成的竣工验收，造价决算等后续事宜，开发公司应按合同约定并根据实际工程进度组织开展，在不影响东升路市场和北联市场正常经营的前提下，确保在合理期限内完成上述工作。

（4）自标的资产交割日起，开发公司将该等工程合同项下作为发包人所享有的质量保证、保修、维修等权利全部转让给轻纺城。轻纺城自资产交割日起有

权要求工程施工方履行质保维修义务，开发公司应协助轻纺城与工程施工方进行沟通，并积极督促工程施工方履行质保维修义务。

（5）在该等工程合同约定的保修期间，工程施工方经通知拒不履行质保维修义务或在合理期限内未开展工作的，轻纺城可以自费修理并告知开发公司，开发公司应以工程施工方的质量保证金向轻纺城补偿修理费用。若质量保证金不足以补偿轻纺城修理费用的，开发公司应先向轻纺城全额补偿，再向工程施工方追偿。

（6）该等工程合同约定的保修期届满，开发公司须事先征得轻纺城同意，方可根据合同约定向工程施工方退还质量保证金余额。

开发公司、轻纺城将通过与各工程施工方积极磋商，就上述工程合同后续事宜与工程施工方签订相关书面协议，并就各方权利义务关系予以明确。

开发公司承诺：已向轻纺城充分披露截至本协议签订日尚未履行完毕的工程合同；如因未披露的工程合同当事人的原因导致轻纺城或标的资产损失的，开发公司同意赔偿。

2、标的资产建设工程债权债务的处理进展

截至本报告书签署日，开发公司与标的资产相关的未履行完毕的建设工程合同共 54 份。

开发公司、轻纺城已与就其中 50 份建设工程合同与施工方就标的资产转让后的履行事宜签订三方协议，并约定如下：

（1）开发公司与工程施工方将按建设工程合同的约定继续完成后工程造价决算等后续事宜。

（2）工程施工方同意建设工程合同项下工程款及其他款项的支付由开发公司按建设工程合同的约定继续履行，就款项支付引起的责任工程施工方将仍向开发公司请求。

（3）标的资产交割后，工程施工方将按建设工程合同约定的质保范围和质保期限，向轻纺城履行质保义务，开发公司应协助沟通，并督促工程施工方履行

工程的保修责任。质保期内，工程施工方经通知后未履行保修责任的，轻纺城可自行修理，相应费用轻纺城向开发公司提供相应凭证，由开发公司从工程施工方的质保金中扣减后支付给轻纺城，直至质保金扣完。若质保金不足以支付，则超出部分由轻纺城承担，开发公司在向轻纺城承担后可按照建设工程合同向工程施工方追偿。质保期满后，开发公司事先经轻纺城确认后方可将质保金余额支付给工程施工方。

截至本报告出具日，开发公司、轻纺城未签订三方协议的工程施工方为 2 家，所涉标的资产尚未履行完毕的建设工程合同为 4 份。根据国浩律师事务所出具的《法律意见书》，经核查《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中有关建设工程债权债务的条款，以及上述 4 份建设工程合同的履行情况，国浩律师认为轻纺城与开发公司已对上述 4 份建设工程合同的债权债务作出约定和妥善处理，未签订三方协议不会构成本次重大资产重组的实质性障碍。

（二）标的资产商铺租赁债权债务

开发公司与轻纺城已在签订的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中约定对东升路市场与北联市场正在履行的商铺租赁合同作如下处理：

开发公司应在标的资产交割同时，将标的资产尚在履行的商铺租赁合同项下原属于开发公司或其下属公司的权利及义务全部转让给轻纺城。开发公司应向承租人作充分解释说明，以书面通知或签订三方协议的方式进行合同权利及义务转让。开发公司承诺：如承租人仍向开发公司履行合同的，开发公司应即时将取得的合同对价转交轻纺城；轻纺城如需向承租人主张合同权利，承租人以轻纺城并非合同主体进行抗辩的，开发公司应其名义向承租人主张权利，并即时将取得的合同对价转交轻纺城。

（三）标的资产涉及的其他债权债务

标的资产正在履行的物业委托管理合同，水、电等公用设施服务合同，在本次重大资产重组完成后，应当由资产受让方与合同相对方签署，开发公司与轻纺城已在签订的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中约定如下：

开发公司应在标的资产交割同时，将标的资产尚在履行的包括物业委托管理合同、公用设施服务合同在内的日常经营性合同项下原属于开发公司或其下属公司的权利全部转让给轻纺城。开发公司应向合同相对方作充分解释说明，以书面通知或签订三方协议的方式进行合同权利转让。开发公司承诺：如合同相对方仍向开发公司履行合同的，开发公司应即时将取得的合同对价转交轻纺城；轻纺城如需向合同相对方主张合同权利，合同相对方以轻纺城并非合同主体进行抗辩的，开发公司应其名义向合同相对方主张权利，并即时将取得的合同对价转交轻纺城。轻纺城承诺：如因轻纺城在上述合同履行过程中违约导致合同相对方向开发公司主张权利的，轻纺城应补偿开发公司受到的损失。

五、本次重大资产重组涉及的人员安置

本公司向开发公司购买的其拥有的东升路市场资产和北联市场资产以及相应的预收租金、保证金等款项，开发公司及下属公司与标的资产相关的员工的劳动关系不随标的资产权属变更而改变，故本次重大资产重组不涉及职工安置事项。

六、其他事项

开发公司向轻纺城转让的东升路市场商铺租赁合同，以开发公司与承租人签订的书面租赁合同为准，资产交割前承租人以各种形式获得的优惠或补贴承诺，在资产交割后由开发公司继续向承租人兑现，与轻纺城无关。

七、生效条件

协议由双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章，并于以下先决条件全部成就时生效：

1、开发公司内部有权机构批准本次以非公开发行股票及支付现金方式购买资产的有关事宜；

2、国有资产监督管理部门确认坤元资产评估有限公司“坤元评报（2012）2号”《资产评估报告》作出的标的资产评估结果，并核准本次交易所涉国有资产转让事宜；

3、轻纺城股东大会批准本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产事宜及同意开发公司豁免要约收购义务；

4、中国证监会核准本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产、重大资产重组事宜以及同意开发公司豁免要约收购义务。

八、违约责任条款

1、协议签订后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述或保证，均构成其违约，应按照法律规定承担违约责任。

2、一方承担违约责任应当赔偿其他方由此所造成的全部损失，该等损失包括但不限于：其他方为本次重组事宜而发生的审计费用、财务顾问费用、律师费用、差旅费用等。

九、盈利补偿协议的主要内容

（一）补偿承诺

开发公司同意按照本协议约定的条件，在本次交易完成后，标的资产实际实现的净利润未达到预测净利润时，由开发公司根据盈利补偿协议约定的补偿方式向轻纺城进行补偿。

（二）标的资产 2012—2014 年预测净利润

根据天健审核的本次注入的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年度盈利预测报告，标的资产预计 2012 年实现净利润合计为 3,983.39 万元；根据评估报告测算的标的资产 2013、2014 年合计净利润水平分别为 6,920.43 万元和 8,442.36 万元。

（三）预测净利润差异

轻纺城应在 2012 年度、2013 年度及 2014 年度审计时对标的资产当年度实现的净利润与预测净利润的差异情况进行审查，并由具有证券、期货从业资格的

会计师事务所出具专项审核意见。双方同意，实际净利润与预测净利润的差异根据会计师事务所出具的专项审核结果确定。

（四）补偿方式

1、在本协议约定的补偿测算期间（2012 年度至 2014 年度），标的资产当年实现的净利润低于预测净利润数的，则开发公司承诺由轻纺城回购股份的方式进行补偿（即轻纺城将以 1 元价格回购向开发公司非公开发行的对应股份并在股份锁定期届满后注销），并由开发公司以现金方式向轻纺城进行补偿。

开发公司每年应补偿的股份数量按照以下方法计算：

补偿股份数 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次非公开发行股份总数 - 已补偿股份数

开发公司应向轻纺城支付的现金补偿按照以下方法计算：

现金补偿额 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次交易应支付现金对价总额 - 已支付现金补偿额

上述净利润数均应以标的资产扣除非经常性损益后的净利润数确定。如轻纺城在补偿测算期间实施送股、转增股本，则上述“本次非公开发行股份总数”、“已回购股份数”均应包括开发公司因轻纺城送股、转增股本而获得的对应股份数。回购的股份数量最多不超过开发公司通过本次非公开发行获得的新增股份及其在补偿测算期间获得的轻纺城送股、转增的股份；补偿的现金数额最多不超过本次交易中轻纺城向开发公司支付的现金对价总额。在逐年补偿的情况下，各年计算的补偿股份及现金数量小于 0 时，按 0 取值，即已经回购的股份不冲回。

轻纺城应在年报披露后的 10 个交易日内，计算开发公司应补偿的股份数量及应支付现金补偿额。轻纺城应在回购的股份数量确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，待股份锁定期届满后注销。轻纺城应在开发公司应补偿现金数额确定后 10 日内书面通

知开发公司，开发公司应在收到通知后 30 日内将补偿金额一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

2、轻纺城将在补偿期限届满后聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具专项审核意见，经减值测试如：标的资产期末减值额 > 补偿期限内已补偿股份总数 × 每股发行价格 + 补偿期限内已支付现金补偿数，则开发公司将另行以股份及现金方式向轻纺城进行补偿。

另需补偿股份数量 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次非公开发行股份总数 - 补偿期限内已补偿股份数

另需补偿现金 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次交易应支付的现金对价总额 - 补偿期限内已支付现金补偿额

开发公司另需补偿股份数量由轻纺城以 1 元价格回购并在股份锁定期届满后注销。轻纺城应在董事会审议通过减值测试专项审核意见后 10 个交易日内，计算开发公司另需补偿股份数量及另需补偿现金。轻纺城应在另需补偿股份数量及另需补偿现金确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。开发公司应在收到通知后 30 日内将另需补偿现金一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

3、轻纺城将在补偿测算期间届满且全部回购股份锁定期届满后，将回购股份注销事宜提交董事会及股东大会审议。

（五）违约责任

如开发公司不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述或保证，均构成其违约，应按照法律规定承担违约责任。

（六）协议生效、解除和终止

本协议由双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章，并于以下先决条件全部获成就时生效：

(1) 本协议经开发公司董事会批准；

(2) 本协议经轻纺城董事会、股东大会批准；

(3) 开发公司与轻纺城签订的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》生效。

若开发公司与轻纺城签订的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》解除或终止，本协议相应解除或终止。

第七章 本次交易的合规性分析

本次重大资产重组整体方案符合《重组办法》第十条和第四十二条所列明的各项要求，具体说明如下：

一、本次重大资产重组符合《重组办法》第十条关于实施重大资产重组的要求

（一）本次重大资产重组的实施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

《国务院关于促进流通业发展的若干意见》国发[2005]19号提出，针对日趋激烈的国际化竞争，我国流通领域仍存在流通企业规模偏小，组织化程度低，现代化水平不高，市场体系不够完善等问题，需要在流通领域“树立和落实科学发展观，建设大市场，发展大贸易，搞活大流通，加快推进内外贸一体化和贸工农一体化”。本次资产购买符合国家相关产业政策规定，交易完成后，本公司可获得优质的市场资产，为公司扩大营业规模，提升经营品位奠定了坚实的基础，有利于公司主业进一步做大做强。

2、本次交易符合环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易标的涉及市场的建设已按照国家环境保护方面的法律、法规的规定，履行了相应的环境评价程序，并已获得相关环保主管部门的同意。根据绍兴县环境保护局出具的证明，开发公司目标资产的生产经营活动符合相关环境保护法律、法规和规范性文件的规定，最近三年不存在重大环境污染事故与环境保护责任纠纷，不存在因违反环境保护法律法规而受到行政处罚的情形。综上，本次交易符合环境保护等法律、行政法规和部门规章及规范性文件的规定。

3、本次交易符合土地管理和反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易标的资产土地系开发公司合法取得国有出让用地，用途为轻纺交易市场建设，符合规划的土地用途。根据绍兴县国土资源局出具的证明，开发公司合法使用标的资产土地，对标的资产土地的开发建设符合土地管理方面的法律法规的规定，不存在因违反土地管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

4、本次重大资产重组的交易标的涉及经营业务为市场经营业务，不存在违反垄断等法律和行政法规的规定。

综上，本次交易符合《重组办法》第十条第（一）款的规定。

（二）本次重大资产重组的实施不会导致本公司不符合股票上市条件的情况

根据《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》对股票上市条件的规定，本次交易完成后，本公司仍具备上市条件：

（1）本公司股票已公开发行；

（2）本次交易完成后，本公司股本总额将增至 80,305.00 万元，股本总额不少于五千万元；

（3）本次交易完成后，公司股本总额超过 4 亿元，公开发行股份的比例超过公司股份总数的 10%；

（4）本公司在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载。因此，本次交易不会导致本公司不符合股票上市条件，符合《重组办法》第十条第（二）款的规定。

（三）本次重大资产重组涉及的目标资产定价公允，不存在损害本公司及其股东合法权益的情形

1、发行股份定价的公平合理性分析

根据《重组办法》等有关规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价”。本次非公开发行的定价基准日为首次审议本次交易事项的董事会决议公告日，发行价格

确定为 8.01 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价，符合《重组办法》的规定。

2、交易标的定价的公平合理性分析

本次交易已聘请坤元对本次重大资产重组的交易标的进行评估。坤元是具有证券从业资格的评估机构，并具有充分的独立性。本次交易的评估基准日为 2011 年 9 月 30 日，根据坤元出具并经绍兴县国资办核准的《资产评估报告》（坤元评报〔2012〕2 号），交易标的评估价值为 2,416,240,200.00 元，本次交易价格的定价原则符合相关法律法规的规定。综上，本次交易符合《重组办法》第十条第（三）款的规定。本次交易定价公允性的分析详见本报告书“第八章、本次交易定价依据及公允性分析”。

（四）本次重大资产重组所涉及的目标资产权属清晰，资产过户或者转移将不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次重组涉及的东升路市场及北联市场营业房、土地使用权权属清晰，不存在争议或潜在纠纷，且不存在抵押、查封或其他权利受到限制的情形。标的资产中的预收租金、保证金等款项系开发公司在营业房出租过程中根据相关合同收取，且不存在质押、冻结或其他权利受到限制的情形。标的资产在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。因此，本次交易符合《重组办法》第十条第（四）款的规定。

（五）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

本次交易为本公司向开发公司定向发行股份及支付现金购买开发公司持有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。本次重大资产重组完成后，本公司将拥有相关轻纺交易市场经营性资产。目标资产注入后将提升本公司的资产规模和盈利能力，有利于增强本公司的持续经营能力。本次交易不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。因此，本次交易符合《重组办法》第十条第（五）款的规定。

（六）有利于保持上市公司独立性

开发公司通过本次交易将质地较优的东升路市场资产和北联市场资产注入上市公司，有利于上市公司增强持续经营能力，减少同业竞争。此外，根据开发公司已出具的承诺函，承诺在本次交易完成后将继续保证轻纺城在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。因此，本次交易完成后，将有利于轻纺城在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。综上，本次交易符合《重组办法》第十条第（六）款的规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，本公司已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会相关规定设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。本次交易完成后，开发公司仍为本公司控股股东，本公司将继续完善公司法人治理结构，保证公司各项内部控制制度得到有效执行，保持公司的业务、资产、财务、人员以及机构独立，继续保持公司规范化运作。因此，本次交易符合《重组办法》第十条第（七）款的规定。

二、本次重大资产重组符合《重组办法》第四十二条关于发行股份购买资产的规定

（一） 本次重大资产重组有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况、增强持续盈利能力和抗风险能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

1、有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次资产重组完成后，本公司的竞争实力将相应增强，资产及净资产规模扩大、资产质量将得到提高，收入规模、盈利能力均得以提升，有利于增强本公司持续盈利能力和抗风险能力，提高公司质量。

2、有利于本公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易有利于减少开发公司与公司之间的同业竞争，交易完成后，上市公司与开发公司不会新增关联交易，详见本报告书“第十二章、其他重要事项 四、

本次交易对上市公司同业竞争和关联交易的影响”。本次交易符合《重组办法》第四十二条第（二）款的规定。

（二）本公司最近一年及一期财务会计报告是否被注册会计师出具无保留意见审计报告

天健对本公司2010年年度报告和2011年1-9月财务报告分别出具了标准无保留意见审计报告，不存在最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具非标准无保留意见的情形。因此，本次交易符合《重组办法》第四十二条第（二）款的规定。

（三）本次发行股份购买的目标资产为经营性资产且权属清晰，能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易中本公司发行股份购买的东升路市场和北联市场营业房及相应的预收租金、保证金等款项，为权属清晰的经营性资产，目标资产能在约定期限内办理完毕权属转移手续，本次交易符合《重组办法》第四十二条第（三）款的规定。

第八章 本次交易定价依据及公允性分析

一、本次交易的定价依据

（一）发行股份的定价依据

本次发行股份的定价基准日为本公司第六届董事会第二十二次会议决议公告日。根据规定，本次向开发公司发行股份的每股价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价，发行价格定为 8.01 元/股。

若定价基准日至发行日期间本公司有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对上述发行价格进行相应调整。

（二）交易标的的定价依据

本次交易双方同意以经绍兴县国资办核准的标的资产的资产净额评估价值作为本次交易价格。本次交易标的的评估基准日为 2011 年 9 月 30 日，根据坤元出具的坤元评报（2012）2 号资产评估报告：东升路市场资产的评估价值为 617,922,300.00 元，北联市场资产的评估价值为 1,798,317,900.00 元，本次交易标的的资产的评估价值总额为 2,416,240,200.00 元。因此，本次重大资产重组的交易标的的价格确定为 2,416,240,200.00 元。

二、本次交易定价的公允性分析

（一）发行股份定价的公平合理性分析

1、开发公司认购价格符合市场化原则及现行的有关规定

根据《重组办法》等有关规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价”。本次发行的定价基准日为本公司第六届董事会第二十二次会议决议公告日。发行股份的每股价格确定为 8.01 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价，符合《重组办法》的规定。

2、开发公司认购价格确定基础较高，有利于保障非关联股东的利益

本次开发公司认购股份价格确定为 8.01 元/股，不低于 2011 年 7 月 4 日前 20 个交易日公司股票均价，且不低于股票复牌日至本公司第六届董事会第二十四次会议决议公告日期间的交易均价，有利于保障非关联股东的利益。

3、发行市盈率高于可比上市公司平均指标

市盈率指标是中国 A 股市场上市公司估值水平的常见财务指标，按照轻纺城本次发行股票价格 8.01 元/股计算，根据经天健审核的备考合并盈利预测，未考虑本次重组的公司 2011 年基本每股收益为 0.1906 元，对应的市盈率为 42.03 倍，考虑本次重组的公司 2012 年基本每股收益为 0.1746 元/股，对应的市盈率为 45.88 倍，与同行业可比上市公司同日市盈率相比处于较高水平。同行业可比上市公司市盈率如下：

序号	股票代码	公司名称	2011 年市盈率
1	600415	浙江中国小商品城集团股份有限公司	46.11
2	002344	海宁中国皮革城股份有限公司	28.70
平均值			37.41

注：2011 年市盈率系根据 2011 年上半年每股收益及 7 月 1 日收盘价计算

开发公司以高于同行业可比上市公司平均市盈率的价格认购上市公司股份，有利于保障上市公司及中小股东的利益。

（二）交易标的定价的公平合理性分析

1、评估机构具有独立性

本次拟购买资产的评估机构坤元为具备证券业务资格的评估机构，与开发公司、本公司均没有现实的和预期的利益，同时与相关各方也没有个人利益关系或偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

2、评估假设前提具有合理性

坤元本次评估的假设前提符合国家有关法规和规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的基本情况，本次评估的假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的具有相关性

资产评估的方法主要有成本法、收益法和市场法。进行评估时需要综合考虑评估目的、价值类型、资料收集情况等因素，选择一种或多种恰当的资产评估方法。

由于东升路市场、北联市场资产的核心为构成投资性房地产的营业房资产，并均以市场租赁方式经营，且在本次评估目的对应的经济行为实现后，仍均以市场租赁方式经营、不进行分户分割销售和整体转让，故本次评估目的对应的经济行为与分户分割销售属于不同级市场，不同市场条件下的供求关系是不一致的，有各自不同的市场供求圈，因而两者不具有可比性，由于缺乏同类的交易案例，不宜采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，选用成本法和收益法进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

综上，本次评估方法与评估目的具有相关性。

4、评估结果已获得绍兴县国资办核准

本次资产购买的价格以评估基准日 2011 年 9 月 30 日拟购买资产的评估价值 2,416,240,200.00 元为作价依据，该评估结果已获得绍兴县国资办《关于对浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司的资产组合评估项目核准意见的批复》（绍县国资办[2012]2 号）核准，体现了公平合理的原则。

三、董事会对本次资产交易评估事项的说明

公司董事会就资产评估相关问题发表意见如下：

（一）评估机构的独立性和胜任能力

在调查了解本次交易标的的基础之上，本次交易委托坤元资产评估有限公司作为本次交易标的资产的评估机构。坤元资产评估有限公司具备证券业务资格和有关部门颁发的评估资格证书，具备专业胜任能力。

评估机构及签字评估师与开发公司、本公司均没有现实的和预期的利益，同时与相关各方也没有个人利益关系或偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

（二）评估假设前提的合理性

评估机构本次评估的假设前提在执行国家有关法规和规定的前提下，遵循市场通用惯例和准则，符合评估对象的基本情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

资产评估的方法主要有成本法、收益法和市场法。进行评估时需要综合考虑评估目的、价值类型、资料收集情况等因素，选择一种或多种恰当的资产评估方法。

由于东升路市场、北联市场资产的核心为构成投资性房地产的营业房资产，并均以市场租赁方式经营，且在本次评估目的对应的经济行为实现后，仍均以市场租赁方式经营、不进行分户分割销售和整体转让，故本次评估目的对应的经济行为与分户分割销售属于不同级市场，不同市场条件下的供求关系是不一致的，有各自不同的市场供求圈，因而两者不具有可比性，由于缺乏同类的交易案例，不宜采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，对东升路市场、北联市场的投资性房地产资产整体采用收益法进行评估，并采用成本法进行验证，对溢余资产（包括货币资金、应收账款、预收账款、其他应付款）采用成本法评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，选用成本法和收益法进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

综上，本次评估方法与评估目的具有相关性。

（四）评估定价的公允性

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，评估结论合理。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，选用成本法和收益法进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

本次评估的相关评估结果已经绍兴县国资办核准，因此，本次交易价格的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公开、公平、合理。

四、独立董事对本次资产交易评估事项的意见

公司独立董事就资产评估相关问题发表意见如下：

（一）评估机构的独立性和胜任能力

在调查了解本次交易标的基础之上，本次交易委托坤元资产评估有限公司作为本次交易标的资产的评估机构。坤元资产评估有限公司具备证券业务资格和有关部门颁发的评估资格证书，具备专业胜任能力。

评估机构及签字评估师与开发公司、本公司均没有现实的和预期的利益，同时与相关各方也没有个人利益关系或偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

（二）评估假设前提的合理性

评估机构本次评估的假设前提在执行国家有关法规和规定的前提下，遵循市场通用惯例和准则，符合评估对象的基本情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

资产评估的方法主要有成本法、收益法和市场法。进行评估时需要综合考虑评估目的、价值类型、资料收集情况等因素，选择一种或多种恰当的资产评估方法。

由于东升路市场、北联市场资产的核心为构成投资性房地产的营业房资产，并均以市场租赁方式经营，且在本次评估目的对应的经济行为实现后，仍均以市场租赁方式经营、不进行分户分割销售和整体转让，故本次评估目的对应的经济行为与分户分割销售属于不同级市场，不同市场条件下的供求关系是不一致的，有各自不同的市场供求圈，因而两者不具有可比性，由于缺乏同类的交易案例，不宜采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，对东升路市场、北联市场的投资性房地产资产整体采用收益法进行评估，并采用成本法进行验证，对溢余资产（包括货币资金、应收账款、预收账款、其他应付款）采用成本法评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，选用成本法和收益法进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

综上，本次评估方法与评估目的具有相关性。

（四）评估定价的公允性

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可

靠，评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，评估结论合理。

本次评估的相关评估结果已经绍兴县国资办核准，因此，本次交易价格的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公开、公平、合理。

第九章 管理层讨论和分析

一、本次交易前本公司财务状况和经营成果的讨论与分析

天健系公司聘任的审计机构，依据中国注册会计师独立审计准则，对轻纺城 2009 年、2010 年、2011 年 1-9 月的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天健审（2010）1528 号、天健审（2011）1988 号、天健审（2011）5208 号），认为公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2011 年 9 月 30 日的财务状况以及 2009 年度、2010 年度、2011 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

公司近两年一期的财务状况、经营成果及现金流量分析如下：

（一）财务状况分析

1、资产构成情况分析

单位：万元

资产	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	32,338.51	8.48%	38,999.93	9.48%	17,848.38	4.27%
应收票据	0.00	0.00%	0.00	0.00%	10.00	0.00%
应收账款	0.00	0.00%	58.15	0.01%	210.69	0.05%
预付款项	40.60	0.01%	43.54	0.01%	603.55	0.14%
应收股利	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1,852.07	0.44%
其他应收款	33,381.62	8.76%	57,563.09	13.99%	8,387.92	2.01%
存货	0.00	0.00%	0.00	0.00%	66,814.91	16.00%
其他流动资产	6,068.75	1.59%	5,586.41	1.36%	3,749.66	0.90%
流动资产合计	71,829.48	18.84%	102,251.12	24.85%	99,477.17	23.82%
非流动资产：						
可供出售金融资产	5,544.60	1.45%	6,354.43	1.54%	8,330.30	2.00%
长期股权投资	81,018.50	21.25%	78,701.47	19.13%	65,017.56	15.57%
投资性房地产	216,732.69	56.85%	215,783.80	52.44%	225,813.45	54.08%
固定资产	5,475.29	1.44%	5,891.37	1.43%	6,297.15	1.51%
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	11,739.29	2.81%
无形资产	0.00	0.00%	0.10	0.00%	3.21	0.00%
长期待摊费用	2.33	0.00%	9.60	0.00%	26.81	0.01%
递延所得税资产	581.09	0.15%	2,424.19	0.59%	824.72	0.20%

资产	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	49.00	0.01%	49.00	0.01%	49.00	0.01%
非流动资产合计	309,403.50	81.16%	309,213.96	75.15%	318,101.49	76.18%
资产总计	381,232.99	100.00%	411,465.09	100.00%	417,578.66	100.00%

2011 年 9 月 30 日，本公司的资产以非流动资产为主，占公司总资产的 81.16%，其中长期股权投资 81,018.50 万元，投资性房地产 216,732.69 万元，二者合计占公司资产总额的比例为 78.10%。

报告期内，公司资产主要变动如下：

（1）货币资金

2010 年底公司的货币资金较 2009 年底大幅增加 118.51%，主要系经营活动现金净流入增加所致。

（2）预付账款

2010 年底公司的预付账款较 2009 年底下降 92.79%，主要原因为 2009 年底合并报表所反映预付账款主要系全资子公司浙江中轻房地产开发有限公司产生，自 2010 年 11 月 24 日起该公司不再纳入合并范围，因此同口径减少预付款项。

（3）其他应收款

2010 年底公司的其他应账款较 2009 年底大幅增加 586.26%，主要系处置股权相应增加股权及相关债权转让款余额所致；2011 年 9 月 30 日公司的其他应收款较 2010 年底下降了 42.01%，主要系本期收到汇金项目和龙鼎项目的股权转让款及债权款所致。

（4）存货

2010 年底、2011 年 9 月 30 日，公司的存货余额为 0，主要系处置中轻地产股权相应减少已处置子公司的存货所致。

（5）长期股权投资

2010 年底公司的长期股权投资较 2009 年底增加了 21.09%，主要系受让浙商银行股权所致。

2、负债构成情况分析

单位：万元

负债	2011 年 9 月 30 日		2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	48,260.00	19.92%	56,760.00	20.14%	70,400.00	24.95%
应付票据	386.58	0.16%	1,107.00	0.39%	623.51	0.22%
应付账款	2,060.59	0.85%	5,413.80	1.92%	9,215.78	3.27%
预收款项	189,272.52	78.14%	204,849.81	72.68%	174,208.36	61.74%
应付职工薪酬	862.57	0.36%	1,051.97	0.37%	1,201.65	0.43%
应交税费	-12,308.74	-5.08%	-10,095.25	-3.58%	-8,180.58	-2.90%
应付利息	94.64	0.04%	95.66	0.03%	120.13	0.04%
其他应付款	5,729.53	2.37%	9,816.67	3.48%	15,880.76	5.63%
一年内到期的非流动负债	2,000.00	0.83%	10,200.00	3.62%	5,000.00	1.77%
其他流动负债	471.29	0.19%	414.57	0.15%	265.67	0.09%
流动负债合计	236,828.97	97.77%	279,614.23	99.21%	268,735.28	95.25%
非流动负债：						
长期借款	3,300.00	1.36%	0.00	0.00%	10,200.00	3.62%
递延所得税负债	1,277.59	0.53%	1,630.05	0.58%	2,911.75	1.03%
其他非流动负债	813.16	0.34%	598.11	0.21%	299.77	0.11%
非流动负债合计：	5,390.75	2.23%	2,228.16	0.79%	13,411.52	4.75%
负债合计	242,219.72	100.00%	281,842.39	100.00%	282,146.79	100.00%

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司的负债主要由流动负债构成，占公司负债总额的比例为 97.77%，其中短期借款 48,260.00 万元，预收款项 189,272.52 万元，二者合计占公司负债总额的比例为 98.06%。

报告期内，公司主要负债变动情况如下：

（1）短期借款

报告期内，公司短期借款呈减少趋势，2010 年底较 2009 年底下降了 19.38%，2011 年 9 月 30 日较 2010 年底下降了 14.98%，主要系公司偿还短期银行借款所致。

（2）应付票据

报告期内，公司应付票据呈现增加趋势，2010 年底较 2009 年底增加了 77.54%，主要系市场建设支付工程款使用票据结算较多所致，2011 年 9 月 30 日较 2010 年底降低了 65.08%，主要系本期承兑汇票到期支付所致。

（3）应付账款

报告期内，公司应付账款 2010 年底较 2009 年底下降了 41.26%，主要系新东区工程决算调减应付工程款及处置子公司股权同口径减少已处置子公司的应付账款所致；2011 年 9 月 30 日较 2010 年底下降了 61.94%，主要系支付工程及设备款所致。

（4）预收款项

2010 年底公司预收款项金额较 2009 年底增加了 17.59%，主要系公司所属天汇市场、东市场、老市场等约 2,000 间市场营业房租约期满续租收费增加所致。

（5）其他应付款

报告期内，2010 年底公司其他应收款金额较 2009 年底减少了 38.19%，主要系 2009 年度市场分公司收取的消防责任保证金按约转为预收租金相应减少其他应付款及 2010 年度受让精功集团所持浙商银行部分股份增加应付股权转让款共同影响所致；2011 年 9 月 30 日其他应收款金额较 2010 年底减少了 41.63%，主要系支付精工集团股权转让款及其他应付暂收款所致。

（6）一年内到期的非流动性负债

报告期内，公司一年内到期的非流动性负债金额变动主要系长期借款一年内到期改列本科目以及到期偿还等原因所致。

（7）长期借款

2010 年底公司长期借款金额为 0，主要原因系相关借款转至一年内到期的非流动负债。

（8）递延所得税负债

2010 年底公司递延所得税余额较 2009 年底减少了 44.02%，主要系可供出售金融资产公允价值变动减少递延所得税负债及原股票收益分期纳税确认的递延所得税负债减少共同影响所致。

3、偿债能力分析

项目	2011 年 9 月 30 日 /2011 年 1-9 月	2010 年 12 月 31 日 /2010 年度	2009 年 12 月 31 日 /2009 年度
资产负债率（母公司）	43.35%	51.64%	49.71%
流动比率	0.30	0.37	0.37
速动比率	0.30	0.37	0.12

上述财务指标的计算公式为：

①资产负债率=总负债/总资产；

②流动比率=流动资产/流动负债；

③速动比率=（流动资产－存货）/流动负债。

在报告期内，公司资产负债率呈现稳定状态，流动比率及速动比率保持在较低水平，此种状况与公司的资产和业务特点有关，由于公司资产构成以非流动性资产（投资性房地产）为主，而主要收入来源预收租金则体现为流动负债，由此导致公司流动比率及速动比率均较低。公司较高的货币资金余额及稳定的现金流入预期充分保障了公司的偿债能力，整体偿债风险较低。

4、资产经营效率分析

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
总资产周转率	0.06	0.08	0.07

注：总资产周转率=当期营业收入/期初及期末总资产平均值。

公司的资产以非流动资产为主，存货和应收账款余额较小，公司以中国轻纺城市场的开发建设和经营管理为主业，具有建设投资大，回收期长的特点，因此总资产周转率较低。

（二）盈利能力分析

1、总体经营情况分析

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业总收入	25,653.04	100.00%	33,362.30	100.00%	28,130.52	100.00%
营业总成本	17,941.11	69.94%	30,203.57	90.53%	25,393.97	90.27%
投资收益	2,798.77	10.91%	-842.69	-2.53%	3,271.42	11.63%
营业利润	10,510.70	40.97%	2,316.04	6.94%	6,007.98	21.36%
利润总额	10,476.40	40.84%	2,085.73	6.25%	6,843.92	24.33%

项目	2011 年 1-9 月		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
净利润	8,362.06	32.60%	3,870.32	11.60%	4,858.24	17.60
归属于母公司股东的净利润	8,642.56	33.69%	4,042.72	12.12%	7,173.91	25.50%

报告期内主要指标变动如下：

（1）营业收入

2010 年营业总收入较 2009 年增长了 18.60%，主要是由于水电费代收增加所致。

（2）营业总成本

2010 年营业总成本较 2009 年增长了 18.94%，主要是由于公司全额反映水电费收入和支出相应增加水电费所致。

（3）投资收益

2010 年投资收益较 2009 年下降了 125.76%，主要原因是处置子公司股权相应增加股权处置损失及浙商银行现金股利收入增加共同影响。

2、主营业务收入及成本构成分析

单位：万元

内容	2011 年 1-9 月		2010 年		2009 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租赁	17,863.89	7,667.28	22,843.91	8,921.41	22,670.39	8,955.76
货运业务	18.51	17.44	482.13	458.15	658.00	599.49
保费业务	289.26	0.00	362.74	0.00	224.00	0.00
房地产销售	0.00	0.00	326.63	89.71	0.00	0.00
物业管理业务	1,617.21	1,331.67	2,030.57	1,345.61	2,164.77	1,295.81
电子商务	232.92	39.40				
其他	143.63	0.00	170.43	32.99	167.95	32.00
小 计	20,165.41	9,055.79	26,216.41	10,847.87	25,885.12	10,883.05

报告期内，作为公司主要收入来源的物业租赁业务收入及成本基本保持稳定，随着新市场的建设和本次交易的完成，未来租赁收入预期会稳步增长，物业管理业务收入也将相应增长。

3、期间费用分析

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月		2010 年度		2009 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	117.27	3.67%	175.57	0.38%	81.01	1.33%
管理费用	2,528.35	79.16%	3,043.53	39.46%	3,338.98	54.93%
财务费用	548.22	17.16%	4,015.76	60.16%	2,659.01	43.74%
合计	3,193.84	100.00%	7,234.86	100.00%	6,078.99	100.00%

2010 年公司财务费用较 2009 年增长了 51.02%，主要原因为银行借款增加导致利息支出增加所致，2011 年 1-9 月简单年化管理费用较 2010 年有所增长，主要原因为职工薪酬增加及差旅费、业务招待费、业务宣传费、中介机构费用等增加所致。

4、主要盈利能力指标分析

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
主营业务毛利率	55.09%	58.62%	57.96%
净利润率	32.60%	11.60%	17.27%
归属于公司普通股股东基本每股收益（元/股）	0.14	0.07	0.12

报告期内，公司主营业务毛利率基本保持稳定。2010 年公司净利率及基本每股收益较 2009 年度下降幅度较大，主要原因系一方面期间费用有所增长，此外投资收益下降幅度也较大；2011 年 1-9 月公司净利润率及基本每股收益增长幅度较大，主要原因系在费用得到有效控制的基础上投资收益大幅增长。

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,514.46	30,527.79	5,333.77
投资活动产生的现金流量净额	14,295.36	18,926.74	-23,982.18
筹资活动产生的现金流量净额	-16,671.90	-28,786.46	10,907.47

2010 年度，公司经营活动产生的现金流量净额大幅增加，主要原因是报告期内预收租金增加。2011 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流减少，净额为负值，主要原因系上期到期营业房到期较多预收租金高于本期所致。

2010 年度，公司投资活动产生的现金流量出现大幅增加，从 2009 年度的 -23,982.18 万元增加至 18,926.74 万元，主要原因是报告期内股权处置致现金流入

增加。2011 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流净额为 14,295.36 万元，接近 2010 年度投资活动产生的现金流量的全年净额，主要原因为处置子公司及其他营业单位收到的现金净额增加等原因。

与 2009 年度相比，2010 年度公司筹资活动产生的现金流量大幅减少，主要为银行借款减少所致。

二、交易标的行业特点

（一）行业概况

1、行业主管部门及行业管理体制

本次交易标的资产是特定商品交易市场，商品交易市场是商品流通的一种组织形式，属于商品交易市场中的专业市场行业。发展与改革委员会、工商行政管理部门、质量监督部门、税务部门、物价部门均参与对专业市场的监管。浙江省市场行业的自律组织为浙江省市场协会，其主要职责为依法维护会员单位的合法权益，反映各地市场发展动态和交流经验，研究市场发展趋势，不断探索市场培育和管理的新方法，加强市场之间的信息交流与合作，加强企业与政府之间的沟通。

2、产业政策

各级政府及有关部门分别发布相应文件对商品交易市场的管理和发展进行规范，其中：

《国务院关于促进流通业发展的若干意见》指出国务院各有关部门和有关金融机构要扶持流通企业做强做大，在安排中央外贸发展基金和国债资金、设立财务公司、发行股票和债券、提供金融服务等方面予以支持；重点培育的大型流通企业可直接向商务部申请进出口配额、许可证、国营贸易经营权和相关资质等。

《浙江省商品交易市场管理条例》规范了浙江省内商品交易市场的举办、经营和管理活动，维护场内交易秩序，保障市场举办者、场内经营者和商品购买者的合法权益。

《浙江省星级文明规范市场标准》制定了工业消费品市场、农副产品批发市场、农贸市场等三类市场申报星级文明规范市场的标准以及星级市场设施、环境、管理、服务、效益等方面的条件，规定了一星至五星级文明规范市场的认定办法。

《中国纺织服装专业市场建设与管理规范》构建了市场规划、物业、服务、交易等四个方面的管理规范体系。

（二）行业发展水平

1、行业发展水平

随着经济全球化的发展，国内产业集群规模效应开始突显，我国日益成为国际产品采购中心。商品交易市场向大型化发展，市场数量和成交额所占比重均有提高。随着商品交易市场规模的不断扩大，商品交易市场在流通领域中商品集散的功能逐渐增强。

我国国内大型商品交易市场主要集中在东部沿海地区，其中以中国轻纺城市市场群、义乌小商品城等为代表的浙江商品交易市场较为活跃，居全国榜首。据浙江省工商局统计，截至 2011 年 6 月，浙江省共有各类商品交易市场 4,171 家，1-6 月份全省商品交易市场成交总额达到 6,618.5 亿元，同比增长 14.9%。其中，24 家省重点市场和 17 家省重点培育市场的上半年实现成交总额 2,245.7 亿元，占全省成交总额的 33.93%。

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，根据《中国统计年鉴 2010》，2009 年，我国亿元以上商品交易市场共有 4,687 个，其中综合市场 1,280 个，专业市场 3,407 个，专业市场个数占市场总数的 72.69%。从成交额来看，综合市场成交额为 11,741.2 亿元，专业市场成交额为 46,222.6 亿元，专业市场成交额约占市场总成交额的 79.74%。无论从市场数量来看，还是从成交额来看，专业市场均占主导地位。

从市场功能上，专业市场也逐渐向生产、加工、配送、进出口贸易等商品供应链两端纵向延伸，由传统单一的商品集散、交易功能拓宽为商品集散、财务结算、信息发布、价格形成、综合服务等功能。

2、未来发展趋势

专业市场在发展趋势上将更加重视品牌引进和品牌推广，从单纯的交易主体聚集场所逐步转为大生产厂家、大代理商、大经销商的培育基地，并推动其向集中化、规模化，和品牌化方向发展。专业市场从最初的商品集散地演变成集综合功能于一体的商品交易市场，在硬件设施上，将从单纯的“摊位式”专业市场向商场化转变。

（三）影响行业发展的有利因素

1、宏观经济和居民收入增长

近年来，我国宏观经济和居民收入持续快速增长，居民购买力迅速提升。根据国家统计局公布的资料，2000年至2010年，我国名义GDP复合增长率高达14.9%。在宏观经济快速增长的同时，2010年我国城镇居民人均可支配收入和农村居民人均纯收入也较2000年增长了204.3%和162.72%，分别达19,109元和5,919元。由此带来居民消费水平的不断提高，成为纺织品市场不断发展的推动力。

2、政策扶持

纺织业是绍兴县的支柱产业，自2006年以来，绍兴县委、县政府高度重视中国轻纺城提升发展工作，从立业之本、立城之本的战略高度，全视角规划，大手笔投入，强力度管理，保证中国轻纺城“二次创业”顺利推进。中国轻纺城以“技术创新、品牌创建、时尚创造”为着力点，发挥“产业+市场”独特优势，实施纺织业“差异化、品牌化、高端化、国际化”战略，以市场引领产业转型升级。通过着力推进市场规划建设，大力开展市场招商营销，合力提升市场管理服务，致力做大做强中国轻纺城，有效巩固与发展了中国轻纺城在全县经济社会发展中的龙头带动作用 and 在全国现代化市场建设中的领先地位。

（四）影响行业发展的不利因素

1、行业竞争加剧

近年来，由于资源 and 环境承载力的下降以及产业转型升级的需要，国内地方政府更多地将目光投向了商贸服务业，全国兴起新一轮兴办市场的热潮。新办市

场多以日用消费品批发市场为主，多采用优惠政策和简单价格战招徕经营户，市场竞争日趋激烈。

2、其他商业形态的竞争风险

目前的商品交易市场主要通过向承租人提供实体纺织品经营摊位和综合性服务以收取租金及物业管理费，近年来，电子商务交易平台发展迅速，该种交易平台能有效地降低交易成本，缩短了交易时间，如电子商务交易平台能克服由其虚拟属性带来的信用风险较难识别、交易方权益难以保障等缺陷，并得到广泛推广，可能将对实体市场的部分功能产生一定影响。

3、纺织行业波动风险

纺织品市场经营行业位于纺织行业产业链的下游，纺织行业周期性波动对公司经营具有重大影响。近年来，国家在提高环保标准、推进产业结构调整等方面加大调控力度，石油、棉花等原材料价格波动和出口贸易摩擦的增加也在一定程度上增加了纺织行业相关成本，产业链内的轻纺市场商铺租赁业务未来发展状况存在一定的不确定性。

（五）进入该行业的主要限制因素

1、实体产业基础

专业市场所经营产品较单一，与相应实体产业经济有较高依存度。产业基础与当地经济发展历史与特点、政府政策长期导向等因素有较强的联系，需要长期不断积累。专业市场的新进入者难以在不具有实体产业基础的地域短时期内取得竞争优势。

2、先发优势

专业市场通过特定商品的大规模集聚，降低了商品的营销和交易成本，并实现规模效应。因此，新建专业市场与周边同类市场竞争，前提是要在较短时间内形成稳定的供货源和消费群体以促进特定商品的大规模集聚，这需要投入更多的资金和人力。

3、交通和物流

专业市场大规模商品集散、交易的功能需要便利的交通和发达的物流作为支持，这与专业市场的地理位置以及当地经济发展状况紧密相关。专业市场的新进入者必须综合考虑当地交通和物流的便捷性。

三、交易标的的核心竞争力及行业地位

（一）核心竞争力

1、标的资产所在区域具备得天独厚的业态优势，发展前景广阔

标的资产在以绍兴县柯桥地区为核心的中国轻纺城市场群业已成为全球纺织品重要集散地，并且长期向好的背景下占据了独特优势。

纺织行业是绍兴县的传统支柱产业。2006 年起，绍兴县县委、县政府为实现“打造国际纺织之都、建设现代商贸之城”目标，先后启动东升路市场、服装和家纺市场、坯布市场、钱清轻纺原料市场升级改造等 8 个政府性投资的主体市场建设项目，6 个柯东仓储中心、国际会展中心、科创大厦等政府性配套市场建设项目。通过大规模市场建设，中国轻纺城容量不断扩大，公司提供的数据显示，传统交易区总面积扩展至 2010 年的 150 余万平方米；市场注册经营户由 2005 年末的 7,900 余家增至 2010 年末的 19,700 家，其中公司化经营户由 860 家增加至 3,900 家，分别增长了 1.5 倍、3.5 倍，形成了南部传统交易区、中部国际贸易区、北部市场创新区、西部原料交易区和东部仓储物流区等五大市场区域。在绍兴县政府招商隆市的政策支持下，根据绍兴县统计年鉴数据，2009 年中国轻纺城市场群成交额达到 391.49 亿元，在全国十大专业批发市场中排名第 2 位，2010 年，中国轻纺城市场群成交额达到 438.64 亿元，较上年增长 12.04%。根据《中国商品市场发展报告》（2011）的评选，中国轻纺城在中国百强市场纺织服装类中位列第一。

2011 年初，绍兴县提出了中国轻纺城十二五发展规划，明确了今后五年中国轻纺城发展的总体思路和目标，力争通过五年努力基本把中国轻纺城打造成为全球最大的纺织品“制造中心、贸易中心、创意中心”。根据绍兴县工商部门的统计数据，2011 年 1 至 6 月份，中国轻纺城市场总体依然保持稳定繁荣态势，中国轻纺城市场群实现成交额 388.85 亿元，同比增长 15.84%，其中面料市场 235.07

亿元，同比增长 17.6%，创历史新高，本地区纺织品市场群有望保持长期繁荣，也有利于本次交易标的资产盈利能力持续提升。

2、标的资产位于成熟市场的核心地段，具有优越的地理优势

本次交易标的资产涉及的东升路市场及北联市场均处于中国轻纺城市场群最为繁华与成熟的市场区域，东升路市场位于中国轻纺城最核心地段，为中国轻纺城发祥地；北联市场位于中国轻纺城南部核心成熟区块内，与轻纺城北交易区、东交易区、老市场等成熟交易区连成一片，交通便利，周边配套设施齐全，注入上市公司后，公司将依托标的资产优越的地理优势，通过服务改善等手段，积极提升市场形象，充分挖掘市场潜力。

3、标的资产硬件设施完备、经营环境优良

东升路市场通过升级改造，配备有消控系统、安监、VI 视觉识别、自动升降、网络化交易、室温调节等六大现代化设施系统等。北联市场设计先进，宽敞大气、采光好，硬件设施一流，配置中央空调、各类电梯、智能化安保系统、消控系统等；同时物业管理、网络交易、知识产权保护、数字市管、商银通金融等服务项目一应俱全，周边金融、餐饮、商务配套功能健全。两个市场均配备了充足的停车位以及宽敞的交易大厅，上下货便利，具备了全新的现代化专业纺织品市场的基础条件，为商户及顾客创造了良好的交易环境。

（二）行业内主要竞争对手

国内其他纺织类市场主要有广州中大布匹市场、广东西樵轻纺城、叠石桥家纺市场等。

四、本次交易对本公司财务状况、盈利能力的影响分析

本次交易完成后，北联市场资产及东升路市场资产将纳入本公司报表的核算范围，预计本公司资产规模将大幅提升，财务结构也将相应变动。

本次交易作为资产合并处理，公司假定 2011 年 9 月 30 日本次交易已经完成并据此为依据编制备考合并财务报表。根据公司编制并经天健审计的（天健审（2012）5 号审计报告）的备考合并财务报表，本公司交易前后财务状况如下：

（一）财务状况分析

1、资产构成情况分析

单位：万元

资产	2011 年 9 月 30 日		
	实际数	备考数	增幅
流动资产：			
货币资金	32,338.51	44,504.32	37.62%
应收账款	0.00	457.74	--
预付款项	40.60	40.60	0.00%
其他应收款	33,381.62	33,381.62	0.00%
其他流动资产	6,068.75	6,068.75	0.00%
流动资产合计	71,829.48	84,453.03	17.57%
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,544.60	5,544.60	0.00%
长期股权投资	81,018.50	81,018.50	0.00%
投资性房地产	216,732.69	457,566.65	111.12%
固定资产	5,475.29	5,475.29	0.00%
在建工程	0.00	624.54	--
长期待摊费用	2.33	2.33	0.00%
递延所得税资产	581.09	587.12	1.04%
其他非流动资产	49.00	214.52	337.80%
非流动资产合计	309,403.50	551,033.55	78.10%
资产总计	381,232.99	635,486.58	66.69%

如上表所示，假设 2011 年 9 月 30 日完成交易，公司合并报表范围内的货币资金、应收账款、投资性房地产及固定资产金额均实现增长，资产规模大幅提升。

2、负债构成情况分析

单位：万元

负债	2011 年 9 月 30 日		
	实际数	备考数	增幅
流动负债：			
短期借款	48,260.00	48,260.00	0.00%
应付票据	386.58	386.58	0.00%
应付账款	2,060.59	2,060.59	0.00%
预收款项	189,272.52	197,118.62	4.15%
应付职工薪酬	862.57	862.57	0.00%
应交税费	-12,308.74	-12,308.74	0.00%
应付利息	94.64	94.64	0.00%
其他应付款	5,729.53	104,551.76	1,724.79%
一年内到期的非流动负债	2,000.00	2,000.00	0.00%

负债	2011 年 9 月 30 日		
	实际数	备考数	增幅
其他流动负债	471.29	471.29	0.00%
流动负债合计	236,828.97	343,497.30	45.04%
非流动负债：			
长期借款	3,300.00	3,300.00	0.00%
递延所得税负债	1,277.59	1,277.59	0.00%
其他非流动负债	813.16	813.16	0.00%
非流动负债合计：	5,390.75	5,390.75	0.00%
负债合计	242,219.72	348,888.05	44.04%

假设 2011 年 9 月 30 日完成交易，东升路市场、北联市场相关的预收租金、预收保证金等均纳入重组范围，公司合并报表范围内的预收账款、其他应付款有所增长，负债规模有所提升。其中其他应付款增长了 1724.79%，主要原因系本次交易的标的资产评估值与发行股份价值的差价（即现金结算部分）部分在备考合并报表中列做“其他应付款——开发公司”。

3、偿债能力分析

项目	2011 年 9 月 30 日/2011 年 1-9 月		
	实际数	备考数	增幅
资产负债率（母公司）	43.35%	42.65%	-1.61%
流动比率	0.30	0.25	-16.67%
速动比率	0.30	0.25	-16.67%

假设 2011 年 9 月 30 日完成交易，本次交易完成后公司的资产负债率有所下降，长期偿债能力有所提升；流动比率及速动比率有所下降，主要原因系此次纳入重组范围的负债均形成流动负债，而资产主要形成长期经营性资产，从而导致流动比率及速动比率有所降低。

4、资产经营效率分析

项目	2011 年 1-9 月		
	实际数	备考数	增幅
总资产周转率	0.06	0.05	-16.67%

假设 2011 年 9 月 30 日完成交易，由于交易完成后公司资产总额有所增加，在未考虑标的资产 2011 年 1-9 月营业收入的情况下，2011 年 1-9 月的总资产周转率有所下降。

（二）盈利能力分析

由于本次交易为资产收购，且备考报表的编制假设 2011 年 9 月 30 日完成重组，因此备考财务报表未包含标的资产 2010 年及 2011 年 1-9 月的损益，2011 年 1-9 月备考利润表归属于母公司所有者的净利润较实际实现数低 18.07 万元，系纳入重组范围的应收款项在编制备考财务报表时计提坏账准备所致，除此以外，备考利润表与上市公司利润表数据无差异。

（三）盈利能力可持续性分析

根据公司编制的并经天健审核的备考合并盈利预测报告，假设本次交易在 2012 年 1 月 1 日完成，本公司 2011 年、2012 年度备考合并盈利预测的主要数据如下：

单位：万元

项 目	2010 年度	2011 年度			2012 年度
	已审实际数	1-9 月	10-12 月	合计	预测数
		实际数	预测数		
营业收入	33,362.30	25,653.04	8,275.54	33,928.58	54,807.31
营业利润	2,316.04	10,510.71	3,935.04	14,445.75	17,644.99
利润总额	2,085.73	10,476.41	3,927.25	14,403.66	17,608.42
归属于母公司所有者的净利润	4,042.72	8,642.57	3,146.51	11,789.08	14,020.46

如上表所示，2011 年、2012 年度公司的营业收入、营业利润、利润总额、归属于母公司所有者的净利润等盈利能力指标均有所增长，可持续盈利能力相应提高。关于盈利能力的分析，详见本报告书“第十章、财务会计信息 四、本公司 2011 年及 2012 年备考合并盈利预测”。

第十章 财务会计信息

一、交易标的最近两年一期简要财务报表

天健对本次交易纳入重组范围之资产最近两年及一期的明细表及附注进行了审计，并出具了天健审〔2012〕1号《审计报告》，具体如下：

（一）东升路市场与北联市场汇总资产明细表

单位：元

资产或负债	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
货币资金	121,658,059.03	138,027,203.45	79,196,457.18
应收账款	4,818,324.42		
投资性房地产	2,051,291,407.44	714,915,498.08	740,785,673.46
在建工程	2,750,000.00	235,138,682.75	70,095,643.17
无形资产		738,094,781.25	757,777,308.75
资产小计	2,180,517,790.89	1,826,176,165.53	1,647,855,082.56
预收款项	78,460,994.65	99,498,856.95	57,904,351.38
其他应付款	48,015,388.80	38,528,346.50	21,292,105.80
负债小计	126,476,383.45	138,027,203.45	79,196,457.18
资产净额	2,054,041,407.44	1,688,148,962.08	1,568,658,625.38

（二）东升路市场资产明细表及收入明细情况

单位：元

资产或负债	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
货币资金	106,789,970.03	133,779,114.45	74,948,368.18
应收账款	4,818,324.42		
投资性房地产	695,512,866.54	714,915,498.08	740,785,673.46
资产小计	807,121,160.99	848,694,612.53	815,734,041.64
预收账款	74,212,905.65	95,250,767.95	53,656,262.38
其他应付款	37,395,388.80	38,528,346.50	21,292,105.80
负债小计	111,608,294.45	133,779,114.45	74,948,368.18
资产净额	695,512,866.54	714,915,498.08	740,785,673.46

2009年度、2010年度和2011年1-9月东升路市场资产实现的可准确核算的收入明细情况如下：

单位：元

行业名称	2011年1-9月	2010年度	2009年度
租赁收入	34,701,840.47	42,249,527.14	23,223,511.05
停车费收入	1,619,450.00	1,428,530.00	466,195.00
转让转租手续费收入	170,960.00	335,410.00	409,520.00
场地租赁收入	49,780.00	355,000.00	72,050.00
合 计	36,542,030.47	44,368,467.14	24,171,276.05

（三）北联市场资产明细表

单位：元

资产或负债	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
货币资金	14,868,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
投资性房地产	1,355,778,540.90		
在建工程	2,750,000.00	235,138,682.75	70,095,643.17
无形资产		738,094,781.25	757,777,308.75
资产小计	1,373,396,629.90	977,481,553.00	832,121,040.92
预收款项	4,248,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
其他应付款	10,620,000.00		
负债小计	14,868,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
资产净额	1,358,528,540.90	973,233,464.00	827,872,951.92

2009 年度、2010 年度和 2011 年 1-9 月北联市场尚未开业，因此报告期间未实现收入。

二、本公司最近一年一期备考合并资产负债表及备考合并利润表

天健对本公司按照后述编制基础编制的 2010 年度及截至 2011 年 9 月 30 日期间的备考财务报表进行了审计，并出具了天健审〔2012〕5 号审计报告。

（一）备考合并财务报表的编制基础和假设

1、本备考合并财务报表系以本公司业经审计的 2010 年 1 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日的财务报表和经评估后的标的资产为基础，并假设本公司已于 2011 年 9 月 30 日完成本次重大资产重组，即已完成向开发公司非公开发行股票，并办妥标的资产的收购手续，在汇总的基础上编制而成。

2、本备考合并财务报表系根据公司六届董事会第二十二次会议审议通过的《以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）议案》，假设以每股 8.01 元的价格向开发公司非公开发行 184,273,819 股股票，收

购开发公司所拥有的标的资产，标的资产的交易价格与非公开发行股份的价值差额，本公司以现金结算。

根据以 2011 年 9 月 30 日为评估基准日的东升路市场和北联市场的汇总评估值 2,416,240,200.00 元及董事会审议通过本次非公开发行股票的发价价格 8.01 元，按照《企业会计准则》的相关规定，在编制本备考财务报表时，将东升路市场和北联市场以 2011 年 9 月 30 日为基准日、以收益现值法为评估方法、按完工状态进行评估的评估值 2,416,240,200.00 元，扣除截至 2011 年 9 月 30 日北联市场未完工场外工程涉及的相关合同金额 1,655,236.00 元后的实际工程价值 2,414,584,964.00 元分别记入“投资性房地产”（不考虑不动产交易所及的契税）2,408,339,596.00 元、“在建工程”6,245,368.00 元，将开发公司承诺支付的北联市场未完工场外工程涉及的相关合同金额 1,655,236.00 元记入“其他非流动资产”；将非公开发行股份的对价 184,273,819.00 元记入“股本”、1,291,759,471.19 元（不考虑发行费用）列“资本公积——股本溢价”；将现金结算的差价部分 940,206,909.81 元列“其他应付款——开发公司”；将截至 2011 年 9 月 30 日与上述重组市场相关的应收租金、预收租金、保证金等款项分别记入“应收账款”4,818,324.42 元、“预收账款”78,460,994.65 元和“其他应付款”48,015,388.80 元；将与上述重组市场相关的应收租金、预收租金、保证金等款项净额等额的货币资金 121,658,059.03 元记入“货币资金”科目。

3、截至 2011 年 9 月 30 日，因本次资产重组尚未实际完成，因此重组中与东升路市场资产和北联市场资产相关的预收租金、保证金等款项金额尚未最终确定。编制本备考财务报表时，未考虑上述因素造成开发公司应支付给本公司的、与上述重组市场相关保证金及归属于基准日的标的资产租金等款项等额现金的变动。

4、本备考合并财务报表采用与公司报告期内一致的会计政策和会计估计。

（二）本公司一年一期备考合并财务报表

1、资产负债表

单位：元

资产	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	445,043,178.51	389,999,333.57

资产	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款	4,577,408.20	581,484.67
预付账款	406,000.00	435,392.93
其他应收款	333,816,208.60	575,630,928.25
其他流动资产	60,687,500.00	55,864,099.39
流动资产合计	844,530,295.31	1,022,511,238.81
非流动资产：		
可供出售金融资产	55,445,999.24	63,544,314.76
长期股权投资	810,184,974.22	787,014,720.85
投资性房地产	4,575,666,532.56	2,157,837,963.30
固定资产	54,752,906.76	58,913,713.18
在建工程	6,245,368.00	
无形资产		956.44
长期待摊费用	23,291.72	96,030.36
递延所得税资产	5,871,164.35	24,241,931.38
其他非流动资产	2,145,236.00	490,000.00
非流动资产合计	5,510,335,472.85	3,092,139,630.27
资产总计	6,354,865,768.16	4,114,650,869.08
流动负债：		
短期借款	482,600,000.00	567,600,000.00
应付票据	3,865,761.00	11,070,000.00
应付账款	20,605,914.08	54,137,971.91
预收款项	1,971,186,198.26	2,048,498,132.68
应付职工薪酬	8,625,667.97	10,519,701.58
应交税费	-123,087,436.62	-100,952,461.45
应付利息	946,365.69	956,600.00
其他应付款	1,045,517,634.26	98,166,688.66
一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	102,000,000.00
其他流动负债	4,712,890.00	4,145,680.50
流动负债合计	3,434,972,994.64	2,796,142,313.88
非流动负债：		
长期借款	33,000,000.00	
递延所得税负债	12,775,920.34	16,300,499.21
其他非流动负债	8,131,606.57	5,981,114.12
非流动负债合计	53,907,526.91	22,281,613.33
负债合计	3,488,880,521.55	2,818,423,927.21
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	803,050,000.00	618,776,181.00
资本公积	1,736,522,943.22	433,753,988.20
盈余公积	91,158,472.42	91,158,472.42
未分配利润	235,434,234.02	149,189,341.16
归属于母公司所有者权益合计	2,866,165,649.66	1,292,877,982.78

资产	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
少数股东权益	-180,403.05	3,348,959.09
所有者权益(或股东权益)合计	2,865,985,246.61	1,296,226,941.87
负债和所有者权益总计	6,354,865,768.16	4,114,650,869.08

2、利润表

单位：元

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
一、营业总收入	256,530,449.34	333,623,024.20
其中：营业收入	256,530,449.34	333,623,024.20
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	179,651,993.75	302,035,706.68
其中：营业成本	124,968,512.16	150,367,429.97
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	33,321,202.07	44,168,104.21
销售费用	1,172,722.00	1,755,743.50
管理费用	25,283,538.90	30,435,254.80
财务费用	5,482,178.52	40,157,591.10
资产减值损失	-10,576,159.90	35,151,583.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	27,987,654.34	-8,426,929.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,167,924.98	19,616,768.21
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	104,866,109.93	23,160,387.61
加：营业外收入	942,575.42	2,374,701.82
减：营业外支出	1,285,587.82	4,677,795.23
其中：非流动资产处置损失	596,678.28	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	104,523,097.53	20,857,294.20
减：所得税费用	21,083,215.59	-17,845,935.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	83,439,881.94	38,703,229.94
归属于母公司所有者的净利润	86,244,892.86	40,427,197.55
少数股东损益	-2,805,010.92	-1,723,967.61
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.14	0.07

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
(二) 稀释每股收益	0.14	0.07
七、其他综合收益	11,009,483.83	-27,733,583.99
八、综合收益总额	94,449,365.77	10,969,645.95
归属于母公司所有者的综合收益总额	97,254,376.69	12,693,613.56
归属于少数股东的综合收益总额	-2,805,010.92	-1,723,967.61

本备考财务报告的编制基础为假设公司已于 2011 年 9 月 30 日完成本次重大资产重组，即已完成向开发公司非公开发行股票，并办妥标的资产的收购手续，在汇总的基础上编制而成，且本次交易性质为资产收购，因此备考财务报表未包含标的资产 2010 年及 2011 年 1-9 月的损益，2011 年 1-9 月备考利润表中归属母公司所有者的净利润较实际实现数低 18.07 万元，系纳入重组范围的应收款项在编制备考财务报表时计提坏账准备所致。

三、目标资产盈利前景分析

天健对开发公司董事会编制的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年度盈利预测报告进行了审核，并分别出具了天健审〔2012〕2 号、〔2012〕3 号审核报告。

(一) 东升路市场资产

1、盈利预测编制基础

依据开发公司与轻纺城于 2012 年 1 月 12 日签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》，公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买开发公司拥有的东升路市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。

开发公司董事会在经天健会计师事务所审计的纳入重组范围的东升路市场资产 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 9 月 30 日明细表的基础上，以开发公司对预测期间经营环境及经营计划等的最佳估计假设为前提，结合开发公司与东升路市场 2012 年度的项目开发经营能力、投资计划、开发计划和营销计划等，排除其他非可以控制因素的影响，按照谨慎性原则，编制了东升路市场盈利预测表。上述预测性财务信息反映了开发公司管理层对 2012 年度该项目的经营成果的预测。

本盈利预测表系以基准日为 2011 年 9 月 30 日的东升路市场资产的评估价值为基础，并假设轻纺城已于 2012 年 1 月 1 日完成本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）事宜。

开发公司编制该盈利预测表所采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定，与开发公司实际采用的会计政策、会计估计一致。

2、盈利预测表

单位：万元

项 目	2012 年度预测数
一、营业收入	4,864.32
减：营业成本	3,478.17
营业税金及附加	841.81
销售费用	80.00
管理费用	400.24
财务费用	
资产减值损失	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
投资收益（损失以“-”号填列）	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	64.10
加：营业外收入	
减：营业外支出	4.86
其中：非流动资产处置损失	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59.24
减：所得税费用	17.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	42.21

（二）北联市场资产

1、盈利预测编制基础

依据开发公司与轻纺城于 2012 年 1 月 12 日签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》，公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买开发公司拥有的北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。

开发公司董事会在经天健会计师事务所审计的纳入重组范围的北联市场资产 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 9 月 30 日明细表的基础上，

以开发公司对预测期间经营环境及经营计划等的最佳估计假设为前提，结合开发公司与北联市场 2012 年度的项目开发经营能力、投资计划、开发计划和营销计划等，排除其他非可以控制因素的影响，按照谨慎性原则，编制了北联市场盈利预测表。上述预测性财务信息反映了开发公司管理层对 2012 年度该项目的经营成果的预测。

本盈利预测表系以基准日为 2011 年 9 月 30 日的北联市场资产的评估价值为基础，并假设轻纺城已于 2012 年 1 月 1 日完成本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）事宜。

开发公司编制该盈利预测表所采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定，与开发公司实际采用的会计政策、会计估计一致。

2、盈利预测表

单位：万元

项 目	2012 年度预测数
一、营业收入	14,460.09
减：营业成本	5,536.94
营业税金及附加	2,584.84
销售费用	219.56
管理费用	847.39
财务费用	
资产减值损失	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
投资收益（损失以“-”号填列）	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,271.36
加：营业外收入	
减：营业外支出	14.46
其中：非流动资产处置损失	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,256.90
减：所得税费用	1,315.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,941.18

（三）目标资产 2012 年盈利预测及 2013—2014 年盈利前景分析

根据天健审核的本次注入的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年度盈利预测报告，东升路市场 2012 年度预测的净利润为 42.21 万元，北联市场 2012 年

度预测的净利润为 3,941.18 万元，拟注入资产预计 2012 年实现净利润合计为 3,983.39 万元；此外，根据评估报告测算的目标资产 2013、2014 年合计实现净利润分别为 6,920.43 万元和 8,442.36 万元，整体盈利预期良好。

其中北联市场 2012 年预测净利润为 3,941.18 万元，根据评估报告测算的 2013 年北联市场预计净利润为 6,068.20 万元，较 2012 年预测净利润大幅增长 53.97%，其原因如下：

截至本报告书签署日，北联市场已完成优先招商营业房的招商工作及第一期至第五期竞租招商工作，仍剩余 904 间，占全部可出租面积 38.45%的营业用房尚未出租。根据开发公司制订并经轻纺城认可的招商计划，2012 年 10 月将举行北联市场第六、七期，并于 2013 年 10 月举行第八期（即所有未出租营业房）竞租招商。根据北联市场盈利预测，第六、七期竞租成交的该等营业房在 2012 年度仅确认 2 个月的营业房租金收入，但全部营业房均按照全年计提折旧，因此导致北联市场 2012 年度的盈利水平较低。

若北联市场招商计划得以如期完成，北联市场第六、七期招租营业房均可在 2013 年度确认全年的营业房租金收入，而第七期招租营业房将自 2013 年 11 月起确认收入，因此，2013 年度北联市场的经营业绩预计较 2012 年将大幅增长，对重组完成后上市公司盈利的贡献比例也会大幅提升。

四、本公司 2011 年及 2012 年备考合并盈利预测

天健对本公司管理层编制的本公司 2011 年及 2012 年备考合并盈利预测报告进行了审核，并出具了天健审（2012）4 号审核报告。

1、盈利预测编制基础

本公司编制的 2011-2012 年度备考合并盈利预测表是假设公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）方案获得公司将于 2012 年 1 月召开的股东大会通过，自 2012 年 1 月 1 日起，将标的资产纳入合并盈利预测表的预测范围。本备考合并盈利预测假定上述资产重组于 2012 年 1 月 1 日实施完毕。本公司系在经天健会计师事务所审计的 2010 年度及 2011 年 1—9 月财务报表的基础上，结合公司 2010 年度及 2011 年 1—9 月的实际经营业绩，

并以本公司对预测期间经营环境及经营计划等的最佳估计假设为前提，编制了本公司与标的资产 2011-2012 年度备考合并盈利预测表。

本公司编制该备考合并盈利预测表所采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定，与公司实际采用的会计政策、会计估计一致。

2、本公司 2011 年度、2012 年度备考合并盈利预测表

单位：万元

项 目	2010 年度	2011 年度			2012 年度
	已审实际数	1-9 月 实际数	10-12 月 预测数	合计	预测数
一、营业收入	33,362.30	25,653.04	8,275.54	33,928.58	54,807.31
减：营业成本	15,036.74	12,496.85	3,694.74	16,191.59	26,131.02
营业税金及附加	4,416.81	3,332.12	1,103.17	4,435.29	8,189.21
销售费用	175.57	117.27	426.11	543.38	588.86
管理费用	3,043.53	2,528.35	801.42	3,329.77	4,922.46
财务费用	4,015.76	548.22	388.79	937.01	1,700.41
资产减值损失	3,515.16	-1,081.71	-1,479.20	-2,560.91	29.04
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
投资收益（损失以“-”号填列）	-842.69	2,798.77	594.53	3,393.30	4,398.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,961.68	2,716.79	594.53	3,311.32	3,648.68
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,316.04	10,510.71	3,935.04	14,445.75	17,644.99
加：营业外收入	237.47	94.26	4.56	98.82	18.25
减：营业外支出	467.78	128.56	12.35	140.91	54.82
其中：非流动资产处置损失		59.67		59.67	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,085.73	10,476.41	3,927.25	14,403.66	17,608.42
减：所得税费用	-1,784.59	2,114.34	688.03	2,802.37	3,382.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,870.32	8,362.07	3,239.22	11,601.29	14,225.49
归属于母公司所有者的净利润	4,042.72	8,642.57	3,146.51	11,789.08	14,020.46
少数股东损益	-172.40	-280.50	92.71	-187.79	205.03
五、每股收益					
（一）基本每股收益	0.07	0.14	0.05	0.19	0.17
（二）稀释每股收益	0.07	0.14	0.05	0.19	0.17

3、本次交易对公司盈利能力的影响

根据本公司管理层编制并经天健审核的 2011 年和 2012 年备考合并盈利预测的报告，假设本次交易于 2012 年 1 月 1 日实施完毕，公司 2011 年、2012 年度预计可实现归属于母公司所有者的净利润分别为 11,789.08 万元和 14,020.46 万元。

根据经审核的盈利预测报告和基于公司管理层的预测，若不考虑本次重组，2012 年上市公司预计可实现归属于母公司所有者的净利润为 10,295.63 万元，预计基本每股收益为 0.1664 元/股；假设 2012 年 1 月 1 日完成重组，2012 年度预计实现归属于母公司所有者的净利润为 14,020.46 万元，预计基本每股收益为 0.1746 元/股，本次重组完成后，上市公司 2012 年的盈利能力有所提升。结合根据评估报告测算的净利润预测数据，注入资产 2013 年和 2014 年盈利能力将随着北联市场第六、七、八期竞租工作的完成而大幅提升，公司盈利能力也将相应上升。

第十一章 风险因素

一、重组后的管理风险

本次交易完成后，公司的资产规模将大幅增长，业务随之进一步扩张，公司在组织设置、资金管理、内部控制和人才引进等方面将面临一定挑战。公司若不能建立起与之相适应的组织模式和管理制度，形成有效的激励与约束机制，吸引足够的优秀人才，则可能给企业正常的经营管理带来一定的风险。

二、市场竞争和经营风险

本次拟购买资产主要从事轻纺市场租赁、市场物业管理业务，与公司目前经营的业务相同。虽然上市公司的行业经验丰富、市场地位突出，但随着市场竞争日趋激烈，经营类似产品贸易的市场主体在公司拥有的市场周边兴起，一旦该等市场发展成熟，将会对公司经营的主体市场形成一定的竞争。此外，经营环境趋于复杂、市场环境发生变化，都可能给相关市场的经营业绩带来影响。

三、北联市场剩余营业房招商风险

截至本报告书签署日，北联市场尚有 904 间营业房尚未出租，根据开发公司制订、经轻纺城认可并拟在未来执行的招商计划，北联市场未出租营业房将在 2012 年 10 月和 2013 年 10 月举行的第六、七、八期竞租招商，若招商计划得以如期完成，北联市场经营业绩预计将大幅增长。

但如经营环境发生不利变化，致使该等营业房招商方案未能顺利实施或未达到预期效果，将会影响北联市场的盈利能力。开发公司已就本次交易完成后北联市场实际运营未能实现预期效果的补偿措施作出具体承诺，以切实保护上市公司及中小股东利益。

四、盈利预测风险

本公司的备考合并盈利预测报告及目标资产的盈利预测报告已经天健会计师事务所审核，盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响公司未来经营业绩的因素进行了稳健估计。目前本公司及目标资产的盈利预测是基于合理的

基础和假设前提，但是，由于盈利预测基于诸多对未来的假设，这些假设的实现存在一定的不确定性，实际经营成果与盈利预测结果可能存在一定差异，提请投资者对上述风险予以关注，并结合其它分析材料适当判断及进行投资决策。

五、新型交易方式的竞争风险

公司长期从事轻纺城市场的建设、培育、管理业务，在日常经营中，市场举办者通过对承租人进行严格筛选，并与其签订租赁合同，并以向承租人提供实体纺织品经营摊位和综合性服务收取租金及物业管理费，目前在轻纺交易市场中占据了明显的优势地位，但随着新型交易方式如电子商务模式的发展，可能会对实体交易市场经营构成一定影响。

六、审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于获得浙江省国资委的批准、公司股东大会的批准、中国证监会对本次交易的审核通过、中国证监会核准开发公司免于以要约方式增持上市公司股份的申请等。由于本次交易能否通过上述批准或核准存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

第十二章 其他重要事项

一、本次交易对公司治理机制的影响

（一）本次交易前公司治理结构的情况

本次交易前，本公司已按照《公司法》、《证券法》、中国证监会有关规定和《上市规则》的要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，运作规范，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

（二）本次交易后本公司拟采取完善公司治理结构的措施

本次交易完成后，本公司仍然具有完善的法人治理结构，与大股东、实际控制人及其关联企业之间在资产、人员、财务、机构、业务等方面保持独立。本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

1、股东与股东大会

本次交易完成后，本公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，确保股东大会以公正、公开的方式作出决议，最大限度地保护股东权益。在合法、有效的前提下，本公司将通过各种方式，包括充分运用现代信息技术手段，扩大社会公众股股东参与股东大会的途径，确保股东对法律、行政法规所规定的公司重大事项享有知情权和参与决定权。

2、控股股东与上市公司

本次交易完成后，控股股东开发公司的持股比例将上升，开发公司将按照法律、法规及公司章程依法行使股东权利，不利用控股股东身份影响上市公司的独立性，保持上市公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性。

3、董事与董事会

董事会对全体股东负责，严格按照法律和公司章程的规定履行职责，加强对公司管理层的监督、约束和激励。在上市公司控股股东及其关联方已经做出明确承诺的情况下，采取切实可行的措施，监督并避免其与上市公司可能发生的同业竞争，监督并规范其与上市公司之间的关联交易。

4、监事与监事会

本次交易完成后，本公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对本公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

5、信息披露与透明度

本次交易完成后，本公司严格按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

综上，本次交易完成后，本公司将继续按照上市公司治理要求规范运行。控股股东开发公司出具了关于避免同业竞争、减少关联交易的承诺，有助于交易完成后公司治理的完善。

二、本次交易对本公司负债结构的影响

根据经天健审计的本公司截至 2011 年 9 月 30 日备考合并财务报告，本次交易完成后，公司资产总额为 635,486.58 万元，负债总额为 348,888.05 万元，均较交易前有所上升，资产负债率为 42.65%，较交易前有所下降，长期偿债能力有所提升。

单位：万元

项目	实际数	备考数	增幅
总资产	381,232.99	635,486.58	66.69%
负债合计	242,,219.72	348,888.05	44.04%
资产负债率（母公司）	43.35%	42.65%	-1.61%

三、最近十二个月发生的资产交易情况

本次重大资产重组停牌公告日为 2011 年 7 月 4 日，本次重大资产重组前 12 个月内，即自 2010 年 7 月 4 日至 2011 年 7 月 3 日期间本公司购买、出售资产情况如下所示：

（一）收购资产情况

单位:万元

序号	交易对方	被收购资产	购买日	资产收购价格	资产收购定价原则	关联关系
1	精功集团	精功集团附条件受让 75,189,867 股 浙商银行股份	2010 年 11 月 3 日	14,187.03	以账面每股净资产为基础协商确定	其他关联人
2	开发公司	中国轻纺城针织面料市场的 171 间营业房	2011 年 4 月 6 日	6,728.89	以评估成本价为基础协商确定	第一大股东

1、经 2009 年 11 月 30 日公司董事会六届八次会议，并经 2009 年第二次临时股东大会审议通过的《关于精功集团有限公司附条件受让会稽山绍兴酒股份有限公司持有的浙商银行股份及公司预约受让部分浙商银行股份的议案》，因公司当时尚不符合银监部门有关拟入资中资股份制商业银行投资者合并报表权益性投资余额原则上不超过净资产 50%的规定，故公司当时无法受让会稽山所持浙商银行 75,189,867 股股份。为此，公司与精功集团作出如下安排：上述浙商银行股份将先由精功集团受让，若本公司在符合银监部门对拟入资中资股份制商业银行投资者（境内非金融机构）的要求规定时，精功集团将从会稽山附条件受让取得的浙商银行 75,189,867 股股份及其持有期间基于持有该部分股份而获得的因浙商银行实施资本公积、盈余公积、未分配利润转增以及浙商银行向股东定向新发新股而新增的股份无条件转让给本公司。转让价格为精功集团取得转让标的成本加上其持有转让标的期间的银行同期贷款利息。作为履行协议约定的担保，精功集团同意将在从会稽山附条件受让取得的浙商银行 75,189,867 股股份及其持有期间基于持有该部分股份而获得的因浙商银行实施资本公积、盈余公积、未分配利润转增而新增的股份变更至精功集团名义下时，将该等股份质押给本公司。

2010 年 11 月 3 日，公司与精功集团签订《关于浙商银行股份有限公司股份预约转让之实施协议》，精功集团以 2010 年 11 月 20 日为基准日转让给本公司 75,189,867 股浙商银行股份，转让价格为精功集团取得该等股份的成本 133,837,963.26 元及持股期间的银行利息 8,032,322.55 元（按照中国人民银行一年期贷款基准利率上浮 25%计算）。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司已支付精功集团上述股权转让款 121,870,285.81 元，剩余 20,000,000.00 元于 2011 年 1 月

4日支付。2010年12月28日，浙商银行在浙江省工商行政管理局办理了备案登记手续。此次股份受让完成后，本公司持有浙商银行股份351,692,842股，占其股本总额的3.51%。

2、经2011年4月7日召开的公司第六届董事会第十九次会议，并经2011年4月29日召开的公司2010年度股东大会审议通过，公司以67,340,322.00元的价格购买第一大股东绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司开发的中国轻纺城针织面料市场（即中国轻纺城东升路市场改造升级三期工程建成后的市场）的171间营业房（一层105间，二层66间），合计预测建筑面积8,310.72平方米，以安置公司所属东升路西交易区（老市场）改造后一、二楼营业房缺口部分。经有关部门实测，实际建筑面积调整为8,310.07平方米，实际转让价格调整为67,288,908.04元。截至2011年6月30日，公司已按合同分期付清资产转让款，并完成了收购的营业房及土地的权属变更手续。

（二）出售资产情况

单位：万元

序号	交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	年初至出售日该资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	资产出售定价原则	资产出售贡献净利润占公司净利润的比例	关联关系
1	杭州东皇投资有限公司	中轻担保持有的杭州瑞纺联合投资有限公司20%的股权	2010年6月30日	1,500	0	1,500	以账面净资产值为基础协商确定	37.10%	无
2	浙江龙禧投资集团有限公司	公司持有的浙江中轻房地产开发有限公司100%股权和绍兴汇金酒店有限公司100%股权	2010年12月10日	36,000	-1,206.74	-14,675.83	公开挂牌	-272.26%	无
3	湖北精功楚天投资有限公司	公司持有的武汉龙鼎置业有限公司60%的股权	2010年10月9日	13,848	-63.28	4,991.67	以评估净资产值为基础协商确定	92.60%	其他关联人
4	浙江汇华投资有限公司	公司持有的浙江宝驰置业有限公司50%的股权	2010年12月20日	3,575.01	259.81	2,560.16	以评估净资产值为基础协商确定	47.50%	无

1、2010年6月，根据《公司章程》规定，经公司董事长审批，同意浙江中轻担保有限公司将其持有杭州瑞纺联合投资有限公司20%的股权（出资额为1,000万元）以1,500万元的价格转让给杭州东皇投资有限公司，并于2010年6月30日双方签订了《股权转让协议》。同时，双方约定在2012年12月31日前，浙江中轻担保有限公司向杭州东皇投资有限公司转让其所持有的杭州瑞纺联合投资有限公司剩余500万元的股权，转让价格为750万元。2010年9月21日，杭州瑞纺联合投资有限公司办妥上述股权转让的工商变更登记手续。

2、2010年10月，经公司2010年第三次临时股东大会审议批准，同意公司在绍兴市产权交易中心以公开挂牌交易的方式合并出让浙江中轻房地产开发有限公司和绍兴汇金酒店有限公司100%的股权。2010年12月10日，公司与浙江龙禧投资集团有限公司签订了《国有股权转让合同》，公司将上述股权以3.6亿元的价格转让给浙江龙禧投资集团有限公司。2010年12月21日，浙江中轻房地产开发有限公司和绍兴汇金酒店有限公司办妥了上述股权转让的工商变更登记手续。

3、2010年10月，经公司2010年第三次临时股东大会审议批准，同意公司将持有的武汉龙鼎置业有限公司60%的股权（出资额为4,800万元）以13,848万元的价格转让给湖北精功楚天投资有限公司。2010年10月9日，公司与湖北精功楚天投资有限公司签订了《股权转让协议》。2010年12月21日，武汉龙鼎置业有限公司办妥了上述股权转让的工商变更登记手续。

4、2010年12月，经公司第六届董事会第十八次会议审议批准，同意公司将持有的宝驰置业有限公司50%的股权（出资额为1,750万元）以35,750,100.00元的价格转让给浙江汇华投资有限公司。2010年12月20日，公司与浙江汇华投资有限公司签订了《股权转让协议书》。2010年12月31日，宝驰置业有限公司办妥了上述股权转让的工商变更登记手续。

截至本报告书签署日前十二个月内，本公司除上述资产交易事项以外，不存在依据上海证券交易所《上市规则》及本公司《公司章程》规定需要披露或董事会审议批准的资产交易事项。除本公司向开发公司购买171间营业房作为安置用房外，其他资产交易属于公司经营中的投资事项，与本次重大资产重组行为不存

在内在联系。上述资产交易中涉及关联交易的均严格履行了董事会、股东大会及关联股东回避表决的有关程序，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

四、本次交易对上市公司同业竞争和关联交易的影响

（一）对同业竞争的影响

除纳入本次交易范围的标的资产外，开发公司仍有部分资产涉及市场租赁及配套仓储业务，构成一定程度的同业竞争，基本情况如下：

1、开发公司保留的市场资产情况

单位：万元

资产名称	注册资本	开发公司持有比例	面积 (万 M ²)	2010 年末 账面总资产	2010 年末 账面净资产	2010 年度 净利润
服装服饰市场	—	100.00%	15.89	—	76,900.00	-4,918.70
浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	1,000.00	55.00%	4.98	7,993	5,900.00	829.73
绍兴县中国轻纺城坯布市场有限公司	4,000.00	50.50%	17.16	66,232	3,100.00	141.98
绍兴县中国轻纺城东门市场纺织品有限公司（棉布市场）	50.00	51.00%	2.35	3,340.54	222.27	-54.44
绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	5,000.00	60.00%	13.35	15,161.64	2,139.61	-404.72

注：（1）服装服饰市场为实体资产，账面价值为市场涉及的房产、土地使用权和设备财务账面价值，净利润按照标的资产独立经营收入扣除相应的税费、成本费用原则模拟编制
（2）上表数据均未经审计。

2、上述资产未纳入本次重组范围的原因

上表涉及市场资产未纳入本次重组范围的主要原因如下：

序号	资产名称	未纳入本次交易范围的原因
1	服装服饰市场	市场处于培育期，尚未产生盈利，部分楼层为第三方无偿使用

序号	资产名称	未纳入本次交易范围的原因
2	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	正在清理历史出资瑕疵；部分资产权属不清晰
3	绍兴县中国轻纺城坯布市场有限公司	市场处于培育期
4	绍兴县中国轻纺城东门市场纺织品有限公司	部分土地、房产的权证仍在另一股东名下，资产权属存在瑕疵
5	绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	承担代管华舍街道华墟居委会仓储的政府职能，且目前处于亏损状态

由于上述资产存在盈利能力欠佳或权属瑕疵等问题，且相关问题在短期内难以解决，故上述资产暂不纳入本次重组范围。

开发公司通过本次交易将质地较优的北联市场资产和东升路市场资产注入上市公司，有利于上市公司增强持续经营能力，在一定程度上减少同业竞争。

3、开发公司关于本次重组后彻底解决同业竞争的承诺

为保护上市公司及其中小股东的利益，消除同业竞争，开发公司于 2011 年 9 月 26 日确认并承诺如下：

开发公司确认：本次重组注入资产为东升路市场资产及北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项，上市公司以非公开发行股份及支付现金方式购买上述资产后，开发公司仍拥有服装服饰市场、控股子公司浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司、绍兴县中国轻纺城坯布市场有限公司等剩余市场资产，与上市公司存在一定程度的同业竞争。由于该等市场资产目前盈利状况欠佳，且部分资产权属存在一定的瑕疵，需较长时间予以解决，故未纳入本次重组范围。

开发公司就该等资产处置承诺如下：

（1）轻纺城是开发公司所持有的轻纺交易市场资产整合的唯一上市平台；

（2）本次重组完成后，开发公司作为轻纺城的控股股东期间，除目前已经存在的市场资产外，开发公司将不再以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一家公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司构成竞争的相同的经营业务（不含现有市场必要的升级改造）；

(3) 本次重组完成后，除轻纺城及其控制的轻纺交易市场资产外，对于开发公司控制的剩余轻纺交易市场资产，开发公司将于本次重组获得中国证监会核准之日起 5 年内采取如下措施彻底消除同业竞争：

①开发公司将积极解决该等资产存在的权属瑕疵，并在其有利于提升上市公司质量时注入上市公司；

②开发公司将对该等资产进行独立运营；

③如本承诺 5 年期满该等资产仍不符合上市条件，开发公司将采取相应措施以彻底消除同业竞争。

(4) 开发公司作为轻纺城的控股股东期间，不会利用上市公司控股股东地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益，并将继续履行之前作出的各种支持轻纺城发展的承诺。

开发公司保证上述承诺在上市公司于国内证券交易所上市且开发公司作为上市公司的控股股东期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，开发公司承担因此给上市公司造成的一切损失。

(二) 对关联交易的影响

1、本次交易构成关联交易

本次以非公开发行股份和支付现金方式购买资产涉及轻纺城与第一大股东开发公司之间的交易，根据《上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

2、本次交易前后本公司关联方变化情况

(1) 本公司的第一大股东情况

本次交易前，开发公司持有本公司 15.64%的股份，为本公司第一大股东。本次交易完成后，开发公司持有本公司股份比例增至 35%，仍为公司第一大股东。

公司名称	本次交易前		本次交易后	
	与本公司关系	持股比例	与本公司关系	持股比例
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	第一大股东	15.64%	第一大股东	35.00%

(2) 本公司的子公司情况

本次交易前后，公司的子公司情况没有发生变化。

公司名称	本次交易前		本次交易后	
	与本公司关系	持股比例	与本公司关系	持股比例
浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	控股子公司	51%	控股子公司	51%
绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司	控股子公司的控股子公司	51%	控股子公司的控股子公司	51%
绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司	控股子公司	66.58%	控股子公司	66.58%
绍兴县中轻物业管理有限公司	控股子公司	60%	控股子公司	60%
浙江中轻担保有限公司	全资子公司	100%	全资子公司	100%
绍兴县众联市场物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司的全资子公司	100%	控股子公司的控股子公司的全资子公司	100%
绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	全资子公司	100%	全资子公司	100%
绍兴县中轻物流有限公司	全资子公司	100%	全资子公司	100%
绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	全资子公司	100%	全资子公司	100%

(3) 本公司的合营和联营企业情况

本次交易前后，公司的合营和联营企业情况没有发生变化。

公司名称	本次交易前		本次交易后	
	与本公司关系	持股比例	与本公司关系	持股比例
会稽山绍兴酒股份有限公司	联营企业	34.00%	联营企业	34.00%
绍兴平安创新投资有限责任公司	联营企业	25.00%	联营企业	25.00%

(4) 本公司的其他关联方情况

本次交易前后，本公司的其他关联方情况没有发生变化。

公司名称	本次交易前与本公司关系	本次交易后与本公司关系
绍兴县供水有限公司	本公司第一大股东控制的公司	本公司第一大股东控制的公司

公司名称	本次交易前与本公司关系	本次交易后与本公司关系
绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	本公司第一大股东控制的公司	本公司第一大股东控制的公司
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	本公司第一大股东控制的公司	本公司第一大股东控制的公司
精功集团有限公司	本公司第二大股东的母公司	本公司第二大股东的母公司
浙江精功控股有限公司	本公司第二大股东	本公司第二大股东
湖北精功楚天投资有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江精功机电汽车集团有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江精工世纪建设工程有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江精工轻钢建筑工程有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江精工钢结构有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
精功绍兴太阳能技术有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江精功新能源有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江中国轻纺城网络有限公司	子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司参股公司，持股比例 15%	子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司参股公司，持股比例 15%

3、本次交易前后本公司关联交易变化的情况

开发公司子公司绍兴县供水有限公司负责绍兴县的原水供应、中心城区的排水、工业及生活用水的处理等业务，本次交易前轻纺城（含其子公司）与开发公司（含其子公司）在水资源供应及使用方面存在关联交易。

本次交易前本公司（含子公司）与开发公司（含其子公司）的关联交易情况如下：

（1）采购商品的关联交易

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县供水有限公司	水电气等其他公用事业费用（购买）	自来水	市场价	3,398,703.26	4,345,903.60	3,719,460.60

(2) 接受工程劳务、采购工程物资的关联交易

单位：元

接受工程劳务单位	提供工程劳务单位	工程名称	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县中轻物业管理有限公司	绍兴县供水有限公司	供水设施			155,233.00

(3) 让渡资产使用权的关联交易

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	不动产出租	不动产使用权	市场价	526,977.29	702,636.34	702,636.34

(4) 受让不动产的关联交易

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	购入针织面料市场 171 间营业房	不动产产权	市场价	67,288,908.04		

本次交易完成后，轻纺城将在水资源供应方面与开发公司（含其子公司）不可避免地发生持续的关联交易，并且随着轻纺城经营规模的扩大，上述关联交易的金额也将增加。除此外，由于本次交易仅涉及市场资产的转移，在本次交易完成后，上市公司与开发公司不会新增关联交易。

4、本次交易前后关联方应收应付款项变化情况

本次交易前，开发公司（含其子公司）与轻纺城的应收应付款项情况如下：

(1) 应收关联方款项（其他应收款）

单位：元

关联方	2011 年 9 月 30 日		2010 年度		2009 年度	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	79,389.80	3,969.49				

关联方	2011 年 9 月 30 日		2010 年度		2009 年度	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	10,000.00	5,000.00	10,000.00	2,000.00	10,000.00	1,000.00
绍兴县供水有限公司	3,000.00	300.00	3,000.00	150.00		

(2) 应付关联方款项（其他应付款）

单位：元

关联方	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	22,835,681.17	23,362,658.46	24,065,294.80
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	996,249.80		

本次交易标的为开发公司持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项，截至 2011 年 9 月 30 日，标的资产评估值为 2,416,240,200.00 元，经交易双方协商，该等资产交易价格确定为 2,416,240,200.00 元，其中 1,476,033,290.19 元以向开发公司非公开发行股份作为对价，标的资产价格与本次非公开发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付。待资产交割完成后，开发公司与轻纺城的应收应付款项不会有大幅变动。

5、代为结算电费

根据中国轻纺城建设管理委员会统一部署，为充分利用现有电力设施资源，自 2011 年 8 月 1 日起，本公司东市场及西市场用电接入绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司经营管理的东升路市场内，2011 年 8—9 月，东升路市场公司为本公司子公司绍兴县中轻物业管理有限公司代垫电费 996,249.80 元；绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司经营管理的北联市场用电接入本公司北市场内，2011 年 8—9 月，本公司子公司绍兴县中轻物业管理有限公司为北联市场公司代垫电费 79,389.80 元。

本次交易完成后，东升路市场和北联市场纳入公司的资产范围，为该等主体代为结算电费的关联交易将消除。

6、减少和规范关联交易的措施

对于无法避免或者取消后将给公司正常经营和经营业绩带来不利影响的关联交易，本公司将严格按照《上市规则》、《公司章程》和《关联交易管理制度》等有关规定，认真履行关联交易决策程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，确保关联交易价格的公开、公允和合理。

为维护上市公司及中小股东的合法权益，规范本次交易完成后的经常性关联交易，开发公司出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，作出如下承诺：

（1）本次交易完成后，开发公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使权利，在股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；

（2）本次交易完成后，开发公司与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害轻纺城及其他股东的合法权益。

（3）开发公司和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。

五、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其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

六、有关当事人对本次交易出具的结论性意见

（一）独立董事对于本次交易的意见

公司独立董事颜春友、陈显明、周应苗根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司独立董事制度》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等的有关规定，就以非公开发行股份及支付现金方式购买第一大股东绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司部分市场资产相关事项于第六届董事会第二十四次会议发表独立意见如下：

1、本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产方案及本公司与开发公司签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》及其它相关文件符合国家有关法律法规和政策的规定，涉及的关联交易事项审议程序符合法律、法规和《公司章程》的规定，没有损害非关联股东的利益，符合公司及全体股东利益。

2、公司召开董事会会议审议本次交易相关事项，会议的召开符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。董事会在审议关联交易事项时，关联董事已回避表决，会议表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的有关规定。

3、公司本次以非公开发行股份及支付现金方式购买的标的资产有利于提高公司资产的完整性，有利于公司在人员、采购、生产、销售等方面保持独立。本次交易有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、减少同业竞争，有利于上市公司及股东的利益。

4、本次交易标的用地均通过挂牌出让方式合法取得，工程建设均严格按照相关规定通过公开招投标方式实施，开工建设前均依法取得了绍兴县发展和改革局关于项目建设批复、绍兴县环境保护局关于项目环境影响批复，以及建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，不存在违法违规建设情形，开发公司近三年也未受到土地管理部门的处罚。

本次开发公司拟注入上市公司的东升路市场资产营业房的房产和土地使用权权证均已办妥；北联市场项目建设用地已办妥土地使用权证，目前工程施工已

经完毕，尚待办理房屋权属登记手续，北联市场房屋所有权证书的取得不存在法律障碍。

开发公司合法拥有交易标的资产，不存在其他抵押、质押、留置等任何担保权益，也不存在任何可能导致交易标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序。在开发公司严格履行承诺的前提下，标的资产按交易合同约定进行过户不存在重大法律障碍。

5、与本次交易有关的审批事项已在重组报告书中详细披露，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

6、公司独立董事就资产评估相关问题发表意见如下：

（1）评估机构的独立性和胜任能力

在调查了解本次交易标的的基础之上，本次交易委托坤元资产评估有限公司作为本次交易标的资产的评估机构。坤元资产评估有限公司具备证券业务资格和有关部门颁发的评估资格证书，具备专业胜任能力。

评估机构及签字评估师与开发公司、本公司均没有现实的和预期的利益，同时与相关各方也没有个人利益关系或偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

（2）评估假设前提的合理性

评估机构本次评估的假设前提在执行国家有关法规和规定的前提下，遵循市场通用惯例和准则，符合评估对象的基本情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法与评估目的的相关性

资产评估的方法主要有成本法、收益法和市场法。进行评估时需要综合考虑评估目的、价值类型、资料收集情况等因素，选择一种或多种恰当的资产评估方法。

由于东升路市场、北联市场资产的核心为构成投资性房地产的营业房资产，并均以市场租赁方式经营，且在本次评估目的对应的经济行为实现后，仍均以市

场租赁方式经营、不进行分户分割销售和整体转让，故本次评估目的对应的经济行为与分户分割销售属于不同级市场，不同市场条件下的供求关系是不一致的，有各自不同的市场供求圈，因而两者不具有可比性，由于缺乏同类的交易案例，不宜采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，对东升路市场、北联市场的投资性房地产资产整体采用收益法进行评估，并采用成本法进行验证，对溢余资产（包括货币资金、应收账款、预收账款、其他应付款）采用成本法评估。

综上，本次评估方法与评估目的具有相关性。

（4）评估定价的公允性

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，评估结论合理。

本次评估的相关评估结果已经绍兴县国资办核准，因此，本次交易价格的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公开、公平、合理。

7、本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产完成后，开发公司持有本公司的股份比例预计将超过 30%，根据《上市公司收购管理办法》（证监会令第 56 号）的相关规定，将触发其要约收购义务。鉴于开发公司承诺，本次非公开发行中开发公司认购的股份自发行结束之日起三十六个月内不得上市交易或转让，符合《上市公司收购管理办法》第六十二条第（三）款规定的情形，若经公司股东大会审议同意开发公司免于以要约方式增持公司股份，并由开发公司向中国证监会申请免于以要约方式增持公司股份，待取得中国证监会的豁免后，公司本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产方案方可实施。

（二）独立财务顾问对于本次交易的意见

本公司聘请财通证券作为本次交易的独立财务顾问，根据财通证券出具的独立财务顾问报告，其结论性意见为：

“本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，交易定价合理、公允，不存在损害上市公司和全体股东的合法权益的情形，体现了公平、公正、公开的原则；有利于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善公司财务状况、促进上市公司的长远发展，符合上市公司和全体股东的利益；在相关各方充分履行其承诺的情况下，不会损害非关联股东特别是中小股东的利益，有利于上市公司的可持续发展，有利于保护全体股东和投资者的合法权益。”

（三）公司律师出具的结论性意见

本公司聘请国浩律师作为本次交易的法律顾问，根据国浩律师出具的法律意见书，其结论性意见为：

“交易双方具备进行本次重大资产重组的主体资格；本次重大资产重组方案，交易双方签署的相关协议符合法律、法规及规范性文件的规定；本次重大资产重组标的资产权属清晰，标的资产转让不存在实质性法律障碍；本次重大资产重组符合《重组办法》等相关法律、法规及规范性文件规定的各项实质性条件；本次重大资产重组已履行适当的关联交易决策程序，并将有利于上市公司减少关联交易和同业竞争；交易双方已履行必要的信息披露义务，取得截至本法律意见书出具日应当取得批准和授权，本次重大资产重组尚需履行本法律意见书所述的批准与授权程序。”

七、本次交易的有关当事人

（一）独立财务顾问

机构名称：财通证券有限责任公司

法定代表人：沈继宁

住所：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心

联系电话：010- 68530538 0571-87821361

传真：010-68537868 0571-87828004

财务顾问主办人：刘勇、杨科

财务顾问协办人：许翔飞

其他项目人员：陈桑、赵焱、朱欣灵

（二）上市公司法律顾问

机构名称：国浩律师集团（杭州）事务所

法定代表人：吕秉虹

住所：杭州市杨公堤 15 号国浩律师楼

联系电话：0571-85775888

传真：0571-85775643

经办律师：沈田丰、吴钢

（三）上市公司及标的资产审计机构

机构名称：天健会计师事务所

法定代表人：胡少先

住所：杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 4-10 层

联系电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

经办会计师：陈亚萍、毛莉、邓德祥

（四）资产评估机构

机构名称：坤元资产评估有限公司

法定代表人：俞华开

住所：杭州市教工路 18 号世贸丽晶城 A 座欧美中心 C 区 1105 室

联系电话：0571-87559001

传真：0571-87178826

经办资产评估师：潘文夫、应丽云

（五）交易对方财务顾问

机构名称：东方证券股份有限公司

法定代表人：潘鑫军

住所：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 24 层

联系电话：021-63325888

传真：021-63326910

经办人员：李逸飞、杨晓虹

（六）交易对方法律顾问

机构名称：上海市广发律师事务所

法定代表人：许平文

住所：上海市世纪大道 1090 号斯米克大厦 20 楼

联系电话：021-58358013/4/5

传真：021-58358012

经办律师：赵玉刚、施敏

第十三章 公司及各中介机构声明

一、上市公司及全体董事声明

浙江中国轻纺城集团股份有限公司 及全体董事声明

本公司及全体董事承诺本报告书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

沈小军

金良顺

苏明波

周俭

潘兴祥

孙卫江

颜春友

陈显明

周应苗

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

年 月 日

二、交易对方声明

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司声明

本公司承诺本报告书及其摘要中由本公司提供的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）： _____

毛东敏

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

年 月 日

三、独立财务顾问声明

财通证券有限责任公司声明

本公司承诺本报告书及其摘要中引用的独立财务顾问报告内容已经本公司审阅，确认本报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：_____

沈继宁

项目主办人：_____

刘勇

杨科

项目协办人：_____

许翔飞

财通证券有限责任公司

年 月 日

四、上司公司法律顾问声明

国浩律师集团（杭州）事务所声明

本所及经办律师承诺本报告书及其摘要中引用的本所出具的法律意见书的相关内容已经本所审阅，确认本报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（或授权代表）：_____

吕秉红

经办律师：_____

沈田丰

吴钢

国浩律师（集团）杭州事务所

年 月 日

五、审计机构声明

天健会计师事务所声明

本所及经办会计师承诺本报告书及其摘要中引用的相关审计报告和盈利预测审核报告中的内容已经本所审阅，确认本报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

审计机构法定代表人（或授权代表）：_____

胡少先

经办注册会计师：_____

陈亚萍

毛莉

邓德祥

天健会计师事务所

年 月 日

六、资产评估机构声明

坤元资产评估有限公司声明

本公司及经办评估师承诺本报告书及其摘要中引用的资产评估报告内容已经本公司审阅，确认本报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构法定代表人（或授权代表）：_____

俞华开

经办资产评估师：_____

潘文夫

应丽云

坤元资产评估有限公司

年 月 日

第十四章 备查文件

一、备查文件

- 1、轻纺城第六届董事会第二十二次会议决议；
- 2、轻纺城第六届董事会第二十四次会议决议；
- 3、轻纺城 2012 年第一次临时股东大会决议；
- 4、标的资产明细表及审计报告；
- 5、标的资产 2012 年度盈利预测及审核报告；
- 6、轻纺城 2011 年 1-9 月财务报表及审计报告；
- 7、轻纺城 2010 年度及 2011 年 1-9 月备考财务报表及审计报告；
- 8、轻纺城 2011 年度、2012 年度备考合并盈利预测及审核报告；
- 9、标的资产评估报告书；
- 10、国有资产监督管理机构对本次评估结果的核准文件；
- 11、《发行股份及支付现金方式购买资产协议》、《盈利补偿协议》；
- 12、法律意见书；
- 13、独立财务顾问报告；
- 14、其他与本次发行有关的重要文件。

二、备查文件查阅地点、电话、联系人

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 14:00-16:30，于下列地点查阅上述文件：

公司名称：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

联系地址：浙江省绍兴县柯桥街道鉴湖路 1 号中轻大厦

联系人：张伟夫、季宝海

电话：0575-84135815

传真：0575-84116045

投资者还可以在 www.sse.com.cn 查阅有文件

财通证券有限责任公司

关于

浙江中国轻纺城集团股份有限公司
以非公开发行股份及支付现金方式购买
资产暨重大资产重组（关联交易）

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问



财通证券有限责任公司
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

二〇一二年一月

声明与承诺

财通证券有限责任公司接受轻纺城的委托，担任本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）之独立财务顾问，并制作本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告是依据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《准则第26号》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》等法律、法规的规定以及中国证监会的相关要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，通过尽职调查和对重组报告书等进行审慎核查后出具的，旨在对本次交易进行独立、客观、公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。

一、独立财务顾问声明

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问报告是在假设本次交易各方当事人均按照相关协议条款全面履行其职责的基础上提出的。本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问与本次重大资产重组所涉及的交易各方无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见具有独立性。

2、本独立财务顾问意见所依据的文件、材料由轻纺城和开发公司提供，轻纺城和开发公司均已承诺上述有关资料均真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担因违反上述承诺而引致的个别和连带的法律责任。

3、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中刊载的信息和本独立财务顾问报告做任何解释或者说明。

4、本独立财务顾问提醒投资者注意，本独立财务顾问报告不构成对轻纺城的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

5、本独立财务顾问提请轻纺城的全体股东和广大投资者认真阅读轻纺城董事会发布的关于本次交易的相关决议、公告以及与本次交易有关的审计报告、盈利预测审核报告、资产评估报告和法律意见书等文件之全文。同时，本独立财务顾问提醒投资者注意，相关审计报告、盈利预测审核报告、资产评估报告、法律意见书分别由具备资质的有关机构按照各自的执业标准出具，并对各自的报告内容承担相应的法律责任，本独立财务顾问不承担因此引起的任何责任。

二、独立财务顾问承诺

作为本次交易的独立财务顾问，本独立财务顾问特作如下承诺：

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的本次交易的相关文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司本次重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及上交所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整、不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问报告已经提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具本独立财务顾问报告。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易，操纵市场和证券欺诈问题。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易概况

轻纺城拟向第一大股东开发公司以非公开发行股份及支付现金方式收购其持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。

根据坤元资产评估有限公司出具并获得绍兴县国资办2012年1月12日核准的《资产评估报告》，截至2011年9月30日，标的资产评估值为2,416,240,200.00元，经交易双方协商，该等资产交易价格确定为2,416,240,200.00元，其中1,476,033,290.19元以向开发公司非公开发行股份作为对价，标的资产价格与本次非公开发行股份总价值的差额940,206,909.81元，由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付。本次交易完成后，轻纺城将向开发公司发行184,273,819股股份，公司总股本将从618,776,181股增加至803,050,000股，开发公司持有上市公司股权比例从15.64%提升至35%。

二、本次交易对公司盈利能力的影响

根据经天健审核的备考合并盈利预测表及公司管理层的预测，若不考虑本次重组，2012年上市公司预计可实现归属于母公司所有者的净利润为10,295.63万元，预计基本每股收益为0.1664元/股；假设2012年1月1日完成重组，2012年度预计实现归属于母公司所有者的净利润为14,020.46万元，预计基本每股收益为0.1746元/股，本次重组完成后，上市公司2012年的盈利能力有所提升。结合根据评估报告测算的净利润预测数据，注入资产2013年和2014年盈利能力将随着北联市场第六、七、八期竞租工作的完成而大幅提升，公司盈利能力也将相应上升。

三、目标资产2012年盈利预测及2013—2014年盈利前景分析

根据天健审核的本次注入的东升路市场资产、北联市场资产2012年度盈利预测报告，东升路市场2012年度预测的净利润为42.21万元，北联市场2012年度预测的净利润为3,941.18万元，标的资产预计2012年实现净利润合计为3,983.39万元；此外，根据评估报告测算的标的资产2013、2014年合计净利润水平分别为

6,920.43万元和8,442.36万元，整体盈利预期良好。

其中北联市场2012年预测净利润为3,941.18万元，根据评估报告测算的2013年北联市场预计净利润为6,068.20万元，较2012年预测净利润大幅增长53.97%，其原因如下：

截至本报告书签署日，北联市场已完成优先招商营业房的招商工作及第一期至第五期竞租招商工作，仍剩余904间，占全部可出租面积38.45%的营业用房尚未出租。根据开发公司制订并经轻纺城认可的招商计划，2012年10月将举行北联市场第六、七期竞租招商工作，并于2013年10月举行第八期（即所有未出租营业房）竞租招商。根据北联市场盈利预测，第六、七期竞租成交的该等营业房在2012年度仅确认2个月的营业房租金收入，但全部营业房均按照全年计提折旧，因此导致北联市场2012年度的盈利水平较低。

若北联市场招商计划如期完成，北联市场第六、七期招租营业房均可在2013年度确认全年的营业房租金收入，而第八期招租营业房将自2013年11月起确认收入，因此，2013年度北联市场的经营业绩预计较2012年将大幅增长，对重组完成后上市公司盈利的贡献比例也会大幅提升。

四、本次交易的现金支付安排及其对公司未来财务状况及现金流量的影响

本次交易中，标的资产价格与本次发行股份总价值的差额为 940,206,909.81元，双方同意由轻纺城以现金对价方式支付给开发公司。

根据标的资产审计报告，2011年9月30日东升路及北联市场资产纳入重组范围的货币资金账面余额为 1.22 亿元。截至本报告书签署日，随着北联市场优先招商及第一至五期竞租招商工作的完成，该等货币资金账面余额合计已超过 9.6 亿元（未经审计），预计标的资产相关的货币资金可用于支付本次交易方案涉及的现金金额。

标的资产未来收入的性质为让渡资产使用权收入，根据协议约定，租金在期初一次性收取，根据权责发生制的会计基础，公司应按照受益期将上述收入平均分摊计入主营业务收入，而标的资产营业期间产生的运营成本将在相关费用发生

期间予以确认，因此，本次交易支付方案对未来标的资产的收入及成本确认没有影响。

重组完成后，在不考虑其他因素影响的情况下，轻纺城对开发公司的现金支付安排会在一定程度上会造成该等资产在当前租赁合同存续期内的的经营活动现金净流量总额小于期间会计净利润总额。根据经审核的标的资产 2012 盈利预测报告，2012 年东升路与北联市场营业成本合计金额约为 9,015.11 万元，其中不涉及现金流出的资产折旧费为 7,632.33 万元，占营业成本的 84.66%，涉及现金流出成本内容的金额为 1,382.73 万元，占营业成本的 15.34%，涉及现金流出的成本金额及占比均较小。根据公司管理层的判断，未来期间标的资产的成本结构基本与 2012 年相似，因此本次交易的现金支付安排对该等资产当前租赁合同存续期间的公司财务状况及现金流状况的影响较小。

由于该等市场资产在当前租赁合同期满后，重新招租产生的租金将会在租期首年收取，上市公司该期的经营活动现金流量将相应增加。

五、盈利补偿协议

轻纺城与开发公司就本次重大资产重组签订了《盈利补偿协议》，由开发公司根据盈利补偿协议约定的补偿方式向轻纺城进行补偿。根据天健审核的本次拟注入的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年度盈利预测报告，标的资产预计 2012 年实现净利润合计为 3,983.39 万元；根据评估报告测算的标的资产 2013、2014 年合计净利润水平分别为 6,920.43 万元和 8,442.36 万元。

根据该协议，补偿方式如下：

1、在补偿测算期间（2012 年度至 2014 年度），标的资产当年实现的净利润低于预测净利润的，则开发公司承诺由轻纺城回购股份的方式进行补偿（即轻纺城将以 1 元价格回购向开发公司非公开发行的对应股份并在股份锁定期届满后注销），并由开发公司以现金方式向轻纺城进行补偿。

开发公司每年应补偿的股份数量按照以下方法计算：

补偿股份数 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次非公开发行股份总数 - 已补偿股份

数

开发公司每年应向轻纺城支付的现金补偿按照以下方法计算：

现金补偿额=（截至当期期末累计预测净利润数－截至当期期末累计实现净利润数）/ 补偿期间预测净利润总和× 本次交易应支付现金对价总额－已支付现金补偿额

上述净利润数均应以标的资产扣除非经常性损益后的净利润数确定。如轻纺城在补偿测算期间实施送股、转增股本，则上述“本次非公开发行股份总数”、“已回购股份数”均应包括开发公司因轻纺城送股、转增股本而获得的对应股份数。回购的股份数量最多不超过开发公司通过本次非公开发行获得的新增股份及其在补偿测算期间获得的轻纺城送股、转增的股份；补偿的现金数额最多不超过本次交易中轻纺城向开发公司支付的现金对价总额。在逐年补偿的情况下，各年计算的补偿股份及现金数量小于 0 时，按 0 取值，即已经回购的股份不冲回。

轻纺城应在年报披露后的 10 个交易日内，计算开发公司应补偿的股份数量及应支付现金补偿额。轻纺城应在回购的股份数量确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，待股份锁定期届满后注销。轻纺城应在开发公司应补偿现金金额确定后 10 日内书面通知开发公司，开发公司应在收到通知后 30 日内将补偿金一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

2、轻纺城将在补偿期限届满后聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具专项审核意见，经减值测试如：标的资产期末减值额 > 补偿期限内已补偿股份总数 × 每股发行价格 + 补偿期限内已支付现金补偿数，则开发公司将另行以股份及现金方式向轻纺城进行补偿。

另需补偿股份数量 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次非公开发行股份总数 - 补偿期限内已补偿股份数

另需补偿现金 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次交易应支付的现金对价总额 - 补偿期限内已支付现金补偿额

开发公司另需补偿股份数量由轻纺城以 1 元价格回购并在股份锁定期届满后注销。轻纺城应在董事会审议通过减值测试专项审核意见后 10 个交易日内，计算开发公司另需补偿股份数量及另需补偿现金额。轻纺城应在另需补偿股份数量及另需补偿现金额确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。开发公司应在收到通知后 30 日内将另需补偿现金数一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

3、轻纺城将在补偿测算期间届满且全部回购股份锁定期届满后，将回购股份注销事宜提交董事会及股东大会审议。

六、本次重组的定价基准日及发行价格

本次发行股份的定价基准日为轻纺城审议本次重组预案的第六届董事会第二十二次会议决议公告日。根据规定，本次向开发公司发行股份的每股价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价，发行价格确定为人民币8.01元/股。若定价基准日至发行日期间公司有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将对上述发行价格进行相应调整。

七、本次交易构成重大资产重组

本次重大资产重组的交易标的为非股权资产，2011年9月末的资产总额和资产净额分别为218,051.78万元和205,404.14万元，本次交易价格为241,624.02万元，交易标的资产总额与交易对价的孰高值、资产净额与交易对价的孰高值占公司2010年度经审计的合并财务报表总资产、扣除少数股东权益的净资产的比例分别为58.72%、186.89%且超过5,000万元；同时本次交易涉及发行股份购买资产。根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和第十三条的规定，本次交易构成重大资产重组，同时由于涉及发行股份购买资产，故尚需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

八、本次重组构成关联交易

开发公司目前为公司第一大股东。公司向开发公司以非公开发行股份及支付

现金方式购买资产构成关联交易。在公司董事会审议本次重组有关事项时，关联董事回避表决；同时，此项交易尚需获得股东大会的批准，在公司股东大会审议本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产议案时，开发公司将回避表决。

九、与本次重组有关的事项说明

此次交易标的中，北联市场资产系开发公司使用“09轻纺债”募集资金建设的项目之一。根据国家发改委《关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）的规定，要求主要股东在债券存续期内进行资产重组时，应履行必要的程序：“一是重组方案必须经企业债券持有人会议同意。二是应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来评级。三是应及时进行信息披露。四是重组方案应报送国家发展改革委备案”。

2011年11月11日，开发公司召开“09轻纺债”2011年第一次债券持有人会议，审议通过了本次重组预案。经出席本次债券持有人会议的债券持有人或代理人投票表决，审议通过了《关于审议浙江中国轻纺城集团股份有限公司非公开发行股份购买开发公司资产预案的议案》，同意开发公司进行本次重大资产重组交易。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司2011年11月8日出具的《2009年绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司企业债券跟踪评级报告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对开发公司本次重大资产重组及相关风险进行动态信息收集和分析，得出跟踪评级的结论为，主体长期信用等级为AA级，债项信用等级为AA+级，不低于首次评级及已进行的历次跟踪评级。

开发公司已就此事项向国家发改委及浙江省发改委提交备案材料，并于2012年1月12日在中债网上发布了公告。

就此事项开发公司履行的其他信息披露义务还包括：2011年10月27日，开发公司就2011年第一次债券持有人会议的召开在中债网上发布了会议通知；2011年11月15日，开发公司在中债网上对跟踪评级报告进行披露；2011年11月21日，开发公司在中债网上公告了2011年第一次债券持有人会议决议。

开发公司将按照有关规定根据本次交易进展继续履行信息披露等义务。

十、其他主要风险因素

1、重组后的管理风险

本次交易完成后，公司的资产规模将大幅增长，业务、人员随之进一步扩张，公司在组织设置、资金管理、内部控制和人才引进等方面将面临一定挑战。公司若不能建立起与之相适应的组织模式和管理制度，形成有效的激励与约束机制，吸引足够的优秀人才，则可能给企业正常的经营管理带来一定的风险。

2、市场竞争和经营风险

本次拟购买资产主要从事轻纺市场租赁、市场物业管理业务，与公司目前经营的业务相同。虽然上市公司的行业经验丰富、市场地位突出，但随着市场竞争日趋激烈，经营类似产品贸易的市场主体在公司拥有的市场周边兴起，一旦该等市场发展成熟，将会对公司经营的主体市场形成一定的竞争。此外，经营环境趋于复杂、市场环境发生变化，都可能给相关市场的经营业绩带来影响。

3、北联市场剩余营业房招商风险

截至本报告书签署日，北联市场尚有904间营业房尚未出租，根据开发公司制订、经轻纺城认可并拟在未来执行的招商计划，北联市场未出租营业房将在2012年10月和2013年10月举行第六、七、八期竞租招商，若招商计划如期完成，北联市场经营业绩预计将大幅增长。

但如经营环境发生不利变化，致使该等营业房招商方案未能顺利实施或未达到预期效果，将会影响北联市场的盈利能力。开发公司已就本次交易完成后北联市场实际运营未能实现预期效果的补偿措施作出具体承诺，以切实保护上市公司及中小股东利益。

4、盈利预测风险

公司的备考合并盈利预测报告及目标资产的盈利预测报告已经天健审核，盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响公司未来经营业绩的因素进行了稳健估计。目前公司及目标资产的盈利预测是基于合理的基础和假设前提编制的，但是，由于盈利预测基于诸多对未来的假设，这些假设的实现存在一

定的不确定性，实际经营成果与盈利预测结果可能存在一定差异，提请投资者对上述风险予以关注，并结合其它分析材料适当判断及进行投资决策。

5、新型交易方式的竞争风险

公司长期从事轻纺城市场的建设、培育、管理业务，在日常经营中，市场举办者通过对承租人进行严格筛选，并与其签订租赁合同，以向承租人提供实体纺织品经营摊位和综合性服务收取租金及物业管理费，目前在轻纺交易市场中占据了明显的优势地位，但随着新型交易方式如电子商务模式的发展，实体交易市场经营可能会受到对实体交易市场经营构成一定影响。

6、审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于获得浙江省国资委的批准、公司股东大会的批准、中国证监核准本次重大资产重组交易、中国证监会核准开发公司免于以要约方式增持上市公司股份的申请等。由于本次交易能否通过上述批准或核准存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

目 录

释 义	14
第一节 本次交易概述	16
一、本次交易的背景	16
二、本次交易目的	16
三、本次交易的决策和批准过程	16
四、交易对方、交易标的及交易价格和溢价情况	19
五、本次交易方案简介	19
六、构成关联交易	21
七、按《重组办法》规定计算的相关指标	21
第二节 本次交易各方情况	23
一、上市公司基本情况	23
二、交易对方基本情况	29
第三节 标的资产的基本情况	36
一、东升路市场资产	36
二、北联市场资产	43
三、标的资产主营业务情况	48
四、标的资产的评估情况	53
五、标的资产的未来盈利能力	54
六、债权债务处理情况	54
七、交易标的涉及的重大诉讼、仲裁、行政处罚或潜在纠纷的情况	54
八、交易标的涉及的许可使用情况	54
九、其他事项说明	54
第四节 本次交易涉及的发行股份及支付现金方案	56
一、发行股份方案	56
二、现金支付方案	57
第五节 本次交易协议的主要内容	58
一、交易方案主要条款	58
二、资产交割	59
三、开发公司关于资产权属的陈述和保证	59
四、本次重大资产重组涉及的债权债务	60
五、本次重大资产重组涉及的人员安置	63
六、其他事项	63
七、生效条件	63

八、违约责任条款.....	64
九、盈利补偿协议的主要内容.....	64
第六节 独立财务顾问意见	68
一、本次交易的合规性分析.....	68
二、本次交易的定价依据及合理性分析.....	80
三、关于交易标的评估情况的分析.....	82
四、本次交易对上市公司盈利能力和财务状况的影响分析.....	90
五、本次交易对上市公司业务的影响.....	95
六、本次资产交付安排的说明.....	98
七、本次交易是否构成关联交易的核查.....	100
八、本次交易中有关盈利预测的补偿安排和可行性.....	101
第七节 其他提请投资者注意的事项	104
一、交易完成后上市公司资金、资产被占用的情况.....	104
二、交易完成后上市公司为控股股东及其关联方提供担保的情况.....	104
三、本次重组各方及相关人员买卖上市公司股票的自查情况.....	104
第八节 独立财务顾问内核意见	106
一、内部审核程序.....	106
二、内部审核意见.....	106
三、独立财务顾问意见.....	107
第九节 备查文件及查阅方式	108
一、备查文件.....	108
二、备查文件查阅地点、电话、联系人.....	108

释 义

除非另有所指，下列简称具有如下含义：

轻纺城、上市公司、公司	指	浙江中国轻纺城集团股份有限公司
开发公司、交易对方	指	绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司及其前身绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司、绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司
精功控股	指	浙江精功控股有限公司
预案	指	《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）预案》
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	轻纺城以非公开发行股份及支付现金方式购买标的资产的交易行为
交易标的、拟购买资产、标的资产	指	本次交易涉及的东升路和北联市场两处轻纺交易市场资产的合称及相应的预收租金、保证金等款项
北联市场资产	指	本次交易涉及的绍兴县中国轻纺城北联市场有关资产
东升路市场资产	指	本次交易涉及的绍兴县中国轻纺城东升路市场有关资产
《发行股份及支付现金方式购买资产的协议》	指	轻纺城与开发公司签署的《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》
《盈利补偿协议》	指	轻纺城与开发公司签署的《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的盈利补偿协议》
重组报告书	指	《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》
定价基准日	指	轻纺城首次审议本次交易事项的董事会决议公告日
独立财务顾问报告、本报告书	指	《财通证券有限责任公司关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）之独立财务顾问报告》
协议签署日	指	轻纺城与开发公司签署《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》之日，即 2012 年 1 月 12 日
09 轻纺债	指	经国家发改委发改财金[2009]868 号文批准，绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司于 2009 年 4 月发行的 15 亿元固定利率公司债券
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
浙江省发改委	指	浙江省发展和改革委员会
浙江省国资委	指	浙江省人民政府国有资产监督管理委员会
绍兴县国资办	指	绍兴县国有资产管理委员会办公室
财通证券、独立财务顾问	指	财通证券有限责任公司，系上市公司本次交易的独立财务顾问
国浩律师	指	国浩律师集团（杭州）事务所，系上市公司本次交易的律师
天健	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙），系本次交易的审计机构
坤元	指	坤元资产评估有限公司，系本次交易的评估机构
《资产评估报告》	指	坤元资产评估出具的《浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司的资产组合评估项目资产评估报告》
备考报表、备考合并财务报表	指	以轻纺城业经审计的 2010 年 1 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日的财务报表和标的资产的评估价值为基础，假设 2011 年 9 月 30 日完成本次重大资产重组，并办妥标的资产的收购手续，在简单汇总的基础上由上市公司编制并经天健会计师事务所审计的财务报表
盈利预测报告	指	开发公司编制并经天健会计师事务所审核的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年盈利预测表及其说明
备考合并盈利预测表	指	假设本次重组于 2012 年 1 月 1 日实施完毕，在经审计的上市公司与标的资产 2010 年度及 2011 年 1—9 月财务报表的基础上，结合 2010 年度及 2011 年 1—9 月的实际经营业绩，上市公司编制并经天健会计师事务所审核的 2011-2012 年度备考合并盈利预测表
中国轻纺城市场群、中国轻纺城	指	以绍兴县柯桥地区为核心区域，由公司、开发公司及其他主体兴办的纺织品专业批发市场组成的集群
中债网	指	中国债券信息网（ www.chinabond.com.cn ）
元	指	人民币元
A 股	指	人民币普通股

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景

2006年起，开发公司按照地方政府部署，在绍兴县境内从事纺织品市场的开发建设工作。2008年11月，开发公司通过协议收购成为轻纺城大股东时，承诺将其自身拥有的相关市场资源逐步注入公司，做大做强轻纺市场业务。近年来，随着开发公司承建的部分市场资产逐渐建成并投入运营，部分市场已出现盈利预期和良好的发展前景，该等业务与上市公司构成了一定程度的同业竞争。在此背景下，开发公司决定履行承诺，根据持有市场资产的成熟情况将持有的部分质量较优的市场资产分步注入轻纺城，以减少同业竞争，提升上市公司经营规模，增强可持续发展能力，确保公司在绍兴轻纺城市场的主导地位。

二、本次交易目的

公司与开发公司存在一定程度的同业竞争，本次交易的完成将有效减少与大股东的同业竞争，做大做强轻纺市场业务。

通过本次交易，开发公司对公司的合计持股比例将从15.64%提升至35%，有利于增强对公司的控制力和支持力度，有利于上市公司股权结构的稳定和治理结构的优化，是开发公司履行承诺的重要举措。

本次资产注入有助于提升公司经营规模，从而奠定长期可持续发展的基础，通过整合大股东的资源优势和上市公司管理优势，搭建统一的纺织品交易平台，巩固轻纺城作为纺织品集散地在全球的龙头地位，提升盈利能力，实现公司利益和股东价值的最大化。

三、本次交易的决策和批准过程

（一）本次交易实施已履行的批准程序

1、2011年9月5日，开发公司董事会第二届第九次会议审议通过了本次重组预案；

2、2011年9月14日，浙江省国资委出具《关于绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司与浙江中国轻纺城集团股份有限公司资产重组事项的预审核意见》，原则同意本次重组的有关事项；

3、2011年9月26日，公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司符合上市公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组条件的议案》、《关于公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨关联交易的议案》、《关于本次交易符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）预案〉的议案》、《关于与绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签署〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的框架协议〉的议案》、《关于提请股东大会批准开发公司免于以要约方式增持股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产相关事项的议案》、《关于适时召开临时股东大会的议案》等与本次重大资产重组相关的议案；

4、2011年11月11日，开发公司召开了“09轻纺债”2011年第一次债券持有人会议，出席会议的债券持有人或其代理人审议通过了《关于审议浙江中国轻纺城集团股份有限公司非公开发行股份购买开发公司资产预案的议案》，同意开发公司进行本次重大资产重组交易。开发公司已就此事项向发改委提交备案材料；

5、2012年1月11日，开发公司第二届董事会第十五次会议审议通过了《关于本次交易过程中有关标的资产的审计、评估及盈利预测事宜的议案》、《关于本次交易过程中有关交易方案及相关协议的议案》等与本次重大资产重组相关的议案，同意以标的资产认购轻纺城向其非公开发行的股份及支付的现金，同意开发公司进行本次交易；

6、2012年1月12日，本次交易标的评估结果已经绍兴县国资办《关于对浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司的资产组合评估项目核准意见的批复》

（绍县国资办[2012]2 号）核准；

7、2012 年 1 月 12 日，轻纺城召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨关联交易的议案》、《关于〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于与绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签署〈关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议〉的议案》、《关于批准本次重大资产重组有关财务报告、备考财务报告及盈利预测审核报告的议案》、《关于与绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签署〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的盈利补偿协议〉的议案》、《关于董事会对资产评估相关事项发表意见的议案》、《关于提请股东大会批准开发公司免于以要约方式增持股份的议案》、《公司董事会关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》、《关于公司召开 2012 年第一次临时股东大会的议案》等与本次重大资产重组相关的议案。

（二）本次交易尚需获得的授权、批准和核准

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于：

- 1、浙江省国资委批准本次重大资产重组事项；
- 2、本次交易获公司股东大会审议通过，股东大会同意豁免开发公司因本次发行触发的要约收购义务；
- 3、中国证监会核准本次重大资产重组，且豁免开发公司因本次发行而应履行的要约收购义务；
- 4、本次交易获得法律法规所要求的其他相关有权机构的审批。

上述批准或核准事宜均为本次交易的前提条件，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准和核准的时间，均存在不确定性。

四、交易对方、交易标的及交易价格和溢价情况

本次交易对方为绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司，根据轻纺城和开发公司于 2012 年 1 月 12 日签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易标的为开发公司持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项，根据坤元出具并获得绍兴县国资办核准的《资产评估报告》（坤元评报(2012)2 号），截至 2011 年 9 月 30 日，该等资产账面净值为 2,054,041,407.44 元，按照收益法评估的评估结果为 2,416,240,200.00 元，经交易双方协商，该等资产交易价格确定为 2,416,240,200.00 元，溢价情况如下表所示：

单位：万元

交易标的	账面价值	成本法	收益法	增值率
东升路市场	69,551.29	55,392.19	61,792.23	-11.16%
北联市场	135,852.85	162,414.19	179,831.79	32.37%

标的资产增减值原因详见本报告书“第六节 二、本次交易的定价依据及合理性分析”。

五、本次交易方案简介

公司拟以非公开发行股份及支付现金方式收购开发公司持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。其中 1,476,033,290.19 元以向开发公司非公开发行股份作为对价，标的资产价格与本次非公开发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付，不足部分由轻纺城自筹资金解决。

本次交易完成后，轻纺城将向开发公司发行 184,273,819 股股份，公司总股本将从 618,776,181 股增加至 803,050,000 股，开发公司持有上市公司股权比例从 15.64%提升至 35%。

（一）股份发行方案

1、发行股份的种类和面值

本次发行的股份种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币

1.00 元。

2、发行方式

本次发行采取向特定对象非公开发行的方式。

3、发行对象

本次发行的对象为开发公司。

4、认购方式

开发公司以持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项认购本次非公开发行股份。

5、定价基准日和发行价格

本次非公开发行的定价基准日为首次审议本次交易事项的董事会决议公告日。根据规定，本次发行价格不得低于定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价，确定为 8.01 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、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定对发行价格进行相应调整。

6、发行数量

本次发行股份的数量拟定为 184,273,819 股，交易完成后，公司总股本将为 803,050,000 股，实际发行股份数量将由公司董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

7、锁定期安排

本次非公开发行中发行对象认购的股票自发行结束之日起三十六个月内不得上市交易或转让，之后按中国证监会和上海证券交易所的规定执行。

8、本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次非公开发行股份完成后，公司发行前滚存的未分配利润将由公司新老股

东按照发行后的股份比例共享。

（二）现金支付方案

本次交易中，标的资产价格与本次非公开发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付，不足部分由轻纺城自筹资金解决。

六、构成关联交易

开发公司目前为公司第一大股东。公司向开发公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产构成关联交易。在公司董事会审议本次交易相关事宜时，关联董事回避表决；同时，此项交易尚需获得股东大会的批准，在公司股东大会审议本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产议案时，开发公司将回避表决。

七、按《重组办法》规定计算的相关指标

（一）本次交易构成《重组办法》第十一条和第十三条规定的重大资产重组

本次重大资产重组的交易标的为非股权资产，本次交易价格为 241,624.02 万元，交易标的资产总额与交易对价的孰高值、资产净额与交易对价的孰高值占公司 2010 年度经审计的合并财务报表总资产、净资产的比例分别为 58.72%、186.89%且超过 5,000 万元；同时本次交易涉及发行股份购买资产。根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和第十三条的规定，本次交易构成重大资产重组，同时由于涉及发行股份购买资产，故尚需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。

（二）本次交易未构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组

2008 年 11 月 11 日，开发公司协议收购浙江精功控股有限公司持有轻纺城的 15.64%的股份，成为公司第一大股东，绍兴县人民政府成为公司实际控制人。

自实际控制人发生变更之日，除本次拟实施的资产购买行为外，公司还经 2011 年 4 月 29 日召开的公司 2010 年度股东大会审议通过，向开发公司购买了

其持有的中国轻纺城针织面料市场（即中国轻纺城东升路市场改造升级三期工程建成后的市场）的 171 间营业房（一层 105 间，二层 66 间），该次交易的资产总额为 6,728.89 万元。按照累计计算原则，已完成收购的东升路部分资产总额与交易对价孰高值与本次交易标的 2011 年 9 月末资产总额与交易对价的孰高值合计为 248,352.91 万元。公司实际控制人变更前一个会计年度报告期末，即 2007 年 12 月 31 日，上市公司经审计的合并口径的资产总额为 41.84 亿元，上述交易标的资产总额与交易对价的孰高值占公司 2007 年度经审计的合并财务报表总资产的比例为 59.36%，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条规定的重大资产重组。

第二节 本次交易各方情况

一、上市公司基本情况

（一）公司基本信息

中文名称：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

英文名称：Zhejiang China Light&Textile Industrial City Group Co.,Ltd

注册资本：61,877.6181 万元

实收资本：61,877.6181 万元

注册地址：浙江省绍兴县柯桥街道鉴湖路 1 号中轻大厦

法定代表人：沈小军

股票简称：轻纺城

股票代码：600790

上市地点：上海证券交易所

企业法人营业执照注册号：3300000000031704

经营范围：市场开发建设，市场租赁，市场物业管理，仓储运输服务，劳动服务，纺织原料、化工原料及产品（不含危险品）、建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、矿产品、机械电子产品、工艺美术品、电器元件、机电设备、针纺织品、服装、日用百货、五金交电、文化体育用品的销售，室内外装潢，停车服务，咨询服务，纺织品生产。

（二）公司设立及股权变动情况

1、公司设立及上市

（1）设立

轻纺城系经原浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1993]字第 7 号文批准以

定向募集方式设立的股份有限公司，设立时公司名称为“浙江绍兴中国轻纺城发展股份有限公司”，于 1993 年 4 月 26 日在浙江省工商行政管理局注册设立。1995 年 1 月，浙江绍兴中国轻纺城发展股份有限公司更名为“浙江中国轻纺城集团股份有限公司”。

（2）上市

经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]13 号、14 号文批准，公司于 1997 年 1 月 17 日公开发行 A 股股票 2,925 万股。1997 年 2 月 28 日，经上海证券交易所上证上字[1997]008 号文批准，公司股票在上海证券交易所挂牌交易，总股本为 11,700 万股，股票简称“轻纺城”，股票代码“600790”。

2、公司上市后历次股权变动及最近三年控股权变化情况

（1）1998 年送股及转增股本

1998 年 5 月，根据轻纺城股东大会决议并经浙江省人民政府证券委员会“浙证委[1998]89 号”文批准，以 1997 年底总股本 11,700 万股为基数，按 10:4 的比例向全体股东派送红股计 4,680 万股；以资本公积按每 10 股转增 1 股的比例向全体股东转增股本计 1,170 万股，送股及转增股本共计 5,850 万股。上述变更完成后，公司总股本增加至 17,550 万股。

（2）1998 年配股

1998 年 5 月 22 日，根据轻纺城股东大会决议并经中国证券监督管理委员会“证监上字[1998]48 号”文批准，以公司 1997 年末总股本 11,700 万股为基数，向全体股东配售 20,53.31 万股。本次变更完成后，公司总股本增加至 19,603.31 万股。

（3）2000 年配股

2000 年 11 月 23 日，根据轻纺城 2000 年第一次临时股东大会决议，并经浙江省人民政府企业上市工作领导小组“浙上市[2000]67 号”文、中国证监会“证监公司字[2000]193 号”文核准，公司以 1999 年 12 月 31 日总股本为基数，按每 10 股配售 3 股的比例向全体股东配售，共计可配售股份为 5,880.99 万股。公司法人

股股东全部放弃本次配股。社会公众股东可配售股份为 3,637.98 万股，实际配售股份为 3,637.98 万股。本次配股完成后，公司总股本增加至 23,241.29 万股。

（4）2001 年送股及转增股本

2001 年 4 月 10 日，经公司 2000 年度股东大会批准，并经浙江省人民政府企业上市工作领导小组“浙上市[2001]30 号”文批准，实施送股和资本公积转增股本方案：以 2000 年 12 月 31 日股本为基准，以可供股东分配的利润按 10:2 的比例向全体股东派送红股，以资本公积按每 10 股转增 4 股的比例向全体股东转增股本。本次送股及转增股本完成后，公司总股本增加至 37,186.07 万股。

（5）2006 年股权分置改革

2006 年 12 月 6 日，公司召开股权分置改革相关股东大会，决定以 2006 年 6 月 30 日总股本为基准，以资本公积金向截至 2006 年 12 月 18 日登记在册的全体股东按 10: 2.8 股的比例转增股份，非流通股股东浙江精功控股有限公司用所转增股份中的 5,095,026 股支付给流通股股东作为精功控股和浙江永利实业集团有限公司支付的部分对价，浙江省财务开发公司、绍兴柯桥镇红建村、宁波经济技术开发区太洲贸易公司及上海博达缩微技术有限公司用所转增股份中的 2,658,963 股作为对价支付给流通股股东，即向流通股股东每 10 股转增 3.107413 股。股权分置改革后公司总股本增加至 47,598.17 万股。

（6）2008 年转增股本

2008 年 5 月 9 日，经公司 2007 年股东大会审议批准，以公司 2007 年 12 月 31 日总股本 475,981,678 股为基准，以资本公积金向全体股东按 10:3 的比例转增股份 142,794,503 股。本次转增后公司总股本增加至 618,77.61 万股。

（7）2008 年第一大股东变更

2008 年 11 月 11 日，浙江精功控股有限公司与开发公司签订了《绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司以协议方式收购浙江中国轻纺城集团股份有限公司之协议书》，精功控股将其持有的公司 96,800,000 股股权（占公司总股本的 15.64%）转让给开发公司。

由于精功控股在公司股权分置改革时做出承诺，其持有的股份“在 2008 年年报公告日前不上市交易或者转让，自 2008 年年报公告之日起的十二个月内不上市交易或者转让”。因此，协议双方一致同意在符合有关规定或证券交易所安排之日起十个工作日内完成转让股权的过户登记手续。

2010 年 5 月 27 日，开发公司与精功控股在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了上述收购股份的过户登记手续。过户登记手续完成后，开发公司持有公司 96,800,000 股股份（为有限售条件流通股），占公司总股本的 15.64%，成为公司第一大股东。

3、公司现股本结构

2011 年 9 月 30 日，公司股本结构如下：

项目	持股数量（股）	比例
一、有限售条件股份	99,721,291	16.116%
1、国家持股		0.000%
2、国有法人持股	96,800,000	15.644%
3、其他内资持股	2,921,291	0.472%
其中：境内非国有法人持股	2,921,291	0.472%
境内自然人持股		0.000%
4、外资持股		0.000%
其中：境外法人持股		0.000%
境外自然人持股		0.000%
二、无限售条件流通股份	519,054,890	83.884%
1、人民币普通股	519,054,890	83.884%
2、境内上市的外资股		0.000%
3、境外上市的外资股		0.000%
4、其他		0.000%
三、股份总数	618,776,181	100.000%

4、公司最近三年的重大资产重组情况

公司最近三年未发生重大资产重组的情形。

（三）主营业务情况和主要财务指标

1、主营业务情况

公司经核准的经营范围为：市场开发建设，市场租赁，市场物业管理，仓储

运输服务，劳动服务，纺织原料、化工原料及产品（不含危险品）、建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、矿产品、机械电子产品、工艺美术品、电器元件、机电设备、针纺织品、服装、日用百货、五金交电、文化体育用品的销售，室内外装潢，停车服务，咨询服务，纺织品生产。

公司从事的主要业务为市场租赁和物业管理业务，2008 年、2009 年、2010 年及 2011 年 1-9 月，公司主营业务收入及其构成如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	20,165.41	78.61%	26,216.41	78.58%	25,885.12	92.02%	56,459.87	97.61%
其中：市场租赁	17,863.89	69.64%	22,843.91	68.47%	22,670.39	80.59%	20,181.39	34.89%
物业管理	1,617.21	6.30%	2,030.57	6.09%	2,164.77	7.70%	-	0.00%
货运业务	18.51	0.07%	482.13	1.45%	658.00	2.34%	3,378.33	5.84%
房地产销售	-	0.00%	326.63	0.98%	-	0.00%	25,294.83	43.73%
保费业务	289.26	1.13%	362.74	1.09%	224.00	0.80%	193.18	0.33%
电子商务	232.92	0.91%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
矿产品销售	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	6,435.03	11.13%
其他	143.63	0.56%	170.43	0.51%	167.95	0.60%	977.10	1.69%
其他业务收入	5,487.63	21.39%	7,145.89	21.42%	2,245.40	7.98%	1,381.35	2.39%
营业收入	25,653.04	100.00%	33,362.30	100.00%	28,130.52	100.00%	57,841.22	100.00%

2、主要财务指标

根据公司经审计的 2008 年、2009 年、2010 年度及 2011 年 1—9 月财务报表，公司近三年及一期合并财务报表的主要指标如下：

（1）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总资产	381,232.99	411,465.09	417,578.66	408,904.40
负债	242,219.72	281,842.39	282,146.79	285,444.76
所有者权益	139,013.26	129,622.69	135,431.87	123,459.64
归属于母公司所有者权益	139,031.30	129,287.80	128,472.50	113,541.32

（2）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业收入	25,653.04	33,362.30	28,130.52	57,841.22
利润总额	10,476.40	2,085.73	6,843.92	13,365.90
净利润	8,362.06	3,870.32	4,858.24	8,947.62
归属于母公司所有者的净利润	8,642.56	4,042.72	7,173.91	7,215.51

(3) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,514.46	30,527.79	5,333.77	-8,985.85
投资活动产生的现金流量净额	14,295.36	18,926.74	-23,982.18	-13,741.39
筹资活动产生的现金流量净额	-16,671.90	-28,786.46	10,907.47	10,490.54

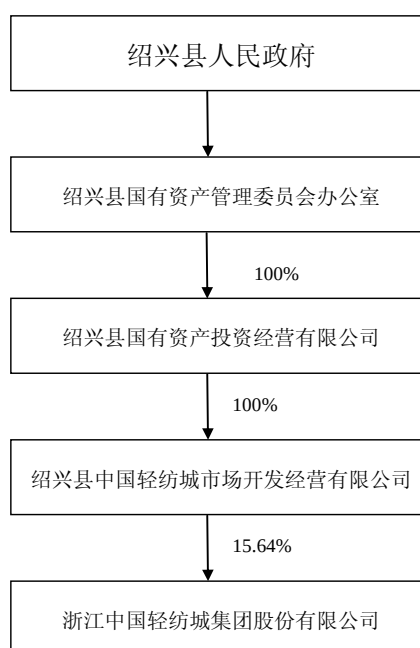
(四) 第一大股东及实际控制人情况

1、第一大股东情况

详见本章“二、交易对方基本情况”。

2、实际控制人情况

公司与第一大股东和实际控制人之间的产权及控制关系如下：



绍兴县国有资产投资经营有限公司持有开发公司 100%的股权，系开发公司的唯一股东。绍兴县人民政府是公司的实际控制人。

二、交易对方基本情况

（一）开发公司基本信息

中文名称：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

英文名称：China Textile City Market Development & Operation Co.Ltd

法定代表人：毛东敏

注册资本：人民币 20,000 万元

注册地址：绍兴县柯桥创意大厦 21 楼

主要办公地点：绍兴县柯桥创意大厦 21 楼

企业法人营业执照注册号：330621000002393

税务登记证号码：浙税联字 330621751928352

经营范围：轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

（二）历史沿革及注册资本变动情况

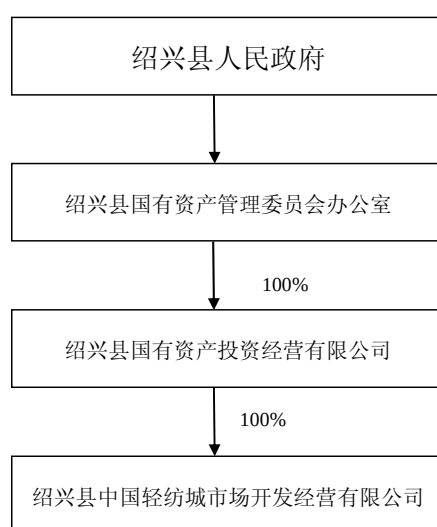
开发公司前身为“绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司”，由绍兴县国有资产投资经营有限公司独资设立，于 2003 年 7 月 2 日在绍兴县工商行政管理局注册设立，设立时注册资本为 1,000 万元。

2006 年 5 月，绍兴县政府为推进中国轻纺城的“二次创业”工作，由绍兴县国有资产投资经营有限公司对开发公司进行增资，增资后开发公司注册资本增加至 20,000 万元，同时更名为“绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司”，由其承担中国轻纺城市场的开发建设工作。2007 年 7 月，开发公司名称变更为“绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司”。

2008年8月20日，经绍兴县人民政府[2008]46号文批准，绍兴县水务集团有限公司100%的国有股权、绍兴县城市建设投资开发有限公司100%的国有股权、绍兴县交通投资公司68.75%的国有股权被划拨至开发公司，上述公司成为开发公司的子公司，该等股权划转程序已于2008年9月10日完成，工商变更登记已办理完毕。

（三）产权架构

截至本报告书签署日，开发公司产权控制关系结构图如下：



开发公司的控股股东为绍兴县国有资产投资经营有限公司，注册资本5000万，办公及注册地址为绍兴县金柯桥大道234号，行业为投资与管理，在建设银行绍兴支行开立基本户，营业执照号码3306211000021，法人代表（授权代理人）王国强。该公司作为绍兴县国有资产管理办公室下属企业，负责全县国有独资及国有控股、参股企业的资产、财务的管理和监督；管理和指导国有资产营运工作；组织实施清产核资，产权管理等基础工作；负责财政性公共资源的统计；委派和管理国有资产营运机构会计、财务总监和国有控股企业董事、监事；指导和监管全县国有资产产权交易。

（四）主营业务情况和主要财务指标

1、主营业务情况

开发公司对下属市场开发建设、会展宣传、市政公用事业、城镇居民供水、工业及生活污水处理等子公司实行资产控股、参股、投资和管理。主营业务包括了市场经营业务、水务业务和城市基础设施建设业务三个板块。其中市场经营业务主要包括绍兴县中国轻纺城市场的建设、管理、招商、运营等业务；水务业务包括绍兴县的供水、排水和污水处理业务；城市基础设施建设业务包括城乡道路建设管理、路面维护在内的交通业务和市政公共设施建设、城市绿化美化在内的城建业务，均在绍兴县内开展。

2008 年、2009 年、2010 年及 2011 年 1-9 月，开发公司各项主要业务的营业收入及其构成如下：

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月		2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水务业务	65,857.82	65.88%	93,243.08	72.21%	71,345.90	84.24%	61,116	90.87%
市场经营	30,765.69	30.78%	24,665.76	19.10%	8,743.16	10.32%	2,684	3.99%
通行费收入	2,440.38	2.44%	3,055.22	2.37%	2,799.64	3.31%	2,313	3.44%
其他	903.48	0.90%	8,163.26	6.32%	1,800.52	2.13%	1,146	1.70%
合计	99,967.38	100.00%	129,127.32	100.00%	84,689.22	100.00%	67,258.74	100.00%

2、主要财务指标

根据开发公司经审计的 2008 年、2009 年、2010 年财务报表，及未经审计的 2011 年 1-9 月财务报表，开发公司近三年及一期合并财务报表的主要指标如下：

（1）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
总资产	2,006,862.50	1,912,782.82	1,477,953.18	1,257,057.58
负债	1,135,386.61	1,070,916.41	816,464.35	588,509.31
所有者权益	871,475.90	841,866.41	661,488.84	668,548.27
归属于母公司所有者权益	661,141.61	642,472.65	583,079.28	598,562.16

（2）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业总收入	99,967.38	129,127.32	84,689.22	67,258.74
补贴收入 ^注	20,474.00	21,082.43	34,832.48	38,748.80
利润总额	6,047.46	2,206.80	15,420.64	20,560.14
净利润	3,417.78	3,880.80	14,953.65	20,022.92
归属于母公司所有者的净利润	2,085.47	7,450.22	8,114.89	22,587.99

注：基于开发公司所承担的城市公共服务及城市基础设施建设的职能，每年均能稳定获得大额财政补贴收入。

(3) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	71,206.32	88,686.97	59,557.91	24,718.94
投资活动产生的现金流量净额	-50,971.12	-52,581.17	-118,447.92	-264,044.34
筹资活动产生的现金流量净额	-27,912.13	-88,775.85	166,407.30	239,992.30

(五) 下属企业概况

截至本报告书签署日，开发公司控股和参股的企业情况如下表所示：

单位：万元

序号	企业名称	主营业务范围	注册资本	持股比例
市场板块				
1	浙江中国轻纺城集团股份有限公司	市场租赁、物业管理、仓储运输服务等	61,877.62	15.64%
2	绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	市场经营管理、房屋租赁、停车服务、纺织品批发零售	5,000.00	100.00%
3	绍兴县中国轻纺城服装服饰市场开发经营有限公司	市场经营管理、房屋租赁；批发、零售	5,000.00	100.00%
4	绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	自有房屋出租、物业管理、停车服务	5,000.00	100.00%
5	绍兴县中国轻纺城北联托运市场有限责任公司	房屋出租、道路货物运输、搬运装卸、停车服务	550.00	100.00%
6	绍兴县中国轻纺城展会有限公司	会展宣传、展览设计与制作	50.00	100.00%
7	绍兴县柯桥中国纺织指数信息有限公司	纺织指数数据采集、编制、发布、信息咨询服务	50.00	100.00%

序号	企业名称	主营业务范围	注册资本	持股比例
8	绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	自有房屋出租、物业管理、装卸、仓储、停车服务	5,000.00	60.00%
9	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	市场房屋租赁	1,000.00	55.00%
10	绍兴县中国轻纺城西市场物业管理有限公司	市场物业管理、停车服务、装卸	50.00	50.00%
11	绍兴县中国轻纺城东门纺织品市场有限公司（棉布市场）	市场营业房招租、招商、市场物业管理、停车服务等	50.00	51.00%
12	绍兴县中国轻纺城坯布市场有限公司	坯布市场建设经营、房屋租赁、经销坯布及辅料、停车服务等	4,000.00	50.50%
供水、排水及污水处理板块				
1	绍兴县水务集团有限公司	实业投资、饮用水源开发、供排水管理等	30,000.00	100.00%
基础设施建设及运营板块				
1	绍兴县交通投资有限公司	交通道路投资（经营范围中涉及许可证的项目凭证经营）	8,000.00	68.75%
2	绍兴县城市建设投资开发有限公司	城市基础设施、重大公益性项目投资、开发、建设、城市综合开发	18,680	100%
其他行业				
1	绍兴县中国轻纺城纺织创意产业服务有限公司	纺织信息分析与咨询服务、纺织品研发与检测、会展、培训等	200.00	49.00%
2	绍兴县汇金小额贷款股份有限公司	办理小额贷款；办理小企业发展、管理、财务咨询服务	40,000.00	12.00%
3	浙商银行股份有限公司	综合金融业务（范围详见中国银监会的批文）	1,000,687.24	2.54%

（六）开发公司与上市公司的关联关系和推荐董事或高级管理人员情况

1、与上市公司关联关系

开发公司持有公司 A 股股份 96,800,000 股，占公司总股本的 15.64%，为公司第一大股东。

2、向上市公司推荐董事或高级管理人员情况

截至本报告书签署日，开发公司向公司推荐董事或高级管理人员情况如下：

姓名	在公司担任的职务	在开发公司担任的职务
沈小军	董事长	董事长
周俭	董事、总经理	董事
潘兴祥	董事	董事、副总经理

（七）最近 5 年内受过行政处罚、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况

截至本报告书签署日，开发公司及其董事、监事和高级管理人员最近 5 年内未曾受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

（八）开发公司的声明与承诺

1、开发公司收购上市公司股份时的承诺

2008 年 11 月 11 日，开发公司协议收购精功控股持有的 9,680 万股公司股份成为轻纺城第一大股东时承诺：

（1）开发公司不利用对公司的控股地位进行损害公司及公司其他股东合法权益的经营活动。

（2）开发公司除行使正常的股东权利外，不干涉公司的经营管理，不出现开发公司除董事以外人员兼任公司高级管理人员情况（包括但不限于：经理、副经理、董事会秘书及财务管理人员）。

（3）在开发公司行使股东权利后，在未来 3 个月内无资产注入计划，但开发公司今后将逐步把相关市场资源注入公司，做大做强做优轻纺市场业务。

（4）如开发公司有意出售自身持有的任何涉及市场开发建设、租赁管理的资产或股权，公司享有优先购买权；开发公司保证在出售或转让任何涉及市场开发建设、租赁管理的资产或股权时，向公司提供不逊于开发公司向任何独立第三方提供的商业条件。

（5）开发公司承诺将给予公司及其下属企业与开发公司其他下属企业同等待遇，避免损害公司及其下属企业利益。

本次交易即是基于开发公司的上述第 3 项承诺，将已趋于成熟稳定并具有较好盈利预期的东升路市场资产及北联市场资产注入上市公司，支持上市公司做大做强做优轻纺市场业务。

2、开发公司关于本次交易信息披露的承诺

开发公司作为本次交易的交易对方，于 2011 年 9 月 26 日出具《承诺函》，承诺就本次重大资产重组事项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的承诺。

第三节 交易标的的基本情况

一、东升路市场资产

（一）基本情况

1、本次注入的资产范围说明

东升路市场由毛纺面料市场（东升路市场一期）、精品面料市场（东升路市场二期）和针织面料市场（东升路市场三期）三部分组成，位于中国轻纺城东市场交易区西侧、西市场交易区东侧，与老市场交易区相邻，属于中国轻纺城的老市场区。东升路市场于 2008 年 6 月开始通过报纸、电视广告等媒体分期逐批进行招租，并于 2008 年 10 月开始试营业，目前市场处于正常营业状态。

本次开发公司拟将市场资产中除产权安置房及已归属上市公司的资产以外的自有资产注入上市公司，拟注入资产包括：

东升路市场一期自有资产：建筑面积合计 10,283.60 平方米（对应土地面积 1,809.91 平方米）的营业房、配套用房及设施，以及相应配套车位；东升路市场二期自有资产：建筑面积合计 38,049.26 平方米（对应土地面积 11,479.47 平方米）的营业房、配套用房及设施，以及相应配套车位；东升路市场三期自有资产：建筑面积合计 25,921.96 平方米（对应土地面积 5,218.09 平方米）的营业房、配套用房及设施，以及相应配套车位。

2、东升路市场剩余资产情况说明

东升路市场除上述拟注入上市公司资产外的剩余部分资产情况如下：

（1）产权安置房

开发公司在建设开发东升路市场时，与东升路地块原有房屋的所有权人达成拆迁补偿安置协议，开发公司按照拆迁房屋及附属物的价值给予被拆迁人实物及货币拆迁安置补偿，实物补偿为东升路市场建成的特定位置与面积的商铺的所有权。开发公司在东升路市场建成后，已根据拆迁安置协议的约定将对应商铺交付上述被拆迁人。截至本报告书签署日，开发公司已将其中 227 间商铺的房屋所有

权与土地使用权变更登记至被拆迁人名下，尚有 263 间商铺的权属待变更登记至被拆迁人名下。

(2) 上市公司资产

2011 年 4 月，公司按评估价格向开发公司购买了其开发的东升路针织面料市场中总建筑面积为 8,310.72 平方米的 171 间营业房。该部分资产所有权已属于上市公司。

3、东升路市场名称登记证情况

(1) 针织面料市场

市场名称：绍兴县中国轻纺城针织面料市场

市场地址：绍兴县柯桥车站路以东、东升路以北

市场负责人：潘兴祥

成立日期：2009 年 3 月 27 日

市场举办者：绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司

营业面积：33,691 平方米

商品种类：针织面料

市场登记证号：工商市字 3306211107 号

营业期限：2009 年 3 月 27 日至 2018 年 10 月 17 日

(2) 毛纺面料市场

市场名称：绍兴县中国轻纺城毛纺面料市场

市场地址：绍兴县柯桥东升路以北、西市场以东、滨河路以南

市场负责人：潘兴祥

成立日期：2009 年 11 月 27 日

市场举办者：绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司

营业面积：22,624 平方米

商品种类：毛纺面料

市场登记证号：工商市字 3306211110 号

营业期限：2009 年 11 月 27 日至 2018 年 10 月 17 日

（3）东升路纺织品市场

东升路纺织品市场系精品面料交易区，营业面积为 47,112 平方米。根据 2009 年 9 月 11 日，绍兴县中国轻纺城建设管理委员会文件《关于同意申领“绍兴县中国轻纺城（东升路市场）”市场名称登记证的批复》（轻管委[2009]54 号），同意由中国轻纺城老市场交易区（上市公司所有）与中国轻纺城东升路市场精品面料区（B 区）联合，以浙江中国轻纺城集团股份有限公司名义申领“绍兴县中国轻纺城（东升路市场）”市场名称登记证，并对市场进行统一管理。因此，2009 年 10 月 11 日，东升路纺织品市场（精品面料交易区）与上市公司在该处拥有的老市场交易区联合申领了市场名称登记证。市场名称登记证情况如下：

市场名称：浙江绍兴中国轻纺城（东升路市场）

市场地址：绍兴县金柯桥大道以西、104 国道以北、东升路以南、邮电路以东

市场负责人：周俭

成立日期：2009 年 10 月 11 日

市场举办者：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

营业面积：99,481 平方米

商品种类：精品服装面料、中高档家纺产品

市场登记证号：工商市字 3306211109 号

营业期限：2009 年 10 月 11 日至 2023 年 12 月 30 日

上述三市场名称登记证记载的市场营业面积合计为 155,796 平方米，包括前述上市公司老市场交易区营业面积 52,369 平方米、安置房营业面积 24,656.27 平方米、以及开发公司 2011 年 4 月出售给上市公司的东升路 171 间营业房面积 8,310.72 平方米，剩余面积 70,460.01 平方米，较本次统计东升路拟注入资产建筑面积 74,254.82 平方米差异 3,794.81 平方米，主要原因系部分房屋出租作为商务办公、餐饮用房及配套设施使用，不作为市场经营而未在市场名称登记证中记载所致。

（二）东升路资产权属情况

东升路市场土地使用权由开发公司于 2006、2007 年通过挂牌竞价方式取得，使用权面积共计 40,758 平方米，土地出让总价 36,685 万元。开发公司与浙江省绍兴县国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》及补充协议，并支付了土地出让价款。

东升路市场建设项目共由三期工程构成，其工程建设均严格按照相关规定通过公开招投标方式实施，开工建设前均依法取得了绍兴县发展和改革局关于项目建设批复、绍兴县环境保护局关于项目环境影响批复，以及绍兴县建设局关于建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，不存在违法违规建设情形，并均已经绍兴县建筑业管理局竣工验收备案。

列入本次交易标的资产的东升路市场资产中，用作商业出租用途的 1,077 间房屋建筑物已分割办理产权证，建筑面积合计 73,425.16 平方米，情况如下：

区域	房屋所有权证	建筑面积 (m ²)	国有土地使用证	使用面积 (m ²)	使用权类型	土地用途	使用终止日期
东升路市场一期自有资产	绍房权证柯桥字第 59200 号等 261 本房产证	9,927.15	绍兴县国用(3-60-0-27)第 69245 号等 261 本土地证	1,747.17	出让	商业	2046 年 7 月 20 日
东升路市场二期自有资产	绍房权证柯桥字第 63671 号等 364 本房产证	37,828.98	绍兴县国用(3-60-0-26)第 78953 号等 364 本土地证	11,413.01	出让	商业	2046 年 11 月 5 日

区域	房屋 所有权证	建筑面积 (m ²)	国有土地 使用证	使用面积 (m ²)	使用权 类型	土地 用途	使用终止 日期
东升路市场三期自有资产	绍房权证柯桥字第 60900 号等 452 本房产证	25,669.03	绍兴县国用(3-56-0-39)第 77506 号等 452 本土地证	5,167.18	出让	商业	2047 年 6 月 21 日
合 计	共 1,077 本	73,425.16	共 1,077 本	18,327.36			

除上述营业房外，东升路市场还拥有建筑面积合计 829.66 平方米、土地面积合计 180.11 平方米的物业辅助用房 11 间，未办理产权证。

开发公司承诺：本次交易完成后，如因东升路市场未办理房屋权属登记的辅助用房的权属瑕疵等原因导致轻纺城损失的，开发公司承诺全额弥补其损失。绍兴县住房和城乡建设局已于 2012 年 1 月 8 日出具证明，确认开发公司取得东升路市场商铺符合城市房屋管理法律法规规定，不存在因违反城市房屋管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

国浩律师认为：东升路市场列入本次交易的营业房已经取得房屋所有权证书，部分未办理权属登记的辅助用房的面积仅占标的资产的极小比例，且开发公司已就该部分辅助用房的权属出具了相关承诺，不会对本次交易构成实质性障碍。

本次重组独立财务顾问财通证券认为：东升路市场未办理权属登记的物业系为物业管理配备的辅助用房，其面积占标的资产比例较小，且开发公司已就此出具了承诺。除此以外，本次重组涉及的东升路市场资产营业用房均依法取得了权属证明，前述物业权属瑕疵对本次重大资产重组不构成实质性障碍。

截至本报告书签署日，东升路市场标的资产不存在抵押、质押等第三方权利或被查封、冻结等权利受到限制的情形，标的资产转让交割不存在法律障碍。

（三）东升路资产经营情况

1、经营项目

东升路市场资产由商户承租并从事纺织品交易，根据划行归市的要求，各楼层经营项目如下：

楼层	经营项目
毛纺市场一、二楼	毛纺面料
精品市场一、二楼	精品女装面料
精品市场三楼	牛仔面料
精品市场四楼	商务办公区
精品市场五楼	餐饮、展示中心、物业中心
针织市场一至四楼	针织面料
针织市场五楼	办公中心

2、租赁情况

东升路市场出租招商方式分为优先招商、竞租招商和临时租赁三种：东升路市场一期一层、二期一层、二期二层的临时租赁营业房，租赁期满后承租者无优先承租权，收回营业房另行招商；东升路市场三期四层的已出租营业房采用公开竞租招商，租期六年，租金一次性缴纳，到期后营业房承租者享有同等条件下的优先承租权，下一期租金收缴的标准与竞租成功的租金相同；其余已出租营业房均采用优先招商方式招商，租赁期限长短不一（大部分合同到期时间为 2011 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日），租金缴纳方式包括六年一缴、三年一缴、一年一缴等多种，到期后营业房承租者享有同等条件下的优先承租权。

东升路市场自有资产中占可出租用房数量 94.44%的房屋已出租，已出租套内面积占可出租套内面积的 83.01%。东升路市场各期可出租用房、已出租用房及未出租用房情况如下：

东升路	楼层	建筑面积 (m²)	可出租用房			已出租用房			未出租用房		
			数量 (间)	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)	数量 (间)	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)	数量 (间)	套内面积 (m²)	建筑面积 (m²)
一期	1 层	10,283.60	110	2,615.56	4,347.65	110	2,615.56	4,347.65	-	-	-
	2 层		153	3,394.96	5,643.62	103	2,276.77	3,753.68	50	1,118.20	1,889.94
二期	1 层	38,049.26	122	2,360.37	4,112.12	122	2,360.37	4,112.12	-	-	-
	2 层		211	5,369.85	9,783.46	211	5,369.85	9,783.46	-	-	-
	3 层		210	5,418.86	9,891.96	203	5,254.76	9,635.46	7	164.10	256.50
	4 层		38	2,481.36	4,167.00	38	2,481.36	4,167.00	-	-	-
	5 层		3	7,240.74	9,944.63	2	2,906.34	未分割	1	4,334.40	未分割
三期	1 层	25,921.96	47	910.74	1,824.96	47	910.74	1,824.96	-	-	-
	2 层		86	2,411.07	4,762.62	86	2,411.07	4,762.62	-	-	-
	3 层		152	4,239.37	8,372.56	152	4,239.37	8,372.56	-	-	-
	4 层		152	4,239.37	8,373.41	150	4,188.96	8,274.75	2	50.42	98.66

东 升 路	楼层	建筑面积 (m ²)	可出租用房			已出租用房			未出租用房		
			数量 (间)	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	数量 (间)	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	数量 (间)	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
	5 层		12	1,499.77	2,154.85	-	-	-	12	1,499.77	2,154.85
合 计		74,254.82	1,296	42,182.01	73,378.84	1,224	35,015.14	-	72	7,166.88	-

东升路市场未出租营业房将按照各楼层的招商招租政策进行招租，2011 年 12 月 31 日租期期满的营业房续租三年且续期租金维持原合同租金价格不变，所有营业房在未来仍按原有方式招商。

（四）东升路资产简要财务情况

根据天健会计师对纳入重组范围之资产明细表出具的审计报告，2009 年、2010 年末以及 2011 年 9 月 30 日东升路市场的资产明细表如下：

单位：元

资产或负债	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
货币资金	106,789,970.03	133,779,114.45	74,948,368.18
应收账款	4,818,324.42		
投资性房地产	695,512,866.54	714,915,498.08	740,785,673.46
资产小计	807,121,160.99	848,694,612.53	815,734,041.64
预收款项	74,212,905.65	95,250,767.95	53,656,262.38
其他应付款	37,395,388.80	38,528,346.50	21,292,105.80
负债小计	111,608,294.45	133,779,114.45	74,948,368.18
资产净额	695,512,866.54	714,915,498.08	740,785,673.46

截至 2011 年 9 月 30 日，本次拟注入上市公司的东升路市场资产对应的预收租金、保证金等款项余额合计约为 111,608,294.45 元，具体明细如下：

单位：元

报表科目	金额	款项性质
预收账款	74,212,905.65	预收租金
其他应付款	36,552,650.00	押金、保证金等
其他应付款	842,738.80	其他
合 计	111,608,294.45	

（五）其他事项说明

截至本报告书签署日，东升路市场尚未完成工程决算，根据轻纺城与开发公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及轻纺城、开发公司与相关施工

方签署的三方协议，确认标的资产涉及的工程合同项下工程款及其他款项的支付义务由开发公司按合同约定继续履行，轻纺城在标的资产交割后无须为工程合同款项支付承担任何责任。相关权利义务约定详见本报告书“第五节、本次交易协议的主要内容 四、本次重大资产重组涉及的债权债务”。

二、北联市场资产

（一）北联市场资产基本情况

北联市场全称为中国轻纺城北联窗帘布艺市场，位于绍兴县柯桥街道万商路、湖西路以南、聚贤路以西、滨河北路以北、中国轻纺城北市场交易区以东，地处中国轻纺城北市场交易区东侧、天汇广场东南侧，与联合市场、东市场交易区隔河相邻，属于中国轻纺城的老市场区。北联市场自 2008 年 5 月开始开工建设，2011 年 9 月除场外工程外，其余均已完工达到预定可使用状态。截至本报告书签署日，北联市场已完成了优先招商和第一期至第五期的竞租招商，并计划于 2012 年 1 月 30 日正式开业。北联市场项目用地总面积为 69,656.00 平方米，总体测绘建筑面积 219,653.17 平方米，含营业房 2,318 间，物业、办公及辅助用房 16 间，以及配套车位 1,043 个。

北联市场已申领市场名称登记证，具体情况如下：

市场名称：绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场

市场地址：绍兴县柯桥湖西路 126 号

市场负责人：季奕民

成立日期：2011 年 12 月 16 日

市场举办者：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

营业面积：168,884 平方米

商品种类：窗帘、窗纱、布艺装饰品

市场登记证号：工商市字 330621115 号

营业期限：2011 年 12 月 16 日至 2023 年 7 月 2 日

（二）北联市场资产权属情况

1、概况

2008 年 6 月 28 日，开发公司通过挂牌方式竞得北联托运市场改造一、二期地块的国有土地使用权，使用权面积共计 69,656 平方米，土地出让总价 76,437 万元。开发公司与浙江省绍兴县国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，并支付了土地出让价款。

开发公司拥有的北联市场资产土地使用权具体情况如下：

序号	使用人	权证号	坐落	使用权面积（m ² ）	用途	使用权类型	使用权期限
1	开发公司	绍兴县国用（2010）第 3-108 号	柯桥街道上谢桥村	26,062	商业	出让	至 2048.6.27
2	开发公司	绍兴县国用（2010）第 3-124 号	柯桥街道上谢桥村	43,594	商业	出让	至 2048.6.27

2、北联市场建设审批手续

北联市场的开发建设履行了以下审批、备案手续：

（1）2007 年 10 月 8 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投资[2007]158 号《关于北联托运市场改造工程项目建议书的批复》，批准北联市场项目建设。2008 年 7 月 16 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2008]148 号《关于中国轻纺城北联托运市场改造工程项目可行性研究报告的批复》，批准北联市场建设项目的可行性研究报告。2008 年 7 月 30 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2008]167 号《关于北联托运市场改造工程项目初步设计的批复》，批准北联市场建设项目初步设计方案。

（2）2008 年 5 月 14 日，绍兴县环境保护局以绍环批[2008]151 号《关于绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司中国轻纺城北联地块综合改造项目环境影响报告表的批复》，批准北联市场建设项目环境影响报告表。

（3）2008 年 8 月 1 日，绍兴县建设局向开发公司颁发编号为地字第

330621200800002 号（轻管）与地字第 330621200800003 号（轻管）的《建设用地规划许可证》，批准北联市场建设方案的用地规划。

（4）2008 年 9 月 22 日，绍兴县建设局以（2008-027 号）建筑方案认定书，批准北联市场建筑方案。2008 年 9 月 23 日，绍兴县建设局向开发公司颁发编号为建字第 330621200800004 号（轻管）的《建设工程规划许可证》，批准北联市场建设工程规划。

（5）2008 年 9 月 22 日，绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 330621200807310101 的《建设工程施工许可证》，批准北联市场桩基工程施工建设。2010 年 3 月 10 日，绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 33062120103150101 的《建设工程施工许可证》，批准北联市场主体工程施工建设。

北联市场项目建设用地已办妥土地使用权证，依据现行法律法规，预计北联市场项目建成后办理房产使用权证无实质性障碍。

根据国浩律师事务所出具的《法律意见书》，北联市场工程施工已经完毕，正在办理竣工验收手续，尚待办理房屋权属登记手续，北联市场房屋所有权证书的取得不存在法律障碍。

截至本报告书签署日，北联市场标的资产不存在抵押、质押等第三方权利或被查封、冻结等权利受到限制的情形，标的资产转让交割不存在法律障碍。

（三）北联市场资产经营情况

1、经营项目

北联市场由商户承租并从事窗帘、布艺等纺织品的交易，各层经营项目如下：

楼层	经营项目
一层	经营窗帘、布艺及相关纺织品
二层、三层、四层	经营窗帘、布艺、家居生活系列产品

2、租赁情况

北联市场拥有市场营业房共 2,318 间，均采用六年一租且租金于租赁期开始

前一次性收取的出租方式经营，招商方式分为优先招商和竞租招商两种：除原北联地块拆迁及其他优先招商资格的营业房和相关配套用房外的所有营业房全部进行公开竞租，对市场营业房六年期租金按位置、面积设置一房一价的定价标准，以此为底价，对六年期使用权进行公开竞租，价高者得，期满后承租者无优先承租权，所有营业房重新进行公开竞租；优先招商的营业房租赁期为一年六年，按一房一价的定价进行抽签择房，到期后承租者享有同等条件下的优先承租权。

招商方案于 2011 年 9 月 16 日在当地主要报纸公告，截至本报告书签署日，北联市场已完成 535 间优先招商营业房的招商工作和第一期至第五期竞租招商工作，优先招商营业房共收取预收租金 15,350 万元，竞租招商共收取预收租金 70,348 万元，合计为 85,698 万元。其中，竞租招商各期情况如下：

单位：万元

项目	日期	楼层	成交间数	成交均价	成交总额
第一期竞租招商	2011 年 10 月 15-16 日	二楼	223 间	98.35	21,932
第二期竞租招商	2011 年 10 月 28-29 日	一楼	54 间	100.85	5,446
		二楼	118 间	81.34	9,598
第三期竞租招商	2011 年 11 月 8-9 日	三层	121 间	79.13	9,575
第四期竞租招商	2011 年 11 月 22-23 日	一层	20 间	77.00	1,540
		二层	37 间	63.22	2,339
		三层	131 间	67.11	8,792
第五期竞租招商	2011 年 12 月 29 日	一层	3 间	97	291
		二层	18 间	65.56	1,180
		三层	154 间	62.69	9,655

截至本报告书签署日，北联市场可出租营业房、已出租用房及未出租用房面积情况如下：

楼层	建筑面积	可出租营业房		已出租用房		未出租用房	
	(m ²)	数量 (间)	套内面积 (m ²)	数量(间)	套内面积 (m ²)	数量(间)	套内面积 (m ²)
一层	44,726.02	706	18,160	553	15,145	153	3,015
二层	41,374.50	536	17,933	455	15,378	81	2,555
三层	41,404.02	538	18,029	406	13,922	132	4,107
四层	41,404.02	538	18,088	-	-	538	18,088
五层	4,964.70	-	-	-	-	-	-
顶层	142.90	-	-	-	-	-	-
地下	45,637.01	-	-	-	-	-	-
合 计	219,653.17	2,318	72,210	1,414	44,445	904	27,765

根据开发公司制订、经轻纺城认可并拟在未来执行的招商计划，北联市场未出租营业房将在 2012 年 10 月将举行北联市场第六、七期竞租招商，并于 2013 年 10 月就剩余营业房举行第八期竞租招商，所有营业房在租赁期满后仍按原有方式招商。

截至本报告书签署日，北联市场可出租营业房、已出租用房及未出租用房面积情况如下：

楼层	建筑面积	可出租营业房		已出租用房		未出租用房	
	(m ²)	数量 (间)	套内面积 (m ²)	数量 (间)	套内面 积 (m ²)	数量 (间)	套内面 积 (m ²)
一层	44,726.02	706	18,160	553	15,145	153	3,015
二层	41,374.50	536	17,933	455	15,378	81	2,555
三层	41,404.02	538	18,029	406	13,922	132	4,107
四层	41,404.02	538	18,088	-	-	538	18,088
五层	4,964.70	-	-	-	-	-	-
顶层	142.90	-	-	-	-	-	-
地下	45,637.01	-	-	-	-	-	-
合 计	219,653.17	2,318	72,210	1,414	44,445	904	27,765

3、市场前景

北联市场地处轻纺城市场核心区，紧靠目前成熟的纺织品交易市场。根据轻纺城发展现状及纺织业发展趋势，通过长期的市场调研，按照划行归市要求，专业经营窗帘窗纱、布艺。经公司和有关部门的调查，广大市场经营户普遍对该市场的发展有良好预期，基于周边市场的繁荣程度和营业房的市场租金水平及经营品种的合理定位，现已推出的的一至三楼营业房招商工作顺利开展，其余楼层及一至三楼剩余营业房将于 2012 年 10 月和 2013 年 10 月进行招租。注入上市公司后，依托公司长期积累的专业市场管理经验，北联市场的长期繁荣可以预期。

（四）北联市场资产简要财务情况

根据天健对纳入重组范围之资产明细表出具的审计报告，2009 年、2010 年末以及 2011 年 9 月 30 日北联市场的资产明细表如下：

单位：元

资产或负债	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
货币资金	14,868,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00

资产或负债	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
投资性房地产	1,355,778,540.90		
在建工程	2,750,000.00	235,138,682.75	70,095,643.17
无形资产		738,094,781.25	757,777,308.75
资产小计	1,373,396,629.90	977,481,553.00	832,121,040.92
预收款项	4,248,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
其他应付款	10,620,000.00		
负债小计	14,868,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
资产净额	1,358,528,540.90	973,233,464.00	827,872,951.92

截至 2011 年 9 月 30 日，本次拟注入上市公司的北联市场资产对应的预收租金、保证金等款项余额合计约为 1,486.81 万元，系优先招商营业房预收租金和参与竞租招商的商户缴纳的履约保证金，具体明细如下：

单位：元

报表科目	金额	款项性质
预收账款	4,248,089.00	预收租金
其他应付款	10,620,000.00	履约保证金
合 计	14,868,089.00	

（五）其他事项说明

截至本报告书签署日，北联市场尚未完成工程决算，根据上市公司与开发公司签订的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金购买资产协议》和及上市公司、开发公司与相关施工方签署的三方协议，确认标的资产涉及的工程合同项下工程款及其他款项的支付义务由开发公司按合同约定继续履行，轻纺城在标的资产交割后无须为工程合同款项支付承担任何责任。相关权利义务约定详见本报告书“第五节、本次交易协议的主要内容 四、本次重大资产重组涉及的债权债务”。

三、标的资产主营业务情况

（一）主要经营模式及业务流程

1、主要经营模式

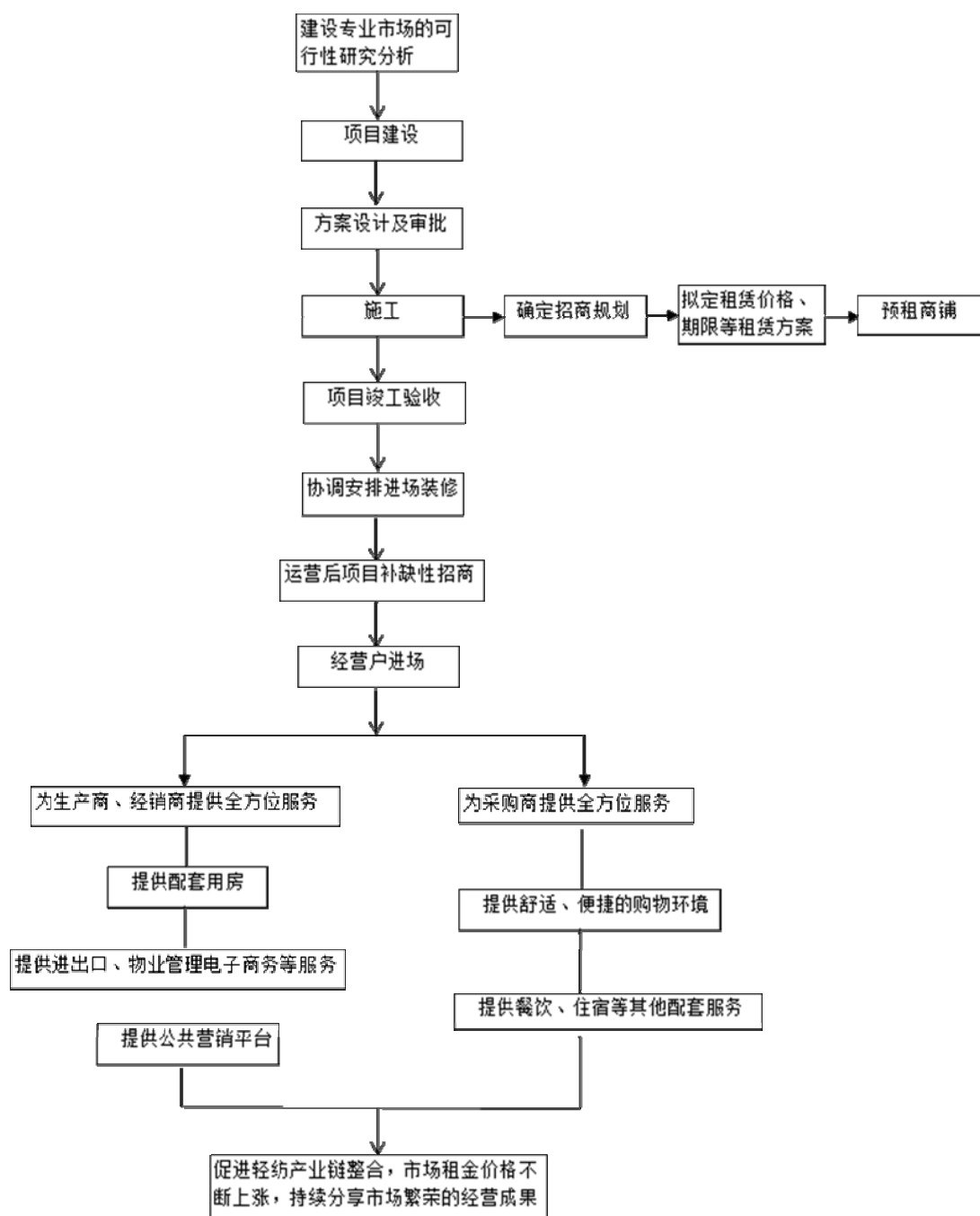
本次注入的东升路市场资产与北联市场资产主要从事纺织品专业批发市场的租赁和物业管理业务，与公司现有市场资产经营模式一致，在日常经营中，市

场举办者对承租人进行严格筛选，并与其签订租赁合同，通过为承租人提供纺织品经营摊位和综合性服务并向其收取租金及物业管理费，该等经营摊位只对外进行租赁，不对外进行销售，其收入性质为让渡资产使用权收入。

市场举办者与承租方签订租赁合同明确约定租赁期限、租金及经营用途等，承租方不得改变约定的经营用途，未经出租方同意，不得转租。租金的支付方式一般为：根据租约一次性缴纳及分期缴纳。

本次注入的北联市场资产采取了与东升路市场资产、公司现有市场资产不同的租金确定方式，即优先招商及无优先承租权的竞租招商相结合，其中无优先承租权的竞租招商方式为主，通过引入市场化的竞拍方式实现了较高的租金水平。

2、业务流程



（二）主营业务构成及变动情况

标的资产主营业务收入主要为租金收入，截至 2011 年 9 月 30 日，北联市场尚未开业，东升路市场资产自开业以来租赁面积及租金变动情况如下：

时间	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
租赁面积（平方米）	30,061.00	30,061.00	25,931.00
平均租赁单价（元/平方米/年）	1,593.98	1,593.98	1,638.51

期间租金变动原因主要是：2009 年东升路市场资产招租平均租金较高，但三期尚余 4,130 平方米营业房未能出租，为促进市面繁荣，开发公司推出了招商隆市计划，2010 年通过降低租金方式将三期所余 4,130 平方米营业房予以出租，导致平均租金水平略有下降。

（三）主要客户及供应商

截至 2011 年 9 月 30 日，北联市场尚未开业，各期内东升路市场资产向前五名客户租赁情况如下：

时间	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
金额（元）	261,411.50	348,548.70	348,118.70
占当期营业收入比	0.72%	0.79%	1.44%

标的资产对单个客户的销售金额较小，其比例均未超过当期营业收入的 50%，不存在严重依赖于少数客户的情形。

（四）主要产品的原材料和能源及其供应情况

该等市场资产在市场经营的业务循环过程中不会产生存货，因此在提供服务时不需要采购原材料，涉及的采购主要为向市政供水供电单位采购水、电等公共产品，不存在严重依赖于少数供应商的情形。

（五）环保情况

本次交易标的资产为市场资产，经营场所从事的业务属于商业流通范畴，与生产型项目相比，基本不存在污染。

（六）主要产品和服务的质量控制情况

除完善的硬件设施外，东升路市场注重服务创新，以“优质服务”为核心提升市场的内在品质，采取的服务措施包括：

1、拓宽市场营销渠道。为帮助市场经营者拓宽营销渠道，组织市场经营户参加一年“春秋”两季的中国柯桥国际纺织品博览会，组织市场经营者在湖南、广东等地举行纺织品展销对接活动和“市场精品面料展示会、订货会”等多项活动，

为市场采供双方直接搭建贸易平台，减少中间环节。

2、致力开展纺织品品牌创建。为提升市场纺织品整体质量水平和品牌形象，组织开展品牌评选活动 and “面料设计师、服装设计师沟通会”等活动，积极推行以索票索证为重点的市场纺织品准入制度，引导“绿色纺织”、“环保纺织”氛围，确保上市纺织品质量安全。

3、引导公司化经营意识。东升路市场推出了入市“门槛”与动态淘汰相结合的招商政策，优先入选轻纺城内“实力派”面料经销商、纳税大户、县内纺织业 500 强企业等经营户入场经营，使整个市场面料品种多样化、高端化，改善了市场经营主体结构。

4、完善市场配套服务功能。轻纺城为各个市场配套建设了拥有 180 条联托运线点组成的物流网络，覆盖全国（除台湾外）30 个省、市、自治区 179 个大中型城市，东升路市场经营者可充分利用上述物流网络。此外东升路市场还引入餐饮、金融服务等商家提供配套服务，为经营者提供一切便利。

5、致力提供细致入微人性化服务。从市场经营者及消费者角度出发，提供导购服务台、商铺查询、英语翻译、公平尺等商务服务。

此外，东升路市场经营遵循以下服务质量控制措施：

1、为加强市场知识产权保护工作，提高市场经营户开发、研制纺织产品的能力，优化市场创业创新环境，增强市场经营产品的核心竞争力，东升路市场执行《中国轻纺城纺织品花样版权登记管理保护办法》，保护和鼓励市场经营者自主开发设计纺织产品，设立纺织品贸易纠纷仲裁中心，就地解决贸易纠纷，有力的营造了公平竞争的市场经营环境。

2、东升路市场贯彻实施《市场文明经营守则》、《市场诚信文明经营管理规定》和《信用监督实施方案》等经营规范方面的制度，组织实施《市场信用监管实施方案》，对市场经营户每年进行信用状况评定，以规范经营秩序。

北联市场正式开业后，也将遵循统一制定的服务和质量控制制度进行管理。

四、标的资产的评估情况

坤元资产评估有限公司根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，按照必要的评估程序，采用收益法和成本法对浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买资产涉及的资产组合在 2011 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。评估结果如下：

1、成本法评估结果

开发公司的资产、负债及资产净额采用成本法的评估结果为：

资产账面价值 2,180,517,790.89 元，评估价值 2,304,540,183.45 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 5.69%；

负债账面价值 126,476,383.45 元，评估价值 126,476,383.45 元；

资产净额账面价值 2,054,041,407.44 元，评估价值 2,178,063,800.00 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 6.04%。

2、收益法评估结果

开发公司的资产组合采用收益法的评估结果为 2,416,240,200.00 元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

开发公司的资产组合采用成本法的评估结果为 2,178,063,800.00 元，采用收益法的评估结果为 2,416,240,200.00 元，两者相差 238,176,400.00 元，差异率为 9.86%。

按照系统论的观点，考虑房屋建筑物、土地等组合的群体效应及综合环境效应，资产组合整体的总价值应大于房屋建筑物、土地等的单项价值之和。我们认为，由于成本法固有的特性，其评估结果未能涵盖整体资产组合的综合价值效应、潜在收益因素、不可确指无形资产价值等方面的作用，由此导致成本法与收益法两种方法下的评估结果产生差异，以收益法得出的评估值更能科学合理地反映资产组合的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 2,416,240,200.00 元作为开发公司资产组合的评估值。

五、标的资产的未来盈利能力

本次注入上市公司的市场资产业务与上市公司的主营业务相同。相关资产注入完成后，将提升上市公司的经营规模。通过充分实施相关业务资产的资源整合，发挥协同效应和产业集合优势，并节约管理成本，将进一步提升上市公司的一体化服务能力与核心竞争力。此外，注入资产市场地理位置较好，所处区域市场成熟度较高，注入完成后将进一步增强上市公司的综合盈利能力，从根本上符合上市公司及全体股东的利益。

六、债权债务处理情况

本次交易中，与交易标有关的预收账款、预收保证金等流动负债及对应流动资产将全额移交至上市公司，本次交易涉及的其他债权债务处理详见本报告书“第五节 本次交易协议的主要内容 四、本次重大资产重组涉及的债权债务”。轻纺城与开发公司已就本次重大资产重组涉及的债权债务处理事宜达成合意，本次重大资产重组的债权债务处理符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

七、交易标的涉及的重大诉讼、仲裁、行政处罚或潜在纠纷的情况

截至本报告书签署日，不存在针对交易标的的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

八、交易标的涉及的许可使用情况

截至本报告书签署日，不存在涉及交易标的资产的许可使用情况。

九、其他事项说明

经国家发改委发改财金[2009]868 号文批准，开发公司于 2009 年 4 月发行 15 亿元固定利率公司债券，根据《2009 年绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限

公司公司债券募集说明书》，其中募集资金投资项目之一的北联托运市场改造工程总投资规模为 14.26 亿元，投入债券募集资金 6 亿元，该项目即本次交易标的资产之一的北联市场资产。

2011 年 7 月 21 日，国家发改委办公厅下发《关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号），要求主要股东在债券存续期内进行资产重组时，应履行必要的程序：“一是重组方案必须经企业债券持有人会议同意。二是应就重组对企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来评级。三是应及时进行信息披露。四是重组方案应报送国家发展改革委备案”。

2011 年 11 月 11 日，开发公司召开“09 轻纺债”2011 年第一次债券持有人会议，审议通过了本次重组预案。经出席本次债券持有人会议的债券持有人或代理人投票表决，审议通过了《关于审议浙江中国轻纺城集团股份有限公司非公开发行股份购买开发公司资产预案的议案》，同意开发公司进行本次重大重组交易。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2011 年 11 月 8 日出具的《2009 年绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司企业债券跟踪评级报告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对开发公司本次重大资产重组及相关风险进行了动态信息收集和分析后得出的跟踪评级主体长期信用等级为 AA 级，债项信用等级为 AA+级，不低于首次评级及已进行的历次跟踪评级。

开发公司已就此事项向国家发改委及浙江省发改委提交备案材料，并于 2012 年 1 月 12 日在中债网上发布了公告。

就此事项开发公司履行的其他信息披露义务还包括：2011 年 10 月 27 日，开发公司就 2011 年第一次债券持有人会议的召开在中债网上发布了会议通知；2011 年 11 月 15 日，开发公司在中债网上对跟踪评级报告进行披露；2011 年 11 月 21 日，开发公司在中债网上公告了 2011 年第一次债券持有人会议决议。开发公司将按照有关规定根据本次交易进展继续履行信息披露等义务。

第四节 本次交易涉及的发行股份及支付现金方案

一、发行股份方案

（一）发行股份的价格及定价原则

本次非公开发行的定价基准日为首次审议本次交易事项的董事会决议公告日。根据《重组办法》等有关规定，本次发行价格不得低于定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价，确定为 8.01 元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、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定对发行价格进行相应调整。

（二）本次交易发行股份的种类、每股面值

本次发行的股份种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（三）公司拟发行股份的数量和占发行后总股本的比例

本次发行股份的数量拟定为 184,273,819 股，交易完成后，公司总股本将为 803,050,000 股，实际发行股份数量将由公司董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定。在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

（四）锁定期安排

本次非公开发行中发行对象认购的股票自发行结束之日起三十六个月内不得上市交易或转让，之后按中国证监会和上海证券交易所的规定执行。

（五）滚存未分配利润的处理

本次非公开发行股份完成后，公司发行前滚存的未分配利润将由公司新老股东按照发行后的股份比例共享。

（六）本次发行对公司财务状况和经营业绩的影响

本次重大资产重组完成后，公司的总资产和净资产将相应增加，公司的资产负债率将下降，有利于改善公司的财务状况，提高偿债能力，降低财务风险，保持稳健的财务结构，增强经营能力。

根据经天健审核的备考合并盈利预测表及公司管理层的预测，本次重组完成后，上市公司 2012 年的盈利能力有所提升。结合根据评估报告测算的净利润预测数据，注入资产 2013 年和 2014 年盈利能力将随着北联市场第六、七、八期竞租工作的完成而大幅提升，公司盈利能力也将相应上升。

（七）本次发行前后公司股权结构

本次交易标的的定价为 2,416,240,200.00 元，公司向开发公司发行 184,273,819 股股份，发行价格按照 8.01 元/股计算，用于支付 1,476,033,290.19 元的对价，差额 940,206,909.81 元用现金补足。本次交易完成后，公司股份总额将由 618,776,181 股增至 803,050,000 股，开发公司直接持有公司的股权比例将由 15.64%增至 35%。

根据 2011 年三季度报告，本次交易前后的主要股东及持股比例变化情况如下表所示：

单位：万股

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	股份数量	持股比例	股份数量	持股比例
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	9,680.00	15.64%	28,107.38	35.00%
浙江精功控股有限公司	4,589.89	7.42%	4,589.89	5.72%
浙江省财务开发公司	1,342.20	2.17%	1,342.20	1.67%
其他股东	46,265.53	74.77%	46,265.53	57.61%
合计	61,877.62	100.00%	80,305.00	100.00%

二、现金支付方案

本次交易中，标的资产价格与本次发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，双方同意由轻纺城以现金对价方式支付给开发公司。若最终股票发行总价值在本协议基础上有调整的，则现金对价的金额相应调整。轻纺城将先以开发公司注入资产招商取得的预收租金用于支付标的资产价格与本次发行股份总价值的差额部分，不足部分将由轻纺城自筹解决。

第五节 本次交易协议的主要内容

轻纺城和开发公司于 2012 年 1 月 12 日签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》及《盈利补偿协议》，主要内容如下：

一、交易方案主要条款

（一）协议主体

协议主体为公司及公司第一大股东开发公司。

（二）交易标的

本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的标的为开发公司拥有的东升路市场和北联市场房屋建筑物及附属设施、土地使用权，以及相应的预收租金、保证金等款项。

（三）标的资产定价依据

本次交易由具备证券从业资格的坤元资产评估有限公司，以 2011 年 9 月 30 日作为基准日对标的资产进行评估。坤元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（坤元评报〔2012〕2 号），确认标的资产截至评估基准日资产净额评估价值为 2,416,240,200.00 元，双方同意以经相应国有资产监督管理部门确认的标的资产的资产净额评估价值作为本次交易价格。

（四）支付方式

轻纺城将以向开发公司非公开发行股份和支付现金方式相结合的方式作为购买标的资产对价。开发公司同意向轻纺城转让标的资产，认购轻纺城向其发行的股票并获得支付的现金对价。

（五）拟购买资产自评估基准日至交割日期间损益的归属

双方同意，标的资产自评估基准日至交割日期间内所产生的收益归轻纺城享有，所发生的亏损由开发公司以现金向轻纺城弥补。

二、资产交割

1、双方应在本协议生效之日起九十日内完成与标的资产有关的交割事宜。开发公司应将标的资产移交轻纺城经营管理，将标的资产的权属证书、市场名称登记证变更登记至轻纺城名下，将标的资产建造、经营相关的文件资料全部移交给轻纺城。开发公司在资产交割的同时，应将标的资产及其全部附属物、业主附属权利均一并移交给轻纺城。

2、开发公司应在资产交割同时，将标的资产尚在履行的包括商铺租赁合同、物业委托管理合同、公共设施服务合同在内的日常经营性合同项下原属于开发公司或其下属公司的权利及义务全部转让给轻纺城。开发公司应向合同相对方作充分解释说明，以书面通知或签订三方协议的方式进行合同权利及义务转让。开发公司承诺：如合同相对方仍向开发公司履行合同的，开发公司应即时将取得的合同对价转交轻纺城；轻纺城如需向合同相对方主张合同权利，合同相对方以轻纺城并非合同主体进行抗辩的，开发公司应其名义向合同相对方主张权利，并即时将取得的合同对价转交轻纺城。轻纺城承诺：如因轻纺城在上述合同履行过程中违约导致合同相对方向开发公司主张权利的，轻纺城应补偿开发公司受到的损失。

3、开发公司应将收到的标的资产预收租金、保证金等款项净额，以及归属于评估基准日后标的资产的预收租金、保证金等款项，扣除开发公司因收取标的资产上述有关款项所应支付的税款以及在评估基准日至交割日期间为标的资产支付的经营性支出（不包括后续工程款项），经具有证券从业资格的审计机构审计确认后，由开发公司以现金方式支付给轻纺城。

4、轻纺城应在获得中国证监会非公开发行股份核准文件后向开发公司发行符合本协议规定的股票，发行的新股在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记至开发公司名下。轻纺城应在标的资产交割日后三十日内将现金对价支付给开发公司。

三、开发公司关于资产权属的陈述和保证

开发公司拥有标的资产的所有权，标的资产取得程序符合法律、法规和规范

性文件的规定；标的资产不存在抵押、质押等第三方权利或被查封、冻结等权利受到限制的情形或其他足以对本次交易标的资产转让构成障碍的情形。

四、本次重大资产重组涉及的债权债务

开发公司与轻纺城已就本次重大资产重组涉及的债权债务作出如下约定及安排：

（一）标的资产建设工程债权债务

1、交易双方对标的资产建设工程债权债务的处理约定

本次重大资产重组前，开发公司未履行完毕的东升路市场、北联市场若干建筑施工、设备安装等工程合同，开发公司与轻纺城已在签订的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中约定作如下处理：

（1）双方认可标的资产的评估价值及作价中已经充分体现该等工程合同履行完毕后标的资产应有的状态与价值，开发公司应当确保标的资产最终实现该等工程合同按约履行所能达到的应有状态，履行工程合同约定应由开发公司承担的后续义务，并在资产交割后协助轻纺城行使相应权利。

（2）该等工程合同项下的工程款及其他款项的支付义务由开发公司按合同约定继续履行，轻纺城在标的资产交割后无须为工程合同款项支付承担任何责任。

（3）该等工程合同项下未完成的竣工验收，造价决算等后续事宜，开发公司应按合同约定并根据实际工程进度组织开展，在不影响东升路市场和北联市场正常经营的前提下，确保在合理期限内完成上述工作。

（4）自标的资产交割日起，开发公司将该等工程合同项下作为发包人所享有的质量保证、保修、维修等权利全部转让给轻纺城。轻纺城自资产交割日起有权要求工程施工方履行质保维修义务，开发公司应协助轻纺城与工程施工方进行沟通，并积极督促工程施工方履行质保维修义务。

（5）在该等工程合同约定的保修期间，工程施工方经通知拒不履行质保维修义务或在合理期限内未开展工作的，轻纺城可以自费修理并告知开发公司，开

发公司应以工程施工方的质量保证金向轻纺城补偿修理费用。若质量保证金不足以补偿轻纺城修理费用的，开发公司应先向轻纺城全额补偿，再向工程施工方追偿。

（6）该等工程合同约定的保修期届满，开发公司须事先征得轻纺城同意，方可根据合同约定向工程施工方退还质量保证金余额。

开发公司、轻纺城将通过与各工程施工方积极磋商，就上述工程合同后续事宜与工程施工方签订相关书面协议，并就各方权利义务关系予以明确。

开发公司承诺：已向轻纺城充分披露截至本协议签订日尚未履行完毕的工程合同；如因未披露的工程合同当事人的原因导致轻纺城或标的资产损失的，开发公司同意赔偿。

2、标的资产建设工程债权债务的处理进展

截至本报告书签署日，开发公司与标的资产相关的未履行完毕的建设工程合同共 54 份。

开发公司、轻纺城已与就其中 50 份建设工程合同与施工方就标的资产转让后的履行事宜签订三方协议，并约定如下：

（1）开发公司与工程施工方将按建设工程合同的约定继续完成后工程造价决算等后续事宜。

（2）工程施工方同意建设工程合同项下工程款及其他款项的支付由开发公司按建设工程合同的约定继续履行，就款项支付引起的责任工程施工方将仍向开发公司请求。

（3）标的资产交割后，工程施工方将按建设工程合同约定的质保范围和质保期限，向轻纺城履行质保义务，开发公司应协助沟通，并督促工程施工方履行工程的保修责任。质保期内，工程施工方经通知后未履行保修责任的，轻纺城可自行修理，相应费用轻纺城向开发公司提供相应凭证，由开发公司从工程施工方的质保金中扣减后支付给轻纺城，直至质保金扣完。若质保金不足以支付，则超出部分由轻纺城承担，开发公司在向轻纺城承担后可按照建设工程合同向工程施工方追偿。质保期满后，开发公司事先经轻纺城确认后方可将质保金余额支付给

工程施工方。

截至本报告出具日，开发公司、轻纺城未签订三方协议的工程施工方为 2 家，所涉标的资产尚未履行完毕的建设工程合同为 4 份。根据国浩律师事务所出具的《法律意见书》，经核查《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中有关建设工程债权债务的条款，以及上述 4 份建设工程合同的履行情况，国浩律师认为轻纺城与开发公司已对上述 4 份建设工程合同的债权债务作出约定和妥善处理，未签订三方协议不会构成本次重大资产重组的实质性障碍。

（二）标的资产商铺租赁债权债务

开发公司与轻纺城已在签订的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中约定对东升路市场与北联市场正在履行的商铺租赁合同作如下处理：

开发公司应在标的资产交割同时，将标的资产尚在履行的商铺租赁合同项下原属于开发公司或其下属公司的权利及义务全部转让给轻纺城。开发公司应向承租人作充分解释说明，以书面通知或签订三方协议的方式进行合同权利及义务转让。开发公司承诺：如承租人仍向开发公司履行合同的，开发公司应即时将取得的合同对价转交轻纺城；轻纺城如需向承租人主张合同权利，承租人以轻纺城并非合同主体进行抗辩的，开发公司应其名义向承租人主张权利，并即时将取得的合同对价转交轻纺城。

（三）标的资产涉及的其他债权债务

标的资产正在履行的物业委托管理合同，水、电等公用设施服务合同，在本次重大资产重组完成后，应当由资产受让方与合同相对方签署，开发公司与轻纺城已在签订的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中约定如下：

开发公司应在标的资产交割同时，将标的资产尚在履行的包括物业委托管理合同、公用设施服务合同在内的日常经营性合同项下原属于开发公司或其下属公司的权利全部转让给轻纺城。开发公司应向合同相对方作充分解释说明，以书面通知或签订三方协议的方式进行合同权利转让。开发公司承诺：如合同相对方仍向开发公司履行合同的，开发公司应即时将取得的合同对价转交轻纺城；轻纺城如需向合同相对方主张合同权利，合同相对方以轻纺城并非合同主体进行抗辩

的，开发公司应其名义向合同相对方主张权利，并即时将取得的合同对价转交轻纺城。轻纺城承诺：如因轻纺城在上述合同履行过程中违约导致合同相对方向开发公司主张权利的，轻纺城应补偿开发公司受到的损失。

五、本次重大资产重组涉及的人员安置

公司向开发公司购买的其拥有的东升路市场资产和北联市场资产以及相应的预收租金、保证金等款项，开发公司及下属公司与标的资产相关的员工的劳动关系不随标的资产权属变更而改变，故本次重大资产重组不涉及职工安置事项。

六、其他事项

开发公司向轻纺城转让的东升路市场商铺租赁合同，以开发公司与承租人签订的书面租赁合同为准，资产交割前承租人以各种形式获得的优惠或补贴承诺，在资产交割后由开发公司继续向承租人兑现，与轻纺城无关。

开发公司在东升路市场开发建设过程中，与东升路地块原有房屋的所有权人达成拆迁补偿安置协议，开发公司以部分东升路市场商铺对被拆迁人进行安置补偿。

七、生效条件

协议由双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章，并于以下先决条件全部成就时生效：

1、开发公司内部有权机构批准本次以非公开发行股票及支付现金方式购买资产的有关事宜；

2、国有资产监督管理部门确认坤元资产评估有限公司“坤元评报（2012）2号”《资产评估报告》作出的标的资产评估结果，并核准本次交易所涉国有资产转让事宜；

3、轻纺城股东大会批准本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产事宜及同意开发公司豁免要约收购义务；

4、中国证监会核准本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产、重大

资产重组事宜以及同意开发公司豁免要约收购义务。

八、违约责任条款

1、协议签订后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述或保证，均构成其违约，应按照法律规定承担违约责任。

2、一方承担违约责任应当赔偿其他方由此所造成的全部损失，该等损失包括但不限于：其他方为本次重组事宜而发生的审计费用、财务顾问费用、律师费用、差旅费用等。

九、盈利补偿协议的主要内容

（一）补偿承诺

开发公司同意按照本协议约定的条件，在本次交易完成后，标的资产实际实现的净利润未达到预测净利润时，由开发公司根据盈利补偿协议约定的补偿方式向轻纺城进行补偿。

（二）标的资产 2012—2014 年预测净利润

根据天健审核的本次注入的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年度盈利预测报告，标的资产预计 2012 年实现净利润合计为 3,983.39 万元；根据评估报告测算的标的资产 2013、2014 年合计净利润水平分别为 6,920.43 万元和 8,442.36 万元。

（三）预测净利润差异

轻纺城应在 2012 年度、2013 年度及 2014 年度审计时对标的资产当年度实现的净利润与预测净利润的差异情况进行审查，并由具有证券、期货从业资格的会计师事务所出具专项审核意见。双方同意，实际净利润与预测净利润的差异根据会计师事务所出具的专项审核结果确定。

（四）补偿方式

1、在本协议约定的补偿测算期间（2012 年度至 2014 年度），标的资产当年实现的净利润低于预测净利润数的，则开发公司承诺由轻纺城回购股份的方式进行补偿（即轻纺城将以 1 元价格回购向开发公司非公开发行的对应股份并在股份锁定期届满后注销），并由开发公司以现金方式向轻纺城进行补偿。

开发公司每年应补偿的股份数量按照以下方法计算：

补偿股份数 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次非公开发行股份总数 - 已补偿股份数

开发公司应向轻纺城支付的现金补偿按照以下方法计算：

现金补偿额 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次交易应支付现金对价总额 - 已支付现金补偿额

上述净利润数均应以标的资产扣除非经常性损益后的净利润数确定。如轻纺城在补偿测算期间实施送股、转增股本，则上述“本次非公开发行股份总数”、“已回购股份数”均应包括开发公司因轻纺城送股、转增股本而获得的对应股份数。回购的股份数量最多不超过开发公司通过本次非公开发行获得的新增股份及其在补偿测算期间获得的轻纺城送股、转增的股份；补偿的现金数额最多不超过本次交易中轻纺城向开发公司支付的现金对价总额。在逐年补偿的情况下，各年计算的补偿股份及现金数量小于 0 时，按 0 取值，即已经回购的股份不冲回。

轻纺城应在年报披露后的 10 个交易日内，计算开发公司应补偿的股份数量及应支付现金补偿额。轻纺城应在回购的股份数量确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，待股份锁定期届满后注销。轻纺城应在开发公司应补偿现金金额确定后 10 日内书面通知开发公司，开发公司应在收到通知后 30 日内将补偿金额一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

2、轻纺城将在补偿期限届满后聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标

的资产进行减值测试，并出具专项审核意见，经减值测试如：标的资产期末减值额 > 补偿期限内已补偿股份总数 × 每股发行价格 + 补偿期限内已支付现金补偿额，则开发公司将另行以股份及现金方式向轻纺城进行补偿。

另需补偿股份数量 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次非公开发行股份总数 - 补偿期限内已补偿股份数

另需补偿现金 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次交易应支付的现金对价总额 - 补偿期限内已支付现金补偿额

开发公司另需补偿股份数量由轻纺城以 1 元价格回购并在股份锁定期届满后注销。轻纺城应在董事会审议通过减值测试专项审核意见后 10 个交易日内，计算开发公司另需补偿股份数量及另需补偿现金。轻纺城应在另需补偿股份数量及另需补偿现金确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。开发公司应在收到通知后 30 日内将另需补偿现金一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

3、轻纺城将在补偿测算期间届满且全部回购股份锁定期届满后，将回购股份注销事宜提交董事会及股东大会审议。

（五）违约责任

如开发公司不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述或保证，均构成其违约，应按照法律规定承担违约责任。

（六）协议生效、解除和终止

本协议由双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章，并于以下先决条件全部获成就时生效：

- （1）本协议经开发公司董事会批准；
- （2）本协议经轻纺城董事会、股东大会批准；

（3）开发公司与轻纺城签订的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》生效。

若开发公司与轻纺城签订的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》解除或终止，本协议相应解除或终止。

第六节 独立财务顾问意见

一、本次交易的合规性分析

本次重大资产重组整体方案符合《重组办法》第十条和第四十二条所列明的各项要求，具体说明如下：

（一）本次重大资产重组符合《重组办法》第十条关于实施重大资产重组的要求

1、本次重大资产重组的实施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

《国务院关于促进流通业发展的若干意见》国发[2005]19号提出，针对日趋激烈的国际化竞争，我国流通领域仍存在流通企业规模偏小，组织化程度低，现代化水平不高，市场体系不够完善等问题，需要在流通领域“树立和落实科学发展观，建设大市场，发展大贸易，搞活大流通，加快推进内外贸一体化和贸工农一体化”。本次资产购买符合国家相关产业政策规定，交易完成后，公司可获得优质的市场资产，为公司扩大营业规模，提升经营品位奠定了坚实的基础，有利于公司主业进一步做大做强。

（2）本次交易符合环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易标的涉及市场的建设已按照国家环境保护方面的法律、法规的规定，履行了相应的环境评价程序，并已获得相关环保主管部门的同意。根据绍兴县环境保护局出具的证明，开发公司目标资产的开发建设、生产经营活动符合相关环境保护法律、法规和规范性文件的规定，最近三年不存在重大环境污染事故与环境保护责任纠纷，不存在因违反环境保护法律法规而受到行政处罚的情形。

（3）本次交易符合土地管理和反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易标的资产土地系开发公司合法取得国有出让用地，用途为轻纺交易市场建设，符合规划的土地用途。根据绍兴县国土资源局出具的证明，开发公司

合法使用标的资产土地，对标的资产土地的开发建设符合土地管理方面的法律法规的规定，不存在因违反土地管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

(4) 本次重大资产重组的交易标的涉及经营业务为市场经营业务，不存在违反垄断等法律和行政法规的规定。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易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。

2、本次重大资产重组的实施不会导致公司不符合股票上市条件的情况

根据《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》对股票上市条件的规定，本次交易完成后，公司仍具备上市条件：

(1) 公司股票已公开发行；

(2) 本次交易完成后，公司股本总额将增至 80,305.00 万元，股本总额不少于五千万元；

(3) 本次交易完成后，公司股本总额超过 4 亿元，公开发行股份的比例超过公司股份总数的 10%；

(4) 公司在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：轻纺城在本次交易实施完成后仍然符合《证券法》和《上市规则》的相关规定，具备上市公司的主体资格。本次交易不会导致上市公司不符合股票上市的条件

3、本次重大资产重组涉及的目标资产定价公允，不存在损害公司及其股东合法权益的情形

(1) 发行股份定价的公平合理性分析

根据《重组办法》等有关规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价”。本次非公开发行的定价基准日为首次审议本次交易事项的董事会决议公告日，发行价格确定为 8.01 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价，符合《重组办法》的规定。

（2）交易标的定价的公平合理性分析

本次交易已聘请坤元对本次重大资产重组的交易标的进行评估。坤元是具有证券从业资格的评估机构，并具有充分的独立性。本次交易的评估基准日为 2011 年 9 月 30 日，根据坤元出具并经绍兴县国资办核准的《资产评估报告》（坤元评报〔2012〕2 号），交易标的评估价值为 2,416,240,200.00 元，本次交易价格的定价原则符合相关法律法规的规定。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的拟收购资产定价方式公允，遵循公开、公平、公正的原则，并履行依据相关法律、法规的规定所应履行的程序，不存在损害轻纺城和全体股东利益的情形。

4、本次重大资产重组所涉及的目标资产权属清晰，资产过户或者转移将不存在法律障碍，不涉及债权债务处理事项

本次重组涉及的东升路市场及北联市场营业房、土地使用权权属清晰，不存在争议或潜在纠纷，且不存在抵押、查封或其他权利受到限制的情形。标的资产中的预收租金、保证金等款项系开发公司在营业房出租过程中根据相关合同收取，且不存在质押、冻结或其他权利受到限制的情形。标的资产在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易所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、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

本次交易为公司向开发公司定向发行股份及支付现金购买开发公司持有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。本次重大资产重组完成后，公司将拥有相关轻纺交易市场经营性资产。目标资产注入后将提升公司的资产规模和盈利能力，有利于增强公司的持续经营能力。本次交易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。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司的持续稳定发展，增强公司可持续经营能力，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、有利于保持上市公司独立性

开发公司通过本次交易将质地较优的东升路市场资产和北联市场资产注入上市公司，有利于上市公司增强持续经营能力，减少同业竞争。此外，根据开发公司已出具的承诺函，承诺在本次交易完成后将继续保证轻纺城在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。因此，本次交易完成后，将有利于轻纺城在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

7、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会相关规定设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织和完善的法人治理结构。本次交易完成后，开发公司仍为公司控股股东，公司将继续完善公司法人治理结构，保证公司各项内部控制制度得到有效执行，保持公司的业务、资产、财务、人员以及机构独立，继续保持公司规范化运作。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，将有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

（二）本次重大资产重组符合《重组办法》第四十二条关于发行股份购买资产的规定

1、本次重大资产重组有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况、增强持续盈利能力和抗风险能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

（1）有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次资产重组完成后，公司的竞争实力将相应增强，资产及净资产规模扩大、

资产质量将得到提高，收入规模、盈利能力均得以提升，有利于增强公司持续盈利能力和抗风险能力，提高公司质量。

(2) 有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易有利于减少开发公司与公司之间的同业竞争，交易完成后，上市公司与开发公司不会新增关联交易。

①对同业竞争的影响

除纳入本次交易范围的标的资产外，开发公司仍有部分资产涉及市场租赁及配套仓储业务，构成一定程度的同业竞争，基本情况如下：

A、开发公司保留的市场资产情况

单位：万元

资产名称	注册资本	开发公司 持有比例	面积 (万 M ²)	2010 年末 账面总资产	2010 年末 账面净资产	2010 年度 净利润
服装服饰市场	-	100.00%	15.89	-	76,900.00	-4,918.70
浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	1,000.00	55.00%	4.98	7,993	5,900.00	829.73
绍兴县中国轻纺城坯布市场有限公司	4,000.00	50.50%	17.16	66,232	3,100.00	141.98
绍兴县中国轻纺城东门市场纺织品有限公司（棉布市场）	50.00	51.00%	2.35	3,340.54	222.27	-54.44
绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	5,000.00	60.00%	13.35	15,161.64	2,139.61	-404.72

注：（1）服装服饰市场为实体资产，账面价值为市场涉及的房产、土地使用权和设备财务账面价值，净利润按照标的资产独立经营收入扣除相应的税费、成本费用原则模拟编制

（2）上表数据均未经审计。

B、上述资产未纳入本次重组范围的原因

上表涉及市场资产未纳入本次重组范围的主要原因如下：

序号	资产名称	未纳入本次交易范围的原因
1	服装服饰市场	市场处于培育期，尚未产生盈利，部分楼层为第三方无偿使用
2	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	正在清理历史出资瑕疵；部分资产权属不清晰
3	绍兴县中国轻纺城坯布市场	市场处于培育期

序号	资产名称	未纳入本次交易范围的原因
	有限公司	
4	绍兴县中国轻纺城东门市场纺织品有限公司	部分土地、房产的权证仍在另一股东名下，资产权属存在瑕疵
5	绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	承担代管华舍街道华墟居委会仓储的政府职能，且目前处于亏损状态

由于上述资产存在盈利能力欠佳或权属瑕疵等问题，且相关问题在短时间内难以解决，故上述资产暂不纳入本次重组范围。

开发公司通过本次交易将质地较优的北联市场和东升路市场两处资产注入上市公司，有利于上市公司增强持续经营能力，在一定程度上减少同业竞争。

C、开发公司关于本次重组后彻底解决同业竞争的承诺

为保护上市公司及其中小股东的利益，消除同业竞争，开发公司于 2011 年 9 月 26 日确认并承诺如下：

开发公司确认：本次重组注入资产为东升路市场资产及北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项，上市公司以非公开发行股份及支付现金方式购买上述资产后，开发公司仍拥有服装服饰市场、控股子公司浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司、绍兴县中国轻纺城坯布市场有限公司等剩余市场资产，与上市公司存在一定程度的同业竞争。由于该等市场资产目前盈利状况欠佳，且部分资产权属存在一定的瑕疵，需较长时间予以解决，故未纳入本次重组范围。

开发公司就该等资产处置承诺如下：

a、轻纺城是开发公司所持有的轻纺交易市场资产整合的唯一上市平台；

b、本次重组完成后，开发公司作为轻纺城的控股股东期间，除目前已经存在的市场资产外，开发公司将不再以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一家公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司构成竞争的相同的经营业务（不含现有市场必要的升级改造）；

c、本次重组完成后，除轻纺城及其控制的轻纺交易市场资产外，对于开发公司控制的剩余轻纺交易市场资产，开发公司将于本次重组获得中国证监会核准之日起 5 年内采取如下措施彻底消除同业竞争：

i、开发公司将积极解决该等资产存在的权属瑕疵，并在其有利于提升上市公司质量时注入上市公司；

ii、开发公司将对该等资产进行独立运营；

iii、如本承诺 5 年期满该等资产仍不符合上市条件，开发公司将采取相应措施以彻底消除同业竞争。

d、开发公司作为轻纺城的控股股东期间，不会利用上市公司控股股东地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益，并将继续履行之前作出的各种支持轻纺城发展的承诺。

开发公司保证上述承诺在上市公司于国内证券交易所上市且开发公司作为上市公司的控股股东期间持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，开发公司承担因此给上市公司造成的一切损失。

②对关联交易的影响

A、上市公司关联方变化情况

a、公司的第一大股东情况

本次交易前，开发公司持有公司 15.64%的股份，为公司第一大股东。本次交易完成后，开发公司持有公司股份比例增至 35%，仍为公司第一大股东。

公司名称	本次交易前		本次交易后	
	与公司关系	持股比例	与公司关系	持股比例
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	第一大股东	15.64%	第一大股东	35.00%

b、公司的子公司情况

本次交易前后，公司的子公司情况没有发生变化。

公司名称	本次交易前		本次交易后	
	与公司关系	持股比例	与公司关系	持股比例
浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	控股子公司	51%	控股子公司	51%
绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司	控股子公司的控股子公司	51%	控股子公司的控股子公司	51%

公司名称	本次交易前		本次交易后	
	与公司关系	持股比例	与公司关系	持股比例
绍兴县中国轻纺城市场 营业房转让转租交易服 务中心有限公司	控股子公司	66.58%	控股子公司	66.58%
绍兴县中轻物业管理有 限公司	控股子公司	60%	控股子公司	60%
浙江中轻担保有限公司	全资子公司	100%	全资子公司	100%
绍兴县众联市场物业管 理有限公司	控股子公司的 控股子公司的 全资子公司	100%	控股子公司的 控股子公司的 全资子公司	100%
绍兴县中国轻纺城电子 商务有限公司	全资子公司	100%	全资子公司	100%
绍兴县中轻物流有限公 司	全资子公司	100%	全资子公司	100%
绍兴县中国轻纺城国际 物流中心有限公司	全资子公司	100%	全资子公司	100%

c、公司的合营和联营企业情况

本次交易前后，公司的合营和联营企业情况没有发生变化。

公司名称	本次交易前		本次交易后	
	与公司关系	持股比例	与公司关系	持股比例
会稽山绍兴酒股份有限 公司	联营企业	34.00%	联营企业	34.00%
绍兴平安创新投资有限 责任公司	联营企业	25.00%	联营企业	25.00%

d、公司的其他关联方情况

本次交易前后，公司的其他关联方情况没有发生变化。

公司名称	本次交易前与公司关系	本次交易后与公司关系
绍兴县供水有限公司	公司第一大股东控制的公司	公司第一大股东控制的公司
绍兴县中国轻纺城北联 市场有限公司	公司第一大股东控制的公司	公司第一大股东控制的公司
绍兴县中国轻纺城东升 路市场有限公司	公司第一大股东控制的公司	公司第一大股东控制的公司
精功集团有限公司	公司第二大股东的母公司	公司第二大股东的母公司
浙江精功控股有限公司	公司第二大股东	公司第二大股东
湖北精功楚天投资有限 公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司

公司名称	本次交易前与公司关系	本次交易后与公司关系
浙江精功机电汽车集团有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江精工世纪建设工程有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江精工轻钢建筑工程有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江精工钢结构有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
精功绍兴太阳能技术有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江精功新能源有限公司	精功集团有限公司控制的公司	精功集团有限公司控制的公司
浙江中国轻纺城网络有限公司	子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司参股公司，持股比例 15%	子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司参股公司，持股比例 15%

B、本次交易前后公司关联交易变化的情况

开发公司子公司绍兴县供水有限公司负责绍兴县的原水供应、中心城区的排水、工业及生活用水的处理等业务，本次交易前轻纺城（含其子公司）与开发公司（含其子公司）在水资源供应及使用方面存在关联交易。

本次交易前公司（含子公司）与开发公司（含其子公司）关联交易情况如下：

a、采购商品的关联交易

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县供水有限公司	水电气等其他公用事业费用（购买）	自来水	市场价	3,398,703.26	4,345,903.60	3,719,460.60

b、接受工程劳务、采购工程物资的关联交易

单位：元

接受工程劳务单位	提供工程劳务单位	工程名称	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县中轻物业管理有限公司	绍兴县供水有限公司	供水设施	-	-	155,233.00

c、让渡资产使用权的关联交易

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	不动产出租	不动产使用权	市场价	526,977.29	702,636.34	702,636.34

d、受让不动产的关联交易

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	购入针织面料市场 171 间营业房	不动产产权	市场价	67,288,908.04	-	-

本次交易完成后，轻纺城将在水资源供应方面与开发公司（含其子公司）不可避免地发生持续的关联交易，并且随着轻纺城经营规模的扩大，上述关联交易的金额也将增加。除此外，由于本次交易仅涉及市场资产的转移，在本次交易完成后，上市公司与开发公司不会新增关联交易。

C、本次交易前后关联方应收应付款项变化情况

本次交易前，开发公司（含其子公司）与轻纺城的应收应付款项情况如下：

a、应收关联方款项（其他应收款）

单位：元

关联方	2011 年 9 月 30 日		2010 年度		2009 年度	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	79,389.80	3,969.49	-	-	-	-
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	10,000.00	5,000.00	10,000.00	2,000.00	10,000.00	1,000.00
绍兴县供水有限公司	3,000.00	300.00	3,000.00	150.00	-	-

b、应付关联方款项（其他应付款）

单位：元

关联方	2011 年 1-9 月	2010 年度	2009 年度
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	22,835,681.17	23,362,658.46	24,065,294.80
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	996,249.80	-	-

本次交易标的为开发公司持有的东升路市场资产和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项，截至 2011 年 9 月 30 日，标的资产评估值为 2,416,240,200.00 元，经交易双方协商，该等资产交易价格确定为 2,416,240,200.00 元，其中 1,476,033,290.19 元以向开发公司非公开发行股份作为对价，标的资产价格与本次非公开发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付。待资产交割完成后，开发公司与轻纺城的应收应付款项不会有大幅变动。

D、代为结算电费

根据中国轻纺城建设管理委员会统一部署，为充分利用现有电力设施资源，自 2011 年 8 月 1 日起，公司东市场及西市场用电接入绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司经营管理的东升路市场内，2011 年 8-9 月，东升路市场公司为公司子公司绍兴县中轻物业管理有限公司代垫电费 996,249.80 元；绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司经营管理的北联市场用电接入公司北市场内，2011 年 8-9 月，公司子公司绍兴县中轻物业管理有限公司为北联市场公司代垫电费 79,389.80 元。

本次交易完成后，东升路市场和北联市场纳入公司的资产范围，为该等主体代为结算电费的关联交易将消除。

E、减少和规范关联交易的措施

对于无法避免或者取消后将给公司正常经营和经营业绩带来不利影响的关联交易，公司将严格按照《上市规则》、《公司章程》和《关联交易管理制度》等有关规定，认真履行关联交易决策程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，确保关联交易价格的公开、公允和合理。

为维护上市公司及中小股东的合法权益，规范本次交易完成后的经常性关联交易，开发公司出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，作出如下承诺：

a、本次交易完成后，开发公司将继续严格按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及上市公司《公司章程》的有关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使权利，在股东大会以及董事会对有关涉及公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；

b、本次交易完成后，开发公司公司与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害轻纺城及其他股东的合法权益。

c、开发公司和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易将减少上市公司的同业竞争，上市公司与开发公司不会新增不必要的关联交易，有利于增强上市公司独立性。

2、公司最近一年及一期财务会计报告是否被注册会计师出具无保留意见审计报告

天健对公司 2010 年年度报告和 2011 年 1-9 月财务报告分别出具了标准无保留意见审计报告，不存在最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具非标准无保留意见的情形。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：上市公司最近一年及一期已经取得了注册会计师出具的标准无保留意见审计报告。

3、本次发行股份购买的目标资产为经营性资产且权属清晰，能在约定期限内办理完毕

本次交易中公司发行股份购买的东升路市场和北联市场营业房及相应的预收租金、保证金等款项，为权属清晰的经营性资产，目标资产能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次拟购买的目标资产为经营性资产且权属清晰，能在约定的期限内办理完毕权属转移手续。

二、本次交易的定价依据及合理性分析

（一）本次交易的定价依据

1、发行股份的定价依据

本次发行股份的定价基准日为公司第六届董事会第二十二次会议决议公告日。根据规定，本次向开发公司发行股份的每股价格确定为人民币 8.01 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价。

若定价基准日至发行日期间公司有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对上述发行价格进行相应调整。

2、交易标的的定价依据

根据《重组协议》，本次交易标的的资产定价以经具有证券业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告所确定的评估结果为准。

本次交易标的的评估基准日为 2011 年 9 月 30 日，根据坤元出具的坤元评报（2012）2 号《资产评估报告》：东升路市场资产的评估价值为 617,922,300.00 元，北联市场资产的评估价值为 1,798,317,900.00 元，本次交易标的的资产的评估价值总额为 2,416,240,200.00 元。

以上评估结果已经绍兴县国资办核准，本次重大资产重组的交易标的的价格为其评估价值 2,416,240,200.00 元。

（二）本次交易定价的合理性分析

1、发行股份定价的合理性分析

（1）开发公司认购价格符合市场化原则及现行的有关规定

根据《重组办法》等有关规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价”。本次发

行的定价基准日为公司第六届董事会第二十二次会议决议公告日。发行股份的每股价格确定为 8.01 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价，符合《重组办法》的规定。

(2) 开发公司认购价格确定基础较高，有利于保障非关联股东的利益

本次开发公司认购股份价格确定为 8.01 元/股，不低于 2011 年 7 月 4 日前 20 个交易日公司股票均价，且不低于股票复牌日至公司第六届董事会第二十四次会议决议公告日期间的交易均价，有利于保障非关联股东的利益。

(3) 发行市盈率高于可比上市公司平均指标

市盈率指标是中国 A 股市场上市公司估值水平的常见财务指标，按照轻纺城本次发行股票价格 8.01 元/股计算，根据经天健审核的备考合并盈利预测，未考虑本次重组的公司 2011 年基本每股收益为 0.1906 元，对应的市盈率为 42.03 倍，考虑本次重组的公司 2012 年基本每股收益为 0.1746 元/股，对应的市盈率为 45.88 倍，与同行业可比上市公司同日市盈率相比处于较高水平。同行业可比上市公司市盈率如下：

序号	股票代码	公司名称	2011 年市盈率
1	600415	浙江中国小商品城集团股份有限公司	46.11
2	002344	海宁中国皮革城股份有限公司	28.70
平均值			37.41

注：2011 年市盈率系根据 2011 年上半年每股收益及 7 月 1 日收盘价计算

开发公司以高于同行业可比上市公司平均市盈率的价格认购上市公司股份，有利于保障上市公司及中小股东的利益。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次发行股份和交易标的的定价依据符合《重组办法》等相关法规的规定，定价公平合理。

(三) 交易标的定价的合理性分析

本次交易价格以标的资产的评估价值确定。轻纺城已聘请坤元对本次重大资产重组的交易标的进行评估。坤元是具有证券从业资格的评估机构，评估机构具有充分的独立性。本次交易标的的评估基准日为 2011 年 9 月 30 日，根据坤元出具的坤元评报〔2012〕2 号《资产评估报告》：东升路市场资产的评估价值为

617,922,300.00 元，北联市场资产的评估价值为 1,798,317,900.00 元，本次交易标的资产的评估价值总额为 2,416,240,200.00 元。以上评估结果已经绍兴县国资办核准，本次交易的定价原则符合相关法律法规的规定。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易中发行股份和交易标的的定价公平、合理，符合相关法律法规的要求，不存在损害轻纺城和全体股东合法权益的情形。

三、关于交易标的评估情况的分析

（一）评估机构的独立性和胜任能力分析

在调查了解本次交易标的基础之上，公司委托坤元资产评估有限公司作为本次交易标的资产的评估机构。坤元资产评估有限公司具备证券业务资格和有关部门颁发的评估资格证书，具备专业胜任能力。坤元评估的评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，并按照公认的资产评估方法对标的资产进行评估，并出具了《资产评估报告》。

评估机构及签字评估师与开发公司、公司均没有现实的和预期的利益，同时与相关各方也没有个人利益关系或偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：坤元评估作为本次拟购买资产的评估机构，具备充分独立性和专业胜任能力。

（二）评估假设前提的合理性分析

评估假设前提如下：

1、交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2、公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3、国家现有的宏观经济、政治、政策及企业所处行业的产业政策无重大变

化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定或既定规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

4、评估对象所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5、持续使用假设：假设被评估资产按照原来的使用方式、使用目的持续地使用下去。

6、市场租赁经营假设：东升路市场和北联市场以市场租赁方式经营，按原有方式招商，营业房租金于租赁期开始前一次性收取的出租方式经营，不进行分户分割销售，并且在本次评估目的对应的经济行为实现后不进行整体转让。

7、产权持有单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、假设资产经营管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，企业的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解。

9、东升路市场和北联市场的市场名称登记证的营业期限到期后，可正常续期。北联市场能按期开业，并按招商计划进行招商。

综上，经核查，本独立财务顾问认为，本次交易拟购买资产的上述评估假设前提按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法的适当性及其与评估目的的相关性分析

依据现行资产评估准则及有关规定，评估的基本方法有：市场法、收益法和成本法。

由于东升路市场、北联市场资产的核心为构成投资性房地产的营业房资产，并均以市场租赁方式经营，且在本次评估目的对应的经济行为实现后，仍均以市场租赁方式经营、不进行分户分割销售和整体转让，故本次评估目的对应的经济行为与分户分割销售属于不同级市场，不同市场条件下的供求关系是不一致的，

有各自不同的市场供求圈，因而两者不具有可比性，由于缺乏同类的交易案例，不宜采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，对东升路市场、北联市场的投资性房地产资产（包括在建工程）整体采用收益法进行评估，对溢余资产（包括货币资金、应收账款、预收账款、其他应付款）采用成本法评估。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次拟购买资产的评估方法与评估目的具备相关性，评估方法选取符合上市公司所属行业国际惯例及国内相关法规对行业评估方法的选取要求。

（四）评估结果分析

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场情况和收益情况等，选用成本法和收益法进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

1、成本法评估结果

在评估报告所揭示的假设前提条件基础上，标的资产的资产、负债及资产净额的评估结果为：

资产账面价值 2,180,517,790.89 元，评估价值 2,304,540,183.45 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 5.69 %；

负债账面价值 126,476,383.45 元，评估价值 126,476,383.45 元；

资产净额账面价值 2,054,041,407.44 元，评估价值 2,178,063,800.00 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 6.04 %。

2、收益法评估结果

在评估报告所揭示的假设前提条件基础上，开发公司的资产组合采用收益法

的评估结果为 2,416,240,200.00 元，评估增值 362,198,792.56 元，增值率为 17.63%。

3、两种方法评估结果的比较分析

开发公司的资产组合采用成本法的评估结果为 2,178,063,800.00 元，采用收益法的评估结果为 2,416,240,200.00 元，两者相差 238,176,400.00 元，差异率为 9.86%。

4、评估价值的确定及分析

按照系统论的观点，考虑房屋和土地及其配套设施的群体效应及综合环境效应，房地产整体的总价值应大于房屋和土地的单项价值之和。评估师认为：由于成本法固有的特性，其评估结果未能涵盖整体房地产的综合价值效应、潜在收益因素、不可确指无形资产价值等方面的作用，由此导致成本法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。评估师认为以收益法得出的评估值更能科学合理地反映投资性房地产的价值。因此，本次评估最终采用收益法评估结果 2,416,240,200.00 元作为开发公司资产组合的评估值。

东升路市场自有资产评估价值评估减值 77,590,566.54 元，东升路市场资产略有减值的主要原因系一方面该市场原始造价相对类似地段的其他市场过高，由此导致初始入账成本及按照现行会计政策核算的评估基准日账面价值较高；此外东升路市场招商隆市优惠期的租金收入较低，且该等临近基准日的现金收入贴现系数较大，由此拉低了预测期现金流入的现值总和，上述原因主要导致了东升路市场资产的评估减值。

上市公司以本次评估价值作为入账成本，评估减值有利于进一步夯实记账基础，不会对未来会计收益形成负面影响。

（五）交易标的收益法评估重要评估参数取值的合理性分析

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测评估对象的未来收益，然后利用折现率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取评估对象价值的方法。本次采用收益法中的报酬资本化法即现金流量折现法。房地产的评估值中包含了相应土地使用权及附属设施的评估价值。

1、东升路市场

（1）收益期

按建筑物耐用年限和土地使用年限孰短确定，本次评估以土地剩余可使用年限作为东升路市场的收益年限，预测东升路市场一期、二期、三期的市场租赁期分别至 2046 年 7 月 20 日、2046 年 11 月 5 日、2047 年 6 月 21 日止，且不考虑土地使用期满后的房屋建筑物残值。

（2）折现率

房地产的价值为其经营收益于评估基准日的收益折现值，折现率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下资本的平均获利率。折现率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、投资收益率排序插入法等方法。根据本次评估特点和收集资料的情况，本次评估采用安全利率加风险调整值法确定折现率为 9%。

2、北联市场

（1）收益期

按建筑物耐用年限和土地使用年限孰短考虑，本次评估以土地剩余可使用年限作为北联市场的收益年限，预测市场租赁期至 2048 年 6 月 27 日止，且不考虑土地使用期满后的房屋建筑物残值。

（2）折现率

房地产的价值为其经营收益于评估基准日的收益折现值，折现率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下资本的平均获利率。折现率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、投资收益率排序插入法等方法。根据本次评估特点和收集资料的情况，本次评估采用安全利率加风险调整值法确定折现率为 11%。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：标的资产收益期的确定谨慎、合理，折现率的确定已经综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、加权平均资金成本等相关信息，折现率取值谨慎、合理。

（六）预期收益的可实现性分析

1、东升路市场

东升路市场未来的收入主要是租金等收入，支出包括营业税金及附加、营运成本和管理费用。

（1）租金等收入

按照开发公司的说明：东升路市场未出租营业房将按照各楼层的招商招租政策进行招租；将于 2011 年 12 月 31 日租赁期满的营业房，考虑到市场整体稳定，将按现租赁合同约定的条款续订新一轮三年期租赁合同，租金维持原合同租金价格；所有营业房在未来仍按原有方式招商。

根据各区域各楼层已签订的租赁合同租金价格，并参考同类市场租金水平，考虑市场经营品种类型、市场经营环境等因素，对未出租的房源按区域、位置、面积、入口状况、采光、面街情况、柱子、斜头掐角等因素进行修正后，综合确定租金价格和出租情况。大部分营业房的租赁期将于 2014 年 12 月 31 日期满，故从 2015 年 1 月 1 日开始将该部分营业房的出租方式统一调整为六年一租且租金于租赁期开始前一次性收取。

随着市场繁荣，结合物价指数及宏观经济形势的变化，并考虑二手市场和拍卖市场的租金水平及相应的风险因素，参照中国轻纺城同类市场的续期租金较前期租金的增长趋势，预测除合同有约定的营业房外其余营业房在 2015 年、2021 年开始的 6 年租赁期的租金上涨比例，2027 年开始至收益期结束每年租金保持不变。

办公、餐饮等配套用房、停车费等其他收入参照以往情况、未来发展趋势以及中国轻纺城同类市场的租金水平、租金支付方式、增值趋势进行预测。

对于租赁期满后承租者享有同等条件下的优先承租权的营业房，参照中国轻纺城同类市场，此类营业房不存在退租、空置状况，故不考虑空置。对于未出租营业房、租赁期满后承租者无优先承租权的临时租赁营业房和配套用房等，根据预计招商和同类市场情况，预测空置率。

（2）营业税金及附加

根据目前有关税收法律、规章的规定和当地实际，确定房地产出租适用的税

种和税率分别为：营业税按应纳税营业额的 5%计缴，城建税按应缴流转税额的 5%计缴，教育费附加按应缴流转税额的 3%计缴，地方教育费附加按应缴流转税额的 2%计缴，水利建设基金按营业收入的 0.1%计缴，印花税按租金收入的 0.1%计缴，从租计征的房产税按租金收入的 12%计缴，从价计征的房产税按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；土地使用税按土地使用面积的 10 元/平方米计缴。

（3）营运成本

营运成本为市场的日常维护、大修费用等。按照与东升路市场一期、二期、三期的建筑结构、装饰状况相似的同类市场历史实际发生的金额和实际使用状况，对预测期限内的日常维护费用进行预测。根据各项设备、装修和结构的耐用年限，按照其重置成本的比例计算、预计大修费用。

（4）管理费用

管理费用为市场经营管理人员工资、办公费用、市场招商、广告宣传费用等费用。根据东升路市场一期、二期、三期的规模大小、相关合同、以往费用水平和未来经营规划，并参照同类市场的管理费用支出水平进行预测。

2、北联市场

北联市场未来的收入主要是租金等收入，支出包括营业税金及附加、营运成本和管理费用。

（1）租金等收入

根据北联市场招商计划，未出租营业房分别将于 2012 年 10 月进行第六期、第七期和 2013 年 10 月进行第八期的公开竞租招商，并分别从 2012 年 11 月 1 日和 2013 年 11 月 1 日开始计算 6 年租赁期。

根据各楼层各区域已签订的租赁合同租金价格、楼层差价，并参考当地同类市场租金水平，考虑市场开业为凝聚人气、隆市等需要、以及市场经营品种类型、市场经营环境等因素，对未出租的房源按区域、位置、面积、入口状况、采光、面街情况、柱子、斜头掐角等因素进行修正后，综合确定租金价格和出租情况。

随着市场繁荣，结合物价指数及宏观经济形势的变化，并考虑二手市场和拍卖市场的租金水平及相应的风险因素，参照中国轻纺城同类市场的续期租金较前期租金的增长趋势，预测优先招商营业房在第 2 个、第 3 个的 6 年租赁期的租金上涨比例，从第 4 个租赁周期开始至收益期结束租金保持不变。对于竞租招商的营业房，租赁期满后承租者无优先承租权，重新进行公开竞租，目前在绍兴县尚未同类的市场招商先例，期满后的租金涨跌情况难以合理预计，从谨慎性原则考虑，预计其未来租赁期的租金与第 1 个租赁期的租金相同。

配套用房、停车费等其他收入参照中国轻纺城同类市场的租金水平、租金支付方式、增值趋势进行预测。

对于优先招商的营业房，租赁期满后承租者享有同等条件下的优先承租权，参照中国轻纺城同类市场，此类营业房不存在退租、空置状况，故不考虑空置。对于竞租招商的营业房，按照其招商方式的特点，考虑一定数量的空置，并根据第 1 个 6 年租赁期的招商情况，预计未来租赁期前期的空置率。

（2）营业税金及附加

根据目前有关税收法律、规章的规定和当地实际，房地产出租适用的税种和税率分别为：营业税按应纳税营业额的 5% 计缴，城建税按应缴流转税额的 5% 计缴，教育费附加按应缴流转税额的 3% 计缴，地方教育费附加按应缴流转税额的 2% 计缴，水利建设基金按营业收入的 0.1% 计缴，印花税按租金收入的 0.1% 计缴，从租计征的房产税按租金收入的 12% 计缴，从价计征的房产税按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；土地使用税按土地使用面积的 10 元/平方米计缴。

营业税及其附加在租金预收后预缴，房产税、水利建设基金和土地使用税逐年缴纳，视为各年度均匀发生。

（3）营运成本

营运成本为市场的日常维护、大修费用。我们了解与北联市场的建筑结构、装饰状况相似的同类市场历史发生的金额和实际使用状况，对预测期限内的日常维护费用进行预测。根据各项设备、装修和结构的耐用年限，选用造价比例法计

算、预计大修费用。

（4）管理费用

管理费用为市场经营管理人员工资、办公费用、市场招商广告宣传费用等费用。根据北联市场的规模大小和未来经营规划，参照同类市场的管理费用支出水平进行预测。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，评估结论合理。

本次评估的相关评估结果已经绍兴县国资办核准。

四、本次交易对上市公司盈利能力和财务状况的影响分析

本次交易完成后，北联市场资产及东升路市场资产将纳入公司报表的核算范围，预计公司资产规模将大幅提升，财务结构也将相应变动。

本次交易作为资产合并处理，公司假定 2011 年 9 月 30 日本次交易已经完成并据此为依据编制备考合并财务报表。根据公司编制并经天健审计的（天健审（2012）5 号审计报告）的备考合并财务报表，公司交易前后财务状况如下：

（一）本次交易对上市公司盈利能力的影响

1、盈利能力分析

由于本次交易为资产收购，且备考报表的编制假设 2011 年 9 月 30 日完成重组，因此备考财务报表未包含标的资产 2010 年及 2011 年 1-9 月的损益，2011 年 1-9 月备考利润表归属于母公司所有者的净利润较实际实现数低 18.07 万元，系纳入重组范围的应收款项在编制备考财务报表时计提坏账准备所致，除此以外，备考利润表与上市公司利润表数据无差异。

2、盈利能力可持续性

根据公司编制的并经天健审核的备考合并盈利预测报告，假设本次交易在 2012 年 1 月 1 日完成，公司 2011 年、2012 年度备考合并盈利预测的主要数据如下：

单位：万元

项 目	2010 年度	2011 年度			2012 年度
	已审实际数	1-9 月	10-12 月	合计	预测数
		实际数	预测数		
营业收入	33,362.30	25,653.04	8,275.54	33,928.58	54,807.31
营业利润	2,316.04	10,510.71	3,935.04	14,445.75	17,644.99
利润总额	2,085.73	10,476.41	3,927.25	14,403.66	17,608.42
归属于母公司所有者的净利润	4,042.72	8,642.57	3,146.51	11,789.08	14,020.46

如上表所示，2011 年、2012 年度公司的营业收入、营业利润、利润总额、归属于母公司所有者的净利润等盈利能力指标均有所增长，可持续盈利能力相应提高。

根据天健审核的本次注入的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年度盈利预测报告，东升路市场 2012 年度预测的净利润为 42.21 万元，北联市场 2012 年度预测的净利润为 3,941.18 万元，拟注入资产预计 2012 年实现净利润合计为 3,983.39 万元；此外，根据评估报告测算的目标资产 2013、2014 年实现净利润总和分别为 6,920.43 万元和 8,442.36 万元，整体盈利预期良好。

其中北联市场 2012 年预测净利润为 3,941.18 万元，根据评估报告测算的 2013 年北联市场预计净利润为 6,068.20 万元，较 2012 年预测净利润大幅增长 53.97%，其原因如下：

截至本报告书签署日，北联市场已完成优先招商营业房的招商工作及第一期至第五期竞租招商工作，仍剩余 904 间，占全部可出租面积 38.45%的营业用房尚未出租。根据开发公司制订并经轻纺城认可的招商计划，2012 年 10 月将举行北联市场第六、七期，并于 2013 年 10 月举行第八期（即所有未出租营业房）竞租招商。根据北联市场盈利预测，第六、七期竞租成交的该等营业房在 2012 年度仅确认 2 个月的营业房租金收入，但全部营业房均按照全年计提折旧，因此导致北联市场 2012 年度的盈利水平较低。

若北联市场招商计划如期完成，北联市场第六、七期招租营业房均可在 2013 年度确认全年的营业房租金收入，而第七期招租营业房将自 2013 年 11 月起确认收入，因此，2013 年度北联市场的经营业绩预计较 2012 年将大幅增长，对重组完成后上市公司盈利的贡献比例也会大幅提升。

根据公司管理层编制并经天健审核的 2011 年和 2012 年备考合并盈利预测的报告，假设本次交易于 2012 年 1 月 1 日实施完毕，公司 2011 年、2012 年度预计可实现归属于母公司所有者的净利润分别为 11,789.08 万元和 14,020.46 万元。

根据经审核的盈利预测报告和基于公司管理层的测算，若不考虑本次重组，2012 年上市公司预计可实现归属于母公司所有者的净利润为 10,295.63 万元，预计基本每股收益为 0.1664 元/股；假设 2012 年 1 月 1 日完成重组，2012 年度预计实现归属于母公司所有者的净利润为 14,020.46 万元，预计基本每股收益为 0.1746 元/股，本次重组完成后，上市公司 2012 年的盈利能力有所提升。结合根据评估报告测算的净利润预测数据，注入资产 2013 年和 2014 年盈利能力将随着北联市场第六、七、八期竞租工作的完成而大幅提升，公司盈利能力也将相应上升。

（二）本次交易对上市公司财务状况的影响

1、资产构成情况分析

单位：万元

资产	2011 年 9 月 30 日		
	实际数	备考数	增幅
流动资产：			
货币资金	32,338.51	44,504.32	37.62%
应收账款	0.00	457.74	--
预付款项	40.60	40.60	0.00%
其他应收款	33,381.62	33,381.62	0.00%
其他流动资产	6,068.75	6,068.75	0.00%
流动资产合计	71,829.48	84,453.03	17.57%
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,544.60	5,544.60	0.00%
长期股权投资	81,018.50	81,018.50	0.00%

资产	2011 年 9 月 30 日		
	实际数	备考数	增幅
投资性房地产	216,732.69	457,566.65	111.12%
固定资产	5,475.29	5,475.29	0.00%
在建工程	0.00	624.54	--
长期待摊费用	2.33	2.33	0.00%
递延所得税资产	581.09	587.12	1.04%
其他非流动资产	49.00	214.52	337.80%
非流动资产合计	309,403.50	551,033.55	78.10%
资产总计	381,232.99	635,486.58	66.69%

如上表所示，假设 2011 年 9 月 30 日完成交易，公司合并报表范围内的货币资金、应收账款、投资性房地产及固定资产金额均实现增长，资产规模大幅提升。

2、负债构成情况分析

单位：万元

负债	2011 年 9 月 30 日		
	实际数	备考数	增幅
流动负债：			
短期借款	48,260.00	48,260.00	0.00%
应付票据	386.58	386.58	0.00%
应付账款	2,060.59	2,060.59	0.00%
预收款项	189,272.52	197,118.62	4.15%
应付职工薪酬	862.57	862.57	0.00%
应交税费	-12,308.74	-12,308.74	0.00%
应付利息	94.64	94.64	0.00%
其他应付款	5,729.53	104,551.76	1,724.79%
一年内到期的非流动负债	2,000.00	2,000.00	0.00%
其他流动负债	471.29	471.29	0.00%
流动负债合计	236,828.97	343,497.30	45.04%
非流动负债：			
长期借款	3,300.00	3,300.00	0.00%
递延所得税负债	1,277.59	1,277.59	0.00%
其他非流动负债	813.16	813.16	0.00%
非流动负债合计：	5,390.75	5,390.75	0.00%
负债合计	242,219.72	348,888.05	44.04%

假设 2011 年 9 月 30 日完成交易，东升路市场、北联市场相关的预收租金、预收保证金等均纳入重组范围，公司合并报表范围内的预收账款、其他应付款有所增长，负债规模有所提升。其中其他应付款增长了 1724.79%，主要原因系本

次交易的标的资产评估值与发行股份价值的差价（即现金结算部分）部分在备考合并报表中列做“其他应付款——开发公司”。

3、偿债能力分析

项目	2011 年 9 月 30 日/2011 年 1-9 月		
	实际数	备考数	增幅
资产负债率（母公司）	43.35%	42.65%	-1.61%
流动比率	0.30	0.25	-16.67%
速动比率	0.30	0.25	-16.67%

假设 2011 年 9 月 30 日完成交易，本次交易完成后公司的资产负债率有所下降，长期偿债能力有所提升；流动比率及速动比率有所下降，主要原因系此次纳入重组范围的负债均形成流动负债，而资产主要形成长期经营性资产，从而导致流动比率及速动比率有所降低。

4、资产经营效率分析

项目	2011 年 1-9 月		
	实际数	备考数	增幅
总资产周转率	0.06	0.05	-16.67%

假设 2011 年 9 月 30 日完成交易，由于交易完成后公司资产总额有所增加，在未考虑标的资产 2011 年 1-9 月营业收入的情况下，2011 年 1-9 月的总资产周转率有所下降。

5、本次交易的现金支付安排及其对公司未来财务状况及现金流量的影响

本次交易中，标的资产价格与本次发行股份总价值的差额为 940,206,909.81 元，双方同意由轻纺城以现金对价方式支付给开发公司。

根据标的资产审计报告，2011 年 9 月 30 日东升路及北联市场资产纳入重组范围的货币资金账面余额为 1.22 亿元。截至本报告书签署日，随着北联市场优先招商及第一至五期竞租招商工作的完成，该等货币资金账面余额合计已超过 9.6 亿元（未经审计），预计标的资产相关的货币资金可用于支付本次交易方案涉及的现金金额。

标的资产未来收入的性质为让渡资产使用权收入，根据协议约定，租金在期

初一次性收取，根据权责发生制的会计基础，公司应按照受益期将上述收入平均分摊计入主营业务收入，而标的资产营业期间产生的运营成本将在相关费用发生期间予以确认，因此，本次交易支付方案对未来标的资产的收入及成本确认没有影响。

重组完成后，在不考虑其他因素影响的情况下，轻纺城对开发公司的现金支付安排会在一定程度上会造成该等资产在当前租赁合同存续期内的经营活动现金净流量总额小于期间会计净利润总额。根据标的资产 2012 盈利预测及其审计报告，2012 年东升路与北联市场营业成本合计金额约为 9,015.11 万元，其中不涉及现金流出的资产折旧费为 7,632.33 万元，占营业成本的 84.66%，涉及现金流出成本内容的金额为 1,382.73 万元，占营业成本的 15.34%，涉及现金流出的成本金额及占比均较小。根据公司管理层的判断，未来期间标的资产的成本结构基本与 2012 年相似，因此本次交易的现金支付安排对该等资产当前租赁合同存续期间的公司财务状况及现金流状况的影响较小。

由于该等市场资产在当前租赁合同期满后，重新招租产生的租金将会在租期首年收取，上市公司该期的经营活动现金流量将相应增加。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司盈利能力将得到有效提升，财务状况得以改善，资产质量有所提高，持续经营能力得到显著增强，符合上市公司及全体股东利益。

五、本次交易对上市公司业务的影响

（一）本次交易完成后上市公司的市场地位及可持续发展能力的影响

1、标的资产所在区域具备得天独厚的业态优势，发展前景广阔

标的资产在以绍兴县柯桥地区为核心的中国轻纺城市场群业已成为全球纺织品重要集散地，并且长期向好的背景下占据了独特优势。

纺织行业是绍兴县的传统支柱产业。2006 年起，绍兴县县委、县政府为实现“打造国际纺织之都、建设现代商贸之城”目标，先后启动东升路市场、服装和

家纺市场、坯布市场、钱清轻纺原料市场升级改造等 8 个政府性投资的主体市场建设项目，6 个柯东仓储中心、国际会展中心、科创大厦等政府性配套市场建设项目。通过大规模市场建设，中国轻纺城容量不断扩大，公司提供的数据显示，传统交易区总面积扩展至 2010 年的 150 余万平方米；市场注册经营户由 2005 年末的 7,900 余家增至 2010 年末的 19,700 家，其中公司化经营户由 860 家增加至 3,900 家，分别增长了 1.5 倍、3.5 倍，形成了南部传统交易区、中部国际贸易区、北部市场创新区、西部原料交易区和东部仓储物流区等五大市场区域。在绍兴县政府招商隆市的政策支持下，根据绍兴县统计年鉴数据，2009 年中国轻纺城市场群成交额达到 391.49 亿元，在全国十大专业批发市场中排名第 2 位，2010 年，中国轻纺城市场群成交额达到 438.64 亿元，较上年增长 12.04%。根据《中国商品市场发展报告》（2011）的评选，中国轻纺城在中国百强市场纺织服装类中位列第一。

2011 年初，绍兴县提出了中国轻纺城十二五发展规划，明确了今后五年中国轻纺城发展的总体思路和目标，力争通过五年努力基本把中国轻纺城打造成为全球最大的纺织品“制造中心、贸易中心、创意中心”。根据绍兴县工商部门的统计数据，2011 年 1 至 6 月份，中国轻纺城市场总体依然保持稳定繁荣态势，中国轻纺城市场群实现成交额 388.85 亿元，同比增长 15.84%，其中面料市场 235.07 亿元，同比增长 17.6%，创历史新高，本地区纺织品市场群有望保持长期繁荣，也有利于本次交易标的资产盈利能力持续提升。

2、标的资产位于成熟市场的核心地段，具有优越的地理优势

本次交易标的资产涉及的东升路市场及北联市场均处于中国轻纺城市场群最为繁华与成熟的市场区域，东升路市场位于中国轻纺城最核心地段，为中国轻纺城发祥地；北联市场位于中国轻纺城南部核心成熟区块内，与轻纺城北交易区、东交易区、老市场等成熟交易区连成一片，交通便利，周边配套设施齐全，注入上市公司后，公司将依托标的资产优越的地理优势，通过服务改善等手段，积极提升市场形象，充分挖掘市场潜力。

3、标的资产硬件设施完备、经营环境优良

东升路市场通过升级改造，配备有消防系统、安监、VI 视觉识别、自动升降、网络化交易、室温调节等六大现代化设施系统等。北联市场设计先进，宽敞大气、采光好，硬件设施一流，配置中央空调、各类电梯、智能化安保系统、消防系统等；同时物业管理、网络交易、知识产权保护、数字市管、商银通金融等服务项目一应俱全，周边金融、餐饮、商务配套功能健全。两个市场均配备了充足的停车位以及宽敞的交易大厅，上下货便利，具备了全新的现代化专业纺织品市场的基础条件，为商户及顾客创造了良好的交易环境。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司的经营规模将扩大，市场地位将得到进一步提高，市场占有率进一步提升，持续经营能力得到显著增强。

（二）本次交易对上市公司公司治理机制的影响

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》、中国证监会有关规定和《上市规则》的要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，运作规范，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，公司仍然具有完善的法人治理结构，与大股东、实际控制人及其关联企业之间在资产、人员、财务、机构、业务等方面保持独立。公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

1、股东与股东大会

本次交易完成后，公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，确保股东大会以公正、公开的方式作出决议，最大限度地保护股东权益。在合法、有效的前提下，公司将通过各种方式，包括充分运用现代信息技术手段，扩大社会公众股股东参与股东大会的途径，确保股东对法律、行政法规所规定的公司重大事项享有知情权和参与决定权。

2、控股股东与上市公司

本次交易完成后，控股股东开发公司的持股比例将上升，开发公司将按照法律、法规及公司章程依法行使股东权利，不利用控股股东身份影响上市公司的独立性，保持上市公司在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立性。

3、董事与董事会

董事会对全体股东负责，严格按照法律和公司章程的规定履行职责，加强对公司管理层的监督、约束和激励。在上市公司控股股东及其关联方已经做出明确承诺的情况下，采取切实可行的措施，监督并避免其与上市公司可能发生的同业竞争，监督并规范其与上市公司之间的关联交易。

4、监事与监事会

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

5、信息披露与透明度

本次交易完成后，公司严格按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

本次交易完成后，公司将继续按照上市公司治理要求规范运行。控股股东开发公司出具了关于避免同业竞争、减少关联交易的承诺，有助于交易完成后公司治理的完善。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后可以保证上市公司的完善的公司治理结构，保证上市公司的独立性，上市公司法人治理结构规范，符合《公司法》、《证券法》及中国证监会相关规定。

六、本次资产交付安排的说明

根据轻纺城与开发公司签署的《重组协议》，本次资产交付的相关安排如下：

双方应在本协议生效之日起九十日内完成与标的资产有关的交割事宜。开发公司应将标的资产移交轻纺城经营管理，将标的资产的权属证书、市场名称登记证变更登记至轻纺城名下，将标的资产建造、经营相关的文件资料全部移交给轻纺城。开发公司在资产交割的同时，应将标的资产及其全部附属物、业主附属权利均一并移交给轻纺城。

开发公司应在资产交割同时，将标的资产尚在履行的包括商铺租赁合同、物业委托管理合同、公共设施服务合同在内的日常经营性合同项下原属于开发公司或其下属公司的权利及义务全部转让给轻纺城。开发公司应向合同相对方作充分解释说明，以书面通知或签订三方协议的方式进行合同权利及义务转让。开发公司承诺：如合同相对方仍向开发公司履行合同的，开发公司应即时将取得的合同对价转交轻纺城；轻纺城如需向合同相对方主张合同权利，合同相对方以轻纺城并非合同主体进行抗辩的，开发公司应其名义向合同相对方主张权利，并即时将取得的合同对价转交轻纺城。轻纺城承诺：如因轻纺城在上述合同履行过程中违约导致合同相对方向开发公司主张权利的，轻纺城应补偿开发公司受到的损失。

开发公司应将收到的标的资产预收租金、保证金等款项净额，连同与标的资产应收租金等值的资金，以及归属于评估基准日后标的资产的预收租金、保证金等款项，扣除开发公司因收取标的资产上述有关款项所应支付的税款以及在评估基准日至交割日期间为标的资产支付的经营性支出（不包括后续工程款项），经具有证券从业资格的审计机构审计确认后，由开发公司以现金方式支付给轻纺城。

轻纺城应在获得中国证监会非公开发行股份核准文件后向开发公司发行符合本协议规定的股票，发行的新股在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记至开发公司名下。轻纺城应在标的资产交割日后三十日内将现金对价支付给开发公司。

综上，经审慎核查，本独立财务顾问认为：轻纺城与开发公司签订的《重组协议》中对相关资产的交易安排明确清晰，不会导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任切实有效。

七、本次交易是否构成关联交易的核查

（一）本次交易构成关联交易

本次交易前，开发公司持有上市公司 15.64%的股份，为上市公司的第一大股东。本次交易完成后，开发公司在上市公司的持股比例将进一步上升至 35%，仍为上市公司的第一大股东，因此本次交易构成关联交易。

综上，本独立财务顾问认为：根据上交所《上市规则》，本次交易系上市公司与第一大股东之间的交易，构成关联交易。

（二）交易的必要性

公司与开发公司存在一定程度的同业竞争，通过本次交易，东升路市场和北联市场注入上市公司后，将有效减少公司与大股东的同业竞争。同时本次资产注入有助于提升公司经营规模，奠定长期可持续发展的基础，通过整合大股东的资源优势和上市公司管理优势，搭建统一的纺织品交易平台，做大做强轻纺市场业务，巩固轻纺城作为纺织品集散地在全球的龙头地位，提升盈利能力，实现公司利益和股东价值的最大化。

通过本次交易，开发公司对公司的合计持股比例将从 15.64%提升至 35%，有利于增强对公司的控制力和支持力度，有利于上市公司治理结构的优化，是开发公司履行承诺的重要举措。

综上，本独立财务顾问认为：本次关联交易具备实施的必要性。

（三）本次交易是否损害上市公司及非关联股东利益的核查

本次交易中涉及的关联交易遵循了公开、公平、公正的原则并履行了合法程序，上市公司董事会在审议相关议案时，关联董事回避表决，在召集股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。独立董事对本次交易发表了专项意见，公司律师对此次交易出具了法律意见书。本次交易保护了全体股东，特别是非关联股东的利益，整个资产购买过程不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易的交易价格以具有证券从业资格的评估机构出具的资产评估报告所确定的目标资产评估值为基础，作价公允，交易程序公正，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情况。

八、本次交易中有关盈利预测的补偿安排和可行性

轻纺城与开发公司签订《盈利补偿协议》，双方同意在本次交易完成后，标的资产实际盈利数据未达到预测盈利数据时，由开发公司将根据协议约定的补偿方式向轻纺进行补偿。

根据天健审核的本次拟注入的东升路市场资产、北联市场资产 2012 年度盈利预测报告，标的资产预计 2012 年实现净利润合计为 3,983.39 万元；根据评估报告测算的标的资产 2013、2014 年合计净利润水平分别为 6,920.43 万元和 8,442.36 万元。

根据该协议，补偿方式如下：

1、在补偿测算期间（2012 年度至 2014 年度），标的资产当年实现的净利润低于预测净利润的，则开发公司应计算补偿的股份数，轻纺城将以 1 元价格回购向开发公司非公开发行的对应股份并在股份锁定期届满后注销，并由开发公司向轻纺城补偿相应现金对价。

开发公司每年应补偿的股份数量按照以下方法计算：

补偿股份数 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次非公开发行股份总数 - 已补偿股份数

开发公司每年应向轻纺城支付的现金补偿按照以下方法计算：

现金补偿额 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次交易应支付现金对价总额 - 已支付现金补偿额

上述净利润数均应以标的资产扣除非经常性损益后的净利润数确定。如轻纺城在补偿测算期间实施送股、转增股本，则上述“本次非公开发行股份总数”、“已

回购股份数”均应包括开发公司送股、转增股本而获得的相应股份数。回购的股份数量最多不超过开发公司通过本次非公开发行获得的新增股份及其在补偿测算期间送股、转增的股份；补偿的现金数额最多不超过本次交易中轻纺城应向开发公司支付的现金对价总额。在逐年补偿的情况下，各年计算的补偿股份及现金数量小于 0 时，按 0 取值，即已经回购的股份不冲回。

轻纺城应在年报披露后的 10 个交易日内，计算开发公司应补偿的股份数量及应支付现金补偿额。轻纺城应在回购的股份数量确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，待股份锁定期届满后注销。轻纺城应在开发公司应补偿现金金额确定后 10 日内书面通知开发公司，开发公司应在收到通知后 30 日内将补偿金一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

2、轻纺城将在补偿期限届满后聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具专项审核意见，经减值测试如：标的资产期末减值额 > 补偿期限内已补偿股份总数 × 每股发行价格 + 补偿期限内已支付现金补偿数，则开发公司将另行以股份及现金方式向轻纺城进行补偿。

另需补偿股份数量 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次非公开发行股份总数 - 补偿期限内已补偿股份数

另需补偿现金金额 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次交易应支付的现金对价总额 - 补偿期限内已支付现金补偿额

开发公司另需补偿股份数量由轻纺城以 1 元价格回购并在股份锁定期届满后注销。轻纺城应在董事会审议通过减值测试专项审核意见后 10 个交易日内，计算开发公司另需补偿股份数量及另需补偿现金金额。轻纺城应在另需补偿股份数量及另需补偿现金金额确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。开发公司应在收到通知后 30 日内将另需补偿现金数一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

3、轻纺城将在补偿测算期间届满且全部回购股份锁定期届满后，将回购股份注销事宜提交董事会及股东大会审议。

综上，经审慎核查，本独立财务顾问认为：上市公司与开发公司签署的实际利润不足盈利预测的补偿协议合法、有效，且具有可行性，能有效保护上市公司及其股东的合法权益。财通证券作为独立财务顾问，将履行持续督导的职责，持续关注协议和承诺的履行情况，督促协议和承诺的履行与落实。如果承诺人违约，本独立财务顾问将按照证券监管部门的有关规定和独立财务顾问协议的约定，督促承诺人予以纠正，同时向有关部门报告，以最大限度保护上市公司和其他股东的合法权益。

第七节 其他提请投资者注意的事项

作为本次交易之独立财务顾问，财通证券认为在本次交易中还存在以下事项需提请投资者关注：

一、交易完成后上市公司资金、资产被占用的情况

本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

二、交易完成后上市公司为控股股东及其关联方提供担保的情况

本次交易完成后，上市公司不存在为控股股东及其关联方提供担保的情况。

三、本次重组各方及相关人员买卖上市公司股票的自查情况

通过取得相关人员的资自查说明，结合中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的持股及股份变更查询证明，本次重大资产重组申请停牌前 6 个月至本报告书公布之日止，上市公司及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其董事、监事、高级管理人员（或主要负责人），相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属买卖上市公司股票的情况如下：

1、上市公司副总经理张少宏的配偶黄敏娟在 2011 年 3 月 28 日至 2011 年 4 月 13 日期间合计买入上市公司股票 1,000 股并出售 1,000 股，前述交易行为合计盈利 520 元。张少宏和黄敏娟出具说明，轻纺城本次资产重组动议时间为 2011 年 7 月 1 日，黄敏娟进行上述股票买卖系基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，其买卖股票时并未知悉重组事宜，也未参与本次资产重组决策，该等买卖行为与本次重组事项不存在关联关系，也不涉及内幕交易。张少宏和黄敏娟承诺自自查报告出具日起至本次重组终止之日，如张少宏和黄敏娟购买或出售轻纺城的股票，将在事实发生 2 日内书面告知股份公司。

2、上市公司第一大股东、本次交易对方开发公司的监事陆文龙的配偶潘国英在 2011 年 2 月 15 日至 2011 年 6 月 16 日期间合计买入上市公司股票 2,400 股

并出售 1,400 股，前述交易行为合计盈利 491 元。陆文龙和潘国英出具说明，轻纺城本次资产重组动议时间为 2011 年 7 月 1 日，潘国英进行上述股票买卖系基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，其买卖股票时并未知悉重组事宜，也未参与本次资产重组决策，该等买卖行为与本次重组事项不存在关联关系，也不涉及内幕交易。陆文龙和潘国英承诺自自查报告出具日起至本次重组终止之日，如陆文龙和潘国英购买或出售轻纺城的股票，将在事实发生 2 日内书面告知股份公司。

3、标的资产评估机构坤元资产评估有限公司潘文夫的配偶邢建芳在 2011 年 2 月 24 日至 2011 年 4 月 11 日期间合计买入上市公司股票 1,700 股并卖出出售 1,700 股，前述交易行为合计盈利 422 元。潘文夫和邢建芳出具说明，轻纺城本次资产重组动议时间为 2011 年 7 月 1 日，邢建芳进行上述股票买卖系基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，其买卖股票时并未知悉重组事宜，也未参与本次资产重组决策，该等买卖行为与本次重组事项不存在关联关系，也不涉及内幕交易。潘文夫和邢建芳承诺自自查报告出具日起至本次重组终止之日，如潘文夫和邢建芳购买或出售轻纺城的股票，将在事实发生 2 日内书面告知股份公司。

综上，经核实，本独立财务顾问认为：上市公司认为上述交易为相关当事人自主决策的投资行为，与本次重大资产重组不存在关联关系，不存在利用本次重大资产重组的内幕信息进行交易的情形。

国浩律师经核查后认为，上述内幕信息知情人及其近亲属购买轻纺城股票的行为不存在涉嫌利用内幕信息进行交易的情况，上述股票交易行为不构成本次重大资产重组的实质性法律障碍。

第八节 独立财务顾问内核意见

一、内部审核程序

财通证券按照《上市公司收购管理办法》、《重组办法》、《财务顾问管理办法》等相关法规的要求成立了内核小组，对本次重大资产重组实施了必要的内部审核程序，内核程序如下：

项目小组将至少包括重大资产重组报告书在内的主要信息披露文件报送投资银行部质量控制部、财通证券合规部、风险管理部，上述部门对所有材料进行审核并提出反馈意见，项目小组根据反馈意见对材料作出相应修改与完善后提交财通证券有关内核人员，向内核小组提出内核申请。

2011年12月23日，财通证券召开内核会议，组织内核委员对本项目进行内部审核，内核小组成员在认真审阅本次轻纺城发行股份购买资产申请材料的基础上，在审核过程中对于不详问题及时向项目财务顾问主办人及项目组成员进行了解，内核小组根据充分讨论后的结果出具了内核意见。

二、内部审核意见

内核小组会议认为：浙江中国轻纺城集团股份有限公司符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律法规及规范性文件中关于上市公司以非公开发行及支付现金方式股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）的基本条件。重大资产重组报告书等信息披露文件的编制符合相关法律、法规和规范性文件的要求，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况，同意就《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股票和支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》出具独立财务顾问报告并将独立财务顾问报告作为轻纺城本次重大资产重组申请材料的必备文件上报中国证监会审核。

三、独立财务顾问意见

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《财务顾问管理办法》、《财务顾问业务指引》、《上市规则》等法律、法规和规定以及证监会的相关要求，通过尽职调查和对《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股票和支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)报告书(草案)》及其摘要等信息披露文件的审慎核查后认为：

本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，交易定价合理、公允，不存在损害上市公司和全体股东的合法权益的情形，体现了公平、公正、公开的原则；有利于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善公司财务状况、促进上市公司的长远发展，符合上市公司和全体股东的利益；在相关各方充分履行其承诺的情况下，不会损害非关联股东特别是中小股东的利益，有利于上市公司的可持续发展，有利于保护全体股东和投资者的合法权益。

第九节 备查文件及查阅方式

一、备查文件

- 1、轻纺城第六届董事会第二十二次会议决议；
- 2、轻纺城第六届董事会第二十四次会议决议；
- 3、轻纺城 2012 年第一次临时股东大会决议；
- 4、标的资产明细表及审计报告；
- 5、标的资产 2012 年度盈利预测及审核报告；
- 6、轻纺城 2011 年 1-9 月财务报表及审计报告；
- 7、轻纺城 2010 年度及 2011 年 1-9 月备考财务报表及审计报告；
- 8、轻纺城 2011 年度、2012 年度备考合并盈利预测及审核报告；
- 9、标的资产评估报告书；
- 10、国有资产监督管理机构对本次评估结果的核准文件；
- 11、《发行股份及支付现金方式购买资产的协议》、《盈利补偿协议》；
- 12、法律意见书；
- 13、独立财务顾问报告；
- 14、其他与本次发行有关的重要文件。

二、备查文件查阅地点、电话、联系人

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 14:00-16:30，于下列地点查阅上述文件：

公司名称：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

联系地址：浙江省绍兴县柯桥街道鉴湖路 1 号中轻大厦

联系人：张伟夫、季宝海

电话：0575-84135815

传真：0575-84116045

投资者还可以在 www.sse.com.cn 查阅有文件。

（此页无正文，为《财通证券有限责任公司关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）之独立财务顾问报告》之签字盖章页）

法定代表人（或授权代表）：_____

沈继宁

部门负责人：_____

何斌辉

内核负责人：_____

何斌辉

财务顾问主办人：_____

刘 勇

杨 科

项目协办人：_____

许翔飞

财通证券有限责任公司

2012 年 1 月 12 日

国浩律师集团(杭州)事务所

关 于

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

以非公开发行股份及支付现金方式购买资产

暨重大资产重组（关联交易）的

法律意见书



北京 上海 深圳 杭州 天津 昆明 广州 成都 宁波 香港

地址：杭州市杨公堤 15 号国浩律师楼 邮编：310007

电话：0571-85775888 传真：0571-85775643

电子信箱：hzgrandall@grandall.com.cn

网址：<http://www.grandall.com.cn>

二零一二年一月

目 录

第一部分	引 言	3
一、	释义	3
二、	律师应声明的事项	5
第二部分	正 文	7
一、	本次重大资产重组各方的主体资格	7
二、	本次重大资产重组的方案	14
三、	本次重大资产重组的批准与授权	16
四、	本次重大资产重组的相关协议	19
五、	本次重大资产重组的实质性条件	24
六、	本次重大资产重组的标的资产	28
七、	本次重大资产重组涉及的关联交易与同业竞争	37
八、	本次重大资产重组涉及的债权债务与人员安置	43
九、	本次重大资产重组的信息披露	46
十、	本次重大资产重组的中介机构	47
十一、	内幕信息知情人及其近亲属买卖股票情况	48
十二、	结论意见	49
第三部分	结 尾	50

国浩律师集团（杭州）事务所

关于

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

以非公开发行股份及支付现金方式购买资产

暨重大资产重组（关联交易）的

法律意见书

致：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

国浩律师集团（杭州）事务所（以下简称“本所”）接受浙江中国轻纺城集团股份有限公司的委托，作为其以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）的特聘专项法律顾问，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规以及中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司收购管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具法律意见书如下：

第一部分 引 言

一、释义

除非本文另有所指，下列词语具有的含义如下：

轻纺城、上市公司	指	浙江中国轻纺城集团股份有限公司
开发公司、交易对方	指	绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司，原公司名称“绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司”、“绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司”

标的资产	指	位于绍兴县的东升路轻纺交易市场和北联轻纺交易市场房屋建筑物及附属设施、土地使用权及相应的预收租金、保证金等款项
东升路市场	指	绍兴县中国轻纺城东升路市场
北联市场	指	绍兴县中国轻纺城北联市场
本次重大资产重组、本次交易	指	轻纺城以非公开发行股份及支付现金方式购买标的资产的交易
评估基准日	指	为本次重大资产重组之目的,对交易标的进行资产评估的基准日,即 2011 年 9 月 30 日
定价基准日	指	轻纺城首次审议本次交易事项的董事会决议公告日
09 轻纺城债	指	开发公司于 2009 年 4 月 10 日在银行间债券市场公开发行的 15 亿元企业债券
《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》	指	轻纺城与开发公司本次交易签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股票及支付现金方式购买资产协议》
《盈利补偿协议》	指	轻纺城与开发公司本次交易签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的盈利补偿协议》
东升路市场公司	指	开发公司全资子公司绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司,目前从事东升路市场经营管理业务
北联市场公司	指	开发公司全资子公司绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司,目前从事北联市场开发建设招商业务
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
浙江省发改委	指	浙江省发展和改革委员会
浙江省国资委	指	浙江省人民政府国有资产监督管理委员会
绍兴县国资办	指	绍兴县国有资产管理委员会办公室
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《重组若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组有关问题的规定》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《企业债券监管工作通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）
《重组报告书》	指	《浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书》
公司章程	指	现行有效的《浙江中国轻纺城集团股份有限公司章程》
本所	指	国浩律师集团（杭州）事务所
财通证券	指	财通证券有限责任公司
天健事务所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
坤元评估	指	坤元资产评估有限公司
元	指	人民币元

二、律师应声明的事项

1、本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及律师工作报告和法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证律师工作报告和法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2、本所律师向轻纺城、开发公司提出了应向本所律师提供的资料清单，并得到了轻纺城、开发公司依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就轻纺城本次重大资产重组所涉及的有关问题向轻纺城、开发公司有关人员作了询问并进行了必要

的讨论，或者通过向相关政府部门征询取得相关部门出具的证明文件。此外，对于本所律师认为对本次重大资产重组至关重要而又缺少资料支持的问题，本所律师向轻纺城、开发公司以及有关人员发出了书面询问、备忘录，并取得了轻纺城、开发公司及相关人员对有关事实和法律问题的确认。

3、本法律意见书仅作为轻纺城本次重大资产重组之目的使用，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。

4、本所同意将本法律意见书作为轻纺城本次重大资产重组的申报文件之一，随同其他申报文件提呈中国证券监督管理委员会审查。

第二部分 正文

一、本次重大资产重组各方的主体资格

（一）轻纺城的主体资格

1、轻纺城的设立及上市

轻纺城系根据浙江省股份制试点工作协调小组以浙股[1993]7号文批准，由绍兴县彩虹实业公司、浙江省国际信托投资公司、浙江省财务开发公司、上海万顺房地产开发公司、交通银行绍兴分行、浙江金峰有限公司等单位作为发起人以定向募集方式设立的股份有限公司，设立时公司名称为“浙江绍兴中国轻纺城发展股份有限公司”，于1993年4月26日在浙江省工商行政管理局注册设立。

1995年1月，浙江绍兴中国轻纺城发展股份有限公司更名为“浙江中国轻纺城集团股份有限公司”。

经中国证监会以证监发字[1997]13号文和证监发字[1997]14号文核准，轻纺城于1997年1月17日向社会公众发行2925万股人民币普通股。1997年2月28日，经上海证券交易所上证上字[1997]008号文批准，轻纺城公开发行的2925万股票在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“轻纺城”，股票代码“600790”。

2、轻纺城的股本演变

（1）轻纺城公开发行股票并在上海证券交易所上市后，总股本为11,700万股。

（2）1998年5月，根据轻纺城股东大会决议并经浙江省人民政府证券委员会浙证委[1998]89号文批准，轻纺城以1997年末总股本11700万股为基础，向全体股东按10:4的比例派送红股，并按10:1的比例以资本公积金向全体股东转增股本。本次送股和转增股本后，轻纺城总股本增加至17,550万股。

1998年5月22日，根据轻纺城股东大会决议并经中国证监会证监上字[1998]48号文批准，轻纺城以1997年末总股本11,700万股为基数，按10:3的比例向全体股东配售股份；以10送4转增1后的总股本17,550万股为基数，按10:2的比例向全体股东配售股份。本次轻纺城实际向全体股东配售2,053.3129万股。

本次增资配股后，轻纺城总股本变更为 19,603.3129 万股。

(3) 2000 年 11 月 23 日，根据轻纺城 2000 年第一次临时股东大会决议，并经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2000]67 号文、中国证监会证监公司字[2000]193 号文批准，轻纺城以 1999 年末总股本 19,603.3129 万股为基数，按 10:3 的比例向股东配售股份。本次轻纺城实际向股东配售 3,637.98 万股，全部向社会公众股股东配售。本次增资配股后，轻纺城总股本增加至 23,241.2929 万股。

(4) 2001 年 4 月 10 日，根据轻纺城 2000 年年度股东大会决议，并经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2001]30 号文批准，轻纺城以 2000 年末总股本 23,241.2929 万股为基数，按 10:2 的比例向全体股东送红股，并按 10:4 的比例向全体股东以资本公积金转增股本。本次送股和转增股本后，轻纺城总股本增加至 37,186.0686 万股。

(5) 2006 年 12 月 6 日，根据轻纺城 2006 年第二次临时股东大会决议，轻纺城进行股权分置改革，以轻纺城 2006 年 6 月 30 日总股本 371,860,686 股为基础，以资本公积金向截至 2006 年 12 月 18 日登记在册的全体股东按 10:2.8 股的比例转增股份 104,120,992.00 股。本次股权分置改革完成后，轻纺城总股本增加至 47,598.17 万股。

(6) 2008 年 5 月 9 日，根据轻纺城 2007 年度股东大会决议，以轻纺城 2007 年末总股本 475,981,678 股为基数，以资本公积金向全体股东按 10:3 的比例转增股份 142,794,503 股。本次转增股本后，轻纺城总股本增加至 61,877.6181 万股。

3、轻纺城的有效存续

经本所律师核查，轻纺城设立至今以通过历年度工商年检，不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程规定而需终止的情形。

4、轻纺城的法律现状

本所律师经核查浙江省工商行政管理局核发的注册号为 330000000031704 的《企业法人营业执照》，截至本法律意见书出具日，轻纺城注册资本为人民币 61,877.6181 万元，实收资本为人民币 61,877.6181 万元；住所为绍兴县柯桥街道鉴湖路 1 号中轻大厦；法定代表人为沈小军；经营范围为：市场开发建设，市场租赁，市场物业管理，仓储运输服务，劳动服务，纺织原料、化工原料及产品（不含危险品）、建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、矿产品、机械电子产品、工艺美术品、电器元件、机电

设备、针纺织品、服装、日用百货、五金交电、文化体育用品的销售、室内外装潢，停车服务，咨询服务，纺织品生产。

5、轻纺城的股本结构

经本所律师核查中国证券登记结算有限公司上海分公司提供的轻纺城股东名册，截至 2011 年 9 月 30 日，轻纺城股本结构如下：

股份类别	持股数（股）	持股比例
一、有限售条件的流通股	99,721,291	16.116%
国有法人股	96,800,000	15.644%
其他内资股（境内非国有法人持股）	2,921,291	0.472%
二、无限售条件流通股	519,054,890	83.884%
三、股份总数	618,776,181	100.000%

截至 2011 年 9 月 30 日，轻纺城前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称或姓名	持股数（股）	持股比例
1	绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	96,800,000	15.64%
2	浙江精功控股有限公司	45,898,909	7.42%
3	浙江省财务开发公司	13,421,959	2.17%
4	中国工商银行－建信优化配置混合型证券投资基金	8,831,860	1.43%
5	中信实业银行－建信恒久价值股票型证券投资基金	6,399,970	1.03%
6	绍兴柯桥镇红建村	5,900,000	0.95%
7	中国工商银行－同益证券投资基金	2,692,446	0.44%
8	宁波经济技术开发区太洲贸易公司	2,523,786	0.41%
9	袁维成	2,101,038	0.34%
10	陈 玲	1,986,700	0.32%

6、轻纺城的下属公司

截至 2011 年 9 月 30 日，轻纺城共拥有 9 家控股子公司，具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本 （万元）	持股比例	法定代表人	经营范围
1	浙江中轻担保有限公司	9,000	100%	沈小军	对外投资；对个人、企业提供信用担保（金融业务除外）及咨询服务。
2	绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	30,000	100%	周俭	通过参股、控股等方式，在能源、市场开发、交通运输、房地产、基础设施、信息产业、生物工程进出口等国家鼓励及允许的行业进行直接投资、

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	法定代表人	经营范围
					并提供相关咨询服务；下设国际物流分公司；下设天汇市场分公司；生产：纺织品；批发、零售：针、纺织品及原料。
3	绍兴县中轻物流有限公司	50	绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司持股 100%	周俭	许可经营项目：货运：普通货物运输、货物专用运输（集装箱）。（道路运输经营许可证有效期至 2013 年 7 月 14 日止）一般经营项目：仓储。
4	绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	500	100%	周俭	网上提供纺织品销售服务，纺织品的信息咨询服务，网站设计研发，计算机软件技术开发、咨询服务，广告制作、设计、发布。
5	绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司	50	66.58%	周俭	房屋中介服务。
6	绍兴县中轻物业管理有限公司	50	60%	周俭	营业房物业管理；房屋中介、咨询服务、装饰装潢；组织展览和商务活动的接待。
7	浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	6,000	51%	周俭	国家允许的市场投资、开发、建设。
8	绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司	5,000	浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司持股 51%	茹关筠	国家允许的市场开发、建设。
9	绍兴县众联市场物业管理有限公司	10	绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司持股 100%	周俭	营业房物业管理；房屋中介、咨询服务；室内外装潢设计；会展服务；停车服务。

轻纺城上述纳入合并报表范围的控股子公司的详细情况见本法律意见书附件一“轻纺城的控股子公司”。

截至 2011 年 9 月 30 日，轻纺城共拥有参股公司 7 家，具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	法定代表人	经营范围
1	杭州瑞纺联合投资有限公司	5,000	中轻担保持股 10%	吴芳芳	实业投资；市场经营管理；企业形象策划；承办会展服务；批发、零售：纺织原料，针纺织品，服装，日用百货，文化用品，体育用品；其他无需报经审批的一切合法项目
2	浙江中国轻纺城网络有限公司	1,000	国际物流中心持股 15%	丁建军	第二类增值电信业务中的信息服务业务（限互联网信息服务业务）（不包含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、文化和广播电视节目等内容）的信息服务；含电子公告业务。（增值电信业务经营许可证有效期至 2016 年 4 月 13 日止）。商务信息咨询；网站设计；市场经营管理；提供网上纺织交易服务；网上纺织品销售；计算机软件的技术开发、咨询、服务、成果转让；经销：计算机网络工程建设的配套设备。设计、制作、发布、

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	法定代表人	经营范围
					代理国内各类广告(网络广告除外)
3	会稽山绍兴酒股份有限公司	30,000	34%	金建顺	许可经营项目：生产：黄酒、白酒（全国工业产品生产许可证有效期至 2014 年 4 月 27 日）、调味料（液体）、其他酒（配置酒）（全国工业产品生产许可证有效期至 2014 年 5 月 11 日）；批发兼零售：预包装食品兼散装食品（食品流通许可证有效期至 2014 年 6 月 1 日）。一般经营项目：货物进出口
4	绍兴平安创新投资有限公司	30,000	25%	魏仕校	实业投资、投资信息咨询、企业管理咨询、财务信息咨询
5	浙商银行股份有限公司	1,000,687.24	3.51%	张达洋	经营金融业务（范围详见中国银监会的批文）
6	海南高速公路有限公司	98,882.8300	0.08%	温国民	高等级公路勘测、设计、施工、建设、收费、养护、管理服务；房地产开发经营；建材、普通机械、电子产品、农副产品、日用百货、饮食业、金属材料、化工原料及产品（专营外）、矿产品、纺织品、文体用品、汽车配件、摩托车配件、饮料、酒、副食品、家具、橡胶制品的经营；旅游业开发、汽车客货运输、拯救及维修、租赁；高科技产品、农业产品的生产、销售；计算机工程与信息服务。
7	上海浦东发展银行股份有限公司	1,865,347.1415	0.033%	吉晓辉	经中国人民银行及中国银行业监督管理委员会批准的商业银行业务

（二）开发公司的主体资格

1、开发公司的设立及股权演变

（1）开发公司的前身为“绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司”，由绍兴县国有资产投资经营有限公司独资设立，于 2003 年 7 月 2 日在绍兴县工商行政管理局注册设立，设立时注册资本为 1,000 万元。

（2）2006 年 5 月，绍兴县国有资产投资经营有限公司对开发公司进行增资，增资后开发公司注册资本增加至 20,000 元，同时开发公司更名为“绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司”。

（3）2007 年 7 月，开发公司更名为“绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司”。

2、开发公司的有效存续

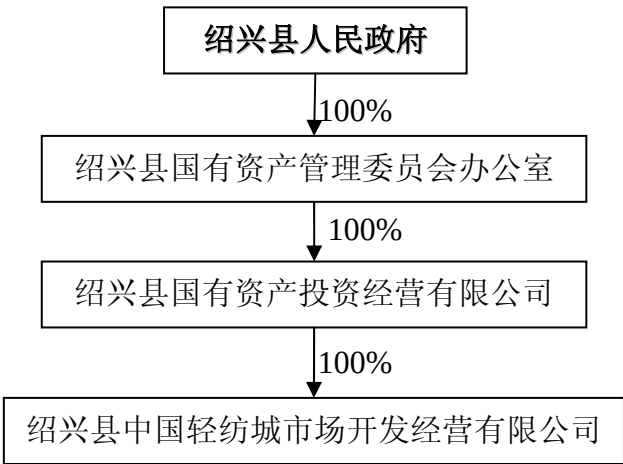
经本所律师核查，开发公司设立至今以通过历年度工商年检，不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程规定而需终止的情形。

3、开发公司的法律现状

本所律师经核查绍兴县工商行政管理局核发的注册号为 330621000002393 的《企业法人营业执照》，截至本法律意见书出具日，开发公司注册资本为人民币 20,000 万元，实收资本为人民币 20,000 万元；住所为绍兴县柯创意大厦 21 楼；法定代表人为毛东敏；经营范围为：轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。

4、开发公司的股权结构及实际控制人

截至本法律意见书出具日，开发公司的股东为绍兴县国有资产投资经营有限公司，开发公司的实际控制人为绍兴县人民政府，其股权控制关系如下：



5、开发公司的下属公司

截至 2011 年 9 月 30 日，开发公司持有轻纺城 9,680 万股股份，占轻纺城股份总数的 15.64%，除轻纺城（含轻纺城下属公司）外，开发公司还拥有 18 家公司的股权。

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	法定代表人	经营范围
1	绍兴县中国轻纺城东 升路市场有限公司	5,000	100%	潘兴祥	市场经营管理、房屋租赁、停车场服务；纺织品批发、零售
2	绍兴县中国轻纺城北 联市场有限公司	5,000	100%	毛东敏	市场经营管理；房屋租赁、物业管理、停车场服务；批发、零售：纺织品

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	法定代表人	经营范围
3	绍兴县中国轻纺城北联托运市场有限公司	550	100%	潘兴祥	房屋出租；停车服务、道路货物运输服务、搬运装卸
4	绍兴县中国轻纺城服装服饰市场开发经营有限公司	5,000	100%	潘兴祥	市场经营管理、房屋租赁；批发、零售：服装、服饰及辅料、布质工艺品
5	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	1,000	55%	毛东敏	经销：轻纺原料、建筑材料、机电设备（除汽车外）、机械器材、金属材料（除贵稀金属）、化工原料（除易燃易爆危险品）、家用电器、日用百货、服装鞋帽、纺织原料及产品、农副产品；自有房屋租赁
6	浙江绍兴中国轻纺城西市场物业管理有限公司	50	50%	刘阿庆	市场内物业管理、停车、装卸服务
7	绍兴县中国轻纺城坯布市场有限公司	4,000	50.5%	毛东敏	坯布市场经营；房屋租赁；市场物业管理；坯布市场停车场服务经营管理；经销：坯布及相关辅料
8	绍兴县中国轻纺城东门纺织品市场有限公司	50	51%	毛东敏	市场营业用房招商、招租；市场开发建设、物业管理；停车场服务（限管辖区域内）
9	绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限	5,000	60%	毛东敏	自有房屋出租；停车服务、物业管理；普通货物装卸；仓储（除危险化学品外）
10	绍兴县柯桥中国纺织指数信息有限公司	50	100%	潘兴祥	中国轻纺城市场纺织品数据采集、信息咨询服务；纺织指数编制与发布
11	绍兴县中国轻纺城展会有限公司	550	100%	潘兴祥	承办各类国际国内展览会等会展服务；展览设计与制作、商务咨询、广告策划。
12	绍兴县柯桥中国纺织指数信息有限公司	50	100%	潘兴祥	中国轻纺城市场纺织品数据采集、信息咨询服务；纺织指数编制与发布。
13	绍兴县水务集团有限公司	30,000	100%	倪阿泉	实业投资、城市饮用水源开发、供排水运行管理、其他涉及到水务经营性的业务（国家规定不准经营的除外）
14	绍兴县交通投资有限公司	8,000	68.75%	钱伟	交通道路投资（经营范围中涉及许可证的项目凭证经营）
15	绍兴县城市建设投资开发有限公司	18,680	100%	王世杰	城市基础设施、重大公益性项目投资、开发、建设、城市综合开发
16	绍兴县中国轻纺城纺织创意产业服务有限公司	200	49%	伏广伟	纺织信息分析与咨询服务、纺织品研发与检测（凭资质经营）、纺织物品编码研究与应用、纺织相关技术培训（法律、行政法规禁止的除外）、会务服务、展览展示服务；批发、零售：针纺织品、轻纺原料
17	绍兴县汇金小额贷款股份有限公司	40,000	12%	王松海	办理小额贷款；办理小企业发展、管理、财务咨询服务
18	浙商银行股份有限公司	1,000,687.24	2.54%	张达洋	经营金融业务（范围详见中国银监会的批文）

（三）结论

综上所述，本所律师认为，轻纺城作为依法设立并有效存续的股份有限公司，开发公司作为依法设立并有限存续的有限责任公司，轻纺城和开发公司具备进行本次重大资产重组的主体资格。

二、本次重大资产重组的方案

本所律师经核查轻纺城与开发公司拟定的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》协议，轻纺城第六届董事会二十四次会议通过的《关于公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨关联交易的议案》以及本次交易其他相关文件，本次重大资产重组方案的主要内容如下：

（一）总体方案

轻纺城拟向开发公司收购由其持有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。本次交易由具备证券从业资格的审计机构和资产评估机构，以交易双方认可的基准日 2011 年 9 月 30 日对标的资产进行审计和评估。交易双方同意，将以标的资产经资产评估机构评估并经国有资产监督管理部门确认的评估结果作为标的资产的最终交易价格。

根据坤元评估出具的坤元评报[2012]2 号《资产评估报告》，截至 2011 年 9 月 30 日本次交易标的资产的净资产评估值为 2,416,240,200.00 元，其中 1,476,033,290.19 元以向开发公司非公开发行股份作为对价，标的资产交易价格与本次非公开发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付，不足部分由轻纺城自筹解决。

因开发公司系轻纺城第一大股东，本次交易构成关联交易。

（二）非公开发行股份方案

1、发行股份的种类和面值

本次发行的股份种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

2、发行方式

本次发行采取向特定对象非公开发行的方式。

3、发行对象及认购方式

本次发行的对象为开发公司。开发公司以其拥有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项作为认购轻纺城本次非公开发行股份的对价。

4、定价基准日和发行价格

本次非公开发行股份的定价基准日为审议本次重组相关议案的董事会决议公告日。根据规定，本次发行价格不得低于定价基准日前 20 个交易日轻纺城股票的交易均价（计算方式为：定价基准日前 20 个交易日轻纺城股票交易的总额/定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量），拟定为 8.01 元/股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，轻纺城将按照上海证券交易所的相关规定对发行价格进行相应调整。

5、发行数量

本次发行股份的数量拟定为 184,273,819 股。发行完成后，轻纺城总股本将为 803,050,000 股，实际发行股份数量将由轻纺城董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定。在本次发行的定价基准日至发行日期间，轻纺城如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

6、锁定期安排

本次非公开发行中发行对象开发公司认购的股份自发行结束之日起三十六个月不得上市交易或转让，之后按中国证监会和上海证券交易所的规定执行。

7、上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行股份将在上海证券交易所上市交易。

8、本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次非公开发行股份完成后，轻纺城发行前滚存的未分配利润将由新老股东按照

发行后的股份比例共享。

9、期间损益的归属

标的资产自基准日至交割日期间内所产生的收益归轻纺城享有，所发生的亏损，由开发公司以现金向轻纺城弥补。

10、决议有效期

本次重大资产重组方案的决议自轻纺城股东大会审议通过之日起十二个月内有效。如果轻纺城于该有效期内取得中国证监会对本次重大资产重组的核准文件，则该有效期自动延长至本次交易完成日。

（三）现金支付方案

本次交易中，标的资产价格与本次非公开发行股份总价值的差额 940,206,909.81 元，由轻纺城以现金对价方式支付给开发公司。由轻纺城以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付，不足部分由轻纺城自筹解决。

本次重大资产重组方案尚需中国证监会核准及取得本次交易可能涉及的其他必要批准后方可实施，并最终由中国证监会核准的方案为准。

（四）法律评价

本所律师认为，本次重大资产重组方案符合《重组管理办法》及相关法律、法规及规范性文件的规定。

三、本次重大资产重组的批准与授权

（一）本次重大资产重组已经取得的批准和授权

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，本次重大资产重组已经取得以下批准和授权：

1、轻纺城已经取得的批准和授权

（1）董事会的批准和授权

2011 年 9 月 26 日，轻纺城召开第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司符合上市公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组条件

的议案》、《关于公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨关联交易的议案》、《关于本次交易符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）预案〉的议案》、《关于与绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签署〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的框架协议〉的议案》、《关于提请股东大会批准开发公司免于以要约方式增持股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产相关事项的议案》、《关于适时召开临时股东大会的议案》等与本次重大资产重组相关的议案。

鉴于本次重大资产重组交易对方开发公司系轻纺城第一大股东，本次交易构成关联交易，本次董事会在审议本次重大资产重组所涉及的关联交易事项时，关联董事沈小军、周俭、潘兴祥均已回避表决，独立董事已就本次重大资产重组的相关事项发表了独立意见。

2012年1月12日，轻纺城召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨关联交易的议案》、《关于〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于与绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签署〈关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议〉的议案》、《关于批准本次重大资产重组有关财务报告、备考财务报告及盈利预测报告的议案》、《关于与绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签署〈关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的盈利补偿协议〉的议案》、《关于董事会对资产评估相关事项发表意见的议案》、《关于提请股东大会批准开发公司免于以要约方式增持股份的议案》、《公司董事会关于重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》、《关于召开公司2012年第一次临时股东大会的议案》等与本次重大资产重组相关的议案。

本次董事会在审议本次重大资产重组所涉及的关联交易事项时，关联董事沈小军、周俭、潘兴祥均已回避表决。

2、开发公司已经取得的批准和授权

（1）董事会的批准和授权

2012 年 1 月 11 日，开发公司第二届董事会第十五次会议审议通过了《关于本次交易过程中有关标的资产的审计、评估及盈利预测事宜的议案》、《关于本次交易过程中有关交易方案及相关协议的议案》等与本次重大资产重组相关的议案，同意以标的资产认购轻纺城向其非公开发行的股份及支付的现金，同意开发公司进行本次交易。

（2）开发公司企业债券取得的批准和授权

开发公司于 2009 年 4 月 10 日公开发行金额为 15 亿元的企业债券，并于 2009 年 4 月 22 日上市交易。根据《企业债券监管工作通知》的相关规定，发债企业在债券存续期内进行资产重组：a)重组方案必须经过企业债券持有人会议同意；b)应对发债企业偿债能力的影响进行专项评级，评级结果应不低于原来评级；c)三是应及时进行信息披露；d)重组方案应报送国家发展改革委备案。

2011 年 8 月 8 日，开发公司在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）发布关于重大资产重组事项的公告，披露与轻纺城之间存在重大资产重组事项。

2011 年 10 月 27 日，09 轻纺城债的债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司决定召开 2009 年绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司债券 2011 年第一次债券持有人会议，并于当日在中国债券信息网公布会议通知。2011 年 11 月 11 日，09 轻纺城债 2011 年第一次债券持有人会议在上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 层 2911 会议室召开，经出席本次债券持有人会议的债券持有人或代理人投票表决，审议通过了《关于审议浙江中国轻纺城集团股份有限公司非公开发行股份购买开发公司资产预案的议案》，同意开发公司进行本次重大资产重组交易。经本所律师核查，开发公司已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）发布本次重大资产重组公告，并公告债券持有人会议通知及会议决议。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2011 年 11 月 8 日出具《2009 年绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司企业债券跟踪评级报告》，确认开发公司在本次重大资产重组后的主体长期信用等级为 AA 级，债项信用等级为 AA+级。本所律师经核查上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2008 年 12 月 5 日出具的《2009 年绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司企业债权信用评级报告》，开发公司发行 09 轻纺城债时的主体长期信用等级为 AA-，债项信用等级为 AA。因此开发公司在本次重大资产

重组后的信用等级将不低于企业债券发行时的信用等级。

经本所律师核查，开发公司已于 2012 年 1 月 12 日在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）发布重大资产重组备案事宜的公告，披露已将与本次资产重组事宜相关的备案材料报送至浙江省发改委和国家发改委。

本所律师认为，开发公司已经按照《企业债券监管工作通知》的规定，获得必要的批准和授权。

3、国有资产监督管理部门的批准和备案

2012 年 1 月 12 日，绍兴县国资办出具绍县国资办[2012]2 号《关于对浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司的资产组合评估项目核准意见的批复》，对坤元评估出具就本次交易标的资产出具的坤元评报[2012]2 号《资产评估报告》所列的资产评估结果进行了确认。

（二）本次重大资产重组尚需取得的批准和授权

截至本法律意见书出具日，本次重大资产重组尚需取得以下批准和授权：

- （1）本次重大资产重组尚需取得轻纺城股东大会的批准；
- （2）本次重大资产重组尚需取得浙江省国资委批准所涉国有资产转让事项；
- （3）本次重大资产重组尚需轻纺城股东大会、中国证监会豁免开发公司因本次交易增持轻纺城股份的要约收购义务；
- （4）本次重大资产重组尚需取得中国证监会的核准。

本所律师认为，本次重大资产重组除尚需取得上述批准和授权外，已获得必要的批准和授权。

四、本次重大资产重组的相关协议

（一）《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》

2012 年 1 月 12 日，轻纺城与开发公司签署附条件生效的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》，该协议对本次交易标的资产、标的资产定价依据及支付方式、

协议生效条件、期间损益、资产交割与对价支付、债权债务、协议双方的陈述与保证、过渡期间、税费承担、保密义务、违约责任、适用法律及争议解决等事项作出明确约定，《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》的主要内容包括：

1、本次交易标的资产

该协议项下轻纺城向开发公司以非公开发行股份及支付现金方式购买的资产为开发公司拥有的东升路市场和北联市场房屋建筑物及附属设施、土地使用权，以及相应的预收租金、保证金等款项。

2、标的资产定价依据及支付方式

本次交易由具备证券从业资格的坤元评估以 2011 年 9 月 30 日作为基准日对标的资产进行评估，所出具的坤元评报[2012]2 号《资产评估报告》确认标的资产截至评估基准日的净资产评估价值 2,416,240,200.00 元，双方同意以经相应国有资产监督管理部门确认的标的资产的评估价值作为本次交易价格。

轻纺城将以向开发公司非公开发行股份和支付现金相结合的方式作为购买标的资产对价。开发公司同意向轻纺城转让标的资产，认购轻纺城向其发行的股份并获得轻纺城支付的现金对价。

（1）非公开发行股份

轻纺城将以非公开发行方式向开发公司发行 184,273,819 股境内上市人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

轻纺城本次非公开发行股票的发行价格不低于轻纺城第六届董事会第二十二次会议决议公告日（即 2011 年 9 月 28 日）前 20 个交易日轻纺城股票交易均价（董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价=董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易总额 / 董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易总量）。在此定价基础上，双方确定轻纺城本次非公开发行股票的发行价格为 8.01 元/股。

根据本次非公开发行的股票数量与发行价格，轻纺城本次非公开发行股票总价值为 1,476,033,290.19 元。

本次非公开发行股票的最终发行数量与发行价格将以轻纺城股东大会审议通过的并经中国证监会核准的发行方案为准。如轻纺城在上述定价基准日至发行期间有

除权、除息（包括但不限于派息、送股、资本公积金转增股本等）的，发行价格、发行数量应相应调整，具体以经轻纺城股东大会审议通过的并经中国证监会核准的发行方案为准。

根据中国证监会及上海证券交易所相关规定，开发公司承诺认购的本次非公开发行股票自发行结束之日起 36 个月内不得上市交易或转让。

本次非公开发行股份完成后，轻纺城发行前滚存的未分配利润将由轻纺城新老股东按照发行后的股份比例共享。

（2）现金对价

标的资产价格与本次发行股份总价值的差额，双方同意由轻纺城以现金对价方式支付给开发公司。

若最终股票发行总价值在本协议基础上有调整的，则现金对价的金额相应调整。

轻纺城将以获得的标的资产中的保证金、预收租金等款项支付现金对价，不足部分轻纺城以自有资金支付。

3、协议生效条件

《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》的生效条件为：

（1）开发公司内部有权机构批准本次以非公开发行股票及支付现金方式购买资产的有关事宜；

（2）国有资产监督管理部门确认坤元评估以坤元评报[2012]2 号《资产评估报告》作出标的资产评估结果，并核准本次交易所涉国有资产转让事宜；

（3）轻纺城股东大会批准本次以非公开发行股票及支付现金方式购买资产的相关事宜并同意开发公司豁免要约收购义务；

（4）中国证监会核准本次以非公开发行股票及支付现金方式购买资产、重大资产重组事宜以及同意开发公司豁免要约收购义务。

4、期间损益

标的资产自评估基准日至交割日期间内所产生的收益归轻纺城享有，所发生的亏损由开发公司以现金向轻纺城弥补。

（二）盈利补偿协议

2012 年 1 月 12 日，轻纺城与开发公司签署附条件生效的《盈利补偿协议》，就本次交易完成后标的资产实际盈利数未能达到预测盈利数的补偿事宜作出明确约定。《盈利补偿协议》的主要内容包括：

1、补偿承诺

开发公司同意按照协议约定的条件，在本次交易完成后，标的资产实际盈利数据未达到预测盈利数据时，由开发公司将根据协议约定的补偿方式向轻纺进行补偿。

2、盈利预测数

根据天健事务所出具的天健审[2012]2 号、天健审[2012]3 号《审核报告》确定的标的资产 2012 年度盈利预测数据，标的资产 2012 年度净利润预测数为 3,983.39 万元。根据坤元评估出具的坤元评报[2012]2 号《评估报告》测算的标的资产 2013 年度、2014 年度盈利预测数据，标的资产 2013 年度、2014 年度净利润预测数为 6,920.43 万元、8,442.36 万元。

3、盈利预测差异

轻纺城应在 2012 年度、2013 年度、2014 年度审计时对标的资产当年度实现的净利润与预测净利润的差异情况进行审查，并由具有证券、期货从业资格的会计师事务所出具专项审核意见。双方同意，实际盈利数与预测盈利数的差异根据会计师事务所出具的专项审核结果确定。

4、补偿方式

1、在本协议约定的补偿测算期间（2012 年度至 2014 年度），标的资产当年实现的净利润低于预测净利润数的，则开发公司承诺由轻纺城回购股份的方式进行补偿（即轻纺城将以 1 元价格回购向开发公司非公开发行的对应股份并在股份锁定期届满后注销），并由开发公司以现金方式向轻纺城进行补偿。

轻纺城每年回购的股份，即开发公司补偿股份数量按照以下方法计算：

补偿股份数 = （截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数） / 补偿期间预测净利润总和 × 本次非公开发行股份总数 - 已补偿股份数

开发公司每年应向轻纺城支付的现金补偿按照以下方法计算：

现金补偿额 = (截至当期期末累计预测净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数) / 补偿期间预测净利润总和 × 本次交易应支付的现金对价总额 - 已支付现金补偿额

上述净利润数均应以标的资产扣除非经常性损益后的净利润数确定。如轻纺城在补偿测算期间实施送股、转增股本，则上述“本次非公开发行股份总数”、“已回购股份数”均应包括开发公司送股、转增股本而获得的相应股份数。回购的股份数量最多不超过开发公司通过本次非公开发行获得的新增股份及其在补偿测算期间送股、转增的股份，补偿的现金金额最多不超过本次交易中轻纺城应向开发公司支付的现金对价总额。且在逐年补偿的情况下，各年计算的回购股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经回购的股份不冲回。

轻纺城应在年报披露后的 10 个交易日内，计算开发公司应补偿的股份数量及开发公司应补偿现金金额。轻纺城应在回购的股份数量确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，待股份锁定期届满后注销。轻纺城应在开发公司应补偿现金金额确定后 10 日内书面通知开发公司，开发公司应在收到通知后 30 日内将补偿现金一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

2、轻纺城将在补偿期限届满后聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具专项审核意见，经减值测试如：标的资产期末减值额 > 补偿期限内已补偿股份总数 × 每股发行价格 + 补偿期限内已支付现金补偿额，则开发公司将另行以股份及现金方式向轻纺城进行补偿。

另需补偿股份数量 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次非公开发行股份总数 - 补偿期限内已补偿股份数

另需补偿现金 = 标的资产期末减值额 / 标的资产作价 × 本次交易应支付的现金对价总额 - 补偿期限内已支付现金补偿额

开发公司另需补偿股份数量由轻纺城以 1 元价格回购并在股份锁定期届满后注销。轻纺城应在董事会审议通过减值测试专项审核意见后 10 个交易日内，计算开发公司另需补偿股份数量及另需补偿现金金额。轻纺城应在另需补偿股份数量及另需补偿现金金额确定后 10 个交易日内书面通知开发公司，并将开发公司所持该等股份

数量划转至轻纺城董事会设立的专门账户进行锁定，该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，待股份锁定期届满后注销。开发公司应在收到通知后 30 日内将另需补偿现金一次性汇入轻纺城指定的银行账户。

3、轻纺城将在补偿测算期间届满且全部回购股份锁定期届满后，将回购股份注销事宜提交董事会及股东大会审议。

（三）结论

本所律师认为，轻纺城与开发公司就本次重大资产重组签署的上述协议是双方真实意思表示，协议内容符合法律、法规及《重组管理办法》等规范性文件文件的规定；上述协议将在生效条件成就后发生法律效力，对双方均有法律约束力；上述协议的履行不存在法律障碍。

五、本次重大资产重组的实质性条件

（一）本次交易构成重大资产重组与上市公司收购

根据坤元评估出具的坤元评报[2012]2 号《资产评估报告》，标的资产截至评估基准日 2011 年 9 月 30 日的资产总额成本法评估价值为 2,304,540,183.45 元，净资产成本法评估价值为 2,178,063,800.00 元，标的资产收益法评估价值为 2,416,240,200.00 元；根据天健事务所出具的天健审[2011]5208 号《审计报告》，轻纺城截至 2011 年 9 月 30 日合并报表口径的资产总额为 3,812,329,871.87 元，净资产为 1,390,313,046.63 元，因此本次交易标的资产截至评估基准日的资产总额、净资产额占轻纺城最近一期经审计的合并财务会计报告期末资产总额、净资产的比例均超过 50%，且标的资产截至评估基准日的净资产额超过 5000 万元。根据《重组管理办法》第十一条、第十三条的规定，本次交易构成上市公司重大资产重组，必须获得中国证监会核准后方可实施。

本次重大资产重组涉及发行股份购买资产，根据《重组管理办法》第四十六条的规定，应当提交并购重组委审核。

开发公司于 2008 年 11 月通过股份收购取得轻纺城控制权，根据坤元评估出具的坤元评报[2011]536 号《资产评估报告》，标的资产截至评估基准日的资产总额评估价值为 2,416,240,200.00 元，根据轻纺城 2007 年度审计报告，轻纺城截至 2007 年 12 月 31

日合并报表口径的资产总额为 4,184,066,369.93 元，因此本次交易标的资产的资产总额占轻纺城控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例未达到 100%，本次重大资产重组不属于应适用《重组管理办法》第十二条规定的范畴。

根据本次重大资产重组方案，轻纺城拟向开发公司非公开发行股份 184,273,819 股，发行完成后开发公司所持轻纺城股份比例将从 15.64%增加至 35%。根据《收购管理办法》的相关规定，本次交易构成应以要约收购方式进行的上市公司收购，开发公司拟向中国证监会申请豁免要约收购。

（二）本次交易符合《重组管理办法》第十条规定的上市公司重大资产重组实质性条件

1、本次交易标的资产土地系开发公司合法取得国有出让用地，用于轻纺交易市场建设符合规划的土地用途。根据绍兴县国土资源局出具的证明，开发公司合法使用标的资产土地，对标的资产土地的开发建设符合土地管理方面的法律法规的规定，不存在因违反土地管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

根据绍兴县环境保护局出具的证明，开发公司目标资产的开发建设、生产经营活动符合相关环境保护法律、法规和规范性文件的规定，最近三年不存在重大环境污染事故与环境保护责任纠纷，不存在因违反环境保护法律法规而受到行政处罚的情形。

本所律师认为，本次重大资产重组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，符合《重组管理办法》第十条第（一）项的规定

2、本次交易前，轻纺城股份总数为 618,776,181 股，其中社会公众股 521,976,181 股，占股份总数的 84.37%。本次非公开发行股份完成后，轻纺城股份总数将增加至约 80,3050,000 股，社会公众股比例仍然高于 10%。

本所律师认为，本次交易完成后轻纺城仍然符合《证券法》规定的上市公司股票上市条件，符合《重组管理办法》第十条第（二）项的规定。

3、本次交易标的资产由具有证券业务资格的坤元评估以收益法和成本法进行资产评估，以经国有资产监督管理部门确认的评估报告确定的评估价值作为标的资产的定价依据。

本次非公开发行股份的定价基准日为轻纺城审议本次交易的首次董事会决议公告日，本次发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日轻纺城股票交易均价。

本所律师认为，本次重大资产重组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，符合《重组管理办法》第十条第（三）项的规定。

4、截至本法律意见书出具日，标的资产中房屋、在建工程及土地使用权权属清晰，不存在争议或潜在纠纷，且不存在抵押、查封或其他权利受到限制的情形；标的资产中的预收租金、保证金等款项系开发公司在营业房出租过程中根据相关合同收取，且不存在质押、冻结或其他权利受到限制的情形。

本所律师认为，本次重大资产重组所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，符合《重组管理办法》第十条第（四）项的规定。

5、本次交易标的资产系轻纺交易市场经营性资产，本次交易完成后将有利于增强轻纺城主营业务，进一步增强轻纺城持续经营能力。

本所律师认为，本次重大资产重组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，符合《重组管理办法》第十条第（五）项的规定。

6、本次交易前，轻纺城已经按照法律法规的规定建立了完整的运营体系，具有独立面向市场经营的能力，在业务、资产、财务、人员、机构等方面与开发公司及其关联方保持独立。本次交易完成后，轻纺城将继续保持现有的运营及管理体系，开发公司及其关联方将继续维护轻纺城的独立规范运作。

本所律师认为，本次重大资产重组有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十条第（六）项的规定。

7、本次交易前，轻纺城已经按照《公司法》、《证券法》、中国证监会及上海证券交易所规范性文件的规定设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制订了相应议事规则，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。本次交易后，轻纺城将依据相关法律、法规及规范性文件的规定继续规范、完善法人治理结构，切实保护全体股东的利益。

本所律师认为，本次重大资产重组有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十条第（七）项的规定。

（三）本次交易符合《重组管理办法》第四十二条规定的上市公司发行股份购买资产的实质性条件

1、通过本次交易，开发公司将东升路市场与北联市场资产注入轻纺城，有利于提高轻纺城资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，同时将减少开发公司在轻纺交易市场租赁业务领域与轻纺城存在的同业竞争，并不会导致开发公司与轻纺城新增关联交易。根据开发公司出具的彻底解决同业竞争承诺函，将进一步采取措施彻底解决与轻纺城之间的同业竞争。

2、轻纺城 2010 年度财务报告、2011 年三季度财务报告已经天健事务所审计，出具标准无保留意见的天健审[2011]1988 号、天健审〔2011〕5208 号《审计报告》，符合《重组管理办法》第四十二条第（二）项的规定。

3、本次交易的标的资产为权属清晰的经营性资产，截至本法律意见书出具日，不存在抵押、质押、查封、冻结或其他权利受到限制的情况，在本次交易取得全部批准和授权后，标的资产可以在本次重大资产重组协议的约定的期限内办理完毕权属转移手续，符合《重组管理办法》第四十二条第（三）项的规定。

（四）本次交易符合《收购管理办法》第六条规定的上市公司收购人资格条件

1、本所律师经核查开发公司出具的承诺函及开发公司最近三年审计报告、截至 2011 年 9 月 30 日财务报表，开发公司不存在负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态的情形，符合《收购管理办法》第六条第（一）项 的规定。

2、本所律师经核查开发公司所在地工商、税务、土地、环保、公安、安监、社保及公积金等行政主管部门出具的证明文件，结合开发公司出具的承诺函，开发公司最近 3 年内不存在重大违法行为或者存在涉嫌重大违法行为的情形，符合《收购管理办法》第六条第（二）项 的规定。

3、本所律师经核查上海证券交易所网站及开发公司出具的承诺函，开发公司最近 3 年不存在严重的证券市场失信行为，符合《收购管理办法》第六条第（三）项 的规定。

4、本所律师经核查开发公司出具的承诺函，开发公司目前不存在法律、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，符合《收购管理办法》第六条第（四）项 的规定。

（五）结论

综上所述，本所律师认为，本次重大资产重组符合《重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组与发行股份购买资产的实质性条件，开发公司符合《收购管理办法》规定的上市公司收购人资格条件。

六、本次重大资产重组的标的资产

（一）北联市场

1、北联市场土地使用权

（1）北联市场用地为原北联托运市场地块。2008 年 6 月 28 日，开发公司通过挂牌方式竞得北联托运市场改造一、二期地块的国有土地使用权，使用权面积共计 69,656 平方米。

开发公司与浙江省绍兴县国土资源局签订的编号为绍县地合[2008]98 号的《国有建设用地使用权出让合同》约定，开发公司以出让方式取得位于绍兴县万商路以南，北市场以东地块，宗地编号为北联托运市场改造一期项目的国有土地使用权，出让的使用权面积 26,062 平方米，土地用途为商业（市场）用地，使用权期限为 40 年，土地出让价格为 10,973.06 元/平方米，出让总价 28,598 万元。

开发公司与浙江省绍兴县国土资源局签订的编号为绍县地合[2008]99 号的《国有建设用地使用权出让合同》约定，开发公司以出让方式取得位于绍兴县湖西路以西，浙东运河以北地块，宗地编号为北联托运市场改造二期项目的国有土地使用权，出让的使用权面积 43,594 平方米，土地用途为商业（市场）用地，使用权期限为 40 年，土地出让价格为 10,973.06 元/平方米，出让总价 47,839 万元。

（2）开发公司拥有的北联市场土地使用权具体情况如下：

序号	使用权人	权证号	坐落	使用权面积 (㎡)	用途	使用权 类型	使用权期限
1	开发公司	绍兴县国用（2010）第 3-108 号	柯桥街道上谢桥村	26,062	商业	出让	至 2048.6.27
2	开发公司	绍兴县国用（2010）第 3-124 号	柯桥街道上谢桥村	43,594	商业	出让	至 2048.6.27

2、北联市场建设审批手续

经本所律师核查，北联市场的开发建设履行了以下审批、备案手续：

（1）2007 年 10 月 8 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投资[2007]158 号《关于北联托运市场改造工程项目建议书的批复》，批准北联市场项目建设。2008 年 7 月 16 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2008]148 号《关于中国轻纺城北联托运市场改造工程项目可行性研究报告的批复》，批准北联市场建设项目的可行性研究报告。2008 年 7 月 30 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2008]167 号《关于北联托运市场改造工程项目初步设计的批复》，批准北联市场建设项目初步设计方案。

（2）2008 年 5 月 14 日，绍兴县环境保护局以绍环批[2008]151 号《关于绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司中国轻纺城北联地块综合改造项目环境影响报告表的批复》，批准北联市场建设项目环境影响报告表。

（3）2008 年 8 月 1 日，绍兴县建设局向开发公司颁发编号为地字第 3306212008000002 号（轻管）与地字第 3306212008000003 号（轻管）的《建设用地规划许可证》，批准北联市场建设方案的用地规划。

（4）2008 年 9 月 22 日，绍兴县建设局以（2008-027 号）建筑方案认定书，批准北联市场建筑方案。2008 年 9 月 23 日，绍兴县建设局向开发公司颁发编号为建字第 3306212008000004 号（轻管）的《建设工程规划许可证》，批准北联市场建设工程规划。

（5）2008 年 9 月 22 日，绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 330621200807310101 的《建筑工程施工许可证》，批准北联市场桩基工程施工建设。2010 年 3 月 10 日，绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 33062120103150101 的《建筑工程施工许可证》，批准北联市场主体工程施工建设。

（6）截至本法律意见书出具日，北联市场已完成工程施工，正在陆续办理竣工验收手续。

3、北联市场房屋建筑物及附属设施

（1）北联市场建成的房屋建筑物共 219,653.17 平方米，其中商铺 2,318 间，物业、办公及辅助用房 16 间，均列入本次交易标的资产范围。

（2）北联市场的附属设施包括电梯、空调、配电设施等设备及配套车位，均由开发公司在北联市场建造过程中购买并安装。

4、财产权利限制

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，北联市场标的资产不存在抵押、质押等第三方权利或被查封、冻结等权利受到限制的情形。

5、保证金、预收租金等款项

根据坤元评估出具的坤元评报[2012]2号《资产评估报告》，截至2011年9月30日，开发公司拥有的北联市场预收租金、保证金等款项净额为14,868,089.00元，其中预收租金为4,248,089.00元，履约保证金为10,620,000.00元。

根据《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》的约定，开发公司应将截至评估基准日北联市场预收租金、保证金等款项净额，以及归属于评估基准日后的北联市场预收租金、保证金等款项，扣除开发公司在评估基准日至交割日期间为北联市场支付的经营性支出（不包括北联市场工程款项，详见本法律意见书第八章第（一）节第1部分“标的资产工程债权债务”的披露），经具有证券从业资格的审计机构审计确定后，由开发公司以现金方式支付给轻纺城。

6、北联市场经营许可证

本次交易前，开发公司在北联市场开办了绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场，并取得绍兴县工商行政管理局颁发的工商市字330621115号《市场名称登记证》，核准开发公司在绍兴县柯桥湖西路126号开办绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场，经营商品种类为窗帘、窗纱、布艺装饰品，营业面积168,884平方米，营业期限自2011年12月16日至2023年7月2日。

（二）东升路市场

1、东升路市场土地使用权

（1）东升路市场土地由B03、Q01和Q02三个地块构成，开发公司于2006、2007年通过挂牌方式竞得该等地块国有土地使用权，使用权面积共计40,758平方米。

2006年7月21日，开发公司与浙江省绍兴县国土资源局签订编号为绍县地合（2006）201的《国有土地使用权出让合同》及补充协议，开发公司以出让方式取得

位于绍兴县城区东升路以北、西市场以东、滨河路以南，宗地编号为城区 B-03 住商地块的国有土地使用权，出让土地使用权面积 14,538 平方米，土地用途为住商用地，使用权期限为住宅用地 70 年，商业用地 40 年，土地出让价格为 9000.55 元/平方米，出让总价 13,085 万元。

2006 年 11 月 6 日，开发公司与浙江省绍兴县国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，开发公司以出让方式取得位于 104 国道以北、老市场以西地块，宗地编号为柯桥城区 Q01 商业市场用地的国有土地使用权，出让土地使用权面积 14,618 平方米，土地用途为商业市场用地，使用权期限为 40 年，土地出让价格为 9001.23 元/平方米，出让总价 13,158 万元。

2007 年 6 月 22 日，开发公司与浙江省绍兴县国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，开发公司以出让方式取得位于城区车站路以东、东升路以北地块，宗地编号为城区 Q02 商住用地的国有土地使用权，出让土地使用权面积 11,602 平方米，土地用途为市场用地、居住用地，使用权期限为商业用地 40 年，住宅用地 70 年，土地出让价格为 9,000.17 元/平方米，出让总价 10,442 万元。

（2）开发公司竞得上述三宗国有土地使用权后，开发建设了包括标的资产在内的轻纺市场商铺与住宅项目。

2、东升路市场建设审批手续

经本所律师核查，东升路市场建设项目由三期工程构成，其开发建设分别履行了以下审批、备案手续：

A、东升路市场改造升级一期工程

东升路市场改造升级一期工程为在 B03 地块上建设 1、2 层为轻纺市场商铺，2 层以上（北楼 18 层、南楼 9 层）为住宅的“东升花园”综合楼及地下 2 层配套车库。

（1）2006 年 8 月 2 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2006]181 号《关于同意中国轻纺城东升路市场改造升级一期工程项目建议书的批复》，批准一期工程项目建设。2006 年 8 月 11 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2006]193 号《关于中国轻纺城东升路市场改造升级一期工程项目初步设计的批复》，批准一期工程项目初步设计方案。

(2) 2006 年 8 月 23 日, 绍兴县环境保护局以绍环批[2006]173 号《关于绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司建设项目环境影响报告表的批复》, 批准一期工程建设项目环境影响报告表。

(3) 2006 年 8 月 14 日, 绍兴县建设局向开发公司颁发编号为[2006] 浙规证 C-0620037 号的《建设用地规划许可证》, 批准一期工程的用地规划。

(4) 2006 年 8 月 22 日, 绍兴县建设局向开发公司颁发编号为[2006] 浙规证 C-0620091 号的《建设工程规划许可证》, 批准一期工程的建设工程规划。

(5) 2006 年 9 月 12 日, 绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 330621200609120101 的《建筑工程施工许可证》, 批准一期工程的桩基工程施工建设。2007 年 7 月 12 日, 绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 330621200707120101 的《建筑工程施工许可证》, 批准一期工程的主体工程施工建设。2008 年 11 月 10 日, 绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 3306212008111001018 的《建筑工程施工许可证》, 批准一期工程的场外环境工程施工建设。

(6) 2009 年 3 月 10 日, 绍兴县建筑业管理局接受东升路市场改造一期工程的商铺及地下车库的竣工验收备案, 经备案的竣工建筑面积共计 103,963.17 平方米。

B、东升路市场改造升级二期工程

东升路市场改造升级二期工程为在 Q01 地块上建设 5 层轻纺市场商铺及地下 1 层配套车库。

(1) 2006 年 11 月 15 日, 绍兴县发展和改革局以绍发改投[2006]345 号《关于同意中国轻纺城东升路市场改造升级二期工程项目建议书的批复》, 批准二期工程项目建设。2006 年 12 月 29 日, 绍兴县发展和改革局以绍发改投[2006]412 号《关于中国轻纺城东升路市场改造升级二期工程项目初步设计的批复》, 批准二期工程建设项目初步设计方案。

(2) 2006 年 12 月 18 日, 绍兴县环境保护局以绍环批[2006]276 号《关于绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司轻纺城东升路市场区域改造升级二期工程建设项目环境影响报告表的批复》, 批准二期工程建设项目环境影响报告表。

(3) 2006 年 12 月 4 日, 绍兴县建设局向开发公司颁发编号为 (2006) 浙规证

轻 0620002 号的《建设用地规划许可证》，批准二期工程的用地规划。

（4）2007 年 1 月 15 日，绍兴县建设局向开发公司颁发编号为（2006）浙规证轻 0620001 号的《建设工程规划许可证》，批准二期工程的建设工程规划。

（5）2007 年 7 月 12 日，绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 330621200707120201 的《建设工程施工许可证》，批准二期工程施工建设。

（6）2009 年 8 月 4 日，绍兴县建筑业管理局接受东升路市场改造二期工程的商铺、住宅及地下车库的竣工验收备案，经备案的竣工建筑面积共计 58,012 平方米。

C、东升路市场改造升级三期工程

东升路市场改造升级三期工程为在 Q02 地块上建设 1 至 4 层为轻纺市场商铺、5 至 16 层为住宅的综合楼及地下 1 层配套车库。

（1）2007 年 7 月 2 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2007]125 号《关于同意中国轻纺城东升路市场改造升级三期工程项目建议书的批复》，批准二期工程项目建设。2007 年 7 月 24 日，绍兴县发展和改革局以绍发改投[2006]412 号《关于中国轻纺城东升路市场改造升级三期工程项目初步设计的批复》，批准三期工程建设项目初步设计方案。

（2）2007 年 7 月 20 日，绍兴县环境保护局以绍环批[2007]184 号《关于绍兴县中国轻纺城市场开发建设有限公司轻纺城东升路市场区域改造升级三期工程建设项目环境影响报告表的批复》，批准三期工程建设项目环境影响报告表。

（3）2007 年 7 月 25 日，绍兴县建设局向开发公司颁发编号为（2007）浙规证轻 0620005 号的《建设用地规划许可证》，批准三期工程的用地规划。

（4）2007 年 7 月 28 日，绍兴县建设局向开发公司颁发编号为（2007）浙规证轻 0620003 号的《建设工程规划许可证》，批准三期工程的建设工程规划。

（5）2007 年 8 月 15 日，绍兴县建筑业管理局向开发公司颁发编号为 330621200708150101 的《建设工程施工许可证》，批准三期工程施工建设。

（6）2009 年 11 月 19 日，绍兴县建筑业管理局接受东升路市场改造三期工程的商铺、住宅及地下车库的竣工验收备案，经备案的竣工建筑面积共计 57,634.6 平方米。

3、东升路市场房屋建筑物及附属设施

（1）列入本次交易标的资产的东升路市场房屋建筑物为 1077 间分割办理产权证的商铺（具体情况详见本法律意见书附件二“东升路市场标的资产”）及 11 间无产权证的物业、办公及辅助用房，其中办理房屋权属登记的房屋建筑面积共计 73,425.16 平方米，无产权证房屋建筑面积共计 829.66 平方米。

开发公司已作出承诺，在本次交易完成后，如因东升路市场该等未办理房屋权属登记的辅助用房的权属瑕疵等原因导致轻纺城损失的，开发公司承诺全额弥补其损失。绍兴县住房和城乡建设局已于 2012 年 1 月 8 日出具证明，确认开发公司取得东升路市场商铺符合城市房屋管理法律法规规定，不存在因违反城市房屋管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

（2）东升路市场的附属设施包括电梯、空调、配电设施等设备及配套车位，均由开发公司在东升路市场建造过程中购买并安装。

4、财产权利限制

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，东升路市场标的资产不存在抵押、质押等第三方权利或被查封、冻结等权利受到限制的情形。

5、东升路市场经营许可证

本次交易前，开发公司通过全资子公司东升路市场公司在东升路市场开办了绍兴县绍兴县中国轻纺城毛纺面料市场（由东升路升级改造一期工程建成）、绍兴县中国轻纺城精品面料市场（由东升路升级改造二期工程建成）、中国轻纺城针织面料市场（由东升路升级改造三期工程建成）等三家轻纺市场。三家轻纺市场均取得经营所需的名称登记证，分别如下：

（1）东升路市场公司目前持有绍兴县工商行政管理局颁发的工商市字 3306211107 号《市场名称登记证》，核准其在绍兴县柯桥车站路以东、东升路以北开办绍兴县中国轻纺城针织面料市场，经营商品种类为针织面料，营业面积 33,691 平方米，营业期限自 2009 年 3 月 27 日至 2018 年 10 月 17 日。

（2）东升路市场公司目前持有绍兴县工商行政管理局颁发的工商市字 3306211110 号《市场名称登记证》，核准其在绍兴县柯桥东升路以北、西市场以东、

滨河路以南开办绍兴县中国轻纺城毛纺面料市场，经营商品种类为毛纺面料，营业面积 22,624 平方米，营业期限自 2009 年 3 月 27 日至 2018 年 10 月 17 日。

（3）绍兴县中国轻纺城纺织品市场，经营商品种类为精品服装面料，该市场未单独申领市场名称登记证。2009 年 9 月 11 日，绍兴县中国轻纺城建设管理委员会以《关于同意申领“绍兴县中国轻纺城（东升路市场）”市场名称登记证的批复》（轻管委[2009]54 号），同意由轻纺城拥有的中国轻纺城老市场交易区与开发公司拥有的中国轻纺城东升路市场精品面料区（即中国轻纺城纺织品市场）联合，以轻纺城的名义统一申领市场名称登记证，并对市场进行统一管理。

根据该文件的规定，轻纺城于 2009 年 10 月 11 日取得绍兴县工商行政管理局颁发的工商市字 3306211109 号《市场名称登记证》。该证核准开办的浙江绍兴中国轻纺城（东升路市场）已包括开发公司的绍兴县中国轻纺城纺织品市场。

6、本次交易前轻纺城已经购买的东升路市场商铺

为安置绍兴县中国轻纺城市场西交易区因改造升级而拆迁的部分商铺承租人，经轻纺城 2010 年度股东大会批准，轻纺城于 2011 年 4 月向开发公司购买了东升路市场改造升级三期工程建成后的中国轻纺城针织面料市场中 171 间商铺，建筑面积共计 8,317.07 平方米。该次商铺转让价格根据坤元评估出具的坤元评报[2010]468 号评估报告确定的 171 间商铺评估值确定，为 67,340,322 元。关联董事与关联股东已分别在审议该次交易的董事会与股东大会上回避对该关联交易事项作出表决。

经本所律师核查，本次交易前，轻纺城向开发公司购买的上述 171 间商铺已经完成权属变更手续。

7、产权安置房

经本所律师核查，本次交易前，开发公司拥有的东升路市场房屋包括 1077 间商铺及 11 间办公、物业及辅助用房，除却列入本次交易标的的房屋外，尚有 263 间商铺的权属登记在开发公司名下。

经本所律师核查，开发公司在建设东升路市场改造项目的过程中，与东升路地块原有房屋的所有权人达成拆迁补偿安置协议。根据开发公司与被拆迁人签订的相关房屋拆迁补偿安置协议，开发公司按照拆迁房屋及附属物的价值给予被拆迁人实物及货币拆迁安置补偿，实物补偿为东升路市场建成的特定位置与面积的商铺的所

有权。开发公司在东升路市场建成后，根据拆迁安置协议的约定应将共计 480 间商铺交付上述被拆迁人。

截至本法律意见书出具日，开发公司已将 227 间商铺的房屋所有权与土地使用权变更登记至被拆迁人名下，尚有 263 间商铺的权属待变更登记至被拆迁人名下。

8、保证金、预收租金等款项

根据坤元评估出具的坤元评报[2012]2 号《资产评估报告》，截至 2011 年 9 月 30 日，开发公司拥有的东升路市场预收租金、应收租金、保证金等款项净额为 106,789,970.03 元，其中预收租金为 74,212,905.65 元，押金、保证金为 36,552,650.00 元，应退还房租优惠款 842,738.80 元，应收租金 4,818,324.42 元。

根据《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》的约定，开发公司应将截至评估基准日东升路市场预收租金、保证金等款项净额，以及归属于评估基准日后的东升路市场预收租金、保证金等款项，扣除开发公司因收取标的资产上述有关款项所应支付的税款以及在评估基准日至交割日期间为标的资产支付的经营性支出（不包括东升路市场工程款项，详见本法律意见书第八章第（一）节第 1 部分“标的资产工程债权债务”的披露），经具有证券从业资格的审计机构审计确定后，由开发公司以现金方式支付给轻纺城。

（三）结论

综上所述，本所律师认为：

（1）本次交易标的资产的土地使用权系开发公司通过公开挂牌方式竞价取得的国有建设用地使用权，土地取得方式与土地用途符合相关法律法规的规定；开发公司已取得标的资产对应土地使用权属证书，土地使用权权属清晰且不存在权属争议或纠纷。

（2）开发公司对标的资产的开发建设已经按照法律法规的规定向发改、环保、建设等行政主管部门履行审批、备案等必要手续，标的资产的建造程序合法。

（3）东升路市场列入本次交易的商铺已经取得房屋所有权证书，部分未办理权属登记的辅助用房的建筑面积仅占标的资产的极小比例，且开发公司已就该等权属存在瑕疵的资产出具了相关承诺，不会对本次交易构成实质性障碍。北联市场工程

施工已经完毕，正在办理竣工验收手续，尚待办理房屋权属登记手续，北联市场房屋所有权证书的取得不存在法律障碍。

（4）本次交易标的资产不存在抵押、质押等第三方权利或被查封、冻结等权利受到限制的情形，标的资产转让交割不存在法律障碍。

七、本次重大资产重组涉及的关联交易与同业竞争

（一）本次重大资产重组构成关联交易

本次交易对方开发公司系轻纺城的第一大股东，因此本次重大资产重组构成关联交易。

轻纺城于 2011 年 9 月 28 日召开的第六届董事会第二十二次会议、2012 年 1 月 12 日召开的第六届董事会第二十四次会议在审议本次重大资产重组相关议案时，关联董事均回避对关联交易事项表决，独立董事对关联交易事项出具了肯定性结论的独立意见。在轻纺城为本次重大资产重组召开的 2012 年第一次临时股东大会上，开发公司将回避关联交易议案表决。

本次重大资产重组标的资产的交易价格以具备证券、期货业务资格的评估机构出具并经国有资产监督管理部门确认的资产评估所确定的评估价值为基础确定。轻纺城的独立董事已就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性以及评估定价的公允性发表了肯定性结论的独立意见。

本所律师认为，本次重大资产重组关联交易定价公允、合理，该项关联交易已经按照法律、法规、规范性文件及公司章程的规定履行了必要审批和决策程序，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

（二）本次重大资产重组前后的关联交易

1、本次重大资产重组前后的关联方

本次重大资产重组标的资产不包括开发公司所持下属公司股权，故本次交易不会导致轻纺城的关联方发生变动。

2、本次重大资产重组前后的关联交易

A、本次重大资产重组前的日常性关联交易

本所律师经核查天健事务所出具的轻纺城 2010 年度审计报告，2011 年三季度审计报告，本次重大资产重组前，轻纺城与开发公司及其下属公司发生的日常性关联交易包括：

（1）向关联方采购商品与服务

单位：元

关联方名称	关联交易内容	2011 年 1 至 9 月		2010 年度	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
绍兴县供水有限公司	支付自来水费	3,398,703.26	2.72%	4,345,903.60	2.89%

绍兴县供水有限公司系开发公司控股子公司，其向轻纺城及下属公司供应自来水构成日常性关联交易。

（2）向关联方让渡资产使用权

关联方名称	关联交易内容	2011 年 1 至 9 月		2010 年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
开发公司	不动产出租	526,977.29	0.21%	702,636.34	0.21%

（2）与关联方之间代付电费

根据中国轻纺城建设管理委员会统一部署，为充分利用现有电力设施资源，自 2011 年 8 月 1 日起，轻纺城拥有的绍兴县中国轻纺城市场东交易区及西交易区（以下简称“东、西市场”）用电接入东升路市场，开发公司拥有的北联市场用电接入轻纺城北市场。

2011 年 8 月至 9 月期间，开发公司全资子公司东升路市场公司（东升路市场用电人）为轻纺城全资子公司绍兴县中轻物业管理有限公司（东、西市场用电人）代垫电费 996,249.80 元。

2011 年 8 月至 9 月期间，轻纺城全资子公司绍兴县中轻物业管理有限公司（东、西市场用电人）为开发公司全资子公司北联市场公司（北联市场用电人）代垫电费 79,389.80 元。

B、本次重大资产重组前与标的资产相关的偶发性关联交易

本所律师经核查天健事务所出具的轻纺城 2010 年度审计报告，2011 年三季度审

计报告，本次重大资产重组前，轻纺城与开发公司及其下属公司就标的资产发生的偶发性关联交易包括：

（1）购买东升路市场商铺

轻纺城于 2011 年 4 月向开发公司购买了东升路市场 171 间商铺，建筑面积共计 8,317.07 平方米。该次商铺转让价格根据坤元评估出具的坤元评报[2010]468 号评估报告确定的 171 间商铺评估值确定为 67,340,322 元。本所律师已在本法律意见书第六章“本次重大资产重组的标的资产”中第（二）节第 6 部分详细披露本次关联交易有关事项。

C、本次重大资产重组前关联方应收应付款余额

本所律师经核查天健事务所出具的轻纺城 2010 年度审计报告，2011 年三季度审计报告，本次重大资产重组前，轻纺城与开发公司及其下属公司应收、应付款余额如下：

单位：元

项目	关联方	2011 年 9 月 30 日余额	2010 年 12 月 31 日余额
其他应收款	开发公司	10,000.00	10,000.00
	绍兴县供水有限公司	3,000.00	3,000.00
	绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	79,389.80	—
小计		92,389.00	13,000.00
预收款项	开发公司	22,835,681.17	23,362,658.46
小计		22,835,681.17	23,362,658.46
其他应付款	东升路市场公司	996,249.80	—
小计		996,249.80	—

D、本次重大资产重组对关联交易的影响

本次重大资产重组完成后，不会导致轻纺城与开发公司之间新增关联交易。对原有关联交易的影响，一方面，通过受让东升路市场与北联市场资产，轻纺城拥有的轻纺交易市场建筑面积与商铺数量均有所增加，将导致轻纺城自来水使用量增长，与绍兴县供水有限公司发生的支付自来水费的日常性关联交易金额将有所增加；另一方面，轻纺城取得东升路市场与北联市场资产所有权后，该两处市场与轻纺城拥有的其他轻纺交易市场之间因用电相互接入而发生的电费代垫将不再构成关联交

易。

E、结论

本所律师经核查天健事务所出具的轻纺城审计报告及备考财务报表审计报告，上述关联交易相关合同、付款凭证，轻纺城董事会、股东大会会议资料及公告文件后认为：

本次重大资产重组前轻纺城与开发公司发生的该项关联交易已经按照法律、法规、规范性文件及公司章程的规定履行了必要审批和决策程序，关联交易定价公允、合理，不存在损害上市公司及中小股东利益的情形。

本次重大资产重组不会导致轻纺城与开发公司之间新增关联交易，一定程度上将有利于轻纺城减少与开发公司的原有关联交易，符合上市公司及中小股东的利益。轻纺城与开发公司之间的关联交易事项不会对本次重大资产重组构成实质性法律障碍。

（三）本次重大资产重组前的同业竞争

本次重大资产重组前，开发公司及部分下属公司在资产、业务上与轻纺城从事的轻纺市场租赁主营业务存在相同、相似的情况。

1、开发公司拥有的其他市场类资产

本次重大资产重组前，开发公司及下属公司拥有的除标的资产东升路市场与北联市场以外的市场类资产包括：

序号	市场名称	市场地址	经营商品种类	面积 (万平米)	市场资产所有者	市场经营者
1	绍兴县中国轻纺城服装服饰（辅料）市场、家纺市场	绍兴县钱陶公路以北、金柯桥大道以东，金柯桥大道以东、华齐路以南	服装、服饰、辅料、家纺产品、窗帘窗纱、家纺酒店用品	15.89	开发公司	绍兴县中国轻纺城服装服饰市场开发有限公司
2	绍兴县中国轻纺城坯布市场	绍兴县金柯桥大道以西，华齐路以北	坯布及相关辅料	17.16	绍兴县中国轻纺城坯布市场开发有限公司	绍兴县中国轻纺城坯布市场开发有限公司
3	绍兴县中国轻纺城西市场	滨河路以南、104 国道以北地块	涤棉布、衬衫布、牛仔布	4.98	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司
4	绍兴县中国轻纺城柯东仓储市场	云集路以北、镜水路以西地块	仓储	13.35	绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司

5	绍兴县中国轻纺城棉布市场	绍兴县柯桥街道轻纺城大道 1395 号	棉布	2.35	浙江承天集团有限公司	绍兴县中国轻纺城东门纺织品市场有限公司
---	--------------	---------------------	----	------	------------	---------------------

2、开发公司从事的市场类经营

经本所律师核查，开发公司登记的经营范围为：轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。

本次重大资产重组前，除轻纺城及其控制的子公司外，开发公司下属公司中从事与市场相关的经营情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	法定代表人	经营范围
1	绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	5,000	100%	潘兴祥	市场经营管理、房屋租赁、停车场服务；纺织品批发、零售
2	绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	5,000	100%	毛东敏	市场经营管理；房屋租赁、物业管理、停车场服务；批发、零售：纺织品
3	绍兴县中国轻纺城北联托运市场有限公司	550	100%	潘兴祥	房屋出租；停车服务、道路货物运输服务、搬运装卸
4	绍兴县中国轻纺城服装服饰市场开发经营有限公司	5,000	100%	潘兴祥	市场经营管理、房屋租赁；批发、零售：服装、服饰及辅料、布质工艺品
5	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	1,000	55%	毛东敏	经销：轻纺原料、建筑材料、机电设备（除汽车外）、机械器材、金属材料（除贵稀金属）、化工原料（除易燃易爆危险品）、家用电器、日用百货、服装鞋帽、纺织原料及产品、农副产品；自有房屋租赁
6	浙江绍兴中国轻纺城西市场物业管理有限公司	50	50%	刘阿庆	市场内物业管理、停车、装卸服务
7	绍兴县中国轻纺城坯布市场有限公司	4,000	50.5%	毛东敏	坯布市场经营；房屋租赁；市场物业管理；坯布市场停车场服务经营管理；经销：坯布及相关辅料
8	绍兴县中国轻纺城东门纺织品市场有限公司	50	51%	毛东敏	市场营业用房招商、招租；市场开发建设、物业管理；停车场服务（限管辖区域内）
9	绍兴县中国轻纺城柯东仓储公司	5,000	60%	毛东敏	自有房屋出租；停车服务、物业管理；普通货物装卸；仓储（除危险化学品外）
10	绍兴县柯桥中国纺织指数信息有限公司	50	100%	潘兴祥	中国轻纺城市场纺织品数据采集、信息咨询服务；纺织指数编制与发布

（四）本次重大资产重组后的同业竞争

1、本次重大资产重组对同业竞争的影响

通过本次重大资产重组，开发公司将东升路市场与北联市场资产转让给轻纺城，

开发公司的子公司东升路市场公司与北联市场公司将不再从事两处轻纺交易市场的经营管理业务，将在一定程度上减少开发公司与轻纺城的同业竞争。

本次重大资产重组后，开发公司及部分下属公司仍将在资产和业务上与轻纺城构成一定的同业竞争。

2、本次重大资产重组中的避免同业竞争安排

为了避免和解决与轻纺城构成持续同业竞争，开发公司已于 2011 年 9 月 26 日出具《关于本次重组后彻底解决同业竞争的承诺》。

开发公司确认：本次重组注入资产为东升路市场及北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项，上市公司以非公开发行股份及支付现金方式购买上述资产后，开发公司仍拥有服装服饰市场、控股子公司浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司、绍兴县中国轻纺城柯北坯布市场开发经营有限公司等剩余市场资产，与上市公司存在一定程度的同业竞争。由于该等市场资产目前盈利状况欠佳，且部分资产权属存在一定的瑕疵，需较长时间予以解决，故未纳入本次重组范围。开发公司就该等资产处置承诺如下：

轻纺城是开发公司所持有的轻纺交易市场资产整合的唯一上市平台；

本次重组完成后，开发公司作为轻纺城的控股股东期间，除目前已经存在的市场资产外，开发公司将不再以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一家公司或企业的股份及其他权益）直接或间接参与任何与上市公司构成竞争的相同的经营业务（不含现有市场必要的升级改造）；

本次重组完成后，除轻纺城及其控制的轻纺交易市场资产外，对于开发公司控制的剩余轻纺交易市场资产，开发公司将于本次重组获得中国证监会核准之日起 5 年内采取如下措施彻底消除同业竞争：

（1）开发公司将积极解决该等资产存在的权属瑕疵，并在其有利于提升上市公司质量时注入上市公司；

（2）开发公司将对该等资产进行独立运营；

（3）如本承诺 5 年期满该等资产仍不符合上市条件，开发公司将采取相应措施以彻底消除同业竞争。

开发公司作为轻纺城的控股股东期间，不会利用上市公司控股股东地位损害上市公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益，并将继续履行之前作出的各种支持轻纺城发展的承诺。

3、结论

本所律师认为，本次重大资产重组完成后，有利于减少开发公司与轻纺城之间的同业竞争，开发公司作出的避免持续同业竞争的承诺是合法、有效的，承诺的措施可以有效解决开发公司与轻纺城同业竞争问题。

八、本次重大资产重组涉及的债权债务与人员安置

（一）本次重大资产重组涉及的债权债务处理

开发公司与轻纺城已就本次重大资产重组涉及的债权债务作出如下约定及安排：

1、标的资产建设工程债权债务

A、交易双方对标的资产建设工程债权债务的处理约定

本次重大资产重组前，开发公司未履行完毕的东升路市场、北联市场若干建筑施工、设备安装等工程合同，开发公司与轻纺城已在签订的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中约定作如下处理：

（1）开发公司应当确保标的资产最终实现该等工程合同按约履行所能达到的应有状态，履行工程合同约定应由开发公司承担的后续义务，并在资产交割后协助轻纺城行使相应权利。

（2）该等工程合同项下的工程款及其他款项的支付义务由开发公司按合同约定继续履行，轻纺城在标的资产交割后无须为工程合同款项支付承担任何责任。

（3）该等工程合同项下未完成的竣工验收，造价决算等后续事宜，开发公司应按合同约定并根据实际工程进度组织开展，在不影响东升路市场和北联市场正常经营的前提下，确保在合理期限内完成上述工作。

（4）自标的资产交割日起，开发公司将该等工程合同项下作为发包人所享有的质量保证、保修、维修等权利全部转让给轻纺城。轻纺城自资产交割日起有权要求

工程施工方履行质保维修义务，开发公司应协助轻纺城与工程施工方进行沟通，并积极督促工程施工方履行质保维修义务。

（5）在该等工程合同约定的保修期间，工程施工方经通知拒不履行质保维修义务或在合理期限内未开展工作的，轻纺城可以自费修理并告知开发公司，开发公司应以工程施工方的质量保证金向轻纺城补偿修理费用。若质量保证金不足以补偿轻纺城修理费用的，开发公司应先向轻纺城全额补偿，再向工程施工方追偿。

（6）该等工程合同约定的保修期届满，开发公司须事先征得轻纺城同意，方可根据合同约定向工程施工方退还质量保证金余额。

B、标的资产建设工程债权债务的处理进展

本所律师经核查东升路市场与北联市场签订的建设工程合同，截至本法律意见书出具日，开发公司与标的资产相关的未履行完毕的建设工程合同共 54 份，具体详见本法律意见书附件四“标的资产所涉建设工程债权债务”。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，开发公司、轻纺城已就其中 50 份建设工程合同与施工方就标的资产转让后建设工程合同后续履行事宜签订三方协议，并约定如下：

（1）开发公司与工程施工方将按建设工程合同的约定继续完成后工程造价决算等后续事宜。

（2）工程施工方同意建设工程合同项下工程款及其他款项的支付由开发公司按建设工程合同的约定继续履行，就款项支付引起的责任工程施工方将仍向开发公司请求。

（3）标的资产交割后，工程施工方将按建设工程合同约定的质保范围和质保期限，向轻纺城履行质保义务，开发公司应协助沟通，并督促工程施工方履行工程的保修责任。质保期内，工程施工方经通知后未履行保修责任的，轻纺城可自行修理，相应费用轻纺城向开发公司提供相应凭证，由开发公司从工程施工方的质保金中扣减后支付给轻纺城，直至质保金扣完。若质保金不足以支付，则超出部分由轻纺城承担，开发公司在向轻纺城承担后可按照建设工程合同向工程施工方追偿。质保期满后，开发公司事先经轻纺城确认后方可将质保金余额支付给工程施工方。

截至本法律意见书出具日，开发公司、轻纺城未签订三方协议的工程施工方为 2 家，所涉标的资产尚未履行完毕的建设工程合同为 4 份。本所律师经核查《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中有关建设工程债权债务的条款，以及上述 4 份建设工程合同的履行情况，认为轻纺城与开发公司已对上述 4 份建设工程合同的债权债务作出约定和妥善处理，未签订三方协议不会构成本次重大资产重组的实质性障碍。

2、标的资产商铺租赁债权债务

开发公司与轻纺城已在签订的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中约定对东升路市场与北联市场正在履行的商铺租赁合同作如下处理：

开发公司应在标的资产交割同时，将标的资产尚在履行的商铺租赁合同项下原属于开发公司或其下属公司的权利及义务全部转让给轻纺城。开发公司应向承租人作充分解释说明，以书面通知或签订三方协议的方式进行合同权利及义务转让。开发公司承诺：如承租人仍向开发公司履行合同的，开发公司应即时将取得的合同对价转交轻纺城；轻纺城如需向承租人主张合同权利，承租人以轻纺城并非合同主体进行抗辩的，开发公司应其名义向承租人主张权利，并即时将取得的合同对价转交轻纺城。

3、标的资产涉及的其他债权债务

标的资产正在履行的物业委托管理合同，水、电等公用设施服务合同，在本次重大资产重组完成后，应当由资产受让方与合同相对方签署，开发公司与轻纺城已在签订的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议》中约定如下：

开发公司应在标的资产交割同时，将标的资产尚在履行的包括物业委托管理合同、公用设施服务合同在内的日常经营性合同项下原属于开发公司或其下属公司的权利义务全部转让给轻纺城。开发公司应向合同相对方作充分解释说明，以书面通知或签订三方协议的方式进行合同权利义务转让。开发公司承诺：如合同相对方仍向开发公司履行合同的，开发公司应即时将取得的合同对价转交轻纺城；轻纺城如需向合同相对方主张合同权利，合同相对方以轻纺城并非合同主体进行抗辩的，开发公司应其名义向合同相对方主张权利，并即时将取得的合同对价转交轻纺城。轻纺城承诺：如因轻纺城在上述合同履行过程中违约导致合同相对方向开发公司主张

权利的，轻纺城应补偿开发公司受到的损失。

4、结论

本所律师认为，轻纺城与开发公司已就本次重大资产重组涉及的债权债务处理事宜达成合意，本次重大资产重组的债权债务处理符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（二）本次重大资产重组涉及的人员安置

本次交易标的资产为土地使用权、房屋及附属设施等实物资产，以及保证金、预收租金等款项，开发公司及下属公司与标的资产相关的员工的劳动关系不随标的资产权属变更而改变，故本次重大资产重组不涉及职工安置事项。

九、本次重大资产重组的信息披露

（一）本次重大资产重组的信息披露

本所律师经核查轻纺城在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站上刊登、发布的公告，轻纺城就本次重大资产重组事项进行的信息披露如下：

（1）2011年7月4日，轻纺城披露《重大事项停牌公告》，轻纺城股票自当日起停牌。

（2）2011年7月11日、7月18日、7月25日，轻纺城先后披露了《关于继续停牌公告》，公告重大事项并继续停牌。

（3）2011年8月1日、8月8日、8月15日、8月29日、9月5日、9月13日和9月19日，轻纺城先后披露了《关于股票延期复牌暨重大事项进展公告》，公告重大资产重组事项并继续停牌。

（4）2011年9月28日，轻纺城披露《第六届董事会第二十二次会议决议公告》，同时披露《以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）预案》及财通证券对本次重大资产重组出具的独立财务顾问核查意见书。同日，轻纺城发布《关于股票复牌公告》，轻纺城股票自当日起恢复交易。

（5）2011年10月29日、2011年11月29日、2011年12月30日，轻纺城先后披露《关

于重大资产重组事项进展公告》。

（二）结论

本所律师认为，截至本法律意见书签署日，轻纺城就本次重大资产重组已经履行了法定信息披露义务，符合《重组管理办法》等规范性文件的规定；本次重大资产重组不存在应当披露而未披露的事项。

十、本次重大资产重组的中介机构

（一）独立财务顾问

财通证券担任轻纺城本次重大资产重组的独立财务顾问。本所律师经核查财通证券所持 J36633000 号《经营证券业务许可证》，财通证券具备中国证监会核准的保荐承销和财务顾问资格，重组报告书的相关经办人员具备保荐代表人资格。

（二）评估机构

坤元评估担任本次重大资产重组的资产评估机构。本所律师经核查坤元评估所持 33020001 号《资产评估资格证书》及 0571013001 号《证券期货相关业务评估资格证书》，坤元评估具备资产评估资格并具有证券、期货业务资格，资产评估报告的签字人员具备注册资产评估师执业资格。

（三）审计机构

天健事务所担任本次重大资产重组的审计机构。本所律师经核查天健事务所所持《会计师事务所执业证书》及 000078 号《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，天健事务所具备审计执业资格并具有证券、期货业务资格，审计报告的签字人员具备注册会计师执业资格。

（四）法律顾问

本所担任轻纺城本次重大资产重组的专项法律顾问。本所系经浙江省司法厅核准成立并依法执业的律师事务所，持有浙江省司法厅颁发的 23301200110335813 号的《律师事务所执业许可证》，法律意见书的签字律师具备律师执业资格。

（五）结论

本所律师认为，上述为本次重大资产重组提供服务的各中介机构及其经办人员均具备法律、法规及规范性文件规定的必要业务资格，具有为本次重大资产重组提供相关专业服务的资格。

十一、内幕信息知情人及其近亲属买卖股票情况

本所律师经核查对本次重大资产重组交易双方及其董事、监事、高级管理人员，参与本次重大资产重组的各中介机构人员，以及上述人员的配偶及直系亲属自轻纺城关于本次交易停牌日前六个月至轻纺城第六届董事会第二十四次会议召开日期间（即 2011 年 1 月 4 日至 2012 年 1 月 12 日，以下简称“自查期间”）买卖轻纺城股票的自查报告，集合中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的持股及股份变更查询证明。在自查期间，上述内幕信息知情人及其近亲属买卖轻纺城股票的情况如下：

序号	姓名	交易日期	交易类别	交易数量（股）	与本次重大资产重组关系	获利（元）
1	邢建芳	2011.2.24	买入	600	本次重大资产重组评估机构坤元评估副总经理潘文夫的配偶	422
		2011.3.1	卖出	600		
		2011.3.31	买入	600		
		2011.4.8	买入	500		
		2011.4.11	卖出	1,100		
2	潘国英	2011.2.15	买入	500	本次重大资产重组交易方开发公司监事鲁文龙的配偶	491
		2011.2.17	卖出	500		
		2011.4.8	买入	500		
		2011.4.15	卖出	500		
		2011.5.24	买入	500		
		2011.6.7	卖出	400		
		2011.6.10	买入	400		
		2011.6.16	买入	500		
3	黄敏娟	2011.3.28	买入	1,000	本次重大资产重组交易方轻纺城副总经理张少宏的配偶	520
		2011.4.13	卖出	1,000		

邢建芳、潘国英、黄敏娟分别出具了书面说明与承诺，其买卖股票行为是基于其对二级市场交易情况自行判断而进行的操作，其买卖股票时并未知悉重组事宜，也未参与本次资产重组决策，该等买卖行为与本次重组事项不存在关联关系，也不

涉及内幕交易；邢建芳、潘国英、黄敏娟承诺自自查报告出具日起至本次重大资产重组终止之日，如其个人及其直系亲属购买或出售轻纺城的股票，将在事实发生日内书面告知轻纺城。

本所律师认为，本次重大资产重组内幕信息知情人及其近亲属购买轻纺城股票的行为不存在涉嫌利用内幕信息进行交易的情况，上述股票交易行为不构成本次重大资产重组的实质性法律障碍。

十二、结论意见

综上所述，本所律师认为：交易双方具备进行本次重大资产重组的主体资格；本次重大资产重组方案，交易双方签署的相关协议符合法律、法规及规范性文件的规定；本次重大资产重组标的资产权属清晰，标的资产转让不存在实质性法律障碍；本次重大资产重组符合《重组管理办法》等相关法律、法规及规范性文件规定的各项实质性条件；本次重大资产重组已履行适当的关联交易决策程序，并将有利于上市公司减少关联交易和同业竞争；交易双方已履行必要的信息披露义务，取得截至本法律意见书出具日应当取得批准和授权，本次重大资产重组尚需履行本法律意见书所述的批准与授权程序。

——本法律意见书正文结束——

[本页为国浩律师集团(杭州)事务所《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）的法律意见书》签字页]

第三部分 结 尾

本法律意见书正本六份，无副本。

本法律意见书的出具日为 年 月 日。

国浩律师集团（杭州）事务所

经办律师：沈田丰_____

负责人： 吕秉虹_____

吴 钢_____

附件一：轻纺城的控股子公司

（一）浙江中轻担保有限公司

轻纺城现持有浙江中轻担保有限公司（以下简称“中轻担保”）100%的股权。

中轻担保是一家于 2007 年 8 月 15 日设立的有限责任公司，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为 330621000006428 的《企业法人营业执照》。中轻担保住所为绍兴县柯桥轻纺城东市场五楼，法定代表人沈小军，注册资本人民币 9,000 万元，实收资本人民币 9,000 万元。经营范围为：对外投资；对个人、企业提供信用担保（金融业务除外）及咨询服务。

中轻担保系轻纺城独资设立的子公司，设立时的注册资本为 10,000 万元，经绍兴精诚联合会计师事务所审验并出具验字[2007]081 号《验资报告》，确认缴付到位。

2007 年 8 月 13 日，中轻担保的注册资本由 10,000 万元增至 38,000 万元，本次增资经绍兴精诚联合会计师事务所审验并出具验字[2007]084 号《验资报告》，确认缴付到位。

2008 年 10 月 6 日，经绍兴宏泰会计师事务所有限公司审验并出具绍宏会验字[2008]第 445 号《验资报告》确认，中轻担保的注册资本由 38,000 万元减至 20,000 万元。

2009 年 5 月 9 日，经绍兴宏泰会计师事务所有限公司审验并出具绍宏会验字[2009]第 231 号《验资报告》确认，中轻担保的注册资本由 20,000 万元减至 9,000 万元。

国际物流中心设物流分公司与天汇市场分公司两家分公司。物流分公司设立于 2003 年 12 月 9 日，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为 330621000011407 的《营业执照》。国际物流中心物流分公司营业场所为齐贤高泽，负责人为周俭，经营范围为：站场：货运站（场）经营：（货物集散、仓储理货）（道路运输经营许可证有效期至：2015 年 3 月 15 日止）；仓储租赁、房屋出租及物业管理配套服务、搬运装卸、包装整理、国际货运代理；经营至 2019 年 7 月 1 日止。天汇市场分公司设立于 2004 年 12 月 8 日，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为

330621000055805 的《营业执照》。国际物流中心天汇市场分公司的营业场所为绍兴县柯桥万商路天汇广场 A 区四楼，负责人为周俭，经营范围为：市场开发；市场租赁、市场内物业管理、停车服务、装卸搬运、市场咨询服务。有效期至 2019 年 7 月 1 日止（经营范围中涉及许可证的项目凭证生产、经营）。

（二）绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司

轻纺城现持有绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司（以下简称“国际物流中心”）100%的股权。

国际物流中心是一家于 1999 年 7 月 2 日设立的有限责任公司，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为 330621000055161 的《企业法人营业执照》。国际物流中心住所为绍兴县柯桥鉴湖路 1 号，法定代表人周俭，注册资本人民币 30,000 万元，实收资本人民币 30,000 万元。经营范围为：通过参股、控股等方式，在能源、市场开发、交通运输、房地产、基础设施、信息产业、生物工程进出口等国家鼓励及允许的行业进行直接投资、并提供相关咨询服务；下设国际物流分公司；下设天汇市场分公司；生产：纺织品；批发、零售：针、纺织品及原料。

国际物流中心原名“浙江绍兴中国轻纺城印染有限公司”，系由轻纺城与绍兴县华舍镇经济实业总公司投资设立，设立时注册资本为 5,000 万元，轻纺城持股 90%，绍兴县华舍镇经济实业总公司持股 10%。

2001 年 6 月 12 日，经股东会批准，绍兴县华舍镇经济实业总公司将所持 400 万元股权转让给轻纺城，将所持 100 万元股权转让给浙江中国轻纺城进出口有限公司。本次股权转让后，轻纺城出资 4,900 万元，占注册资本的 98%；浙江中国轻纺城进出口有限公司出资 100 万元，占注册资本的 2%。

2003 年 2 月 18 日，经股东会批准，公司名称变更为“浙江中国轻纺城纺织印染集团有限公司”。

2003 年 4 月 17 日，经股东会批准，浙江中国轻纺城进出口有限公司将所持 100 万元股权全部转让给浙江墙煌建材有限公司，同时公司注册资本由 5,000 万元增至 30,000 万元，新增注册资本 24,500 万元由轻纺城缴付。绍兴兴业会计师事务所有限公司对新增注册资本进行审验，并出具绍兴业会验字[2003]第 291 号《验资报告》。

本次股权转让及增资完成后，轻纺城出资 29,400 万元，占注册资本的 98%；浙江墙煌建材有限公司出资 600 万元，占注册资本的 2%。

2004 年 6 月 17 日，经股东会批准，公司名称变更为“浙江中轻控股集团有限公司”。

2004 年 12 月 7 日，经股东会批准，浙江墙煌建材有限公司将所持 600 万元股权全部转让给东风绍兴酒有限公司。本次股权转让后，轻纺城出资 29,400 万元，占注册资本的 98%；东风绍兴酒有限公司出资 600 万元，占注册资本的 2%。

2007 年 4 月 2 日，经股东会批准，会稽山绍兴酒有限公司（原东风绍兴酒有限公司）将所持 600 万元股权全部转让给轻纺城。本次股权转让后，轻纺城出资 30,000 万元，占注册资本的 100%。

2008 年 9 月 5 日，经股东会批准，公司名称变更为“绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司”。

（三）绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司

轻纺城现持有绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司（以下简称“电子商务公司”）100%的股权。

电子商务公司是一家于 2010 年 7 月 7 日设立的有限责任公司，现持有绍兴县工商行政管理局颁发的注册号为 330621000122721 的《企业法人营业执照》。电子商务公司住所为绍兴县中国轻纺城东市场四楼 17-19 号，法定代表人周俭，注册资本人民币 500 万元，实收资本人民币 500 万元。经营范围为：网上提供纺织品销售服务，纺织品的信息咨询服务，网站设计研发，计算机软件技术开发、咨询服务，广告制作、设计、发布。

（四）绍兴县中轻物业管理有限公司

轻纺城现持有绍兴县中轻物业管理有限公司（以下简称“物业管理公司”）60%的股权。

物业管理公司是一家于 2005 年 11 月 8 日设立的有限责任公司，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为 330621000076422 的《企业法人营业执照》。物业管理公司住所为绍兴县柯桥轻纺城东交易区四楼，法定代表人周俭，注册资本人民币 50 万元，实收资本人民币 50 万元。经营范围为：营业房物业管理；房屋中介、咨询服务、装饰装潢；组织展览和商务活动的接待。

物业管理公司系由浙江中轻控股集团有限公司、浙江中国轻纺城集团股份有限公司工会委员会共同投资设立，浙江中轻控股集团有限公司出资 30 万元，占注册资本的 60%，浙江中国轻纺城集团股份有限公司工会委员会出资 20 万元，占注册资本的 40%。

2007 年 5 月 16 日，经股东会批准，浙江中轻控股集团有限公司将所持 30 万元的股权转让给轻纺城。本次股权转让后，轻纺城出资 30 万元，占注册资本的 60%；浙江中国轻纺城集团股份有限公司工会委员会出资 20 万元，占注册资本的 40%。

（五）绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司

轻纺城现持有绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司（以下简称“交易服务中心”）66.58%的股权。

交易服务中心是一家于 2006 年 1 月 9 日设立的有限责任公司，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为 330621000082921 的《企业法人营业执照》。转让转租交易服务中心住所为绍兴县中国轻纺城东市场附楼一楼，法定代表人周俭，注册资本人民币 50 万元，实收资本人民币 50 万元。经营范围为：房屋中介服务。

交易服务中心设立时股权结构为：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中国轻纺城集团股份有限公司	283,750	56.75%
2	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	60,150	12.03%
3	浙江中轻控股集团有限公司	49,150	9.83%
4	绍兴县中国轻纺城六区轻纺有限公司	33,100	6.62%
5	浙江中国轻纺城集团置业投资有限公司	31,100	6.22%
6	绍兴县亚太房地产有限公司	29,250	5.85%

7	绍兴县柯桥街道红建村经济合作社	13,500	2.70%
合 计		500,000	100%

2007年6月16日，经股东会批准，浙江中轻控股集团有限公司将所持4.915万元股权全部转让给轻纺城。本次股权转让后，交易服务中心股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中国轻纺城集团股份有限公司	332,900	66.58%
2	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	60,150	12.03%
3	绍兴县中国轻纺城六区轻纺有限公司	33,100	6.62%
4	浙江中国轻纺城集团置业投资有限公司	31,100	6.22%
5	绍兴县亚太房地产有限公司	29,250	5.85%
6	绍兴县柯桥街道红建村经济合作社	13,500	2.70%
合 计		500,000	100%

2010年12月13日，经股东会批准，浙江景都置业投资有限公司（原浙江中国轻纺城集团置业投资有限公司）将所持3.11万元股权全部转让给浙江原达房地产开发有限公司。本次股权转让后，交易服务中心的股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中国轻纺城集团股份有限公司	332,900	66.58%
2	浙江绍兴中国轻纺城西市场实业有限公司	60,150	12.03%
3	绍兴县中国轻纺城六区轻纺有限公司	33,100	6.62%
4	浙江原达房地产开发有限公司	31,100	6.22%
5	绍兴县亚太房地产有限公司	29,250	5.85%
6	绍兴县柯桥街道红建村经济合作社	13,500	2.70%
合 计		500,000	100%

（六）浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司

轻纺城持有浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司（以下简称“中金市场投资公司”）51%的股权。

中金市场投资公司是一家于2004年3月30日设立的有限责任公司，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为330621000096901的《企业法人营业执照》。中金市场投资公司住所为绍兴柯桥中国轻纺城东交易区三楼，法定代表人周俭，注册

资本人民币 6,000 万元，实收资本人民币 6,000 万元。经营范围为：国家允许的市场投资、开发、建设。

中金市场投资公司的股权结构为：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中国轻纺城集团股份有限公司	30,600,000	51%
2	浙江金昌房地产集团有限公司	29,400,000	49%
合 计		60,000,000	100%

（七）绍兴县中轻物流有限公司

轻纺城通过全资子公司国际物流中心持有绍兴县中轻物流有限公司（以下简称“中轻物流”）100%的股权，轻纺城实际控制中轻物流 100%的股权。

中轻物流是一家于 2005 年 10 月 25 日设立的有限责任公司，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为 330621000055619 的《企业法人营业执照》。中轻物流住所为绍兴县齐贤高泽国际物流中心，法定代表人周俭，注册资本人民币 50 万元，实收资本 50 万元。经营范围为：“许可经营项目：货运：普通货物运输、货物专用运输（集装箱）。（道路运输经营许可证有效期至 2013 年 7 月 14 日止）一般经营项目：仓储。”

中轻物流系由浙江中轻控股集团有限公司与三名自然人共同投资设立，中轻物流设立时注册资本为 880 万元，设立时股权结构为：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中轻控股集团有限公司	4,400,000	50%
2	陈国庆	3,520,000	40%
3	史浩然	616,000	7%
4	诸祥荣	264,000	3%
合 计		8,800,000	100%

2007 年 5 月 25 日，经股东会批准，陈国庆将所持 237.6 万元股权转让给冯斌，将所持 114.4 万元股权转让给浙江中轻控股集团有限公司，史浩然将所持 61.6 万元股权全部转让给浙江中轻控股集团有限公司。本次股权转让后，中轻物流股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中轻控股集团有限公司	6,160,000	70%
2	冯 斌	2,376,000	27%
3	诸祥荣	264,000	3%
合 计		8,800,000	100%

2008年9月22日，经股东会批准，冯斌将所持237.6万元股权转让给国际物流中心（浙江中轻控股集团有限公司更名而来），诸祥荣将所持26.4万元的股权转让给国际物流中心。本次股权转让后，中轻物流变更为国际物流中心全资子公司。

2010年9月8日，经绍兴兴业会计师事务所有限公司审验并出具绍兴业会验[2010]1508号《验资报告》确认，中轻物流注册资本由880万元减至50万元。

（八）绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司

轻纺城通过控股子公司中金市场投资公司持有绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司（以下简称“新东区市场开发公司”）51%的股权，轻纺城实际控制新东区市场开发公司51%的股权。

新东区市场开发公司是一家于2004年4月13日设立的有限责任公司，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为330621000052042的《企业法人营业执照》。新东区市场开发公司住所为绍兴县轻纺城东交易区三楼，法定代表人茹关筠，注册资本人民币5,000万元，实收资本人民币5,000万元。经营范围为：国家允许的市场开发、建设。

新东区市场开发公司系由中金市场投资公司、绍兴市时代春天针纺织有限公司与8名自然人共同投资设立，设立时注册资本5,000万元，设立时股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	25,500,000	51%
2	绍兴市时代春天针纺织有限公司	3,000,000	6%
3	王新生	3,000,000	6%
4	翁金生	3,000,000	6%
5	王光耀	3,000,000	6%
6	马建新	2,500,000	5%

7	王信友	2,500,000	5%
8	彭水俊	2,500,000	5%
9	陈 宇	2,500,000	5%
10	韩天尧	2,500,000	5%
合 计		50,000,000	100%

2006年2月26日，经股东会批准，绍兴市时代春天针纺有限公司将所持300万元股权中的150万元股权转让给浙江金昌房地产集团有限公司。本次股权转让后，新东区市场开发公司的股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	25,500,000	51%
2	绍兴市时代春天针纺织有限公司	1,500,000	3%
3	浙江金昌房地产集团有限公司	1,500,000	3%
4	王新生	3,000,000	6%
5	翁金生	3,000,000	6%
6	王光耀	3,000,000	6%
7	马建新	2,500,000	5%
8	王信友	2,500,000	5%
9	彭水俊	2,500,000	5%
10	陈 宇	2,500,000	5%
11	韩天尧	2,500,000	5%
合 计		50,000,000	100%

2006年4月11日，经股东会批准，中金市场投资公司将所持2,550万元股权中的1,250万元股权转让给浙江金昌房地产集团有限公司。本次股权转让后，新东区市场开发公司的股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	14,000,000	28%
2	浙江金昌房地产集团有限公司	13,000,000	26%
3	绍兴市时代春天针纺织有限公司	1,500,000	3%
4	王新生	3,000,000	6%
5	翁金生	3,000,000	6%
6	王光耀	3,000,000	6%

7	马建新	2,500,000	5%
8	王信友	2,500,000	5%
9	彭水俊	2,500,000	5%
10	陈 宇	2,500,000	5%
11	韩天尧	2,500,000	5%
合 计		50,000,000	100%

2006 年 5 月 26 日，经股东会批准，浙江金昌房地产集团有限公司将所持 1250 万元股权转让给中金市场投资公司，将所持 150 万元股权转让给绍兴市时代春天针纺有限公司。本次股权转让后，新东区市场开发公司的股权结构变更为：

序号	股东名称或姓名	出资额（元）	出资比例
1	浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	25,500,000	51%
2	绍兴市时代春天针纺织有限公司	3,000,000	6%
3	王新生	3,000,000	6%
4	翁金生	3,000,000	6%
5	王光耀	3,000,000	6%
6	马建新	2,500,000	5%
7	王信友	2,500,000	5%
8	彭水俊	2,500,000	5%
9	陈 宇	2,500,000	5%
10	韩天尧	2,500,000	5%
合 计		50,000,000	100%

（九）绍兴县众联市场物业管理有限公司

轻纺城通过间接控股的新东区市场开发公司持有绍兴县众联市场物业管理有限公司（以下简称“众联物业管理”）100%的股权，轻纺城实际控制众联物业管理 100%的股权。

众联物业管理是一家于 2008 年 8 月 21 日设立的有限责任公司，现持有绍兴县工商行政管理局核发的注册号为 330621000052059 的《企业法人营业执照》。众联物业管理住所为绍兴县柯桥联合市场五楼 1 号，法定代表人周俭，注册资本人民币 10 万元，实收资本人民币 10 万元。经营范围为：营业房物业管理；房屋中介、咨询服

务；室内外装潢设计；会展服务；停车服务。

附件二：东升路市场标的资产

（一）取得权属证书的房产及土地使用权

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积（㎡）	用途	权证号	使用权面积（㎡）	用途	使用权类型	终止日期	
1	柯桥东升花园市场 1023 室	绍房权证柯桥字第 59200 号	30.34	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69245 号	5.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
2	柯桥东升花园市场 1031 室	绍房权证柯桥字第 59208 号	31.44	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69253 号	5.53	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
3	柯桥东升花园市场 1035 室	绍房权证柯桥字第 59212 号	28.26	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69257 号	4.97	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
4	柯桥东升花园市场 1041 室	绍房权证柯桥字第 59218 号	30.34	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69263 号	5.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
5	柯桥东升花园市场 1049 室	绍房权证柯桥字第 59226 号	30.34	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69271 号	5.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
6	柯桥东升花园市场 1052 室	绍房权证柯桥字第 59229 号	29.92	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69274 号	5.27	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
7	柯桥东升花园市场 1056 室	绍房权证柯桥字第 59233 号	30.34	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69278 号	5.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
8	柯桥东升花园市场 1067 室	绍房权证柯桥字第 59244 号	40.83	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69289 号	7.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
9	柯桥东升花园市场 1068 室	绍房权证柯桥字第 59245 号	32.66	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69290 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
10	柯桥东升花园市场 1069 室	绍房权证柯桥字第 59246 号	32.66	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69291 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
11	柯桥东升花园市场 1070 室	绍房权证柯桥字第 59247 号	20.96	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69292 号	3.69	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
12	柯桥东升花园市场 1071 室	绍房权证柯桥字第 59248 号	19.87	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69293 号	3.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
13	柯桥东升花园市场 1075 室	绍房权证柯桥字第 59252 号	20.95	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69297 号	3.69	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
14	柯桥东升花园市场 1076 室	绍房权证柯桥字第 59253 号	32.66	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69298 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
15	柯桥东升花园市场 1077 室	绍房权证柯桥字第 59254 号	32.66	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69299 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
16	柯桥东升花园市场 1078 室	绍房权证柯桥字第 59255 号	29.49	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69300 号	5.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
17	柯桥东升花园市场 1079 室	绍房权证柯桥字第 59256 号	29.49	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69301 号	5.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
18	柯桥东升花园市场 1080 室	绍房权证柯桥字第 59257 号	40.83	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69302 号	7.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
19	柯桥东升花园市场 1086 室	绍房权证柯桥字第 59263 号	21.43	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69308 号	3.77	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
20	柯桥东升花园市场 1087 室	绍房权证柯桥字第 59264 号	20.31	商业	绍兴县国用（3-60-0-27）第 69309 号	3.57	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
21	柯桥东升花园市场 1088 室	绍房权证柯桥字第 59265 号	31.76	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69310 号	5.59	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
22	柯桥东升花园市场 1091 室	绍房权证柯桥字第 59268 号	20.61	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69313 号	3.63	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
23	柯桥东升花园市场 1105 室	绍房权证柯桥字第 59282 号	44.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69400 号	7.88	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
24	柯桥东升花园市场 1106 室	绍房权证柯桥字第 59283 号	35.24	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69401 号	6.20	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
25	柯桥东升花园市场 1107 室	绍房权证柯桥字第 59284 号	36.44	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69402 号	6.41	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
26	柯桥东升花园市场 1109 室	绍房权证柯桥字第 59286 号	22.61	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69404 号	3.98	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
27	柯桥东升花园市场 1112 室	绍房权证柯桥字第 59289 号	36.04	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69407 号	6.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
28	柯桥东升花园市场 1114 室	绍房权证柯桥字第 59291 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69409 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
29	柯桥东升花园市场 1115 室	绍房权证柯桥字第 59292 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69410 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
30	柯桥东升花园市场 1116 室	绍房权证柯桥字第 59293 号	32.36	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69411 号	5.70	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
31	柯桥东升花园市场 1117 室	绍房权证柯桥字第 59294 号	32.36	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69412 号	5.70	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
32	柯桥东升花园市场 1118 室	绍房权证柯桥字第 59295 号	44.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69413 号	7.88	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
33	柯桥东升花园市场 1119 室	绍房权证柯桥字第 59296 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69414 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
34	柯桥东升花园市场 1120 室	绍房权证柯桥字第 59297 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69415 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
35	柯桥东升花园市场 1121 室	绍房权证柯桥字第 59298 号	44.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69416 号	7.88	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
36	柯桥东升花园市场 1122 室	绍房权证柯桥字第 59299 号	40.82	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69417 号	7.18	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
37	柯桥东升花园市场 1125 室	绍房权证柯桥字第 59302 号	40.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69420 号	7.16	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
38	柯桥东升花园市场 1126 室	绍房权证柯桥字第 59303 号	17.76	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69421 号	3.13	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
39	柯桥东升花园市场 1127 室	绍房权证柯桥字第 59304 号	22.20	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69422 号	3.91	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
40	柯桥东升花园市场 1128 室	绍房权证柯桥字第 59305 号	45.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69423 号	8.06	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
41	柯桥东升花园市场 1130 室	绍房权证柯桥字第 59307 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69425 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
42	柯桥东升花园市场 1136 室	绍房权证柯桥字第 59313 号	50.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69431 号	8.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
43	柯桥东升花园市场 1137 室	绍房权证柯桥字第 59314 号	50.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69432 号	8.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
44	柯桥东升花园市场 1138 室	绍房权证柯桥字第 59315 号	53.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69433 号	9.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
45	柯桥东升花园市场 1139 室	绍房权证柯桥字第 59316 号	36.57	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69434 号	6.44	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
46	柯桥东升花园市场 1140 室	绍房权证柯桥字第 59317 号	42.24	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69435 号	7.43	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
47	柯桥东升花园市场 1141 室	绍房权证柯桥字第 59318 号	35.93	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69436 号	6.32	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
48	柯桥东升花园市场 1142 室	绍房权证柯桥字第 59319 号	24.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69437 号	4.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
49	柯桥东升花园市场 1143 室	绍房权证柯桥字第 59320 号	28.43	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69438 号	5.00	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
50	柯桥东升花园市场 1144 室	绍房权证柯桥字第 59321 号	50.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69439 号	8.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
51	柯桥东升花园市场 1145 室	绍房权证柯桥字第 59322 号	50.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69440 号	8.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
52	柯桥东升花园市场 1146 室	绍房权证柯桥字第 59323 号	53.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69441 号	9.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
53	柯桥东升花园市场 1147 室	绍房权证柯桥字第 59324 号	31.26	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69442 号	5.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
54	柯桥东升花园市场 1148 室	绍房权证柯桥字第 59325 号	31.26	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69443 号	5.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
55	柯桥东升花园市场 1149 室	绍房权证柯桥字第 59326 号	27.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69444 号	4.89	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
56	柯桥东升花园市场 1150 室	绍房权证柯桥字第 59327 号	24.11	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69445 号	4.24	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
57	柯桥东升花园市场 1151 室	绍房权证柯桥字第 59328 号	19.73	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69446 号	3.47	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
58	柯桥东升花园市场 1152 室	绍房权证柯桥字第 59329 号	22.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69447 号	4.00	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
59	柯桥东升花园市场 1153 室	绍房权证柯桥字第 59330 号	42.47	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69448 号	7.47	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
60	柯桥东升花园市场 1154 室	绍房权证柯桥字第 59331 号	42.47	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69449 号	7.47	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
61	柯桥东升花园市场 1155 室	绍房权证柯桥字第 59332 号	38.34	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69450 号	6.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
62	柯桥东升花园市场 1156 室	绍房权证柯桥字第 59333 号	38.34	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69451 号	6.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
63	柯桥东升花园市场 1157 室	绍房权证柯桥字第 59334 号	53.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69452 号	9.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
64	柯桥东升花园市场 1158 室	绍房权证柯桥字第 59335 号	50.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69453 号	8.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
65	柯桥东升花园市场 1159 室	绍房权证柯桥字第 59336 号	50.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69454 号	8.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
66	柯桥东升花园市场 1160 室	绍房权证柯桥字第 59337 号	53.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69455 号	9.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
67	柯桥东升花园市场 1161 室	绍房权证柯桥字第 59338 号	48.37	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69456 号	8.51	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
68	柯桥东升花园市场 1162 室	绍房权证柯桥字第 59339 号	33.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69457 号	5.81	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
69	柯桥东升花园市场 1163 室	绍房权证柯桥字第 59340 号	32.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69458 号	5.77	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
70	柯桥东升花园市场 1164 室	绍房权证柯桥字第 59341 号	42.47	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69459 号	7.47	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
71	柯桥东升花园市场 1165 室	绍房权证柯桥字第 59342 号	36.34	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69460 号	6.40	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
72	柯桥东升花园市场 1166 室	绍房权证柯桥字第 59343 号	53.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69461 号	9.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
73	柯桥东升花园市场 1167 室	绍房权证柯桥字第 59344 号	50.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69462 号	8.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
74	柯桥东升花园市场 1168 室	绍房权证柯桥字第 59345 号	50.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69463 号	8.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
75	柯桥东升花园市场 1169 室	绍房权证柯桥字第 59346 号	53.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69464 号	9.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
76	柯桥东升花园市场 1170 室	绍房权证柯桥字第 59347 号	54.27	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69465 号	9.55	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
77	柯桥东升花园市场 1171 室	绍房权证柯桥字第 59348 号	19.40	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69466 号	3.41	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
78	柯桥东升花园市场 1172 室	绍房权证柯桥字第 59349 号	18.40	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69467 号	3.24	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
79	柯桥东升花园市场 1173 室	绍房权证柯桥字第 59350 号	25.20	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69468 号	4.44	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
80	柯桥东升花园市场 1174 室	绍房权证柯桥字第 59351 号	19.73	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69469 号	3.47	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
81	柯桥东升花园市场 1175 室	绍房权证柯桥字第 59352 号	22.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69470 号	4.00	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
82	柯桥东升花园市场 1176 室	绍房权证柯桥字第 59353 号	42.47	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69471 号	7.47	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
83	柯桥东升花园市场 1177 室	绍房权证柯桥字第 59354 号	45.30	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69472 号	7.97	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
84	柯桥东升花园市场 1178 室	绍房权证柯桥字第 59355 号	54.27	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69473 号	9.55	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
85	柯桥东升花园市场 1179 室	绍房权证柯桥字第 59356 号	53.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69474 号	9.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
86	柯桥东升花园市场 1180 室	绍房权证柯桥字第 59357 号	50.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69475 号	8.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
87	柯桥东升花园市场 1181 室	绍房权证柯桥字第 59358 号	22.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69476 号	4.00	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
88	柯桥东升花园市场 1182 室	绍房权证柯桥字第 59359 号	27.95	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69477 号	4.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
89	柯桥东升花园市场 1183 室	绍房权证柯桥字第 59360 号	42.47	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69478 号	7.47	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
90	柯桥东升花园市场 1184 室	绍房权证柯桥字第 59361 号	46.25	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69479 号	8.14	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
91	柯桥东升花园市场 1185 室	绍房权证柯桥字第 59362 号	39.29	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69480 号	6.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
92	柯桥东升花园市场 1186 室	绍房权证柯桥字第 59363 号	39.52	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69481 号	6.96	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
93	柯桥东升花园市场 1187 室	绍房权证柯桥字第 59364 号	53.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69482 号	9.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
94	柯桥东升花园市场 1188 室	绍房权证柯桥字第 59365 号	58.91	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69483 号	10.37	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
95	柯桥东升花园市场 1189 室	绍房权证柯桥字第 59366 号	188.75	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69484 号	33.22	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
96	柯桥东升花园市场 1190 室	绍房权证柯桥字第 59367 号	91.25	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69485 号	16.06	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
97	柯桥东升花园市场 1191 室	绍房权证柯桥字第 59368 号	69.28	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69486 号	12.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
98	柯桥东升花园市场 1192 室	绍房权证柯桥字第 59369 号	76.04	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69487 号	13.38	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
99	柯桥东升花园市场 1193 室	绍房权证柯桥字第 59370 号	14.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69488 号	2.59	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
100	柯桥东升花园市场 1194 室	绍房权证柯桥字第 59371 号	67.59	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69489 号	11.90	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
101	柯桥东升花园市场 1195 室	绍房权证柯桥字第 59372 号	60.83	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69490 号	10.71	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
102	柯桥东升花园市场 1196 室	绍房权证柯桥字第 59373 号	60.49	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69491 号	10.65	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
103	柯桥东升花园市场 1197 室	绍房权证柯桥字第 59374 号	31.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69492 号	5.57	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
104	柯桥东升花园市场 1198 室	绍房权证柯桥字第 59375 号	14.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69493 号	2.59	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
105	柯桥东升花园市场 1199 室	绍房权证柯桥字第 59376 号	65.90	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69494 号	11.60	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
106	柯桥东升花园市场 1200 室	绍房权证柯桥字第 59377 号	94.15	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69495 号	16.57	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
107	柯桥东升花园市场 1208 室	绍房权证柯桥字第 59385 号	14.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69562 号	2.59	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
108	柯桥东升花园市场 1215 室	绍房权证柯桥字第 59392 号	14.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69569 号	2.59	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
109	柯桥东升花园市场 1224 室	绍房权证柯桥字第 59401 号	14.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69578 号	2.59	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
110	柯桥东升花园市场 1230 室	绍房权证柯桥字第 59407 号	14.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69584 号	2.59	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
111	柯桥东升花园市场 2022 室	绍房权证柯桥字第 59432 号	28.26	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69609 号	4.97	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
112	柯桥东升花园市场 2033 室	绍房权证柯桥字第 59443 号	25.27	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69620 号	4.45	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
113	柯桥东升花园市场 2035 室	绍房权证柯桥字第 59445 号	29.92	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69622 号	5.27	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
114	柯桥东升花园市场 2040 室	绍房权证柯桥字第 59450 号	143.00	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69627 号	25.17	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
115	柯桥东升花园市场 2041 室	绍房权证柯桥字第 59451 号	74.91	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69628 号	13.18	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
116	柯桥东升花园市场 2042 室	绍房权证柯桥字第 59452 号	60.10	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69629 号	10.58	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
117	柯桥东升花园市场 2043 室	绍房权证柯桥字第 59453 号	72.12	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69630 号	12.69	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
118	柯桥东升花园市场 2047 室	绍房权证柯桥字第 59457 号	20.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69634 号	3.59	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
119	柯桥东升花园市场 2048 室	绍房权证柯桥字第 59458 号	20.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69635 号	3.59	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
120	柯桥东升花园市场 2049 室	绍房权证柯桥字第 59459 号	27.85	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69636 号	4.90	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
121	柯桥东升花园市场 2050 室	绍房权证柯桥字第 59460 号	28.22	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69637 号	4.97	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
122	柯桥东升花园市场 2051 室	绍房权证柯桥字第 59461 号	32.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69638 号	5.78	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
123	柯桥东升花园市场 2052 室	绍房权证柯桥字第 59462 号	39.92	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69639 号	7.03	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
124	柯桥东升花园市场 2053 室	绍房权证柯桥字第 59463 号	32.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69640 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
125	柯桥东升花园市场 2054 室	绍房权证柯桥字第 59464 号	20.61	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69641 号	3.63	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
126	柯桥东升花园市场 2055 室	绍房权证柯桥字第 59465 号	32.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69642 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
127	柯桥东升花园市场 2056 室	绍房权证柯桥字第 59466 号	32.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69643 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
128	柯桥东升花园市场 2057 室	绍房权证柯桥字第 59467 号	29.49	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69644 号	5.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
129	柯桥东升花园市场 2058 室	绍房权证柯桥字第 59468 号	29.49	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69645 号	5.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
130	柯桥东升花园市场 2059 室	绍房权证柯桥字第 59469 号	40.83	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69646 号	7.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
131	柯桥东升花园市场 2060 室	绍房权证柯桥字第 59470 号	32.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69647 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
132	柯桥东升花园市场 2061 室	绍房权证柯桥字第 59471 号	32.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69648 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
133	柯桥东升花园市场 2062 室	绍房权证柯桥字第 59472 号	40.83	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69649 号	7.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
134	柯桥东升花园市场 2063 室	绍房权证柯桥字第 59473 号	25.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69650 号	4.46	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
135	柯桥东升花园市场 2064 室	绍房权证柯桥字第 59474 号	25.01	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69651 号	4.40	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
136	柯桥东升花园市场 2065 室	绍房权证柯桥字第 59475 号	40.83	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69652 号	7.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
137	柯桥东升花园市场 2066 室	绍房权证柯桥字第 59476 号	41.74	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69653 号	7.35	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
138	柯桥东升花园市场 2067 室	绍房权证柯桥字第 59477 号	48.45	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69654 号	8.53	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
139	柯桥东升花园市场 2068 室	绍房权证柯桥字第 59478 号	20.61	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69655 号	3.63	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
140	柯桥东升花园市场 2069 室	绍房权证柯桥字第 59479 号	32.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69656 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
141	柯桥东升花园市场 2070 室	绍房权证柯桥字第 59480 号	32.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69657 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
142	柯桥东升花园市场 2071 室	绍房权证柯桥字第 59481 号	34.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69658 号	6.13	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
143	柯桥东升花园市场 2072 室	绍房权证柯桥字第 59482 号	25.57	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69659 号	4.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
144	柯桥东升花园市场 2073 室	绍房权证柯桥字第 59483 号	25.23	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69660 号	4.44	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
145	柯桥东升花园市场 2074 室	绍房权证柯桥字第 59484 号	30.21	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69661 号	5.32	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
146	柯桥东升花园市场 2075 室	绍房权证柯桥字第 59485 号	30.39	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69662 号	5.35	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
147	柯桥东升花园市场 2076 室	绍房权证柯桥字第 59486 号	40.83	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69663 号	7.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
148	柯桥东升花园市场 2077 室	绍房权证柯桥字第 59487 号	32.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69664 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
149	柯桥东升花园市场 2078 室	绍房权证柯桥字第 59488 号	32.66	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69665 号	5.75	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
150	柯桥东升花园市场 2079 室	绍房权证柯桥字第 59489 号	40.83	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69666 号	7.19	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
151	柯桥东升花园市场 2080 室	绍房权证柯桥字第 59490 号	29.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69667 号	5.11	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
152	柯桥东升花园市场 2081 室	绍房权证柯桥字第 59491 号	13.36	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69668 号	2.35	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
153	柯桥东升花园市场 2082 室	绍房权证柯桥字第 59492 号	31.30	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69669 号	5.51	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
154	柯桥东升花园市场 2083 室	绍房权证柯桥字第 59493 号	23.01	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69670 号	4.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
155	柯桥东升花园市场 2084 室	绍房权证柯桥字第 59494 号	22.59	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69671 号	3.98	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
156	柯桥东升花园市场 2085 室	绍房权证柯桥字第 59495 号	17.76	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69672 号	3.13	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
157	柯桥东升花园市场 2086 室	绍房权证柯桥字第 59496 号	22.20	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69673 号	3.91	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
158	柯桥东升花园市场 2087 室	绍房权证柯桥字第 59497 号	40.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69674 号	7.16	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
159	柯桥东升花园市场 2088 室	绍房权证柯桥字第 59498 号	31.05	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69675 号	5.46	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
160	柯桥东升花园市场 2089 室	绍房权证柯桥字第 59499 号	30.48	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69676 号	5.36	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
161	柯桥东升花园市场 2090 室	绍房权证柯桥字第 59500 号	36.04	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69677 号	6.34	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
162	柯桥东升花园市场 2091 室	绍房权证柯桥字第 59501 号	43.81	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69678 号	7.71	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
163	柯桥东升花园市场 2092 室	绍房权证柯桥字第 59502 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69679 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
164	柯桥东升花园市场 2093 室	绍房权证柯桥字第 59503 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69680 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
165	柯桥东升花园市场 2094 室	绍房权证柯桥字第 59504 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69681 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
166	柯桥东升花园市场 2095 室	绍房权证柯桥字第 59505 号	32.36	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69682 号	5.70	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
167	柯桥东升花园市场 2096 室	绍房权证柯桥字第 59506 号	32.36	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69683 号	5.70	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
168	柯桥东升花园市场 2097 室	绍房权证柯桥字第 59507 号	44.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69684 号	7.88	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
169	柯桥东升花园市场 2098 室	绍房权证柯桥字第 59508 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69685 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
170	柯桥东升花园市场 2099 室	绍房权证柯桥字第 59509 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69686 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
171	柯桥东升花园市场 2100 室	绍房权证柯桥字第 59510 号	44.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69687 号	7.88	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
172	柯桥东升花园市场 2101 室	绍房权证柯桥字第 59511 号	27.37	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69688 号	4.82	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
173	柯桥东升花园市场 2102 室	绍房权证柯桥字第 59512 号	27.88	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69689 号	4.91	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
174	柯桥东升花园市场 2103 室	绍房权证柯桥字第 59513 号	45.71	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69690 号	8.04	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
175	柯桥东升花园市场 2104 室	绍房权证柯桥字第 59514 号	22.20	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69691 号	3.91	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
176	柯桥东升花园市场 2105 室	绍房权证柯桥字第 59515 号	22.69	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69692 号	3.99	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
177	柯桥东升花园市场 2106 室	绍房权证柯桥字第 59516 号	53.16	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69693 号	9.36	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
178	柯桥东升花园市场 2107 室	绍房权证柯桥字第 59517 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69694 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
179	柯桥东升花园市场 2108 室	绍房权证柯桥字第 59518 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69695 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
180	柯桥东升花园市场 2109 室	绍房权证柯桥字第 59519 号	38.23	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69696 号	6.73	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
181	柯桥东升花园市场 2110 室	绍房权证柯桥字第 59520 号	27.62	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69697 号	4.86	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
182	柯桥东升花园市场 2111 室	绍房权证柯桥字第 59521 号	28.13	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69698 号	4.95	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
183	柯桥东升花园市场 2112 室	绍房权证柯桥字第 59522 号	33.56	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69699 号	5.91	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
184	柯桥东升花园市场 2113 室	绍房权证柯桥字第 59523 号	32.95	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69700 号	5.80	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
185	柯桥东升花园市场 2114 室	绍房权证柯桥字第 59524 号	44.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69701 号	7.88	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
186	柯桥东升花园市场 2115 室	绍房权证柯桥字第 59525 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69702 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
187	柯桥东升花园市场 2116 室	绍房权证柯桥字第 59526 号	35.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69703 号	6.31	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
188	柯桥东升花园市场 2117 室	绍房权证柯桥字第 59527 号	44.80	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69704 号	7.88	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
189	柯桥东升花园市场 2118 室	绍房权证柯桥字第 59528 号	31.86	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69705 号	5.61	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
190	柯桥东升花园市场 2119 室	绍房权证柯桥字第 59529 号	17.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69706 号	3.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
191	柯桥东升花园市场 2120 室	绍房权证柯桥字第 59530 号	27.13	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69707 号	4.77	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
192	柯桥东升花园市场 2121 室	绍房权证柯桥字第 59531 号	27.13	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69708 号	4.77	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
193	柯桥东升花园市场 2122 室	绍房权证柯桥字第 59532 号	36.99	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69709 号	6.51	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
194	柯桥东升花园市场 2123 室	绍房权证柯桥字第 59533 号	54.94	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69710 号	9.67	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
195	柯桥东升花园市场 2124 室	绍房权证柯桥字第 59534 号	45.21	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69711 号	7.96	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
196	柯桥东升花园市场 2125 室	绍房权证柯桥字第 59535 号	25.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69712 号	4.46	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
197	柯桥东升花园市场 2126 室	绍房权证柯桥字第 59536 号	28.63	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69713 号	5.04	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
198	柯桥东升花园市场 2127 室	绍房权证柯桥字第 59537 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69714 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
199	柯桥东升花园市场 2128 室	绍房权证柯桥字第 59538 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69715 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
200	柯桥东升花园市场 2129 室	绍房权证柯桥字第 59539 号	28.63	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69716 号	5.04	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
201	柯桥东升花园市场 2130 室	绍房权证柯桥字第 59540 号	25.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69717 号	4.46	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
202	柯桥东升花园市场 2131 室	绍房权证柯桥字第 59541 号	45.21	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69718 号	7.96	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
203	柯桥东升花园市场 2132 室	绍房权证柯桥字第 59542 号	30.83	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69719 号	5.43	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
204	柯桥东升花园市场 2133 室	绍房权证柯桥字第 59543 号	24.52	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69720 号	4.32	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
205	柯桥东升花园市场 2134 室	绍房权证柯桥字第 59544 号	35.97	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69721 号	6.33	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
206	柯桥东升花园市场 2135 室	绍房权证柯桥字第 59545 号	20.16	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69722 号	3.55	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
207	柯桥东升花园市场 2136 室	绍房权证柯桥字第 59546 号	22.78	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69723 号	4.01	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
208	柯桥东升花园市场 2137 室	绍房权证柯桥字第 59547 号	22.78	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69724 号	4.01	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
209	柯桥东升花园市场 2138 室	绍房权证柯桥字第 59548 号	20.16	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69725 号	3.55	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
210	柯桥东升花园市场 2139 室	绍房权证柯桥字第 59549 号	35.97	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69726 号	6.33	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
211	柯桥东升花园市场 2140 室	绍房权证柯桥字第 59550 号	24.52	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69727 号	4.32	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
212	柯桥东升花园市场 2141 室	绍房权证柯桥字第 59551 号	27.40	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69728 号	4.82	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
213	柯桥东升花园市场 2142 室	绍房权证柯桥字第 59553 号	40.19	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69729 号	7.07	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
214	柯桥东升花园市场 2143 室	绍房权证柯桥字第 59552 号	25.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69730 号	4.46	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
215	柯桥东升花园市场 2144 室	绍房权证柯桥字第 59554 号	28.63	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69731 号	5.04	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
216	柯桥东升花园市场 2145 室	绍房权证柯桥字第 59555 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69732 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
217	柯桥东升花园市场 2146 室	绍房权证柯桥字第 59556 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69733 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
218	柯桥东升花园市场 2147 室	绍房权证柯桥字第 59557 号	38.82	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69734 号	6.83	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
219	柯桥东升花园市场 2148 室	绍房权证柯桥字第 59558 号	34.36	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69735 号	6.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
220	柯桥东升花园市场 2149 室	绍房权证柯桥字第 59559 号	54.79	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69736 号	9.64	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
221	柯桥东升花园市场 2150 室	绍房权证柯桥字第 59560 号	96.15	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69737 号	16.92	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
222	柯桥东升花园市场 2157 室	绍房权证柯桥字第 59567 号	38.99	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69744 号	6.86	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
223	柯桥东升花园市场 2158 室	绍房权证柯桥字第 59568 号	53.98	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69745 号	9.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
224	柯桥东升花园市场 2159 室	绍房权证柯桥字第 59569 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69746 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
225	柯桥东升花园市场 2160 室	绍房权证柯桥字第 59570 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69747 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
226	柯桥东升花园市场 2161 室	绍房权证柯桥字第 59571 号	53.98	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69748 号	9.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
227	柯桥东升花园市场 2162 室	绍房权证柯桥字第 59572 号	49.18	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69749 号	8.66	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
228	柯桥东升花园市场 2163 室	绍房权证柯桥字第 59573 号	33.47	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69750 号	5.89	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
229	柯桥东升花园市场 2164 室	绍房权证柯桥字第 59574 号	33.47	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69751 号	5.89	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
230	柯桥东升花园市场 2165 室	绍房权证柯桥字第 59575 号	43.18	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69752 号	7.60	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
231	柯桥东升花园市场 2166 室	绍房权证柯桥字第 59576 号	36.95	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69753 号	6.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
232	柯桥东升花园市场 2167 室	绍房权证柯桥字第 59577 号	53.98	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69754 号	9.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
233	柯桥东升花园市场 2168 室	绍房权证柯桥字第 59578 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69871 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
234	柯桥东升花园市场 2169 室	绍房权证柯桥字第 59579 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69872 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
235	柯桥东升花园市场 2170 室	绍房权证柯桥字第 59580 号	53.98	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69873 号	9.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
236	柯桥东升花园市场 2171 室	绍房权证柯桥字第 59581 号	55.18	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69874 号	9.71	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
237	柯桥东升花园市场 2172 室	绍房权证柯桥字第 59582 号	33.49	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69875 号	5.89	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
238	柯桥东升花园市场 2173 室	绍房权证柯桥字第 59583 号	30.57	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69876 号	5.38	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
239	柯桥东升花园市场 2174 室	绍房权证柯桥字第 59584 号	20.61	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69877 号	3.63	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
240	柯桥东升花园市场 2175 室	绍房权证柯桥字第 59585 号	22.58	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69878 号	3.97	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
241	柯桥东升花园市场 2176 室	绍房权证柯桥字第 59586 号	43.18	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69879 号	7.60	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
242	柯桥东升花园市场 2177 室	绍房权证柯桥字第 59587 号	46.06	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69880 号	8.11	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
243	柯桥东升花园市场 2178 室	绍房权证柯桥字第 59588 号	55.18	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69881 号	9.71	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
244	柯桥东升花园市场 2179 室	绍房权证柯桥字第 59589 号	53.98	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69882 号	9.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
245	柯桥东升花园市场 2180 室	绍房权证柯桥字第 59590 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69883 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
246	柯桥东升花园市场 2181 室	绍房权证柯桥字第 59591 号	51.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69884 号	9.05	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
247	柯桥东升花园市场 2182 室	绍房权证柯桥字第 59592 号	42.38	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69885 号	7.46	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
248	柯桥东升花园市场 2183 室	绍房权证柯桥字第 59593 号	37.51	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69886 号	6.60	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
249	柯桥东升花园市场 2184 室	绍房权证柯桥字第 59594 号	33.46	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69887 号	5.89	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
250	柯桥东升花园市场 2185 室	绍房权证柯桥字第 59595 号	33.46	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69888 号	5.89	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
251	柯桥东升花园市场 2186 室	绍房权证柯桥字第 59596 号	45.62	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69889 号	8.03	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
252	柯桥东升花园市场 2187 室	绍房权证柯桥字第 59597 号	26.85	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69890 号	4.73	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
253	柯桥东升花园市场 2188 室	绍房权证柯桥字第 59598 号	39.38	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69891 号	6.93	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
254	柯桥东升花园市场 2189 室	绍房权证柯桥字第 59599 号	22.08	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69892 号	3.89	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
255	柯桥东升花园市场 2190 室	绍房权证柯桥字第 59600 号	24.94	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69893 号	4.39	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
256	柯桥东升花园市场 2191 室	绍房权证柯桥字第 59601 号	21.19	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69894 号	3.73	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
257	柯桥东升花园市场 2192 室	绍房权证柯桥字第 59602 号	18.76	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69895 号	3.30	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
258	柯桥东升花园市场 2193 室	绍房权证柯桥字第 59603 号	33.46	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69896 号	5.89	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
259	柯桥东升花园市场 2194 室	绍房权证柯桥字第 59604 号	22.81	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69897 号	4.01	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
260	柯桥东升花园市场 2199 室	绍房权证柯桥字第 59605 号	64.78	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69898 号	11.40	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
261	柯桥东升花园市场 2200 室	绍房权证柯桥字第 59606 号	53.98	商业	绍兴县国用 (3-60-0-27) 第 69899 号	9.50	商业	出让	2046 年 7 月 20 日	无
262	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1001 室	绍房权证柯桥字第 60900 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77506 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
263	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1002 室	绍房权证柯桥字第 60901 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77507 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
264	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1003 室	绍房权证柯桥字第 60902 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77510 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
265	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1003-1 室	绍房权证柯桥字第 60903 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77511 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
266	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1005 室	绍房权证柯桥字第 60904 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77512 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
267	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1006 室	绍房权证柯桥字第 60905 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77513 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
268	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1007 室	绍房权证柯桥字第 60906 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77514 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
269	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1008 室	绍房权证柯桥字第 60907 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77515 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
270	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1009 室	绍房权证柯桥字第 60908 号	17.23	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77516 号	3.47	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
271	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1013-1 室	绍房权证柯桥字第 60913 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77522 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
272	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1015 室	绍房权证柯桥字第 60914 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77523 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
273	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1016 室	绍房权证柯桥字第 60915 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77524 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
274	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1017 室	绍房权证柯桥字第 60916 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77509 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
275	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1018 室	绍房权证柯桥字第 60917 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77508 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
276	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1019 室	绍房权证柯桥字第 60918 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77525 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
277	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1020 室	绍房权证柯桥字第 60919 号	35.48	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77526 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
278	柯桥东升花园 (吉祥苑) 市场 1025 室	绍房权证柯桥字第 60924 号	17.23	商业	绍兴县国用 (3-56-0-39) 第 77531 号	3.47	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
279	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1055 室	绍房权证柯桥字第 60954 号	48.65	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77561 号	9.79	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
280	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1056 室	绍房权证柯桥字第 60955 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77562 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
281	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1057 室	绍房权证柯桥字第 60956 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77563 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
282	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1058 室	绍房权证柯桥字第 60957 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77564 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
283	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1059 室	绍房权证柯桥字第 60958 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77565 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
284	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1060 室	绍房权证柯桥字第 60959 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77566 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
285	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1061 室	绍房权证柯桥字第 60960 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77567 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
286	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1062 室	绍房权证柯桥字第 60961 号	48.65	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77568 号	9.79	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
287	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1063 室	绍房权证柯桥字第 60962 号	48.65	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77569 号	9.79	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
288	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1063-1 室	绍房权证柯桥字第 60963 号	41.90	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77570 号	8.43	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
289	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1065 室	绍房权证柯桥字第 60964 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77571 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
290	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1066 室	绍房权证柯桥字第 60965 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77572 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
291	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1067 室	绍房权证柯桥字第 60966 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77573 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
292	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1068 室	绍房权证柯桥字第 60967 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77574 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
293	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1069 室	绍房权证柯桥字第 60968 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77575 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
294	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1070 室	绍房权证柯桥字第 60969 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77576 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
295	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1071 室	绍房权证柯桥字第 60970 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77577 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
296	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 60971 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77578 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 1072 室									
297	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1073 室	绍房权证柯桥字第 60972 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77579 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
298	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1073-1 室	绍房权证柯桥字第 60973 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77580 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
299	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1075 室	绍房权证柯桥字第 60974 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77581 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
300	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1076 室	绍房权证柯桥字第 60975 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77582 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
301	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1077 室	绍房权证柯桥字第 60976 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77583 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
302	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1078 室	绍房权证柯桥字第 60977 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77584 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
303	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1079 室	绍房权证柯桥字第 60978 号	35.48	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77585 号	7.14	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
304	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1083 室	绍房权证柯桥字第 60982 号	43.59	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77589 号	8.77	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
305	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1083-1 室	绍房权证柯桥字第 60983 号	43.59	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77590 号	8.77	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
306	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1088 室	绍房权证柯桥字第 60987 号	43.59	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77594 号	8.77	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
307	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1089 室	绍房权证柯桥字第 60988 号	43.59	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77595 号	8.77	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
308	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 1090 室	绍房权证柯桥字第 60989 号	43.59	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77596 号	8.77	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
309	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2015 室	绍房权证柯桥字第 61098 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77704 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
310	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2016 室	绍房权证柯桥字第 61099 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77705 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
311	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2017 室	绍房权证柯桥字第 61100 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77722 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
312	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2018 室	绍房权证柯桥字第 61101 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77723 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
313	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2019 室	绍房权证柯桥字第 61102 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77724 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
314	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2020 室	绍房权证柯桥字第 61103 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77725 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
315	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2021 室	绍房权证柯桥字第 61104 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77726 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
316	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2022 室	绍房权证柯桥字第 61105 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77727 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
317	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2023 室	绍房权证柯桥字第 61106 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77728 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
318	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2023-1 室	绍房权证柯桥字第 61107 号	86.27	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77729 号	17.37	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
319	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2025 室	绍房权证柯桥字第 61108 号	67.05	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77730 号	13.50	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
320	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2026 室	绍房权证柯桥字第 61109 号	58.79	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77731 号	11.83	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
321	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2027 室	绍房权证柯桥字第 61110 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77732 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
322	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2028 室	绍房权证柯桥字第 61111 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77733 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
323	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2029 室	绍房权证柯桥字第 61112 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77734 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
324	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2030 室	绍房权证柯桥字第 61113 号	60.63	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77735 号	12.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
325	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2031 室	绍房权证柯桥字第 61114 号	59.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77736 号	12.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
326	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2032 室	绍房权证柯桥字第 61115 号	58.34	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77737 号	11.74	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
327	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2033 室	绍房权证柯桥字第 61116 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77738 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
328	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2033-1 室	绍房权证柯桥字第 61117 号	50.00	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77739 号	10.07	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
329	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2035 室	绍房权证柯桥字第 61118 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77740 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
330	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2036 室	绍房权证柯桥字第 61119 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77741 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
331	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61120 号	45.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77742 号	9.23	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 2037 室									
332	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2038 室	绍房权证柯桥字第 61121 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77743 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
333	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2039 室	绍房权证柯桥字第 61122 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77744 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
334	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2040 室	绍房权证柯桥字第 61123 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77745 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
335	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2041 室	绍房权证柯桥字第 61124 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77746 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
336	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2042 室	绍房权证柯桥字第 61125 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77747 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
337	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2043 室	绍房权证柯桥字第 61126 号	67.95	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77748 号	13.68	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
338	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2043-1 室	绍房权证柯桥字第 61127 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77749 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
339	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2045 室	绍房权证柯桥字第 61128 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77750 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
340	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2046 室	绍房权证柯桥字第 61129 号	57.78	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77751 号	11.63	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
341	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2048 室	绍房权证柯桥字第 61130 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77752 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
342	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2049 室	绍房权证柯桥字第 61131 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77753 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
343	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2050 室	绍房权证柯桥字第 61132 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77754 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
344	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2051 室	绍房权证柯桥字第 61133 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77755 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
345	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2052 室	绍房权证柯桥字第 61134 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77756 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
346	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2053 室	绍房权证柯桥字第 61135 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77757 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
347	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2053-1 室	绍房权证柯桥字第 61136 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77758 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
348	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2055 室	绍房权证柯桥字第 61137 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77759 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
349	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2056 室	绍房权证柯桥字第 61138 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77760 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
350	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2057 室	绍房权证柯桥字第 61139 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77761 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
351	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2058 室	绍房权证柯桥字第 61140 号	60.21	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77762 号	12.12	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
352	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2085 室	绍房权证柯桥字第 61167 号	75.01	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77789 号	15.10	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
353	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2086 室	绍房权证柯桥字第 61168 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77790 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
354	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2087 室	绍房权证柯桥字第 61169 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77791 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
355	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2088 室	绍房权证柯桥字第 61170 号	55.75	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77792 号	11.22	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
356	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2089 室	绍房权证柯桥字第 61171 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77793 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
357	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2090 室	绍房权证柯桥字第 61172 号	75.01	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77794 号	15.10	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
358	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2091 室	绍房权证柯桥字第 61173 号	47.30	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77795 号	9.52	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
359	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2092 室	绍房权证柯桥字第 61174 号	49.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77796 号	10.03	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
360	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2103 室	绍房权证柯桥字第 61185 号	34.12	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77807 号	6.87	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
361	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2103-1 室	绍房权证柯桥字第 61186 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77808 号	10.2	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
362	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2105 室	绍房权证柯桥字第 61187 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77809 号	10.2	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
363	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2106 室	绍房权证柯桥字第 61188 号	51.49	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77810 号	10.36	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
364	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2107 室	绍房权证柯桥字第 61189 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77811 号	10.2	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
365	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2108 室	绍房权证柯桥字第 61190 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77812 号	10.2	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
366	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61191 号	43.36	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77813 号	8.73	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 2109 室									
367	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2110 室	绍房权证柯桥字第 61192 号	53.21	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77814 号	10.71	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
368	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2123 室	绍房权证柯桥字第 61205 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77944 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
369	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2123-1 室	绍房权证柯桥字第 61206 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77945 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
370	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2125 室	绍房权证柯桥字第 61207 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77946 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
371	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2126 室	绍房权证柯桥字第 61208 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77947 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
372	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2127 室	绍房权证柯桥字第 61209 号	41.63	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77948 号	8.38	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
373	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2128 室	绍房权证柯桥字第 61210 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77949 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
374	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2129 室	绍房权证柯桥字第 61211 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77950 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
375	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2130 室	绍房权证柯桥字第 61212 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77951 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
376	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2131 室	绍房权证柯桥字第 61213 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77952 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
377	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2132 室	绍房权证柯桥字第 61214 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77953 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
378	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2137 室	绍房权证柯桥字第 61219 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77958 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
379	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2138 室	绍房权证柯桥字第 61220 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77959 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
380	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2139 室	绍房权证柯桥字第 61221 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77960 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
381	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2140 室	绍房权证柯桥字第 61222 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77961 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
382	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2141 室	绍房权证柯桥字第 61223 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77962 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
383	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2142 室	绍房权证柯桥字第 61224 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77963 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
384	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2143 室	绍房权证柯桥字第 61225 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77964 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
385	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2143-1 室	绍房权证柯桥字第 61226 号	46.96	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77965 号	9.45	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
386	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2145 室	绍房权证柯桥字第 61227 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77966 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
387	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2146 号	绍房权证柯桥字第 61228 号	51.02	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77967 号	10.27	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
388	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2147 号	绍房权证柯桥字第 61229 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77968 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
389	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2148 号	绍房权证柯桥字第 61230 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77969 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
390	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2149 号	绍房权证柯桥字第 61231 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77970 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
391	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2150 号	绍房权证柯桥字第 61232 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77971 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
392	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2151 号	绍房权证柯桥字第 61233 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77972 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
393	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2152 号	绍房权证柯桥字第 61234 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77973 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
394	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2153 号	绍房权证柯桥字第 61235 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77974 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
395	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 2153-1 号	绍房权证柯桥字第 61236 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77975 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
396	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3001 号	绍房权证柯桥字第 61237 号	60.63	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77976 号	12.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
397	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3002 号	绍房权证柯桥字第 61238 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77977 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
398	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3003 号	绍房权证柯桥字第 61239 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77978 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
399	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3003-1 号	绍房权证柯桥字第 61240 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77979 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
400	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3005 号	绍房权证柯桥字第 61241 号	58.79	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77980 号	11.83	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
401	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61242 号	67.05	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77981 号	13.50	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 3006 号									
402	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3007 号	绍房权证柯桥字第 61243 号	86.27	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77982 号	17.37	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
403	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3008 号	绍房权证柯桥字第 61244 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77983 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
404	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3009 号	绍房权证柯桥字第 61245 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77984 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
405	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3010 号	绍房权证柯桥字第 61246 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77985 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
406	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3011 号	绍房权证柯桥字第 61247 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77986 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
407	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3012 号	绍房权证柯桥字第 61248 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77987 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
408	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3013 号	绍房权证柯桥字第 61249 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77988 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
409	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3013-1 号	绍房权证柯桥字第 61250 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77989 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
410	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3015 号	绍房权证柯桥字第 61251 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77990 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
411	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3016 号	绍房权证柯桥字第 61252 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77991 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
412	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3017 号	绍房权证柯桥字第 61253 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77992 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
413	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3018 号	绍房权证柯桥字第 61254 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77993 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
414	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3019 号	绍房权证柯桥字第 61255 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77994 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
415	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3020 号	绍房权证柯桥字第 61256 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77995 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
416	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3021 号	绍房权证柯桥字第 61257 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77996 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
417	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3022 号	绍房权证柯桥字第 61258 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77997 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
418	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3023 号	绍房权证柯桥字第 61259 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77998 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
419	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3023-1 号	绍房权证柯桥字第 61260 号	86.27	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 77999 号	17.37	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
420	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3025 号	绍房权证柯桥字第 61261 号	67.05	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78000 号	13.50	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
421	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3026 号	绍房权证柯桥字第 61262 号	58.79	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78001 号	11.83	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
422	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3027 号	绍房权证柯桥字第 61263 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78002 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
423	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3028 号	绍房权证柯桥字第 61264 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78003 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
424	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3029 号	绍房权证柯桥字第 61265 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78004 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
425	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3030 号	绍房权证柯桥字第 61266 号	60.63	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78005 号	12.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
426	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3031 号	绍房权证柯桥字第 61267 号	59.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78006 号	12.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
427	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3032 号	绍房权证柯桥字第 61268 号	58.34	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78007 号	11.74	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
428	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3033 号	绍房权证柯桥字第 61269 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78008 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
429	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3033-1 号	绍房权证柯桥字第 61270 号	50.00	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78009 号	10.07	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
430	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3035 号	绍房权证柯桥字第 61271 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78010 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
431	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3036 号	绍房权证柯桥字第 61272 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78011 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
432	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3037 号	绍房权证柯桥字第 61273 号	45.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78012 号	9.23	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
433	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3038 号	绍房权证柯桥字第 61274 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78013 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
434	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3039 号	绍房权证柯桥字第 61275 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78014 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
435	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3040 号	绍房权证柯桥字第 61276 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78015 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
436	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61277 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78016 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 3041 号									
437	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3042 号	绍房权证柯桥字第 61278 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78017 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
438	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3043 号	绍房权证柯桥字第 61279 号	67.95	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78018 号	13.68	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
439	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3043-1 号	绍房权证柯桥字第 61280 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78019 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
440	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3045 号	绍房权证柯桥字第 61281 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78020 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
441	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3046 号	绍房权证柯桥字第 61282 号	57.78	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78021 号	11.63	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
442	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3048 号	绍房权证柯桥字第 61283 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78022 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
443	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3049 号	绍房权证柯桥字第 61284 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78023 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
444	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3050 号	绍房权证柯桥字第 61285 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78024 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
445	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3051 号	绍房权证柯桥字第 61286 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78025 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
446	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3052 号	绍房权证柯桥字第 61287 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78026 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
447	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3053 号	绍房权证柯桥字第 61288 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78027 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
448	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3053-1 号	绍房权证柯桥字第 61289 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78028 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
449	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3055 号	绍房权证柯桥字第 61290 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78029 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
450	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3056 号	绍房权证柯桥字第 61291 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78030 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
451	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3057 号	绍房权证柯桥字第 61292 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78031 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
452	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3058 号	绍房权证柯桥字第 61293 号	60.12	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78032 号	12.12	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
453	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3059 号	绍房权证柯桥字第 61294 号	57.78	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78033 号	11.63	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
454	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3060 号	绍房权证柯桥字第 61295 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78034 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
455	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3061 号	绍房权证柯桥字第 61296 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78035 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
456	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3062 号	绍房权证柯桥字第 61297 号	67.95	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78036 号	13.68	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
457	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3063 号	绍房权证柯桥字第 61298 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78037 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
458	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3063-1 号	绍房权证柯桥字第 61299 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78038 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
459	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3065 号	绍房权证柯桥字第 61300 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78065 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
460	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3066 号	绍房权证柯桥字第 61301 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78066 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
461	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3067 号	绍房权证柯桥字第 61302 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78067 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
462	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3068 号	绍房权证柯桥字第 61303 号	45.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78068 号	9.23	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
463	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3069 号	绍房权证柯桥字第 61304 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78069 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
464	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3070 号	绍房权证柯桥字第 61305 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78070 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
465	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3071 号	绍房权证柯桥字第 61306 号	50.00	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78071 号	10.07	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
466	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3072 号	绍房权证柯桥字第 61307 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78072 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
467	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3073 号	绍房权证柯桥字第 61308 号	58.34	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78073 号	11.74	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
468	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3073-1 号	绍房权证柯桥字第 61309 号	59.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78074 号	12.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
469	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3075 号	绍房权证柯桥字第 61310 号	47.30	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78075 号	9.52	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
470	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3076 号	绍房权证柯桥字第 61311 号	49.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78076 号	10.03	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
471	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61312 号	75.01	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78077 号	15.10	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 3077 号									
472	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3078 号	绍房权证柯桥字第 61313 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78078 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
473	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3079 号	绍房权证柯桥字第 61314 号	55.75	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78079 号	11.22	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
474	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3080 号	绍房权证柯桥字第 61315 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78080 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
475	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3081 号	绍房权证柯桥字第 61316 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78081 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
476	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3082 号	绍房权证柯桥字第 61317 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78082 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
477	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3083 号	绍房权证柯桥字第 61318 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78083 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
478	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3083-1 号	绍房权证柯桥字第 61319 号	48.65	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78084 号	9.79	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
479	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3085 号	绍房权证柯桥字第 61320 号	75.01	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78085 号	15.10	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
480	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3086 号	绍房权证柯桥字第 61321 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78086 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
481	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3087 号	绍房权证柯桥字第 61322 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78087 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
482	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3088 号	绍房权证柯桥字第 61323 号	55.75	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78088 号	11.22	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
483	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3089 号	绍房权证柯桥字第 61324 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78089 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
484	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3090 号	绍房权证柯桥字第 61325 号	75.01	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78090 号	15.10	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
485	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3091 号	绍房权证柯桥字第 61326 号	47.30	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78091 号	9.52	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
486	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3092 号	绍房权证柯桥字第 61327 号	49.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78092 号	10.03	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
487	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3093 号	绍房权证柯桥字第 61328 号	53.21	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78093 号	10.71	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
488	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3093-1 号	绍房权证柯桥字第 61329 号	43.36	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78094 号	8.73	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
489	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3095 号	绍房权证柯桥字第 61330 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78095 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
490	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3096 号	绍房权证柯桥字第 61331 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78096 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
491	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3097 号	绍房权证柯桥字第 61332 号	55.75	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78097 号	11.22	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
492	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3098 号	绍房权证柯桥字第 61333 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78098 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
493	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3099 号	绍房权证柯桥字第 61334 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78099 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
494	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3100 号	绍房权证柯桥字第 61335 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78100 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
495	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3101 号	绍房权证柯桥字第 61336 号	47.13	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78101 号	9.49	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
496	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3102 号	绍房权证柯桥字第 61337 号	64.87	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78102 号	13.06	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
497	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3103 号	绍房权证柯桥字第 61338 号	34.12	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78103 号	6.87	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
498	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3103-1 号	绍房权证柯桥字第 61339 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78104 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
499	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3105 号	绍房权证柯桥字第 61340 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78105 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
500	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3106 号	绍房权证柯桥字第 61341 号	51.49	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78106 号	10.36	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
501	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3107 号	绍房权证柯桥字第 61342 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78107 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
502	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3108 号	绍房权证柯桥字第 61343 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78108 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
503	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3109 号	绍房权证柯桥字第 61344 号	43.36	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78109 号	8.73	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
504	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3110 号	绍房权证柯桥字第 61345 号	53.21	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78110 号	10.71	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
505	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3111 号	绍房权证柯桥字第 61346 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78111 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
506	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61347 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78112 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 3112 号									
507	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3113 号	绍房权证柯桥字第 61348 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78113 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
508	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3113-1 号	绍房权证柯桥字第 61350 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78114 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
509	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3115 号	绍房权证柯桥字第 61349 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78115 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
510	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3116 号	绍房权证柯桥字第 61351 号	46.09	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78116 号	9.28	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
511	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3117 号	绍房权证柯桥字第 61352 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78117 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
512	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3118 号	绍房权证柯桥字第 61353 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78118 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
513	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3119 号	绍房权证柯桥字第 61354 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78119 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
514	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3120 号	绍房权证柯桥字第 61355 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78120 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
515	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3121 号	绍房权证柯桥字第 61356 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78121 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
516	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3122 号	绍房权证柯桥字第 61357 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78122 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
517	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3123 号	绍房权证柯桥字第 61358 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78123 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
518	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3123-1 号	绍房权证柯桥字第 61359 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78124 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
519	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3125 号	绍房权证柯桥字第 61360 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78125 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
520	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3126 号	绍房权证柯桥字第 61361 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78126 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
521	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3127 号	绍房权证柯桥字第 61362 号	41.63	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78127 号	8.38	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
522	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3128 号	绍房权证柯桥字第 61363 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78128 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
523	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3129 号	绍房权证柯桥字第 61364 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78129 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
524	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3130 号	绍房权证柯桥字第 61365 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78130 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
525	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3131 号	绍房权证柯桥字第 61366 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78131 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
526	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3132 号	绍房权证柯桥字第 61367 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78132 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
527	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3133 号	绍房权证柯桥字第 61368 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78133 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
528	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3133-1 号	绍房权证柯桥字第 61369 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78134 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
529	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3135 号	绍房权证柯桥字第 61370 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78135 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
530	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3136 号	绍房权证柯桥字第 61371 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78136 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
531	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3137 号	绍房权证柯桥字第 61372 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78137 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
532	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3138 号	绍房权证柯桥字第 61373 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78138 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
533	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3139 号	绍房权证柯桥字第 61374 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78139 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
534	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3140 号	绍房权证柯桥字第 61375 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78140 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
535	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3141 号	绍房权证柯桥字第 61376 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78141 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
536	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3142 号	绍房权证柯桥字第 61377 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78142 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
537	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3143 号	绍房权证柯桥字第 61378 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78143 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
538	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3143-1 号	绍房权证柯桥字第 61379 号	46.96	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78144 号	9.45	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
539	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3145 号	绍房权证柯桥字第 61380 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78145 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
540	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3146 号	绍房权证柯桥字第 61381 号	51.02	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78146 号	10.27	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
541	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61382 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78147 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 3147 号									
542	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3148 号	绍房权证柯桥字第 61383 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78148 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
543	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3149 号	绍房权证柯桥字第 61384 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78149 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
544	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3150 号	绍房权证柯桥字第 61385 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78150 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
545	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3151 号	绍房权证柯桥字第 61386 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78151 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
546	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3152 号	绍房权证柯桥字第 61387 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78152 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
547	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3153 号	绍房权证柯桥字第 61388 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78153 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
548	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 3153-1 号	绍房权证柯桥字第 61389 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78154 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
549	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4001 号	绍房权证柯桥字第 61390 号	60.63	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78155 号	12.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
550	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4002 号	绍房权证柯桥字第 61391 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78156 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
551	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4003 号	绍房权证柯桥字第 61392 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78157 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
552	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4003-1 号	绍房权证柯桥字第 61393 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78158 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
553	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4005 号	绍房权证柯桥字第 61394 号	58.79	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78159 号	11.83	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
554	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4006 号	绍房权证柯桥字第 61395 号	67.05	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78160 号	13.50	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
555	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4007 号	绍房权证柯桥字第 61396 号	86.27	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78161 号	17.37	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
556	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4008 号	绍房权证柯桥字第 61397 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78162 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
557	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4009 号	绍房权证柯桥字第 61398 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78163 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
558	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4010 号	绍房权证柯桥字第 61399 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78164 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
559	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4011 号	绍房权证柯桥字第 61400 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78165 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
560	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4012 号	绍房权证柯桥字第 61401 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78166 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
561	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4013 号	绍房权证柯桥字第 61402 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78167 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
562	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4013-1 号	绍房权证柯桥字第 61403 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78168 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
563	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4015 号	绍房权证柯桥字第 61404 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78169 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
564	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4016 号	绍房权证柯桥字第 61405 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78170 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
565	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4017 号	绍房权证柯桥字第 61406 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78171 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
566	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4018 号	绍房权证柯桥字第 61407 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78172 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
567	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4019 号	绍房权证柯桥字第 61408 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78173 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
568	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4020 号	绍房权证柯桥字第 61409 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78174 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
569	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4021 号	绍房权证柯桥字第 61410 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78175 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
570	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4022 号	绍房权证柯桥字第 61411 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78176 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
571	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4023 号	绍房权证柯桥字第 61412 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78177 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
572	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4023-1 号	绍房权证柯桥字第 61413 号	86.27	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78178 号	17.37	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
573	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4025 号	绍房权证柯桥字第 61414 号	67.05	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78179 号	13.50	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
574	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4026 号	绍房权证柯桥字第 61415 号	58.79	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78180 号	11.83	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
575	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4027 号	绍房权证柯桥字第 61416 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78181 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
576	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61417 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78182 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 4028 号									
577	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4029 号	绍房权证柯桥字第 61418 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78183 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
578	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4030 号	绍房权证柯桥字第 61419 号	60.63	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78184 号	12.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
579	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4031 号	绍房权证柯桥字第 61420 号	59.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78185 号	12.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
580	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4032 号	绍房权证柯桥字第 61421 号	58.34	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78186 号	11.74	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
581	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4033 号	绍房权证柯桥字第 61422 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78187 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
582	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4033-1 号	绍房权证柯桥字第 61423 号	50.00	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78188 号	10.07	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
583	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4035 号	绍房权证柯桥字第 61424 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78189 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
584	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4036 号	绍房权证柯桥字第 61425 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78190 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
585	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4037 号	绍房权证柯桥字第 61426 号	45.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78191 号	9.23	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
586	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4038 号	绍房权证柯桥字第 61427 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78192 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
587	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4039 号	绍房权证柯桥字第 61428 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78193 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
588	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4040 号	绍房权证柯桥字第 61429 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78194 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
589	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4041 号	绍房权证柯桥字第 61430 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78195 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
590	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4042 号	绍房权证柯桥字第 61431 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78196 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
591	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4043 号	绍房权证柯桥字第 61432 号	67.95	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78197 号	13.68	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
592	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4043-1 号	绍房权证柯桥字第 61433 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78198 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
593	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4045 号	绍房权证柯桥字第 61434 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78199 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
594	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4046 号	绍房权证柯桥字第 61435 号	57.78	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78200 号	11.63	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
595	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4048 号	绍房权证柯桥字第 61436 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78201 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
596	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4049 号	绍房权证柯桥字第 61437 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78202 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
597	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4050 号	绍房权证柯桥字第 61438 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78203 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
598	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4051 号	绍房权证柯桥字第 61439 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78204 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
599	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4052 号	绍房权证柯桥字第 61440 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78205 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
600	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4053 号	绍房权证柯桥字第 61441 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78206 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
601	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4053-1 号	绍房权证柯桥字第 61442 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78207 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
602	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4055 号	绍房权证柯桥字第 61443 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78208 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
603	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4056 号	绍房权证柯桥字第 61444 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78209 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
604	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4057 号	绍房权证柯桥字第 61445 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78210 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
605	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4058 号	绍房权证柯桥字第 61446 号	60.21	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78211 号	12.12	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
606	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4059 号	绍房权证柯桥字第 61447 号	57.78	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78212 号	11.63	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
607	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4060 号	绍房权证柯桥字第 61448 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78213 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
608	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4061 号	绍房权证柯桥字第 61449 号	54.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78214 号	11.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
609	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4062 号	绍房权证柯桥字第 61450 号	67.95	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78215 号	13.68	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
610	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4063 室	绍房权证柯桥字第 61451 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78216 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
611	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61452 号	59.03	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78217 号	11.88	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 4063-1 室									
612	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4065 室	绍房权证柯桥字第 61453 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78218 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
613	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4066 室	绍房权证柯桥字第 61454 号	49.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78219 号	9.93	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
614	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4067 室	绍房权证柯桥字第 61455 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78220 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
615	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4068 室	绍房权证柯桥字第 61456 号	45.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78221 号	9.23	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
616	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4069 室	绍房权证柯桥字第 61457 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78222 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
617	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4070 室	绍房权证柯桥字第 61458 号	56.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78223 号	11.33	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
618	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4071 室	绍房权证柯桥字第 61459 号	50.00	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78224 号	10.07	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
619	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4072 室	绍房权证柯桥字第 61460 号	66.67	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78225 号	13.42	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
620	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4073 室	绍房权证柯桥字第 61461 号	58.34	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78226 号	11.74	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
621	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4073-1 室	绍房权证柯桥字第 61462 号	59.73	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78227 号	12.02	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
622	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4075 室	绍房权证柯桥字第 61463 号	47.30	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78228 号	9.52	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
623	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4076 室	绍房权证柯桥字第 61464 号	49.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78229 号	10.03	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
624	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4077 室	绍房权证柯桥字第 61465 号	75.01	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78230 号	15.10	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
625	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4078 室	绍房权证柯桥字第 61466 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78231 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
626	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4079 室	绍房权证柯桥字第 61467 号	55.75	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78232 号	11.22	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
627	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4080 室	绍房权证柯桥字第 61468 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78233 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
628	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4081 室	绍房权证柯桥字第 61469 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78234 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
629	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4082 室	绍房权证柯桥字第 61470 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78235 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
630	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4083 室	绍房权证柯桥字第 61471 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78236 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
631	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4083-1 室	绍房权证柯桥字第 61472 号	48.65	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78237 号	9.79	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
632	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4085 室	绍房权证柯桥字第 61473 号	75.01	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78238 号	15.10	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
633	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4086 室	绍房权证柯桥字第 61474 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78239 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
634	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4087 室	绍房权证柯桥字第 61475 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78240 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
635	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4088 室	绍房权证柯桥字第 61476 号	55.75	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78241 号	11.22	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
636	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4089 室	绍房权证柯桥字第 61477 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78242 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
637	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4090 室	绍房权证柯桥字第 61478 号	75.01	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78243 号	15.10	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
638	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4091 室	绍房权证柯桥字第 61479 号	47.30	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78244 号	9.52	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
639	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4092 室	绍房权证柯桥字第 61480 号	49.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78245 号	10.03	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
640	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4093 室	绍房权证柯桥字第 61481 号	53.21	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78246 号	10.71	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
641	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4093-1 室	绍房权证柯桥字第 61482 号	43.36	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78247 号	8.73	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
642	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4095 室	绍房权证柯桥字第 61483 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78248 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
643	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4096 室	绍房权证柯桥字第 61484 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78249 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
644	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4097 室	绍房权证柯桥字第 61485 号	55.75	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78250 号	11.22	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
645	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4098 室	绍房权证柯桥字第 61486 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78251 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
646	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61487 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78252 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 4099 室									
647	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4100 室	绍房权证柯桥字第 61488 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78253 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
648	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4101 室	绍房权证柯桥字第 61489 号	47.13	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78254 号	9.49	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
649	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4102 室	绍房权证柯桥字第 61490 号	64.87	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78255 号	13.06	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
650	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4103 室	绍房权证柯桥字第 61491 号	34.97	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78256 号	7.04	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
651	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4103-1 室	绍房权证柯桥字第 61492 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78257 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
652	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4105 室	绍房权证柯桥字第 61493 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78258 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
653	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4106 室	绍房权证柯桥字第 61494 号	51.49	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78259 号	10.36	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
654	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4107 室	绍房权证柯桥字第 61495 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78260 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
655	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4108 室	绍房权证柯桥字第 61496 号	50.68	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78261 号	10.20	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
656	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4109 室	绍房权证柯桥字第 61497 号	43.36	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78262 号	8.73	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
657	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4110 室	绍房权证柯桥字第 61498 号	53.21	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78263 号	10.71	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
658	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4111 室	绍房权证柯桥字第 61499 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78264 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
659	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4112 室	绍房权证柯桥字第 61500 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78265 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
660	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4113 室	绍房权证柯桥字第 61501 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78266 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
661	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4113-1 室	绍房权证柯桥字第 61502 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78267 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
662	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4115 室	绍房权证柯桥字第 61503 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78268 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
663	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4116 室	绍房权证柯桥字第 61504 号	46.09	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78269 号	9.28	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
664	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4117 室	绍房权证柯桥字第 61505 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78270 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
665	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4118 室	绍房权证柯桥字第 61506 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78271 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
666	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4119 室	绍房权证柯桥字第 61507 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78272 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
667	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4120 室	绍房权证柯桥字第 61508 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78273 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
668	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4121 室	绍房权证柯桥字第 61509 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78274 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
669	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4122 室	绍房权证柯桥字第 61510 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78275 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
670	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4123 室	绍房权证柯桥字第 61511 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78276 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
671	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4123-1 室	绍房权证柯桥字第 61512 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78277 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
672	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4125 室	绍房权证柯桥字第 61513 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78278 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
673	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4126 室	绍房权证柯桥字第 61514 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78279 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
674	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4127 室	绍房权证柯桥字第 61515 号	41.63	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78280 号	8.38	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
675	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4128 室	绍房权证柯桥字第 61516 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78281 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
676	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4129 室	绍房权证柯桥字第 61517 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78282 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
677	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4130 室	绍房权证柯桥字第 61518 号	47.98	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78283 号	9.66	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
678	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4131 室	绍房权证柯桥字第 61519 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78284 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
679	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4132 室	绍房权证柯桥字第 61520 号	46.64	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78285 号	9.39	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
680	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4133 室	绍房权证柯桥字第 61521 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78286 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
681	柯桥东升花园（吉祥苑）市	绍房权证柯桥字第 61522 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78287 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	场 4133-1 室									
682	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4135 室	绍房权证柯桥字第 61523 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78288 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
683	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4136 室	绍房权证柯桥字第 61524 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78289 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
684	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4137 室	绍房权证柯桥字第 61525 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78290 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
685	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4138 室	绍房权证柯桥字第 61526 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78291 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
686	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4139 室	绍房权证柯桥字第 61527 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78292 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
687	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4140 室	绍房权证柯桥字第 61528 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78293 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
688	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4141 室	绍房权证柯桥字第 61529 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78294 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
689	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4142 室	绍房权证柯桥字第 61530 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78295 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
690	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4143 室	绍房权证柯桥字第 61531 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78296 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
691	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4143-1 室	绍房权证柯桥字第 61532 号	46.96	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78297 号	9.45	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
692	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4145 室	绍房权证柯桥字第 61533 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78298 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
693	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4146 室	绍房权证柯桥字第 61534 号	51.02	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78299 号	10.27	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
694	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4147 室	绍房权证柯桥字第 61535 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78300 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
695	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4148 室	绍房权证柯桥字第 61536 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78301 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
696	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4149 室	绍房权证柯桥字第 61542 号	63.18	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78302 号	12.72	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
697	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4150 室	绍房权证柯桥字第 61537 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78303 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
698	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4151 室	绍房权证柯桥字第 61538 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78304 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
699	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4152 室	绍房权证柯桥字第 61539 号	57.44	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78305 号	11.56	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
700	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4153 室	绍房权证柯桥字第 61540 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78306 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
701	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 4153-1 室	绍房权证柯桥字第 61541 号	55.84	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78307 号	11.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
702	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5001 室	绍房权证柯桥字第 61543 号	178.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78308 号	35.89	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
703	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5002 室	绍房权证柯桥字第 61544 号	294.25	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78309 号	59.23	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
704	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5003 室	绍房权证柯桥字第 61545 号	180.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78310 号	36.29	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
705	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5003-1 室	绍房权证柯桥字第 61546 号	175.86	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78311 号	35.40	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
706	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5005 室	绍房权证柯桥字第 61547 号	175.86	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78312 号	35.40	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
707	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5006 室	绍房权证柯桥字第 61548 号	180.26	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78313 号	36.29	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
708	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5007 室	绍房权证柯桥字第 61549 号	294.25	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78314 号	59.23	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
709	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5008 室	绍房权证柯桥字第 61550 号	178.31	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78315 号	35.89	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
710	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5010 室	绍房权证柯桥字第 61551 号	94.35	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78316 号	18.99	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
711	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5011 室	绍房权证柯桥字第 61552 号	111.72	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78317 号	22.49	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
712	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5013-1 室	绍房权证柯桥字第 61553 号	150.21	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78318 号	30.24	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
713	柯桥东升花园（吉祥苑）市场 5015 室	绍房权证柯桥字第 61554 号	141.21	商业	绍兴县国用（3-56-0-39）第 78319 号	28.43	商业	出让	2047 年 6 月 21 日	无
714	柯桥街道东升路 196 号 1020 室	绍房权证柯桥字第 63671 号	25.95	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78953 号	7.83	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
715	柯桥街道东升路 196 号 1021 室	绍房权证柯桥字第 63672 号	49.30	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78954 号	14.87	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
716	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 63682 号	34.83	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78964 号	10.51	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	1031 室									
717	柯桥街道东升路 196 号 1035 室	绍房权证柯桥字第 63686 号	36.90	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78968 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
718	柯桥街道东升路 196 号 1036 室	绍房权证柯桥字第 63687 号	36.90	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78969 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
719	柯桥街道东升路 196 号 1041 室	绍房权证柯桥字第 63692 号	25.95	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78974 号	7.83	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
720	柯桥街道东升路 196 号 1042 室	绍房权证柯桥字第 63693 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78975 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
721	柯桥街道东升路 196 号 1043 室	绍房权证柯桥字第 63694 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78976 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
722	柯桥街道东升路 196 号 1047 室	绍房权证柯桥字第 63698 号	39.95	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78980 号	12.05	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
723	柯桥街道东升路 196 号 1048 室	绍房权证柯桥字第 63699 号	42.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78981 号	12.72	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
724	柯桥街道东升路 196 号 1049 室	绍房权证柯桥字第 63700 号	42.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 78982 号	12.72	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
725	柯桥街道东升路 196 号 1070 室	绍房权证柯桥字第 63721 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79003 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
726	柯桥街道东升路 196 号 1071 室	绍房权证柯桥字第 63722 号	36.90	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79004 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
727	柯桥街道东升路 196 号 1072 室	绍房权证柯桥字第 63723 号	36.90	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79005 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
728	柯桥街道东升路 196 号 1074 室	绍房权证柯桥字第 63725 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79007 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
729	柯桥街道东升路 196 号 1077 室	绍房权证柯桥字第 63728 号	28.87	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79010 号	8.71	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
730	柯桥街道东升路 196 号 1078 室	绍房权证柯桥字第 63729 号	28.87	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79011 号	8.71	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
731	柯桥街道东升路 196 号 1079 室	绍房权证柯桥字第 63730 号	28.87	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79012 号	8.71	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
732	柯桥街道东升路 196 号 1080 室	绍房权证柯桥字第 63731 号	28.87	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79013 号	8.71	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
733	柯桥街道东升路 196 号 1081 室	绍房权证柯桥字第 63732 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79014 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
734	柯桥街道东升路 196 号 1082 室	绍房权证柯桥字第 63733 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79015 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
735	柯桥街道东升路 196 号 1083 室	绍房权证柯桥字第 63734 号	36.90	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79016 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
736	柯桥街道东升路 196 号 1084 室	绍房权证柯桥字第 63735 号	36.90	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79017 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
737	柯桥街道东升路 196 号 1085 室	绍房权证柯桥字第 63736 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79018 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
738	柯桥街道东升路 196 号 1086 室	绍房权证柯桥字第 63737 号	24.65	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79019 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
739	柯桥街道东升路 196 号 1087 室	绍房权证柯桥字第 63738 号	24.65	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79020 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
740	柯桥街道东升路 196 号 1088 室	绍房权证柯桥字第 63739 号	49.30	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79021 号	14.87	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
741	柯桥街道东升路 196 号 1089 室	绍房权证柯桥字第 63740 号	48.00	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79022 号	14.48	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
742	柯桥街道东升路 196 号 1090 室	绍房权证柯桥字第 63741 号	23.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79023 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
743	柯桥街道东升路 196 号 1091 室	绍房权证柯桥字第 63742 号	24.65	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79024 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
744	柯桥街道东升路 196 号 1092 室	绍房权证柯桥字第 63743 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79025 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
745	柯桥街道东升路 196 号 1093 室	绍房权证柯桥字第 63744 号	42.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79026 号	12.72	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
746	柯桥街道东升路 196 号 1094 室	绍房权证柯桥字第 63745 号	42.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79027 号	12.72	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
747	柯桥街道东升路 196 号 1100 室	绍房权证柯桥字第 63751 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79033 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
748	柯桥街道东升路 196 号 1101 室	绍房权证柯桥字第 63752 号	36.90	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79083 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
749	柯桥街道东升路 196 号 1102 室	绍房权证柯桥字第 63753 号	36.90	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79084 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
750	柯桥街道东升路 196 号 1103 室	绍房权证柯桥字第 63754 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79085 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
751	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 63755 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79086 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	1104 室									
752	柯桥街道东升路 196 号 1106 室	绍房权证柯桥字第 63757 号	27.35	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79088 号	8.25	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
753	柯桥街道东升路 196 号 1107 室	绍房权证柯桥字第 63758 号	27.35	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79089 号	8.25	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
754	柯桥街道东升路 196 号 1108 室	绍房权证柯桥字第 63759 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79090 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
755	柯桥街道东升路 196 号 1109 室	绍房权证柯桥字第 63760 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79091 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
756	柯桥街道东升路 196 号 1110 室	绍房权证柯桥字第 63761 号	36.90	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79092 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
757	柯桥街道东升路 196 号 1111 室	绍房权证柯桥字第 63762 号	36.90	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79093 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
758	柯桥街道东升路 196 号 1112 室	绍房权证柯桥字第 63763 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79094 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
759	柯桥街道东升路 196 号 1113 室	绍房权证柯桥字第 63764 号	23.35	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79095 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
760	柯桥街道东升路 196 号 1114 室	绍房权证柯桥字第 63765 号	23.35	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79096 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
761	柯桥街道东升路 196 号 1115 室	绍房权证柯桥字第 63766 号	22.12	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79097 号	6.67	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
762	柯桥街道东升路 196 号 1116 室	绍房权证柯桥字第 63767 号	23.35	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79098 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
763	柯桥街道东升路 196 号 1117 室	绍房权证柯桥字第 63768 号	42.82	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79099 号	12.92	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
764	柯桥街道东升路 196 号 1118 室	绍房权证柯桥字第 63769 号	39.95	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79100 号	12.05	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
765	柯桥街道东升路 196 号 1119 室	绍房权证柯桥字第 63770 号	21.41	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79101 号	6.46	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
766	柯桥街道东升路 196 号 1120 室	绍房权证柯桥字第 63771 号	24.65	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79102 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
767	柯桥街道东升路 196 号 1121 室	绍房权证柯桥字第 63772 号	46.06	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79103 号	13.90	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
768	柯桥街道东升路 196 号 1122 室	绍房权证柯桥字第 63773 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79104 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
769	柯桥街道东升路 196 号 1123 室	绍房权证柯桥字第 63774 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79105 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
770	柯桥街道东升路 196 号 1124 室	绍房权证柯桥字第 63775 号	24.65	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79106 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
771	柯桥街道东升路 196 号 1125 室	绍房权证柯桥字第 63776 号	23.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79107 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
772	柯桥街道东升路 196 号 1126 室	绍房权证柯桥字第 63777 号	48.00	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79108 号	14.48	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
773	柯桥街道东升路 196 号 1136 室	绍房权证柯桥字第 63787 号	28.87	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79118 号	8.71	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
774	柯桥街道东升路 196 号 1137 室	绍房权证柯桥字第 63788 号	28.87	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79119 号	8.71	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
775	柯桥街道东升路 196 号 1138 室	绍房权证柯桥字第 63789 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79120 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
776	柯桥街道东升路 196 号 1139 室	绍房权证柯桥字第 63790 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79121 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
777	柯桥街道东升路 196 号 1140 室	绍房权证柯桥字第 63791 号	36.90	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79122 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
778	柯桥街道东升路 196 号 1141 室	绍房权证柯桥字第 63792 号	36.90	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79123 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
779	柯桥街道东升路 196 号 1142 室	绍房权证柯桥字第 63793 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79124 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
780	柯桥街道东升路 196 号 1143 室	绍房权证柯桥字第 63794 号	24.65	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79125 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
781	柯桥街道东升路 196 号 1144 室	绍房权证柯桥字第 63795 号	24.65	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79126 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
782	柯桥街道东升路 196 号 1145 室	绍房权证柯桥字第 63796 号	49.30	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79127 号	14.87	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
783	柯桥街道东升路 196 号 1146 室	绍房权证柯桥字第 63797 号	48.00	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79128 号	14.48	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
784	柯桥街道东升路 196 号 1147 室	绍房权证柯桥字第 63798 号	23.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79129 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
785	柯桥街道东升路 196 号 1148 室	绍房权证柯桥字第 63799 号	24.65	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79130 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
786	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 63800 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79131 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	1149 室									
787	柯桥街道东升路 196 号 1150 室	绍房权证柯桥字第 63801 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79132 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
788	柯桥街道东升路 196 号 1151 室	绍房权证柯桥字第 63802 号	42.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79133 号	12.72	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
789	柯桥街道东升路 196 号 1152 室	绍房权证柯桥字第 63803 号	42.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79134 号	12.72	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
790	柯桥街道东升路 196 号 1153 室	绍房权证柯桥字第 63804 号	20.28	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79135 号	6.12	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
791	柯桥街道东升路 196 号 1154 室	绍房权证柯桥字第 63805 号	23.35	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79136 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
792	柯桥街道东升路 196 号 1155 室	绍房权证柯桥字第 63806 号	30.49	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79137 号	9.20	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
793	柯桥街道东升路 196 号 1156 室	绍房权证柯桥字第 63807 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79138 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
794	柯桥街道东升路 196 号 1157 室	绍房权证柯桥字第 63808 号	23.35	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79139 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
795	柯桥街道东升路 196 号 1158 室	绍房权证柯桥字第 63809 号	22.12	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79140 号	6.67	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
796	柯桥街道东升路 196 号 1160 室	绍房权证柯桥字第 63811 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79142 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
797	柯桥街道东升路 196 号 1161 室	绍房权证柯桥字第 63812 号	36.90	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79143 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
798	柯桥街道东升路 196 号 1162 室	绍房权证柯桥字第 63813 号	30.97	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79144 号	9.34	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
799	柯桥街道东升路 196 号 1163 室	绍房权证柯桥字第 63814 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79145 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
800	柯桥街道东升路 196 号 1164 室	绍房权证柯桥字第 63815 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79146 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
801	柯桥街道东升路 196 号 1167 室	绍房权证柯桥字第 63818 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79149 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
802	柯桥街道东升路 196 号 1168 室	绍房权证柯桥字第 63819 号	36.33	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79150 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
803	柯桥街道东升路 196 号 1169 室	绍房权证柯桥字第 63820 号	30.97	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79151 号	9.34	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
804	柯桥街道东升路 196 号 1170 室	绍房权证柯桥字第 63821 号	36.90	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79152 号	11.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
805	柯桥街道东升路 196 号 1171 室	绍房权证柯桥字第 63822 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79153 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
806	柯桥街道东升路 196 号 1172 室	绍房权证柯桥字第 63823 号	23.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79154 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
807	柯桥街道东升路 196 号 1173 室	绍房权证柯桥字第 63824 号	23.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79155 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
808	柯桥街道东升路 196 号 1174 室	绍房权证柯桥字第 63825 号	22.12	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79156 号	6.67	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
809	柯桥街道东升路 196 号 1175 室	绍房权证柯桥字第 63826 号	23.35	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79157 号	7.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
810	柯桥街道东升路 196 号 1176 室	绍房权证柯桥字第 63827 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79158 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
811	柯桥街道东升路 196 号 1177 室	绍房权证柯桥字第 63828 号	30.49	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79159 号	9.20	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
812	柯桥街道东升路 196 号 1178 室	绍房权证柯桥字第 63829 号	39.95	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79160 号	12.05	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
813	柯桥街道东升路 196 号 1179 室	绍房权证柯桥字第 63830 号	21.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79161 号	6.46	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
814	柯桥街道东升路 196 号 1180 室	绍房权证柯桥字第 63831 号	21.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79162 号	6.46	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
815	柯桥街道东升路 196 号 1181 室	绍房权证柯桥字第 63832 号	36.33	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79163 号	10.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
816	柯桥街道东升路 196 号 1182 室	绍房权证柯桥字第 63833 号	24.65	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79164 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
817	柯桥街道东升路 196 号 1184 室	绍房权证柯桥字第 63835 号	49.30	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79166 号	14.87	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
818	柯桥街道东升路 196 号 1185 室	绍房权证柯桥字第 63836 号	49.30	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79167 号	14.87	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
819	柯桥街道东升路 196 号 1186 室	绍房权证柯桥字第 63837 号	50.08	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79168 号	15.11	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
820	柯桥街道东升路 196 号 1187 室	绍房权证柯桥字第 63838 号	50.08	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79169 号	15.11	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
821	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 63839 号	37.63	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79170 号	11.35	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	1188 室									
822	柯桥街道东升路 196 号 1191 室	绍房权证柯桥字第 63842 号	57.74	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79173 号	17.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
823	柯桥街道东升路 196 号 1193 室	绍房权证柯桥字第 63844 号	37.63	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79175 号	11.35	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
824	柯桥街道东升路 196 号 1195 室	绍房权证柯桥字第 63845 号	44.15	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79176 号	13.32	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
825	柯桥街道东升路 196 号 1196 室	绍房权证柯桥字第 63846 号	24.65	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79177 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
826	柯桥街道东升路 196 号 1197 室	绍房权证柯桥字第 63847 号	24.65	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79178 号	7.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
827	柯桥街道东升路 196 号 1198 室	绍房权证柯桥字第 63848 号	49.30	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79179 号	14.87	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
828	柯桥街道东升路 196 号 1199 室	绍房权证柯桥字第 63849 号	49.30	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79180 号	14.87	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
829	柯桥街道东升路 196 号 1200 室	绍房权证柯桥字第 63850 号	42.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79181 号	12.72	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
830	柯桥街道东升路 196 号 1201 室	绍房权证柯桥字第 63851 号	42.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79182 号	12.72	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
831	柯桥街道东升路 196 号 1095-1 室	绍房权证柯桥字第 63852 号	6.49	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79183 号	1.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
832	柯桥街道东升路 196 号 2001 室	绍房权证柯桥字第 63853 号	106.60	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79184 号	32.16	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
833	柯桥街道东升路 196 号 2002 室	绍房权证柯桥字第 63854 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79185 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
834	柯桥街道东升路 196 号 2003 室	绍房权证柯桥字第 63855 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79186 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
835	柯桥街道东升路 196 号 2004 室	绍房权证柯桥字第 63856 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79187 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
836	柯桥街道东升路 196 号 2005 室	绍房权证柯桥字第 63857 号	79.84	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79188 号	24.09	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
837	柯桥街道东升路 196 号 2006 室	绍房权证柯桥字第 63858 号	112.54	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79189 号	33.95	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
838	柯桥街道东升路 196 号 2007 室	绍房权证柯桥字第 63859 号	156.87	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79190 号	47.33	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
839	柯桥街道东升路 196 号 2008 室	绍房权证柯桥字第 63860 号	104.85	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79191 号	31.63	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
840	柯桥街道东升路 196 号 2009 室	绍房权证柯桥字第 63861 号	156.05	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79192 号	47.08	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
841	柯桥街道东升路 196 号 2010 室	绍房权证柯桥字第 63862 号	107.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79193 号	32.34	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
842	柯桥街道东升路 196 号 2011 室	绍房权证柯桥字第 63863 号	175.18	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79194 号	52.85	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
843	柯桥街道东升路 196 号 2012 室	绍房权证柯桥字第 63864 号	92.01	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79195 号	27.76	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
844	柯桥街道东升路 196 号 2013 室	绍房权证柯桥字第 63865 号	104.85	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79196 号	31.63	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
845	柯桥街道东升路 196 号 2014 室	绍房权证柯桥字第 63866 号	104.85	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79197 号	31.63	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
846	柯桥街道东升路 196 号 2015 室	绍房权证柯桥字第 63867 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79198 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
847	柯桥街道东升路 196 号 2016 室	绍房权证柯桥字第 63868 号	112.54	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79199 号	33.95	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
848	柯桥街道东升路 196 号 2017 室	绍房权证柯桥字第 63869 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79200 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
849	柯桥街道东升路 196 号 2018 室	绍房权证柯桥字第 63870 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79201 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
850	柯桥街道东升路 196 号 2019 室	绍房权证柯桥字第 63871 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79202 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
851	柯桥街道东升路 196 号 2020 室	绍房权证柯桥字第 63872 号	106.60	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79203 号	32.16	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
852	柯桥街道东升路 196 号 2021 室	绍房权证柯桥字第 63873 号	101.30	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79204 号	30.56	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
853	柯桥街道东升路 196 号 2022 室	绍房权证柯桥字第 63874 号	75.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79205 号	22.65	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
854	柯桥街道东升路 196 号 2023 室	绍房权证柯桥字第 63875 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79206 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
855	柯桥街道东升路 196 号 2024 室	绍房权证柯桥字第 63876 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79207 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
856	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 63877 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79208 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
	2025 室									
857	柯桥街道东升路 196 号 2026 室	绍房权证柯桥字第 63878 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79209 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
858	柯桥街道东升路 196 号 2027 室	绍房权证柯桥字第 63879 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79210 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
859	柯桥街道东升路 196 号 2028 室	绍房权证柯桥字第 63880 号	128.25	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79211 号	38.69	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
860	柯桥街道东升路 196 号 2029 室	绍房权证柯桥字第 63881 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79212 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
861	柯桥街道东升路 196 号 2030 室	绍房权证柯桥字第 63882 号	128.25	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79213 号	38.69	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
862	柯桥街道东升路 196 号 2031 室	绍房权证柯桥字第 63883 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79214 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
863	柯桥街道东升路 196 号 2032 室	绍房权证柯桥字第 63884 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79215 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
864	柯桥街道东升路 196 号 2033 室	绍房权证柯桥字第 63885 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79216 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
865	柯桥街道东升路 196 号 2034 室	绍房权证柯桥字第 63886 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79217 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
866	柯桥街道东升路 196 号 2035 室	绍房权证柯桥字第 63887 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79218 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
867	柯桥街道东升路 196 号 2036 室	绍房权证柯桥字第 63888 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79219 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
868	柯桥街道东升路 196 号 2037 室	绍房权证柯桥字第 63889 号	77.62	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79220 号	23.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
869	柯桥街道东升路 196 号 2038 室	绍房权证柯桥字第 63890 号	102.12	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79221 号	30.81	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
870	柯桥街道东升路 196 号 2039 室	绍房权证柯桥字第 63891 号	107.46	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79222 号	32.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
871	柯桥街道东升路 196 号 2040 室	绍房权证柯桥字第 63892 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79223 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
872	柯桥街道东升路 196 号 2041 室	绍房权证柯桥字第 63893 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79224 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
873	柯桥街道东升路 196 号 2042 室	绍房权证柯桥字第 63894 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79225 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
874	柯桥街道东升路 196 号 2043 室	绍房权证柯桥字第 63895 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79226 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
875	柯桥街道东升路 196 号 2044 室	绍房权证柯桥字第 63896 号	128.25	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79227 号	38.69	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
876	柯桥街道东升路 196 号 2045 室	绍房权证柯桥字第 63897 号	128.25	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79228 号	38.69	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
877	柯桥街道东升路 196 号 2046 室	绍房权证柯桥字第 63898 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79229 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
878	柯桥街道东升路 196 号 2047 室	绍房权证柯桥字第 63899 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79230 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
879	柯桥街道东升路 196 号 2048 室	绍房权证柯桥字第 63900 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79231 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
880	柯桥街道东升路 196 号 2049 室	绍房权证柯桥字第 63901 号	82.97	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79232 号	25.03	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
881	柯桥街道东升路 196 号 2050 室	绍房权证柯桥字第 63902 号	107.46	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79233 号	32.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
882	柯桥街道东升路 196 号 2051 室	绍房权证柯桥字第 63903 号	107.46	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79234 号	32.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
883	柯桥街道东升路 196 号 2052 室	绍房权证柯桥字第 63904 号	69.75	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79235 号	21.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
884	柯桥街道东升路 196 号 2053 室	绍房权证柯桥字第 63905 号	90.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79236 号	27.41	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
885	柯桥街道东升路 196 号 2054 室	绍房权证柯桥字第 63906 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79237 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
886	柯桥街道东升路 196 号 2055 室	绍房权证柯桥字第 63907 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79238 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
887	柯桥街道东升路 196 号 2056 室	绍房权证柯桥字第 63908 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79239 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
888	柯桥街道东升路 196 号 2057 室	绍房权证柯桥字第 63909 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79240 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
889	柯桥街道东升路 196 号 2058 室	绍房权证柯桥字第 63910 号	91.60	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79241 号	27.64	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
890	柯桥街道东升路 196 号 2059 室	绍房权证柯桥字第 63911 号	128.25	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79242 号	38.69	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
891	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 63912 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79243 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	2060 室									
892	柯桥街道东升路 196 号 2061 室	绍房权证柯桥字第 63913 号	36.07	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79244 号	10.88	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
893	柯桥街道东升路 196 号 2062 室	绍房权证柯桥字第 63914 号	121.57	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79245 号	36.68	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
894	柯桥街道东升路 196 号 2063 室	绍房权证柯桥字第 63915 号	91.60	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79246 号	27.64	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
895	柯桥街道东升路 196 号 2064 室	绍房权证柯桥字第 63916 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79247 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
896	柯桥街道东升路 196 号 2065 室	绍房权证柯桥字第 63917 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79248 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
897	柯桥街道东升路 196 号 2066 室	绍房权证柯桥字第 63918 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79249 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
898	柯桥街道东升路 196 号 2067 室	绍房权证柯桥字第 63919 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79250 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
899	柯桥街道东升路 196 号 2068 室	绍房权证柯桥字第 63920 号	90.84	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79251 号	27.41	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
900	柯桥街道东升路 196 号 2069 室	绍房权证柯桥字第 63921 号	69.75	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79252 号	21.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
901	柯桥街道东升路 196 号 2070 室	绍房权证柯桥字第 63922 号	107.46	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79253 号	32.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
902	柯桥街道东升路 196 号 2071 室	绍房权证柯桥字第 63923 号	101.30	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79254 号	30.56	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
903	柯桥街道东升路 196 号 2072 室	绍房权证柯桥字第 63924 号	74.14	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79255 号	22.37	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
904	柯桥街道东升路 196 号 2073 室	绍房权证柯桥字第 63925 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79256 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
905	柯桥街道东升路 196 号 2074 室	绍房权证柯桥字第 63926 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79257 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
906	柯桥街道东升路 196 号 2075 室	绍房权证柯桥字第 63927 号	74.64	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79258 号	22.52	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
907	柯桥街道东升路 196 号 2076 室	绍房权证柯桥字第 63928 号	128.25	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79259 号	38.69	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
908	柯桥街道东升路 196 号 2077 室	绍房权证柯桥字第 63929 号	24.05	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79260 号	7.26	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
909	柯桥街道东升路 196 号 2078 室	绍房权证柯桥字第 63930 号	109.54	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79261 号	33.05	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
910	柯桥街道东升路 196 号 2079 室	绍房权证柯桥字第 63931 号	74.64	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79262 号	22.52	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
911	柯桥街道东升路 196 号 2080 室	绍房权证柯桥字第 63932 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79263 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
912	柯桥街道东升路 196 号 2081 室	绍房权证柯桥字第 63933 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79264 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
913	柯桥街道东升路 196 号 2082 室	绍房权证柯桥字第 63934 号	74.14	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79265 号	22.37	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
914	柯桥街道东升路 196 号 2083 室	绍房权证柯桥字第 63935 号	102.12	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79266 号	30.81	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
915	柯桥街道东升路 196 号 2084 室	绍房权证柯桥字第 63936 号	106.60	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79267 号	32.16	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
916	柯桥街道东升路 196 号 2085 室	绍房权证柯桥字第 63937 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79268 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
917	柯桥街道东升路 196 号 2086 室	绍房权证柯桥字第 63938 号	97.88	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79269 号	29.53	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
918	柯桥街道东升路 196 号 2087 室	绍房权证柯桥字第 63939 号	162.16	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79270 号	48.92	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
919	柯桥街道东升路 196 号 2088 室	绍房权证柯桥字第 63940 号	104.85	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79271 号	31.63	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
920	柯桥街道东升路 196 号 2089 室	绍房权证柯桥字第 63941 号	92.83	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79272 号	28.01	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
921	柯桥街道东升路 196 号 2090 室	绍房权证柯桥字第 63942 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79273 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
922	柯桥街道东升路 196 号 2091 室	绍房权证柯桥字第 63943 号	107.19	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79274 号	32.34	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
923	柯桥街道东升路 196 号 2092 室	绍房权证柯桥字第 63944 号	110.04	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79275 号	33.20	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
924	柯桥街道东升路 196 号 2093 室	绍房权证柯桥字第 63945 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79276 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
925	柯桥街道东升路 196 号 2094 室	绍房权证柯桥字第 63946 号	149.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79277 号	45.08	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
926	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 63947 号	83.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79278 号	25.19	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	2095 室									
927	柯桥街道东升路 196 号 2096 室	绍房权证柯桥字第 63948 号	52.84	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79279 号	15.94	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
928	柯桥街道东升路 196 号 2097 室	绍房权证柯桥字第 63949 号	162.16	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79280 号	48.92	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
929	柯桥街道东升路 196 号 2098 室	绍房权证柯桥字第 63950 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79281 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
930	柯桥街道东升路 196 号 2099 室	绍房权证柯桥字第 63951 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79282 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
931	柯桥街道东升路 196 号 2100 室	绍房权证柯桥字第 63952 号	106.60	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79412 号	32.16	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
932	柯桥街道东升路 196 号 3001 室	绍房权证柯桥字第 63953 号	106.60	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79413 号	32.16	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
933	柯桥街道东升路 196 号 3002 室	绍房权证柯桥字第 63954 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79414 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
934	柯桥街道东升路 196 号 3003 室	绍房权证柯桥字第 63955 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79415 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
935	柯桥街道东升路 196 号 3004 室	绍房权证柯桥字第 63956 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79416 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
936	柯桥街道东升路 196 号 3005 室	绍房权证柯桥字第 63957 号	79.84	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79417 号	24.09	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
937	柯桥街道东升路 196 号 3006 室	绍房权证柯桥字第 63958 号	112.54	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79418 号	33.95	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
938	柯桥街道东升路 196 号 3007 室	绍房权证柯桥字第 63959 号	156.87	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79419 号	47.33	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
939	柯桥街道东升路 196 号 3008 室	绍房权证柯桥字第 63960 号	104.85	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79420 号	31.63	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
940	柯桥街道东升路 196 号 3009 室	绍房权证柯桥字第 63961 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79421 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
941	柯桥街道东升路 196 号 3010 室	绍房权证柯桥字第 63962 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79422 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
942	柯桥街道东升路 196 号 3011 室	绍房权证柯桥字第 63963 号	116.15	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79423 号	35.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
943	柯桥街道东升路 196 号 3012 室	绍房权证柯桥字第 63964 号	129.27	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79424 号	39.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
944	柯桥街道东升路 196 号 3013 室	绍房权证柯桥字第 63965 号	92.01	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79425 号	27.76	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
945	柯桥街道东升路 196 号 3014 室	绍房权证柯桥字第 63966 号	104.85	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79426 号	31.63	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
946	柯桥街道东升路 196 号 3015 室	绍房权证柯桥字第 63967 号	104.85	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79427 号	31.63	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
947	柯桥街道东升路 196 号 3016 室	绍房权证柯桥字第 63968 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79428 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
948	柯桥街道东升路 196 号 3017 室	绍房权证柯桥字第 63969 号	112.54	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79429 号	33.95	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
949	柯桥街道东升路 196 号 3018 室	绍房权证柯桥字第 63970 号	79.99	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79430 号	24.13	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
950	柯桥街道东升路 196 号 3019 室	绍房权证柯桥字第 63971 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79431 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
951	柯桥街道东升路 196 号 3020 室	绍房权证柯桥字第 63972 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79432 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
952	柯桥街道东升路 196 号 3021 室	绍房权证柯桥字第 63973 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79433 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
953	柯桥街道东升路 196 号 3022 室	绍房权证柯桥字第 63974 号	106.60	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79434 号	32.16	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
954	柯桥街道东升路 196 号 3023 室	绍房权证柯桥字第 63975 号	101.30	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79435 号	30.56	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
955	柯桥街道东升路 196 号 3024 室	绍房权证柯桥字第 63976 号	75.09	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79436 号	22.65	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
956	柯桥街道东升路 196 号 3025 室	绍房权证柯桥字第 63977 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79437 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
957	柯桥街道东升路 196 号 3026 室	绍房权证柯桥字第 63978 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79438 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
958	柯桥街道东升路 196 号 3027 室	绍房权证柯桥字第 63979 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79439 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
959	柯桥街道东升路 196 号 3028 室	绍房权证柯桥字第 63980 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79440 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
960	柯桥街道东升路 196 号 3029 室	绍房权证柯桥字第 63981 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79441 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
961	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 63982 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79442 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	3030 室									
962	柯桥街道东升路 196 号 3031 室	绍房权证柯桥字第 63983 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79443 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
963	柯桥街道东升路 196 号 3032 室	绍房权证柯桥字第 63984 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79444 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
964	柯桥街道东升路 196 号 3033 室	绍房权证柯桥字第 63985 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79445 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
965	柯桥街道东升路 196 号 3034 室	绍房权证柯桥字第 63986 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79446 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
966	柯桥街道东升路 196 号 3035 室	绍房权证柯桥字第 63987 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79447 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
967	柯桥街道东升路 196 号 3036 室	绍房权证柯桥字第 63988 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79448 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
968	柯桥街道东升路 196 号 3037 室	绍房权证柯桥字第 63989 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79449 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
969	柯桥街道东升路 196 号 3038 室	绍房权证柯桥字第 63990 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79450 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
970	柯桥街道东升路 196 号 3039 室	绍房权证柯桥字第 63991 号	77.62	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79451 号	23.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
971	柯桥街道东升路 196 号 3040 室	绍房权证柯桥字第 63992 号	101.30	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79452 号	30.56	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
972	柯桥街道东升路 196 号 3041 室	绍房权证柯桥字第 63993 号	107.46	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79453 号	32.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
973	柯桥街道东升路 196 号 3042 室	绍房权证柯桥字第 63994 号	42.75	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79454 号	12.90	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
974	柯桥街道东升路 196 号 3043 室	绍房权证柯桥字第 63995 号	128.25	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79455 号	38.69	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
975	柯桥街道东升路 196 号 3044 室	绍房权证柯桥字第 63996 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79456 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
976	柯桥街道东升路 196 号 3045 室	绍房权证柯桥字第 63997 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79457 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
977	柯桥街道东升路 196 号 3046 室	绍房权证柯桥字第 63998 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79458 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
978	柯桥街道东升路 196 号 3047 室	绍房权证柯桥字第 63999 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79459 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
979	柯桥街道东升路 196 号 3048 室	绍房权证柯桥字第 64000 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79460 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
980	柯桥街道东升路 196 号 3049 室	绍房权证柯桥字第 64001 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79461 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
981	柯桥街道东升路 196 号 3050 室	绍房权证柯桥字第 64002 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79462 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
982	柯桥街道东升路 196 号 3051 室	绍房权证柯桥字第 64003 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79463 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
983	柯桥街道东升路 196 号 3052 室	绍房权证柯桥字第 64004 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79464 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
984	柯桥街道东升路 196 号 3053 室	绍房权证柯桥字第 64005 号	82.97	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79465 号	25.03	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
985	柯桥街道东升路 196 号 3054 室	绍房权证柯桥字第 64006 号	107.46	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79466 号	32.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
986	柯桥街道东升路 196 号 3055 室	绍房权证柯桥字第 64007 号	107.46	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79467 号	32.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
987	柯桥街道东升路 196 号 3056 室	绍房权证柯桥字第 64008 号	69.75	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79468 号	21.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
988	柯桥街道东升路 196 号 3057 室	绍房权证柯桥字第 64009 号	90.84	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79469 号	27.41	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
989	柯桥街道东升路 196 号 3058 室	绍房权证柯桥字第 64010 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79470 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
990	柯桥街道东升路 196 号 3059 室	绍房权证柯桥字第 64011 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79471 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
991	柯桥街道东升路 196 号 3060 室	绍房权证柯桥字第 64012 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79472 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
992	柯桥街道东升路 196 号 3061 室	绍房权证柯桥字第 64013 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79473 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
993	柯桥街道东升路 196 号 3062 室	绍房权证柯桥字第 64014 号	91.60	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79474 号	27.64	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
994	柯桥街道东升路 196 号 3063 室	绍房权证柯桥字第 64015 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79475 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
995	柯桥街道东升路 196 号 3064 室	绍房权证柯桥字第 64016 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79476 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
996	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 64017 号	72.14	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79477 号	21.76	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	3065 室									
997	柯桥街道东升路 196 号 3066 室	绍房权证柯桥字第 64018 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79478 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
998	柯桥街道东升路 196 号 3067 室	绍房权证柯桥字第 64019 号	91.60	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79479 号	27.64	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
999	柯桥街道东升路 196 号 3068 室	绍房权证柯桥字第 64020 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79480 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1000	柯桥街道东升路 196 号 3069 室	绍房权证柯桥字第 64021 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79481 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1001	柯桥街道东升路 196 号 3070 室	绍房权证柯桥字第 64022 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79482 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1002	柯桥街道东升路 196 号 3071 室	绍房权证柯桥字第 64023 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79483 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1003	柯桥街道东升路 196 号 3072 室	绍房权证柯桥字第 64024 号	90.84	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79484 号	27.41	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1004	柯桥街道东升路 196 号 3073 室	绍房权证柯桥字第 64025 号	69.75	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79485 号	21.04	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1005	柯桥街道东升路 196 号 3074 室	绍房权证柯桥字第 64026 号	107.46	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79486 号	32.42	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1006	柯桥街道东升路 196 号 3075 室	绍房权证柯桥字第 64027 号	101.30	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79487 号	30.56	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1007	柯桥街道东升路 196 号 3076 室	绍房权证柯桥字第 64028 号	74.14	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79488 号	22.37	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1008	柯桥街道东升路 196 号 3077 室	绍房权证柯桥字第 64029 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79489 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1009	柯桥街道东升路 196 号 3078 室	绍房权证柯桥字第 64030 号	86.17	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79490 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1010	柯桥街道东升路 196 号 3079 室	绍房权证柯桥字第 64031 号	74.64	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79491 号	22.52	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1011	柯桥街道东升路 196 号 3080 室	绍房权证柯桥字第 64032 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79492 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1012	柯桥街道东升路 196 号 3081 室	绍房权证柯桥字第 64033 号	85.50	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79493 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1013	柯桥街道东升路 196 号 3082 室	绍房权证柯桥字第 64034 号	48.09	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79494 号	14.51	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
1014	柯桥街道东升路 196 号 3083 室	绍房权证柯桥字第 64035 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79495 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1015	柯桥街道东升路 196 号 3084 室	绍房权证柯桥字第 64036 号	74.64	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79496 号	22.52	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1016	柯桥街道东升路 196 号 3085 室	绍房权证柯桥字第 64037 号	86.17	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79497 号	26.00	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1017	柯桥街道东升路 196 号 3086 室	绍房权证柯桥字第 64038 号	85.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79498 号	25.80	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1018	柯桥街道东升路 196 号 3087 室	绍房权证柯桥字第 64039 号	74.14	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79499 号	22.37	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1019	柯桥街道东升路 196 号 3088 室	绍房权证柯桥字第 64040 号	101.30	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79500 号	30.56	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1020	柯桥街道东升路 196 号 3089 室	绍房权证柯桥字第 64041 号	106.60	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79501 号	32.16	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1021	柯桥街道东升路 196 号 3090 室	绍房权证柯桥字第 64042 号	104.03	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79502 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1022	柯桥街道东升路 196 号 3091 室	绍房权证柯桥字第 64043 号	97.88	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79503 号	29.53	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1023	柯桥街道东升路 196 号 3092 室	绍房权证柯桥字第 64044 号	162.16	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79504 号	48.92	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1024	柯桥街道东升路 196 号 3093 室	绍房权证柯桥字第 64045 号	104.85	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79505 号	31.63	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1025	柯桥街道东升路 196 号 3094 室	绍房权证柯桥字第 64046 号	92.83	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79506 号	28.01	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1026	柯桥街道东升路 196 号 3095 室	绍房权证柯桥字第 64047 号	52.02	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79507 号	15.69	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1027	柯桥街道东升路 196 号 3096 室	绍房权证柯桥字第 64048 号	162.16	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79508 号	48.92	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1028	柯桥街道东升路 196 号 3097 室	绍房权证柯桥字第 64049 号	116.06	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79509 号	35.02	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1029	柯桥街道东升路 196 号 3098 室	绍房权证柯桥字第 64050 号	110.14	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79510 号	33.23	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1030	柯桥街道东升路 196 号 3099 室	绍房权证柯桥字第 64051 号	149.41	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79511 号	45.08	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1031	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 64052 号	83.50	商业	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79512 号	25.19	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	3100 室									
1032	柯桥街道东升路 196 号 3101 室	绍房权证柯桥字第 64053 号	52.84	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79513 号	15.94	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1033	柯桥街道东升路 196 号 3102 室	绍房权证柯桥字第 64054 号	162.16	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79514 号	48.92	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1034	柯桥街道东升路 196 号 3103 室	绍房权证柯桥字第 64055 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79515 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1035	柯桥街道东升路 196 号 3104 室	绍房权证柯桥字第 64056 号	104.03	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79516 号	31.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1036	柯桥街道东升路 196 号 3105 室	绍房权证柯桥字第 64057 号	106.60	商业	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79517 号	32.16	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1037	柯桥街道东升路 196 号 4001 室	绍房权证柯桥字第 64058 号	101.84	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79518 号	30.73	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1038	柯桥街道东升路 196 号 4002 室	绍房权证柯桥字第 64059 号	99.39	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79519 号	29.99	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1039	柯桥街道东升路 196 号 4003 室	绍房权证柯桥字第 64060 号	99.39	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79520 号	29.99	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1040	柯桥街道东升路 196 号 4004 室	绍房权证柯桥字第 64061 号	99.39	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79521 号	29.99	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1041	柯桥街道东升路 196 号 4005 室	绍房权证柯桥字第 64062 号	76.28	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79522 号	23.01	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1042	柯桥街道东升路 196 号 4006 室	绍房权证柯桥字第 64063 号	107.52	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79523 号	32.44	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1043	柯桥街道东升路 196 号 4007 室	绍房权证柯桥字第 64064 号	149.87	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79524 号	45.22	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1044	柯桥街道东升路 196 号 4008 室	绍房权证柯桥字第 64065 号	100.18	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79525 号	30.22	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1045	柯桥街道东升路 196 号 4009 室	绍房权证柯桥字第 64066 号	99.39	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79526 号	29.99	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1046	柯桥街道东升路 196 号 4018 室	绍房权证柯桥字第 64075 号	146.47	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79535 号	44.19	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1047	柯桥街道东升路 196 号 4019 室	绍房权证柯桥字第 64076 号	105.93	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79536 号	31.96	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1048	柯桥街道东升路 196 号 4020 室	绍房权证柯桥字第 64077 号	64.09	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79537 号	19.34	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m²)	用途	权证号	使用权面积 (m²)	用途	使用权类型	终止日期	
1049	柯桥街道东升路 196 号 4021 室	绍房权证柯桥字第 64078 号	56.39	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79538 号	17.01	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1050	柯桥街道东升路 196 号 4022 室	绍房权证柯桥字第 64079 号	186.34	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79539 号	56.22	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1051	柯桥街道东升路 196 号 4023 室	绍房权证柯桥字第 64080 号	190.17	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79540 号	57.37	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1052	柯桥街道东升路 196 号 4024 室	绍房权证柯桥字第 64081 号	143.38	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79541 号	43.26	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1053	柯桥街道东升路 196 号 4025 室	绍房权证柯桥字第 64082 号	140.49	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79542 号	42.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1054	柯桥街道东升路 196 号 4026 室	绍房权证柯桥字第 64083 号	93.90	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79543 号	28.33	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1055	柯桥街道东升路 196 号 4027 室	绍房权证柯桥字第 64084 号	95.83	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79544 号	28.91	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1056	柯桥街道东升路 196 号 4040 室	绍房权证柯桥字第 64096 号	146.47	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79556 号	44.19	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1057	柯桥街道东升路 196 号 4041 室	绍房权证柯桥字第 64097 号	57.55	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79557 号	17.36	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1058	柯桥街道东升路 196 号 4042 室	绍房权证柯桥字第 64098 号	56.39	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79558 号	17.01	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1059	柯桥街道东升路 196 号 4043 室	绍房权证柯桥字第 64099 号	86.15	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79559 号	25.99	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1060	柯桥街道东升路 196 号 4044 室	绍房权证柯桥字第 64100 号	96.36	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79560 号	29.07	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1061	柯桥街道东升路 196 号 4045 室	绍房权证柯桥字第 64101 号	142.63	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79561 号	43.03	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1062	柯桥街道东升路 196 号 4046 室	绍房权证柯桥字第 64102 号	139.75	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79562 号	42.16	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1063	柯桥街道东升路 196 号 4047 室	绍房权证柯桥字第 64103 号	140.49	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79563 号	42.39	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1064	柯桥街道东升路 196 号 4048 室	绍房权证柯桥字第 64104 号	143.38	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79564 号	43.26	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1065	柯桥街道东升路 196 号 4049 室	绍房权证柯桥字第 64105 号	97.13	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79565 号	29.30	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1066	柯桥街道东升路 196 号	绍房权证柯桥字第 64106 号	86.77	商业办公	绍兴县国用 (3-60-0-26) 第 79566 号	26.18	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

序号	房屋坐落	房屋所有权证			土地使用权					他项权利
		权证号	建筑面积 (m ²)	用途	权证号	使用权面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	
	4050 室									
1067	柯桥街道东升路 196 号 4060 室	绍房权证柯桥字第 64116 号	101.84	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79576 号	30.73	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1068	柯桥街道东升路 196 号 4061 室	绍房权证柯桥字第 64117 号	99.39	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79577 号	29.99	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1069	柯桥街道东升路 196 号 4062 室	绍房权证柯桥字第 64118 号	93.51	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79578 号	28.21	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1070	柯桥街道东升路 196 号 4063 室	绍房权证柯桥字第 64119 号	154.92	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79579 号	46.74	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1071	柯桥街道东升路 196 号 4064 室	绍房权证柯桥字第 64120 号	100.18	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79580 号	30.22	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1072	柯桥街道东升路 196 号 4065 室	绍房权证柯桥字第 64121 号	88.69	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79581 号	26.76	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1073	柯桥街道东升路 196 号 4071 室	绍房权证柯桥字第 64126 号	79.77	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79586 号	24.07	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1074	柯桥街道东升路 196 号 4075 室	绍房权证柯桥字第 64130 号	99.39	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79590 号	29.99	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1075	柯桥街道东升路 196 号 5001 室	绍房权证柯桥字第 64132 号	2,137.07	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79592 号	644.75	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1076	柯桥街道东升路 196 号 5002 室	绍房权证柯桥字第 64133 号	2,148.83	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79593 号	648.3	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无
1077	柯桥街道东升路 196 号 5003 室	绍房权证柯桥字第 64134 号	5,658.73	商业办公	绍兴县国用（3-60-0-26）第 79594 号	1,707.24	商业	出让	2046 年 11 月 5 日	无

附件三：标的资产所涉建设工程债权债务

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
东升路市场一期工程										
1	开发公司	浙江中设建工集团有限公司	2006.11.30	《建设工程施工合同》	地上市场 1~70 轴土建，市场上 2#楼、3#楼、4#楼、6#楼、7#楼住宅土建、安装，地下室及市场 1~101 轴安装，建筑面积约 59065.9 平方米	2007.4.5	2008.4.28	62,561,821	工程竣工验收合格且档案资料齐全后十天内付至合同造价的 80%，并退还履约保证金；工程竣工验收投入使用满一年后十天内付至合同造价的 90%；工程验收投入使用满二年且审计完成后十天内，付至审计结算价的 95%；保修期满后 28 天内支付审计结算价 5%	未签三方协议
			2010.12.2	《东升路市场改造升级一期 II 标工程补充合同》	调整地面、天棚、墙柱面、市场安装等部位的材料和做法	-	-	3,976,048	工程竣工验收合格，档案资料齐全后十天付至合同造价的 80%，工程竣工验收投入使用满一年后十天内付至合同价的 90%，工程验收投入使用满两年且审计完成后十天内，付至审计结算价的 95%，5%为保修金，在保修期三年内分别支付 2%、2%、1%	
2	开发公司	绍兴市中富基础工程有限公司	2006.8.18	《建设工程施工合同》	东升路市场一期工程施工图范围内的基坑支护及桩基工程施工	2006.8.23	2006.11.20	29,919,855	按每月产值报表审核值在下月 10 日前支付 70%进度款；桩基测试合格且第二道围护支撑拆出后付至合同造价 80%，并退还履约保证金；上部主体完成中间结构验收付至合同造价 87%；整体工程竣工验收合格且决算审计完成后，工程桩部分付至审结价 95%，基坑支护部分付至审结价 100%；工程桩余款 5%为保修押金，在竣工验收合格后每年以 1%分期退还，5 年内付清	已签三方协议
3	开发公司	绍兴县新景天园林绿化有限公司	2009	《绿化工程施工合同》	柯岩街道所处的柯南大道沿街地块绿化工程			115,170	按合同约定期限支付工程款	已签三方协议
4	开发公司	浙江勤业建工集	2006.11.30	《建设工程施工	东升路市场改造升级一期工	2006.8.23	2008.4.28	45,200,254	质量保修金为合同价的 5%，在	未签三方

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
		团有限公司		工合同》	程市场及地下室土建、1#、5#楼住宅土建、安装				保修满一年后 28 天内退还承包人 2%，保修期满后 28 天内退还承包人 2%，在保修期满后 28 天内退还剩余的 1%	协议
			2010.12.2	《东升路市场改造升级一期 I 标工程补充合同》	调整地面、天棚、墙柱面等部位的材料和做法	-	-	暂定 2,846,252	工程竣工验收合格，档案资料齐全后十天付至合同造价的 80%，工程竣工验收投入使用满一年后十天内付至合同价的 90%，工程验收投入使用满两年且审计完成后十天内，付至审计结算价的 95%，5%为保修金，在保修期三年内分别支付 2%、2%、1%	
5	开发公司	上海永大电梯设备有限公司	2007.5.1	《合约书》	东升路市场一期工程项目电梯采购	-	-	3,630,000	验收合格付清合同价，上海永大电梯设备有限公司开出合同总价 5%的银行保函给开发公司作为质量保证金，在质保期满后自动作废	已签三方协议
6	开发公司	南昌长江建筑装饰工程公司	2007	《建筑工程施工合同》	东升路市场一期施工图范围内的所有幕墙、门窗、采光顶等工程施工	具体以开工报告为准	合同工期 120 天	6,592,725	工程竣工验收投入使用满二年且审计完成后 28 天内付至审结价 95%，审结价 5%作为保修押金在保修期满后 28 天内退还	已签三方协议
7	开发公司	绍兴市古吕工贸有限公司	2007.12.10	《建筑工程施工合同》	东升路市场一期及柯北市场一期虹吸排水系统图纸设计、材料供应、安装、调试、检测、灌水试验、验收、技术培训、售后服务等	具体以开工报告为准	2008.3.20	990,929	安装完毕、调试结束且验收合格后 14 个工作日内付至合同造价 90%；验收合格投入使用满一年后 14 个工作日内支付合同造价 5%；工程验收投入使用满二年且审计完成后 28 天内付至审计结算价的 95%；余款 5%作为保修押金至保修期满且竣工结算完成后 14 个工作日内付清	已签三方协议
8	开发公司	绍兴兰亭国家森林绿化工程公司	2008.5.27	《建筑工程施工合同》	东升花园二楼屋顶的景墙、花架、花坛等绿化景观工程、园路铺装及电气安装工程等	2008.6.30	2008.8.28	1,109,303	工程竣工验收合格之日起 20 天内付至合同造价 80%；工程结算审计完成后付至审计结算价 95%；余款 5%作为保修押金至保修期满后 28 天内付清	已签三方协议
9	开发公司	浙江中安建设有限公司	2009.7.20	《建筑工程施工合同》	东升路市场施工图内钢结构雨篷	2009.7.20	2009.9.17	1,374,786	工程竣工验收合格之日起付至合同造价的 80%，余额中的 15%在工程验收合格移交，审计完成	已签三方协议

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
									投入使用 2 年内分期付清，第一年付 10%，第二年付清，剩余 5%为保修押金，在保修期满后 28 天内退还承包人，多退少补	
10	开发公司	杭州大胜照明工程有限公司	2009	《东升路市场区域建筑泛光照明工程销售安装合同》	东升路市场区域建筑泛光照明系统设备供应、安装、调试、验收、技术培训和售后服务等工作	-	2009.9.20	995,948	安装调试完成通过验收后付至合同款 80%；验收合格且审计结束后付至审定总价的 95%，其余 5%作为质量保证至保修期满后付清	已签三方协议
11	开发公司	浙江中源空调工程有限公司	2009.8.18	《空调设备供货合同》	东升路市场风幕机设备采购及安装	-	-	35,300	安装完毕并验收后支付至合同价的 90%，验收合格满一年支付合同款的 5%，其余 5%作为质量保证至审计完成且质保期满后付清	已签三方协议
12	开发公司	杭州新源智能系统工程有限公司	2007.4.30	《建筑工程施工合同》	东升路市场一期弱电智能化系统	以发包方开工令为准	2008.4.30	1,258,000		已签三方协议
13	开发公司	浙江万国电子科技有限公司（原名“绍兴万国电子科技有限公司”）	2010.10.12	《中国轻纺城东升路市场数字媒体发布平台系统采购合同》	东升路市场数字媒体发布平台系统采购及安装	-	发包方开工令后 30 天内完成供货与安装	177,580	安装完毕验收合格后支付至合同价款的 90%，验收合格满一年后支付至合同价的 95%，余款 5%在审计完成且质保期满后付清	已签三方协议
14	开发公司	中鑫建设集团有限公司	2008.11.12	《建设工程施工合同》	东升路市场施工范围内连廊工程	2008.12.16	2009.3.16	4,657,541	工程验收合格之日起 30 天内付至合同造价 80%；在验收合格之日起满二年内按每年 10%分期支付审结价余款，中标价 5%作为保修押金，保修期满后 28 天内退还	已签三方协议
15	开发公司	浙江天工建设集团有限公司	2008.8.5/2010.2.2	《建设工程施工合同》及补充合同	东升路市场区道路及管线改造工程	2008.8.5	2008.10.3	9,340,000	工程完工后付至暂定价的 70%；工程竣工验收合格之日起 20 天内付至合同造价的 80%；工程结算审计完成付至结算价的 95%；结算价 5%作为保修金，在保修期满后 28 天内退还	已签三方协议
16	开发公司	浙江宝业住宅产业化有限公司	2010.5.27	《滨河路修复工程施工合同》	滨河路道路、绿化、景观、照明等修复工程	2010.5.27	2010.6.17	202,000	工程竣工验收合格之日起 28 天内付至合同价 90%；工程结算审计完成后 28 天内付至合同价 90%；其余 5%作为质量保证金在保修期满后 28 天内支付	已签三方协议
17	开发公司	绍兴县君鑫设备	2008.9.12	《东升路蒸汽	东升路蒸汽管道安装	-	合同生效且	1,223,643	合同签订后支付合同价 40%的	已签三方

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
		安装防腐有限公司		管道安装工程合同》			施工方收到备料款后 60 天内完工		备料款；工程竣工验收合格付至合同价 90%；审计完成付至审计价的 95%；其余 5%作为工程保修金，保修期满后一个月内支付	协议
18	开发公司	上海安保设备开发工程有限公司	2009.8.31	《场外监控系统采购合同书》	东升路市场场外监控系统采购及安装	2009.9.9	2009.10.8	348,437	安装完毕验收合格后支付合同总价 90%；验收合格满一年后付至合同总价 95%；余款 5%在审计完成且质保期满后付清	已签三方协议
19	开发公司	浙江华宇建设有限公司	2007.11.28	《建筑工程施工合同》	东升路市场 35KV 变电所土建工程	发包人签发开工通知日后第三天起	2008.4.30	1,680,190	工程竣工验收合格之日起 20 天内付至合同造价 80%；工程验收合格移交，审计完成投入使用后两年内付至合同造价 95%，余款 5%作为保修押金至保修期满后 28 天内付清	已签三方协议
20	开发公司	杭州钱江电气集团股份有限公司	2008.5.5	《变配电工程变压器设备采购合同》	东升路市场 35KV 及 10KV 变电所变配电工程变压器设备采购及安装	-	2008.5.30、2008.6.23 分别完成各期供货	3,203,500	安装调试结束并验收合格后付至验收合格部分价款 90%；验收合格满一年付至验收合格部分价款 95%；其余 5%作为质量保证金至保修期满后付清	已签三方协议
东升路市场二期工程										
21	开发公司	浙江宝业建设集团有限公司	2006.12.8	《建设工程施工合同》	施工图范围内工程管桩、围护钻孔灌注桩、水泥搅拌桩	2006.12.18	2007.2.5	4,809,703	按约定的期限和方式支付	已签三方协议
22	开发公司	浙江中设建工集团有限公司	2007.3.20	《建设工程施工合同》	施工图范围的土建及安装工程，建筑面积约 58,012 平方米	2007.3.28	2008.5.1	80,065,950	工程竣工验收合格且档案资料齐全后十天内付至合同造价的 80%，并退还履约保证金；工程竣工验收投入使用满一年后十天内付至合同造价的 90%；工程验收投入使用满二年且审计完成后十天内，付至审计结算价的 95%；保修期满后 28 天内支付审计结算价 5%	未签三方协议
			2010.2.2	《东升路市场改造升级二期工程补充合同》	调整地面、天棚、墙柱面等部位的材料和做法	-	-	暂定 16,592,248	工程竣工验收合格，档案资料齐全后十天付至合同造价的 80%，工程竣工验收投入使用满一年后十天内付至合同价的 90%，工程验收投入使用满两年且审计	

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
									完成后十天内，付至审计结算价的 95%，5%为保修金，在保修期三年内分别支付 2%、2%、1%	
23	开发公司	浙江中南建设集团有限公司	2007	《建筑工程施工合同》	东升路市场二期外立面幕墙及钢结构装饰工程	以开工报告为准	-以竣工报告为准	13,996,968	工程竣工验收合格之日起 20 天内付至合同造价的 80%；工程竣工验收投入使用满一年后 20 天内付至合同造价的 90%；工程验收投入使用满二年且审计完成后 28 天内付至审计结算价的 95%；余款 6%作为保修押金至保修期满后 28 天内付清	已签三方协议
24	开发公司	浙江宝业建筑智能科技有限公司	2007	《建设工程施工合同》	东升路市场二期智能化系统	以发包方发出书面开工令第三条起算	2008 年 4 月底	1,047,239	安装完毕、调试结束验收合格后十五个工作日内付至合同总价 90%；工程竣工结算完成后 15 个工作日内支付工程变更部分款项的 90%；调试验收合格后一年后 5 个工作日内支付工程总价（含变更部分）的 5%；余款 5%至质保期满后 5 个工作日内付清	已签三方协议
25	开发公司	浙江长成装饰设计工程有限公司	2010.12.28	《工程施工合同》	东升路市场 B 区商铺装修改造工程	2010.12.28	2011.1.17	205,781	工程验收合格之日起 30 天内付至合同造价 80%，并退还履约保证金，工程结算审计后 30 天内付至结算价的 95%，一年保修期满后 28 天内支付结算价的 5%	已签三方协议
26	开发公司	浙江万国电子科技有限公司（原名“绍兴万国电子科技有限公司”）	2008.7.21	《中国轻纺城东升路市场二期及柯北新市场一期工程电子显示屏设备销售安装合同》及补充协议	东升路市场二期及柯北新市场一期电子显示屏采购及、安装、调试及售后服务	-	2008.6.30	7,436,234	设备安装调试完毕并通过验收付至合同款 90；工程竣工验收通过满一年内付至合同额 95%；5%作为质保金至保修期满后付清	已签三方协议
东升路市场三期工程										
27	开发公司	浙江勤业建工集团有限公司	2007.8.3	《建设工程施工合同》	施工图范围内的土建、安装工程，总建筑面积约 67198.62 平方米，地下室一层，地上 16	2007.8.8	2009.1.30	107,042,900	质量保修金为合同价的 5%，在保修满一年后 20 天内退还承包人 2%，在保修满二年后 28 天内	未签三方协议

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
					层，框剪结构				退还承包人 2%，在保修期满五年后 28 天内将余下的 1%退还给承包人	
			2010.10.15	《东升路市场改造升级三期工程补充合同》	调整地面、天棚、墙柱面等部位的材料和做法	-	-	暂定 20,355,668	工程竣工验收合格，档案资料齐全后十天付至合同造价的 80%，工程竣工验收投入使用满一年后十天内付至合同价的 90%，工程验收投入使用满两年且审计完成后十天内，付至审计结算价的 95%，5%为保修金，在保修期三年内分别支付 2%、2%、1%	
28	开发公司	浙江中源空调工程有限公司	2008.4.15	《空调设备供货合同》	东升路市场三期空调冷水机组设备采购及安装	-	-	4,300,000	合同签订生效后支付合同价 20%；货到工地开箱验收后 7 天内支付合同价 50%；安装调试完毕并验收合格后支付合同价 20%；验收合格满一年支付合同价 5%；其余 5%作为质量保证金至保修期满付清	已签三方协议
29	开发公司	浙江中源空调工程有限公司	2008.4.15/ 2009.3.18	《空调设备供货合同》及补充合同	东升路市场三期一拖多可变冷媒系统采购及安装、新风系统空调机组设备及安装	-	-	965,901		已签三方协议
30	开发公司	浙江中源空调工程有限公司	2009.8.18	《空调设备供货合同》						
31	开发公司	广厦建设集团有限责任公司	2008	《建设工程施工合同》	东升路市场三期幕墙工程	2008.9.1	2008.12.9	14,218,520	工程竣工验收合格之日起 20 天内付至合同造价 80%；工程竣工验收投入使用满一年后 20 天内付至合同造价的 90%；工程验收投入使用满二年且审计完成后 28 天内付至审计结算价 100%	已签三方协议
32	开发公司	浙江金菱制冷工程有限公司	2010.8.13	《产品购销合同》	东升路市场三期工程冷却塔的采购及安装	-	-	738,000	合同签订生效后支付合同总价 20%；货到工地开箱验收后 7 天内支付合同总价 50%；安装调试完毕并经验收合格后支付合同总价 20%；验收合格满一年支付合同总价 5%，余款 5%作为质量保证金至保修期满后付清	已签三方协议
33	开发公司	银江股份有限公司（原名“浙江银江股份有限公司”）	2008.4.28	《智能化系统采购合同书》	东升路市场三期智能化系统	2008.4.11	2009.1.31	1,845,096	安装完毕、调试结束验收合格后 14 个工作日内付至合同总价 90%，验收合格满一年后 14 个工作日内付至合同总价 90%，验收合格满一年后 14 个工作日内	已签三方协议

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
									支付合同总价 5%，余款 5%待二年质保期满且竣工结算完成后 14 个工作日内付清	
北联市场										
34	开发公司	中富建设集团有限公司	2008.7.29	《建设工程施工合同》	北联市场桩基工程	具体以开工报告为准	合同工期 50 天	20,206,391	桩基施工完成支付至 80%；桩基相关测试合格达到合同约定的质量标准，且桩基资料整理齐全移交总包单位后付至 85%；工程主体结构验收合格后付至 90%；整体工程竣工验收合格满一年且工程结算审计完成后，付至 95%；余款 5%为保修押金，在保修期满后 28 天内退还	已签三方协议
35	开发公司	浙江荣盛建设开发有限公司	2010.1.6	《建设工程施工合同》	北联市场 I 标土建、安装工程	2010.1.16	2011.3.31	98,258,118	工程竣工验收合格，档案资料齐全且备案后 10 天内支付至合同造价的 80%，并退还履约保证金；工程竣工验收投入使用 1 年且审计完成后 10 天内，付至审计结算价的 95%；余款 5%作为工程保修金，保修期满 2 年后退还 3%，5 年后退还 2%	已签三方协议
36	开发公司	浙江华鹏建设集团有限公司	2010.1.6	《建设工程施工合同》	北联市场 II 标土建、安装工程	2010.1.16	2011.3.31	96,348,741		已签三方协议
37	开发公司	浙江振进建设集团有限公司	2010.1.6	《建设工程施工合同》	北联市场 III 标土建、安装工程	2010.1.16	2011.3.31	60,270,520		已签三方协议
38	开发公司	沈阳三洋电梯杭州工程有限公司	2010.8.13	《电梯设备供货合同》	北联市场（标段一）项目电梯设备采购	-	支付预付款及确认技术配置图后 120 天内交付设备	2,256,000	设备排产前经开发公司确认后 7 天内，支付电梯设备总价的 30%；设备到工地经开箱验收后 7 天内，支付电梯设备总价的 60%；余款 10%在工程验收合格并办理相应移交手续后付清；卖方向开发公司提供设备总价 5% 的银行质量保函至质保期满	已签三方协议
			2010.8.13	《电梯设备安装合同》	北联市场（标段一）项目电梯设备安装	-	预计安装 40 天	271,000		
39	开发公司	通力电梯有限公司	2010.8.24	《自动扶梯设备销售合同》	北联市场（标段二）项目电梯设备采购	-	支付 30%合同价及双方确认布置图	10,387,160	设备排产前经确认后 7 天内付至合同价 30%，设备到达工地开箱验收后 7 天内支付合同价 60%；	已签三方协议

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
							后 60 天内交付设备		验收合格并交付后支付合同价 10%；卖房提供合同总价 5%银行质量保函至 2 年质保期满	
			2010.8.24	《自动扶梯设备安装合同》	北联市场（标段二）项目电梯设备安装	-	安装工期 90 天	786,240	安装队伍进场后 10 天内支付合同总价 50%；验收合格、办理移交手续、审计完毕之日后 10 天内支付合同总价 50%	
40	开发公司	龙邦装潢股份有限公司（原名“浙江龙邦装潢工程有限公司”）	2010.11.25	《建设工程施工合同》	北联市场幕墙工程	2010.10.30	2011.1.30	29,994,274	工程竣工验收合格并办理好备案手续后，从验收之日起 20 天内付至合同造价的 80%；工程竣工验收投入使用满 1 年且审计完成后 20 天内，付至审计结算价的 90%；工程验收投入使用满 2 年后 28 天内付至审计结算价的 95%；保修金为 5%，在保修期满两年后 28 天内退 3%，保修期满五年后 28 天内退 2%	已签三方协议
41	开发公司	浙江浙大华是科技有限公司	2010.9.18	《建设工程施工合同》	北联市场智能化系统	以发包方（监理单位）发出开工令起算	2011.3.31	2,819,121.45	按每月产值报表审核值在下月 15 号前支付至 70%进度款；工程竣工验收合格，档案资料齐全后 10 天内付至合同价的 80%；工程验收合格满 1 年且结算审核完毕后 15 天内付至结算审定价的 95%；余款 5%作为工程质量保修金，在两年保修期满后支付	已签三方协议
42	开发公司	宁波升谱光电半导体有限公司	2010.12.1	《电子显示屏销售及施工安装合同》	北联市场地块改造工程电子显示屏供货及安装	-	-	2,781,400	合同签订生效后，设备安排生产前付 20%作为预付款；设备到工地经开箱验收 7 天内付至合同款的 70%；经安装调试结束待验收合格 7 天内付至合同款的 90%；验收合格满 1 年后付至合同款的 95%；其余 5%作为质量保证至验收合格期满 2 年后付清	已签三方协议
43	开发公司	绍兴市舜杰建筑材料有限公司	2010.11.16	《虹吸排水系统供货施工合同》	北联市场施工图范围内全部虹吸雨水排放系统所有计算、设计、材料、施工、调试、验收和售后服务	-	2011.2.28	898,094	安装完毕、调试结束验收合格后 14 个工作日内付至合同价的 90%；验收合格满一年后 14 个工作日内付至合同价的 5%；余款 5%待质保期满且竣工结算完	已签三方协议

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
									成后 14 个工作日内付清	
44	开发公司	浙江上风冷却塔有限公司	2010.11.16	《冷却塔采购施工合同》	北联市场地块改造工程冷却塔设备供货及安装	2011.1.3	2011.1.31	756,000	合同生效支付合同价 20%；货到工地开箱验收合格后支付合同价的 50%；安装完毕、调试结束验收合格后支付合同价的 20%；验收合格满一年后支付合同价的 5%；剩余 5%作为质保金保修期满后付清	已签三方协议
45	开发公司	浙江省东阳市华东暖通设备有限公司	2010.12.1	《“自动开启天窗”设备采购合同》	北联市场 “自动开启天窗”设备供货及安装	-	2011.3.31	17,225,922	样机经买方认可的第三方检测机构检测通过并经消防验收部门认可后 10 天内支付合同价的 5%；按每月产值报表审核值在下月 15 号前支付 75%进度款；通过消防专项验收后支付至合同价的 85%；整体工程验收通过买方提交完成的五份竣工资料和三份完整的结算资料并经买方确认后 28 天内支付结算价的 90%；项目投入使用满一年且决算后 28 天付至 95%；其余 5%在保修期内分两次付清	已签三方协议
46	开发公司	绍兴电力设备成套公司	2011.1.5	《北联市场 10kv 变电所 10kv 高、低压开关柜设备采购合同》	北联市场 10KV 变电所变配电工程 10kV 高低压开关柜设备采购	-	-	8,170,902	经安装完毕、调试结束并通过供电部门验收合格后支付至合同价款的 90%；验收合格满一年后支付至合同价款的 95%；其余 5%作为质量保证至保修期满后付清。	已签三方协议
			2011.1.5	《建设工程施工（安装）合同》	北联市场 10KV 变电所变配电工程 10KV 高低压开关柜设备安装	-	-	4,279,098	合同签订后 15 个工作日内付 10%作为预付款；设备到工地开箱验收合格后 15 个工作日内付至合同款的 60%；经安装完毕、调试结束，并通过供电部门验收合格后按招标文件付款方式支付	
47	开发公司	上海富田空调冷冻设备有限公司	2010.12.30	《离心式冷水机组设备、材料采购及安装合同》	北联市场离心式冷水机组设备、材料采购及安装	-	2011 年 2 月底前完成并交付使用	20,640,000	在调试验收合格后 7 天内付至合同款的 90%；验收合格满一年后 7 天内付至合同款的 95%；其余 5%作为质量保证至保修期满后	已签三方协议

序号	发包人	施工方	合同签订时间	合同名称	工程内容	合同开工日期	合同竣工日期	合同价款（元）	合同主要工程款支付进度	备注
48	开发公司	江苏宝胜电气股份有限公司	2011.1.19	《变压器设备采购合同》	干式变压器供货及安装	-	-	1,195,000	付清	已签三方协议
49	开发公司	江苏上上电缆集团有限公司	2010.12.16	《销售合同》	北联市场电缆采购	-	-	2,404,291.84	合同生效后 7 日内，支付 20%预付款；货物到达开箱清点验收合格 7 天后支付合同金额的 70%；余款 10%待质量保证期满一年后七日内付清	已签三方协议
50	开发公司	浙江中业建设集团有限公司	2010.12.25	《建设工程施工合同》	北联市场室内装饰工程 I 标工程	以发包方开工令为准	合同工期 120 天	35,957,788	工程竣工验收合格并施工档案资料经验收合格后，从验收合格之日起 20 天内付至合同总价的 80%；工程验收合格移交投入使用满 1 年后 30 天内付至合同造价的 88%；结算设计完成且竣工验收合格满两年后 30 天内付至审计结算价的 95%；余款 5%作为保修金在保修期满后 28 天内扣除维修费用后支付给承包人	已签三方协议
51	开发公司	浙江广艺建筑装饰工程有限公司	2010.12.25	《建设工程施工合同》	北联市场室内装饰工程 II 标工程	以发包方开工令为准	合同工期 120 天	37,070,797		已签三方协议
52	开发公司	浙江建业幕墙装饰有限公司	2010.12.25	《建设工程施工合同》	北联市场室内装饰工程 III 标工程	以发包方开工令为准	合同工期 120 天	21,093,956		已签三方协议
53	开发公司	浙江华光市政建设有限公司	2011.3.25	《建设工程施工合同》	北联市场施工图范围内场外道路及绿化工程	2011.3.20 （具体以开工报告为准）	2011.6.18 （具体以竣工报告为准）	6,613,037	工程竣工验收合格并提交合格决算资料，从验收合格且资料齐全后 28 天内支付至合同款的 80%；工程验收合格满一年后 7 天内支付至结算审定价的 90%；工程验收合格满两年决算审核完成后 7 天内付至结算审定价的 95%；余款 5%在审计完成且保修期满后 28 天内付清	已签三方协议
54	开发公司	绍兴道玛交通设施科技有限公司	2011.7.14	《交通设施工程安装合同》	北联市场交通设施安装工程	以发包方开工令为准	合同工期 20 天	145,567	工程竣工验收合格之日起 30 天内付至合同造价 80%；工程结算审计后 30 天内付至审结造价 90%，余款 10%作为质量保证金在保修期满 28 天内付清	已签三方协议

目 录

一、审核报告·····	第 1 页
二、盈利预测表·····	第 2 页
三、盈利预测说明·····	第 3—14 页

审 核 报 告

天健审〔2012〕3 号

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司：

我们审核了后附的绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司(以下简称轻纺城开发公司)管理层编制的绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场 2012 年度盈利预测表及其说明(以下简称盈利预测)。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。轻纺城开发公司管理层对该盈利预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为盈利预测提供合理基础。而且,我们认为,该盈利预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照企业会计准则的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与盈利预测信息存在差异。

本报告仅供浙江中国轻纺城集团股份有限公司为本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组使用,不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为浙江中国轻纺城集团股份有限公司申请以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

天健会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一二年一月十二日

绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场

盈利预测表

2012年度

编制单位：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

单位：人民币万元

项 目	注释号	2012年度 预测数
一、营业收入	1	14,460.09
减：营业成本	1	5,536.94
营业税金及附加	2	2,584.84
销售费用	3	219.56
管理费用	4	847.39
财务费用		
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,271.36
加：营业外收入		
减：营业外支出	5	14.46
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,256.90
减：所得税费用	6	1,315.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,941.18
五、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场

盈利预测说明

2012 年度

金额单位：人民币万元

重要提示：绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场(以下简称北联市场)盈利预测表是绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司(以下简称公司或本公司)管理层在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、盈利预测编制基础

依据公司与浙江中国轻纺城集团股份有限公司(以下简称轻纺城股份公司)于 2012 年 1 月 12 日签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》(以下简称购买资产协议)，轻纺城股份公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买本公司拥有的北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。

本公司董事会在经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的纳入重组范围的北联市场资产 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 9 月 30 日明细表的基础上，以本公司对预测期间经营环境及经营计划等的最佳估计假设为前提，结合本公司与北联市场 2012 年度的项目开发经营能力、投资计划、开发计划和营销计划等，排除其他非公司可以控制因素的影响，按照谨慎性原则，编制了北联市场盈利预测表。上述预测性财务信息反映了管理层对 2012 年度该项目的经营成果的预测。

本盈利预测表系以基准日为 2011 年 9 月 30 日的北联市场资产的评估价值为基础，并假设轻纺城股份公司已于 2012 年 1 月 1 日完成本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)事宜。

本公司编制该盈利预测表所采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定，与轻纺城股份公司采用的会计政策、会计估计一致。

二、盈利预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对公司生产经营有影响的法律法规、行业规定和行业质量标准等无重大变化；

(四) 本公司现行结构无重大变化；

(五) 本公司经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化；

(六) 本公司制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；

(七) 本公司经营所需的能源、服务价格不会发生重大波动，并且将不会短缺，公司的正常销售价格不会受到有关部门的限制；

(八) 本公司经营活动、产品（包括营业房、劳务等）市场需求状况、价格（包括营业房租赁价格等）在正常范围内变动；

(九) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

(十) 其他具体假设详见本盈利预测说明之盈利预测表项目说明所述。

三、盈利预测编制说明

(一) 公司基本情况

本公司原名绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司，系由绍兴县国有资产投资经营有限公司出资组建的国有独资公司，公司于 2003 年 7 月 2 日取得注册号为 3306211011316 的《企业法人营业执照》。经多次变更后名称变更为绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司，持有注册号为 330621000002393 的《企业法人营业执照》，现有注册资本人民币 20,000 万元。

公司经营范围：轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。（经营范围中涉及许可证的项目凭证生产、经营）。

(二) 北联市场基本情况

北联市场主要用于窗帘、布艺及相关纺织品、家居生活系列产品等经营，于 2011 年 10 月全部完工，2011 年 11 月 15 日开始交付，并计划于 2012 年初正式开业。

(三) 采用的重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3. 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 500 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	合并财务报表范围内主体间（母子公司或子公司之间）的应收款项具有类似信用特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	50	50

3) 余额百分比法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
余额百分比组合	5	5

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

4. 投资性房地产

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物及附属物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(3) 各类投资性房地产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	36.75	---	2.72
房屋及建筑物	30	3	3.235

5. 固定资产

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
通用设备	5-10	3	19.40-9.70

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

6. 在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产或投资性房地产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产或投资性房地产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

7. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

8. 无形资产

(1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

(3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

9. 收入

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商

品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

10. 递延所得税资产、递延所得税负债

1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(四) 税项

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(五) 盈利预测表项目说明

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	2012 年度预测数
主营业务收入	14,460.09
其他业务收入	
营业收入	14,460.09
主营业务成本	5,536.94
其他业务成本	
营业成本	5,536.94

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项目	2012 年度预测数
1) 主营业务收入	14,460.09
房租收入	14,332.32
停车费收入	127.77
2) 主营业务成本	5,536.94
水电费	50.00
劳务租赁费	75.00
资产折旧（摊销）费	5,325.94
市场维修费	86.00

(3) 其他说明

1) 北联市场招商采用优先招商和竞租招商两种方式，除原北联地块拆迁及其他拥有优先招商资格的营业房、相关配套用房外，其他所有营业房全部进行公开竞租招商。竞租招商方式中，对市场营业房六年期租金按位置、面积设置一房一价的定价标准，并以此为底价，

对六年期使用权进行公开竞租，价高者得。六年期满后承租者无优先承租权，所有营业房重新进行公开竞租；优先招商的营业房租赁期为一年六年，按一房一价的定价进行抽签择房，到期后承租者享有同等条件下的优先承租权。

2) 北联市场预测的主营业务收入主要根据已经签订的租赁合同预测；未成交营业房在市场现有租金水平基础上，考虑市场经营品种类型、市场经营环境、营业房状况等因素预计 2012 年成交价格、成交时间和成交比例预测；停车费收入参照同类市场平均水平及停车位数量预测。

3) 根据公司的招商计划，2012 年 10 月将举行第六、七期竞租招商，第六、七期竞租成交的营业房 2012 年度预计能够实现 2 个月营业房租金收入。

4) 北联市场商位个数及面积情况

北联市场整体已经测绘，但尚未对各营业房等进行分户测绘，市场建筑面积和现对外招商间数、套内面积等指标如下：

楼层	建筑面积 (m ²)	营业房		配套用房	
		数量 (间)	套内面积 (m ²)	数量 (间)	套内面积 (m ²)
一层	44,726.02	706	18,160.00	4	853.00
二层	41,374.50	536	17,933.00	3	710.00
三层	41,404.02	538	18,029.00	3	710.00
四层	41,404.02	538	18,088.00	3	710.00
五层	4,964.70			3 个区域	4,245.72
顶层	142.90				
地下	45,637.01				
合 计	219,653.17	2,318	72,210.00		7,228.72
车位 (个)	1,043				
其中：地下	799				
地上	244				

6) 主营业务成本系依据北联市场预测期间的经营模式及趋势预测，其中：折旧(摊销)费用根据该市场 2011 年 9 月 30 日评估价值以及公司采用的折旧(摊销)政策等进行预测；水电费、物业费、维修费以及劳务租赁费等根据相关合同和经营计划进行预测。

2. 营业税金及附加

(1) 明细情况

项目	2012 年度预测数
房产税	1,719.88
营业税	723.00
城市维护建设税	36.15
教育费附加	21.69
地方教育附加	14.46
土地使用税	69.66
合计	2,584.84

(2) 其他说明

营业税金及附加预测数系根据营业收入等预测数以及税法规定的相关税费率计算得出。

3. 销售费用

(1) 明细情况

项目	2012 年度预测数
招商费用	136.56
广告宣传费用	83.00
合计	219.56

(2) 其他说明

1) 销售费用系依据北联市场未来招商计划和广告宣传计划等因素预测，主要系招商费用和广告宣传费用。

2) 根据公司的招商费用清单和计划，2012 年预测的招商费用中有 100 万元为本公司或者绍兴县中国轻纺城建设管理委员会等政府部门外出宣传推介费用。

4. 管理费用

(1) 明细情况

项目	2012 年度预测数
职工薪酬	104.25

办公费、通讯费支出	35.00
差旅费、业务招待费支出	25.00
市场保险费支出	46.27
市场开业费用	114.00
房产税及印花税等税费	478.37
其他费用	44.50
合计	847.39

(2) 其他说明

管理费用系依据北联市场预测期间的经营模式和计划预测。其中：职工工资根据人员编制和工资计划进行预测，社保、住房公积金、福利费、工会经费和职工教育经费等根据预计工资支出的相应标准进行预测；市场开业费用系依据北联市场 2012 年开业计划及新营业市场一次性开业支出进行预测；其他主要费用为费用性税金、差旅费、办公费等，系根据经营计划进行预测。

5. 营业外支出

(1) 明细情况

项目	2012 年度预测数
水利建设专项资金	14.46
合计	14.46

(2) 其他说明

由于营业外支出具有偶然性及不确定性，除按预测营业收入和相应的标准预计的水利建设专项资金外，未予预测其他支出。

6. 所得税费用

(1) 明细情况

项目	2012 年度预测数
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,315.72
合计	1,315.72

(2) 其他说明

所得税费用预测数按照北联市场预测的利润总额考虑纳税调整因素后按 25%的税率计算。

四、影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

本公司所作盈利预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，本公司提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

（一）政策风险

对国家宏观政策调整带来的税费成本变化，未能进行相应预测。

（二）行业风险

全球金融危机以及欧债危机使中国经济发展面临严峻挑战，随着宏观经济的低迷，纺织品将受到一定程度的影响。北联市场主要经营品种为窗帘、布艺及相关纺织品、家居生活系列产品等，经营业务相对集中，一旦终端客户的消费需求持续快速下降，将会使公司市场内商户的利润率大大减少或者出现经营困难，从而降低市场的平均租金水平，甚至影响出租率，给公司经营带来一定的风险。

（三）经营风险

1. 北联市场招商方案未能顺利进行或者未达到预期效果的风险

北联市场对除原北联地块拆迁及其他拥有优先招商资格的营业房和相关公共配套用房外的所有营业房全部进行公开招租，如果北联市场的招商方案不能按预期顺利实施或者未达到预期效果，会引起拍租商铺的租金水平及商铺暂时闲置的风险。

2. 同类市场竞争的风险

全国从事窗帘布艺的专业市场以及经营窗帘布艺的市场较多，且都在不断发展，具备一定竞争力。虽然中国柯桥具备产业基础、引导流行趋势、地理和管理等方面的竞争优势，但市场竞争状况依然十分激烈。如果行业竞争进一步加剧或者公司经营管理不善，公司的市场占有率和盈利水平将存在下滑的风险。

针对上述问题，本公司将相应采取如下措施：

1. 加大招商宣传力度，促进轻纺城转型升级，提升市场竞争力，把北联市场打造成为国内外窗帘布艺专业龙头市场。

2. 创新招商选商机制，优化市场资源配置，在完善品牌准入的监督考核机制的基础上，积极寻求高端品牌商品资源的突破。加强商品质量管理，提升服务水平，增强文化活动和整

体营销的传统优势，引进时尚元素。

3. 强化品牌营销，通过前期引进品牌经营能力的挖潜，弥补品牌引进后在培育期所带来的利润损失。通过针对性的营促销手段缩短品牌培养周期，尽早带来调整收益。提升门店的集客能力，最大限度的减少外部因素的不利影响。

4. 开源节流，加强节能降耗措施，严格控制北联市场各项费用开支。

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

二〇一二年一月十二日

目 录

一、审核报告·····	第 1 页
二、盈利预测表·····	第 2 页
三、盈利预测说明·····	第 3—14 页

审 核 报 告

天健审〔2012〕2 号

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司：

我们审核了后附的绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司(以下简称轻纺城开发公司)管理层编制的绍兴县中国轻纺城东升路市场 2012 年度盈利预测表及其说明(以下简称盈利预测)。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。轻纺城开发公司管理层对该盈利预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为盈利预测提供合理基础。而且,我们认为,该盈利预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照企业会计准则的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与盈利预测信息存在差异。

本报告仅供浙江中国轻纺城集团股份有限公司为本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组使用,不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为浙江中国轻纺城集团股份有限公司申请以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

天健会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一二年一月十二日

绍兴县中国轻纺城东升路市场

盈利预测表

2012年度

编制单位：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

单位：人民币万元

项 目	注释号	2012年度 预测数
一、营业收入	1	4,864.32
减：营业成本	1	3,478.17
营业税金及附加	2	841.81
销售费用	3	80.00
管理费用	4	400.24
财务费用		
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		64.10
加：营业外收入		
减：营业外支出	5	4.86
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59.24
减：所得税费用	6	17.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		42.21
五、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

绍兴县中国轻纺城东升路市场

盈利预测说明

2012 年度

金额单位：人民币万元

重要提示：绍兴县中国轻纺城东升路市场(以下简称东升路市场)盈利预测表是绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司(以下简称公司或本公司)管理层在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、盈利预测编制基础

依据公司与浙江中国轻纺城集团股份有限公司(以下简称轻纺城股份公司)于 2012 年 1 月 12 日签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的协议》(以下简称购买资产协议)，轻纺城股份公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买本公司拥有的东升路市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。

本公司董事会在经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的纳入重组范围的东升路市场资产 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日及 2011 年 9 月 30 日明细表的基础上，以本公司对预测期间经营环境及经营计划等的最佳估计假设为前提，结合本公司与东升路市场 2012 年度的项目开发经营能力、投资计划、开发计划和营销计划等，排除其他非公司可以控制因素的影响，按照谨慎性原则，编制了东升路市场盈利预测表。上述预测性财务信息反映了管理层对 2012 年度该项目的经营成果的预测。

本盈利预测表系以基准日为 2011 年 9 月 30 日的东升路市场资产的评估价值为基础，并假设轻纺城股份公司已于 2012 年 1 月 1 日完成本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)事宜。

本公司编制该盈利预测表所采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定，与轻纺城股份公司采用的会计政策、会计估计一致。

二、盈利预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对公司生产经营有影响的法律法规、行业规定和行业质量标准等无重大变化；

(四) 本公司现行结构无重大变化；

(五) 本公司经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化；

(六) 本公司制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；

(七) 本公司经营所需的能源、服务价格不会发生重大波动，并且将不会短缺，公司的正常销售价格不会受到有关部门的限制；

(八) 本公司经营活动、产品（包括营业房、劳务等）市场需求状况、价格（包括营业房租赁价格等）在正常范围内变动；

(九) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

(十) 其他具体假设详见本盈利预测说明之盈利预测表项目说明所述。

三、盈利预测编制说明

(一) 公司基本情况

本公司原名绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司，系由绍兴县国有资产投资经营有限公司出资组建的国有独资公司，公司于 2003 年 7 月 2 日取得注册号为 3306211011316 的《企业法人营业执照》。经多次变更后名称变更为绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司，持有注册号为 330621000002393 的《企业法人营业执照》，现有注册资本人民币 20,000 万元。

公司经营范围：轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。（经营范围中涉及许可证的项目凭证生产、经营）。

(二) 东升路市场基本情况

东升路市场主要用于针织面料、毛纺面料、精品服装面料和中高档家纺产品等经营。东升路市场资产中除安置房及已归属于轻纺城股份公司的资产以外的自有资产为轻纺城股份公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)事宜涉及的标的资产，本附注简称东升路市场资产。

(三) 采用的重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3. 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 500 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	合并财务报表范围内主体间（母子公司或子公司之间）的应收款项具有类似信用特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	50	50

3) 余额百分比法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
余额百分比组合	5	5

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

4. 投资性房地产

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物及附属物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(3) 各类投资性房地产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	34.83-35.75	---	2.87-2.80
房屋及建筑物	27.25-27.58	3	3.55-3.52
附属设施	7.25	3	13.38

5. 固定资产

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
通用设备	5-10	3	19.40-9.70

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

6. 在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产或投资性房地产。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产或投资性房地产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

7. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

8. 无形资产

(1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

(3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状

态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

9. 收入

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

10. 递延所得税资产、递延所得税负债

1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(四) 税项

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(五) 盈利预测表项目说明

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	2012 年度预测数
主营业务收入	4,831.32
其他业务收入	33.00
营业收入	4,864.32
主营业务成本	3,478.17
其他业务成本	
营业成本	3,478.17

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项目	2012 年度预测数
1) 主营业务收入	4,831.32
房租收入	4,631.32
停车费收入	200.00
2) 主营业务成本	3,478.17
物业费、水电费	962.13
资产折旧（摊销）费	2,306.39
市场维修费	114.65

其他	95.00
----	-------

(3) 其他说明

1) 东升路市场预测的房租收入系按照已签订的租赁合同并考虑已经出台的相关优惠政策预测；对于在预测期内原租赁合同到期的部分营业房在无确切证据表明不再续租的情况下，按继续租赁、租赁价格不变的口径预测；对于截至 2011 年 9 月 30 日尚未出租的 72 间营业房，考虑其或已暂定用途及市场的空置率不予预测；停车费收入参照以往情况和未来发展趋势预测。

2) 东升路市场商位个数及面积情况

纳入本次重组范围的东升路市场的建筑面积和营业房间数、套内面积等指标如下：

区域	楼层	建筑面积 (m ²)	可出租用房			不可出租用房 ^[注]	
			数量 (间)	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	数量 (间)	建筑面积 (m ²)
一期	1 层营业房	10,283.60	110	2,615.56	4,347.65		
	2 层营业房		153	3,394.96	5,643.62	3	292.33
	地下泊车位 (个)	352					
二期	1 层营业房	38,049.26	122	2,360.37	4,112.12	1	6.49
	2 层营业房		211	5,369.85	9,783.46		
	3 层营业房		210	5,418.86	9,891.96		
	4 层营业房		38	2,481.36	4,167.00	2	143.60
	5 层办公等配套用房		3	7,240.74	9,944.63		
	地下泊车位 (个)	156					
三期	1 层营业房	25,921.96	47	910.74	1,824.96		
	2 层营业房		86	2,411.07	4,762.62	1	60.21
	3 层营业房		152	4,239.37	8,372.56	1	60.21
	4 层营业房		152	4,239.37	8,373.41	1	60.21
	5 层办公等配套用房		12	1,499.77	2,154.85	3	252.93
	地下泊车位 (个)	102					
合计	营业房、配套用房	74,254.82	1,296	42,182.01	73,378.84	12	875.98
	地下泊车位 (个)	610					

[注]：不可出租用房为物业用房、设备用房、消防用房等。

3) 其他业务收入主要系转租手续费收入和临时场租收入，参照以往情况和未来发展趋势预测。

4) 主营业务成本系参照东升路市场以往市场经营成本水平及预测期间的经营变动趋势预测，其中：折旧（摊销）费用根据东升路市场投资性房地产 2011 年 9 月 30 日评估价值以及公司采用的折旧（摊销）政策等进行预测；水电费、物业费、维修费以及劳务租赁费等根据相关合同、以往费用水平和经营计划进行预测。

2. 营业税金及附加

(1) 明细情况

项 目	2012 年度预测数
房产税	555.76
营业税	243.22
城市维护建设税	12.16
教育费附加	7.30
地方教育附加	4.86
土地使用税	18.51
合 计	841.81

(2) 其他说明

营业税金及附加预测数系根据营业收入等预测数以及税法规定的相关税费率计算得出。

3. 销售费用

(1) 明细情况

项 目	2012 年度预测数
广告宣传费	80.00
合 计	80.00

(2) 其他说明

销售费用系参照东升路市场以往销售费用情况及未来广告宣传计划等因素预测，主要系招商的宣传费。

4. 管理费用

(1) 明细情况

项 目	2012 年度预测数
职工薪酬	161.52
办公费、通讯费支出	36.62
差旅费、业务招待费支出	32.25
市场保险费支出	15.00
房产税及印花税等税费	80.76
其他费用	74.09
合 计	400.24

(2) 其他说明

管理费用系参照东升路市场以往管理及费用情况及预测期间的经营变动趋势而预测的。其中职工工资根据人员编制和工资计划进行预测，社保、住房公积金、福利费、工会经费和职工教育经费等根据预计工资支出的相应标准进行预测；其他主要费用为费用性税金、差旅费、办公费等，系参照以往该类费用水平和经营计划进行预测。

5. 营业外支出

(1) 明细情况

项 目	2012 年度预测数
水利建设专项资金	4.86
合 计	4.86

(2) 其他说明

由于营业外支出具有偶然性及不确定性，除按预测营业收入和相应的标准预计的水利建设专项资金外，未予预测其他支出。

7. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	2012 年度预测数
-----	------------

按税法及相关规定计算的当期所得税	17.03
合 计	17.03

(2) 其他说明

所得税费用预测数按照东升路市场预测的利润总额考虑纳税调整因素后按 25%的税率计算。

四、影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

本公司所作盈利预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，本公司提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

(一) 政策风险

对国家宏观政策调整带来的税费成本变化，未能进行相应预测。

(二) 行业风险

全球金融危机以及欧债危机使中国经济发展面临严峻挑战，随着宏观经济的低迷，纺织品将受到一定程度的影响。东升路市场主要经营品种为针织面料、毛纺面料、精品服装面料和中高档家纺产品等经营，经营业务相对集中，一旦终端客户的消费需求持续快速下降，将会使公司市场内商户的利润率大大减少或者出现经营困难，从而降低市场的平均租金水平，甚至影响出租率，给公司经营带来一定的风险。

(三) 经营风险

全国从事针织面料、毛纺面料、精品服装面料和中高档家纺产品的市场较多，且都在不断发展，具备一定竞争力。虽然中国柯桥具备产业基础、引导流行趋势、地理和管理等方面的竞争优势，但市场竞争状况依然十分激烈。如果行业竞争进一步加剧或者公司经营管理不善，公司的市场占有率和盈利水平将存在下滑的风险。

针对上述问题，本公司将相应采取如下措施：

1. 进一步明确经营定位，合理调整经营结构，发挥不同品类的协同效应，打造适应市场的强势品类。注意品牌结构调整的节奏，加大有效的市场营销，通过持续不断的商品结构调整以及品种项目的逐步丰富，提升门店的集客能力，最大限度的减少外部因素的不利影响。
2. 在完善品牌准入的监督考核机制的基础上，积极寻求高端品牌商品资源的突破。加强商品质量管理，提升服务水平，增强文化活动和整体营销的传统优势。

3. 继续强化品类营销和品牌营销，通过现有品牌经营能力的挖潜，弥补品牌引进后在培育期所带来的利润损失。通过针对性的营促销手段缩短品牌培养周期，尽早带来调整收益。

4. 开源节流，加强节能降耗措施，严格控制东升路市场各项费用开支。

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

二〇一二年一月十二日

目 录

一、审计报告·····	第 1—2 页
二、资产明细表·····	第 3—5 页
(一) 纳入重组范围之资产明细表 ·····	第 3 页
(二) 纳入重组范围之东升路市场资产明细表 ·····	第 4 页
(三) 纳入重组范围之北联市场资产明细表 ·····	第 5 页
三、纳入重组范围之资产明细表附注·····	第 6—16 页

审 计 报 告

天健审（2012）1 号

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司全体股东：

我们审计了后附的绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司(以下简称轻纺城开发公司)按企业会计准则的规定编制的拟认购浙江中国轻纺城集团股份有限公司(以下简称轻纺城股份公司)股份及以现金方式出售之资产(以下简称纳入重组范围之资产)的 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日和 2011 年 9 月 30 日明细表及其附注(以下简称纳入重组范围之资产明细表)。纳入重组范围之资产明细表的编制是轻纺城开发公司管理层的责任,我们的责任是在实施审计工作的基础上对纳入重组范围之资产明细表发表审计意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对纳入重组范围之资产明细表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序,以获取有关纳入重组范围之资产明细表金额和披露的证据。选择的审计程序取决于我们的判断,包括对由于舞弊或错误导致的纳入重组范围之资产明细表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与纳入重组范围之资产明细表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价纳入重组范围之资产明细表的总体列报。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

我们认为,轻纺城开发公司纳入重组范围之资产明细表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了轻纺城开发公司 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日和 2011 年 9 月 30 日的纳入重组范围之资产情况。

本报告仅供轻纺城股份公司为本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为轻纺城股份公司申请以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一二年一月六日

纳入重组范围之资产明细表

——东升路市场与北联市场汇总

编制单位：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

单位：人民币元

资产或负债	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年9月30日
货币资金	79,196,457.18	138,027,203.45	121,658,059.03
应收账款			4,818,324.42
投资性房地产	740,785,673.46	714,915,498.08	2,051,291,407.44
在建工程	70,095,643.17	235,138,682.75	2,750,000.00
无形资产	757,777,308.75	738,094,781.25	
资产小计	1,647,855,082.56	1,826,176,165.53	2,180,517,790.89
预收款项	57,904,351.38	99,498,856.95	78,460,994.65
其他应付款	21,292,105.80	38,528,346.50	48,015,388.80
负债小计	79,196,457.18	138,027,203.45	126,476,383.45
资产净额	1,568,658,625.38	1,688,148,962.08	2,054,041,407.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

纳入重组范围之东升路市场资产明细表

编制单位：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

单位：人民币元

资产或负债	注释号	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年9月30日
货币资金	六(一) 2. (1)	74, 948, 368. 18	133, 779, 114. 45	106, 789, 970. 03
应收账款	六(一) 2. (2)			4, 818, 324. 42
投资性房地产	六(一) 2. (3)	740, 785, 673. 46	714, 915, 498. 08	695, 512, 866. 54
资产小计		815, 734, 041. 64	848, 694, 612. 53	807, 121, 160. 99
预收款项	六(一) 2. (4)	53, 656, 262. 38	95, 250, 767. 95	74, 212, 905. 65
其他应付款	六(一) 2. (5)	21, 292, 105. 80	38, 528, 346. 50	37, 395, 388. 80
负债小计		74, 948, 368. 18	133, 779, 114. 45	111, 608, 294. 45
资产净额		740, 785, 673. 46	714, 915, 498. 08	695, 512, 866. 54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

纳入重组范围之北联市场资产明细表

编制单位：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

单位：人民币元

资产或负债	注释号	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年9月30日
货币资金	六（二） 2.（1）	4,248,089.00	4,248,089.00	14,868,089.00
投资性房地产	六（二） 2.（2）			1,355,778,540.90
在建工程	六（二） 2.（3）	70,095,643.17	235,138,682.75	2,750,000.00
无形资产	六（二） 2.（4）	757,777,308.75	738,094,781.25	
资产小计		832,121,040.92	977,481,553.00	1,373,396,629.90
预收款项	六（二） 2.（5）	4,248,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
其他应付款	六（二） 2.（6）			10,620,000.00
负债小计		4,248,089.00	4,248,089.00	14,868,089.00
资产净额		827,872,951.92	973,233,464.00	1,358,528,540.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

纳入重组范围之资产明细表附注

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司(以下简称本公司或公司)原名绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司,系由绍兴县国有资产投资经营有限公司出资组建的国有独资公司,公司于2003年7月2日取得注册号为3306211011316的《企业法人营业执照》,设立时注册资本人民币1,000万元。经多次变更后名称变更为绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司,持有注册号为330621000002393的《企业法人营业执照》,现有注册资本人民币20,000万元。

公司经营范围:轻纺城市场和相关基础设施、公益性项目投资开发;房地产开发;中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。(经营范围中涉及许可证的项目凭证生产、经营)。

依据公司与浙江中国轻纺城集团股份有限公司(以下简称轻纺城股份公司)于2011年9月26日签署的《发行股份及支付现金方式购买资产框架协议》(以下简称框架协议),轻纺城股份公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买公司拥有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。

根据框架协议之约定,上述拟用于认购股份及出售之资产主要包括公司拥有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项,本附注简称纳入重组范围之资产。

二、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的纳入重组范围之资产明细表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了纳入本次重组范围的资产情况。

三、纳入重组范围之资产明细表的编制基础和方法

本纳入重组范围之资产明细表所载的财务信息,系基于上述框架协议之约定,以报告期

公司实际财务报表和有关账簿为基础，采用附注四所述重要会计政策和会计估计进行编制。

四、采用的重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(四) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物及附属物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

3. 各类投资性房地产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	37.58-40.00	---	2.66-2.50
房屋及建筑物	30	3	3.23
附属设施	10	3	9.70

(五) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产或投资性房地产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产或投资性房地产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差

额计提相应的减值准备。

（六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

五、税项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
土地使用税	土地使用权面积	10 元/平方米

六、纳入重组范围之资产明细表附注

（一）东升路市场

1. 基本情况

绍兴县中国轻纺城东升路市场主要用作针织面料、毛纺面料、精品服装面料和中高档家纺产品等经营。东升路市场中除已用于出售和安置以外的，由本公司持有、经营的市场资产及相关的预收租金净额、保证金等款项即为本次轻纺城股份公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)事宜涉及的标的资产之一，本附注简称东升路市场资产。

东升路项目由商品房、安置房、已出售的营业房以及本次纳入重组范围的市场共同构成，上述资产的经营管理、财务筹划等经济活动在历史实际运营中是统一进行的，因而无法合理单独计量纳入本次重组范围的东升路市场的营业成本、管理成本和财务成本，因此本报告不涉及对本次纳入重组范围的东升路市场 2009 年-2011 年 1-9 月的经营成本及相关费用的披露。

2. 明细附注

（1）货币资金

1) 余额明细表

项目	2009 年 12 月 31 日 期末数	2010 年 12 月 31 日 期末数	2011 年 9 月 30 日 期末数
货币资金	74,948,368.18	133,779,114.45	106,789,970.03
合计	74,948,368.18	133,779,114.45	106,789,970.03

2) 其他说明

根据框架协议约定，本公司与轻纺城股份公司在交割本次纳入重组范围的东升路市场和北联市场的同时，应将上述与重组市场相关的保证金以及归属于基准日后标的资产的租金等款项以现金方式支付给轻纺城股份公司。截至2009年12月31日、2010年12月31日和2011年9月30日，上述纳入重组范围的东升路市场相关的预收租金、应收租金、保证金等款项净额分别为74,948,368.18元、133,779,114.45元和106,789,970.03元。因此，根据上述框架协议约定，若以2011年9月30日为基准日，本公司应以现金方式支付给轻纺城股份公司的东升路市场相关的保证金以及归属于基准日后标的资产的租金等款项的金额为106,789,970.03元。截至2009年12月31日、2010年12月31日和2011年9月30日，上述货币资金，本公司均未进行专户储存。

(2) 应收账款

1) 明细情况

项目	2009 年 12 月 31 日 期末数	2010 年 12 月 31 日 期末数	2011 年 9 月 30 日 期末数	备注
应收租金			4,818,324.42	应收未收房租款
合计			4,818,324.42	

2) 其他说明

上述应收租金系纳入资产重组范围的东升路市场资产的组成部分，以交易为目的，因此在本纳入重组范围之资产明细表中不考虑坏账准备。

(3) 投资性房地产

项目	原值	09 年 12 月 31 日 累计摊销	10 年 12 月 31 日 累计摊销	11 年 9 月 30 日 累计摊销	11 年 9 月 30 日 净值
东升路一期	156,507,143.59	4,964,463.54	9,928,927.08	13,652,274.73	142,854,868.86
东升路二期	355,079,500.70	10,846,616.92	21,693,233.84	29,828,196.54	325,251,304.16

东升路三期	219,070,214.99	4,524,418.14	11,311,045.35	16,401,015.76	202,669,199.23
附属设施	33,736,780.49	3,272,467.71	6,544,935.42	8,999,286.20	24,737,494.29
合计	764,393,639.77	23,607,966.31	49,478,141.69	68,880,773.23	695,512,866.54

(4) 预收账款

项目	2009年12月31日 期末数	2010年12月31日 期末数	2011年9月30日 期末数
预收房租	53,656,262.38	95,250,767.95	74,212,905.65
合计	53,656,262.38	95,250,767.95	74,212,905.65

(5) 其他应付款

项目	2009年12月31日 期末数	2010年12月31日 期末数	2011年9月30日 期末数
押金保证金等	19,941,450.00	37,634,250.00	36,552,650.00
应返还房租优惠	1,350,655.80	894,096.50	842,738.80
合计	21,292,105.80	38,528,346.50	37,395,388.80

3. 其他

(1) 根据相关记录，东升路市场 2009 年度、2010 年度和 2011 年 1-9 月实现的租费收入及其相关税费明细情况如下：

1) 营业收入

行业名称	2009 年度	2010 年度	2011 年 1-9 月
租赁收入	23,223,511.05	42,249,527.14	34,701,840.47
停车费收入	466,195.00	1,428,530.00	1,619,450.00
转让转租手续费收入	409,520.00	335,410.00	170,960.00
场地租赁收入	72,050.00	355,000.00	49,780.00
合 计	24,171,276.05	44,368,467.14	36,542,030.47

2) 营业税金及附加

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年 1-9 月
房产税	2,786,821.33	5,069,943.26	4,164,220.87

营业税	1, 208, 563. 86	2, 218, 423. 42	1, 827, 101. 55
城市维护建设税	60, 428. 19	110, 921. 16	91, 747. 47
教育费附加(地方教育附加)	60, 428. 20	110, 921. 17	91, 355. 08
土地使用税	185, 074. 69	185, 074. 69	138, 806. 02
合 计	4, 301, 316. 27	7, 695, 283. 70	6, 313, 230. 99

3) 营业外支出-水利建设专项资金

项 目	2009 年度	2010 年度	2011 年 1-9 月
水利建设专项资金	24, 171. 30	44, 368. 49	36, 542. 04
合 计	24, 171. 30	44, 368. 49	36, 542. 04

(2) 截至2011年9月30日，东升路市场部分房屋建筑和土地使用权已用于抵押担保。具体情况如下：

借款人	抵押权人	抵押物[注]	借款金额	借款到期日
公司	交通银行绍兴中国轻纺城支行	东升路市场一期房产 1, 097. 38 平方米以及土地 181. 26 平方米	70, 000, 000. 00	2011-12-20
	上海爱建信托投资有限公司	东升路市场一期房产 656. 40 平方米以及土地 115. 53 平方米	51, 560, 000. 00	2012-2-24
	中国建设银行绍兴支行	东升路市场一期房产 1, 378. 74 平方米以及土地 254. 54 平方米	45, 000, 000. 00	2012-3-7
	浙江绍兴瑞丰农村商业银行	东升路市场一期房产 227. 31 平方米以及土地 40. 01 平方米	40, 000, 000. 00	2011-12-15
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	浙江绍兴瑞丰农村商业银行绍兴柯北支行	东升路市场一期房产 260. 12 平方米以及土地 45. 78 平方米	30, 000, 000. 00	2012-6-1
合计			236, 560, 000. 00	

注：上述借款，同时以东升路市场安置房作抵押。根据公司与相关单位签订的《房屋拆迁补偿安置协议》，公司需提供东升路市场部分营业房作为原拥有产权单位的拆迁安置房，并约定为其办妥权证。目前该等安置房权证尚未过户至上述单位名下。截至2012年1月6日，上述抵押已全部解除。

(二) 北联市场

1. 基本情况

绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场建成后主要用作窗帘、布艺及相关纺织品、家居生

活系列产品等经营。北联市场工程于 2011 年 10 月全部完工，于 2011 年 11 月 15 日开始交付，并计划于 2012 年初正式开业。

北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项即为本次轻纺城股份公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)事宜涉及的标的资产之二，本附注简称北联市场资产。

2. 明细附注

(1) 货币资金

1) 余额明细表

项目	2009 年 12 月 31 日 期末数	2010 年 12 月 31 日 期末数	2011 年 9 月 30 日 期末数
货币资金	4,248,089.00	4,248,089.00	14,868,089.00
合计	4,248,089.00	4,248,089.00	14,868,089.00

2) 其他说明

根据框架协议的约定，本公司与轻纺城股份公司在交割本次纳入重组范围的东升路市场和北联市场的同时，应将上述与重组市场相关的保证金以及归属于基准日后标的资产的租金等款项以现金方式支付给轻纺城股份公司。截至2009年12月31日、2010年12月31日和2011年9月30日，上述纳入重组范围的北联市场相关的预收租金、保证金等款项净额分别为4,248,089.00元、4,248,089.00元和14,868,089.00元。因此，根据上述框架协议约定，若以2011年9月30日为基准日，本公司应以现金方式支付给轻纺城股份公司的北联市场相关的保证金以及归属于基准日后标的资产的租金等款项的金额为14,868,089.00元。截至2009年12月31日、2010年12月31日和2011年9月30日，上述货币资金，本公司均未进行专户储存。

(2) 投资性房地产

项目	原值	09 年 12 月 31 日 累计摊销	10 年 12 月 31 日 累计摊销	11 年 9 月 30 日 累计摊销	11 年 9 月 30 日 净值
土地使用权	723,332,885.62				723,332,885.62
房屋建筑物	632,445,655.28				632,445,655.28
合计	1,355,778,540.90				1,355,778,540.90

(3) 在建工程

1) 2009年度发生明细及2009年12月31日在建工程期末余额

项目	期初数	本期增加	转入投资性 房地产	本期其他 减少	期末数
土建工程	23,500,000.00	30,323.65			23,530,323.65
借款费用		45,236,877.52			45,236,877.52
前期费用	18,434.00	1,310,008.00			1,328,442.00
小计	23,518,434.00	46,577,209.17			70,095,643.17

2) 2010年度发生明细及2010年12月31日在建工程期末余额

项目	期初数	本期增加	转入投资 性房地产	本期其他 减少	期末数
土建工程	23,530,323.65	109,109,631.35			132,639,955.00
借款费用	45,236,877.52	47,677,145.44			92,914,022.96
前期费用	1,328,442.00	8,256,262.79			9,584,704.79
小计	70,095,643.17	165,043,039.58			235,138,682.75

3) 2011年1-9月发生明细及2011年9月30日在建工程期末余额

项目	期初数	本期增加	转入 投资性房地产	本期其他 减少	期末数
土建工程	132,639,955.00	351,711,739.93	481,601,694.93		2,750,000.00
借款费用	92,914,022.96	45,057,493.13	137,971,516.09		
前期费用	9,584,704.79	3,287,739.47	12,872,444.26		
小计	235,138,682.75	400,056,972.53	632,445,655.28		2,750,000.00

4) 截至2011年9月30日，北联市场主体工程完工，尚余部分场外工程未完成，未完工工程涉及合同总金额7,900,604.00元，已经累计支付2,750,000.00元。

5) 截至2011年9月30日，北联市场累计资本化借款费用金额为137,971,516.09元，报告期借款费用资本化金额和资本化率情况如下：

年度	借款费用资本化金额	资本化率
2009年度	45,236,877.52	5.57%
2010年度	47,677,145.44	5.41%
2011年1-9月	45,057,493.13	5.49%

合计	137,971,516.09	
----	----------------	--

(4) 无形资产

日期	原值	累计摊销	净值	转入 投资性房地产	期末余额
2009年12月31日	787,301,100.00	29,523,791.25	757,777,308.75		757,777,308.75
2010年12月31日	787,301,100.00	49,206,318.75	738,094,781.25		738,094,781.25
2011年9月30日	787,301,100.00	63,968,214.38	723,332,885.62	723,332,885.62	

(5) 预收账款

项目	2009年12月31日 期末数	2010年12月31日 期末数	2011年9月30日 期末数
预收房租	4,248,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00
合计	4,248,089.00	4,248,089.00	4,248,089.00

(6) 其他应付款

项目	2009年12月31日 期末数	2010年12月31日 期末数	2011年9月30日 期末数
履约保证金			10,620,000.00
合计			10,620,000.00

3. 截至2011年9月30日，北联市场土地使用权已用于抵押担保。具体情况如下：

借款人	抵押权人	抵押物	抵押物账面原值	借款金额	借款最后 到期日
绍兴县中国轻纺城 市场开发经营有限 公司	上海浦东发展银行股份 有限公司绍兴分行	土地使用权	47,238,066.00		
	绍兴银行股份有限公司 轻纺城支行	土地使用权	31,492,044.00	38,000,000.00	2013-5-17
	华夏银行绍兴柯桥支行	土地使用权	354,285,495.00	345,000,000.00	2014-6-30
	兴业银行绍兴支行	土地使用权	291,301,407.00	200,000,000.00	2013-8-27
绍兴县中国轻纺城 东升路市场有限公 司	中信银行股份有限公司 轻纺城支行	土地使用权	31,492,044.00	30,000,000.00	2012-5-31
绍兴县中国轻纺城 柯东仓储有限公司	浙江绍兴瑞丰农村商业 银行股份有限公司柯北 支行	土地使用权	31,492,044.00	30,000,000.00	2012-3-29

小计			787,301,100.00	643,000,000.00	
----	--	--	----------------	----------------	--

截至2012年1月6日，上述抵押已全部解除。

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

二〇一二年一月六日

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—6 页
（一）备考合并资产负债表.....	第 3 页
（二）备考合并利润表.....	第 4 页
（三）备考母公司资产负债表.....	第 5 页
（四）备考母公司利润表.....	第 6 页
三、财务报表附注	第 7—56 页

审 计 报 告

天健审（2012）5 号

浙江中国轻纺城集团股份有限公司全体股东：

一、对财务报表出具的审计报告

我们审计了后附的浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称轻纺城股份公司）按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础和假设编制的备考财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日和 2011 年 9 月 30 日的备考合并及母公司资产负债表，2010 年度和 2011 年 1-9 月的备考合并及母公司利润表，以及备考合并财务报表附注。

（一）管理层对财务报表的责任

编制和公允列报备考财务报表是管理层的责任，这种责任包括：（1）按照后附的备考合并财务报表附注三所述的编制基础和假设编制备考合并财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

（二）注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对备考财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德规范，计划和执行审计工作以对备考财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关备考财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与备考财务报表编制和公允列表相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对

内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价备考财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

（三） 审计意见

我们认为，轻纺城股份公司备考财务报表在所有重大方面按照后附的备考合并财务报表附注三所述的编制基础和假设编制，公允反映了轻纺城公司 2010 年 12 月 31 日和 2011 年 9 月 30 日的备考财务状况以及 2010 年度和 2011 年 1-9 月的备考经营成果。

二、按照相关法律法规的要求报告的事项

本审计报告仅供轻纺城股份公司本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组向中国证券监督管理委员会等政府相关主管部门报送有关申请文件使用。未经本会计师事务所书面许可，不得用作任何其他目的。

为了更好地理解轻纺城股份公司备考财务状况和备考经营成果，上述备考财务报表应当与轻纺城股份公司已审计财务报表及其审计报告和相关资产评估报告书一并阅读。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·杭州 中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一二年一月十二日

备 考 合 并 资 产 负 债 表

会合01表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2011年9月30日	2010年12月31日	项 目	注释号	2011年9月30日	2010年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	445,043,178.51	389,999,333.57	短期借款	17	482,600,000.00	567,600,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	2	4,577,408.20	581,484.67	应付票据	18	3,865,761.00	11,070,000.00
预付款项	3	406,000.00	435,392.93	应付账款	19	20,605,914.08	54,137,971.91
应收保费				预收款项	20	1,971,186,198.26	2,048,498,132.68
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	21	8,625,667.97	10,519,701.58
应收股利				应交税费	22	-123,087,436.62	-100,952,461.45
其他应收款	4	333,816,208.60	575,630,928.25	应付利息	23	946,365.69	956,600.00
买入返售金融资产				应付股利			
存货				其他应付款	24	1,045,517,634.26	98,166,688.66
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	5	60,687,500.00	55,864,099.39	保险合同准备金			
流动资产合计		844,530,295.31	1,022,511,238.81	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债	25	20,000,000.00	102,000,000.00
				其他流动负债	26	4,712,890.00	4,145,680.50
				流动负债合计		3,434,972,994.64	2,796,142,313.88
非流动资产：				非流动负债：			
发放委托贷款及垫款				长期借款	27	33,000,000.00	
可供出售金融资产	6	55,445,999.24	63,544,314.76	应付债券			
持有至到期投资				长期应付款			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资	8	810,184,974.22	787,014,720.85	预计负债			
投资性房地产	9	4,575,666,532.56	2,157,837,963.30	递延所得税负债	14	12,775,920.34	16,300,499.21
固定资产	10	54,752,906.76	58,913,713.18	其他非流动负债	28	8,131,606.57	5,981,114.12
在建工程	11	6,245,368.00		非流动负债合计		53,907,526.91	22,281,613.33
工程物资				负债合计		3,488,880,521.55	2,818,423,927.21
固定资产清理				所有者权益(或股东权益)：			
生产性生物资产				实收资本(或股本)	29	803,050,000.00	618,776,181.00
油气资产				资本公积	30	1,736,522,943.22	433,753,988.20
无形资产	12		956.44	减：库存股			
开发支出				专项储备			
商誉				盈余公积	31	91,158,472.42	91,158,472.42
长期待摊费用	13	23,291.72	96,030.36	一般风险准备			
递延所得税资产	14	5,871,164.35	24,241,931.38	未分配利润	32	235,434,234.02	149,189,341.16
其他非流动资产	15	2,145,236.00	490,000.00	外币报表折算差额			
非流动资产合计		5,510,335,472.85	3,092,139,630.27	归属于母公司所有者权益合计		2,866,165,649.66	1,292,877,982.78
资产总计		6,354,865,768.16	4,114,650,869.08	少数股东权益		-180,403.05	3,348,959.09
				所有者权益(或股东权益)合计		2,865,985,246.61	1,296,226,941.87
				负债和所有者权益总计		6,354,865,768.16	4,114,650,869.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备 考 母 公 司 资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2011年9月30日	2010年12月31日	项 目	注释号	2011年9月30日	2010年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		363,528,036.07	303,736,552.97	短期借款		363,528,036.07	303,736,552.97
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款		4,577,408.20		应付账款		4,577,408.20	
预付款项		406,000.00	435,392.93	预收款项		406,000.00	435,392.93
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费			
其他应收款		303,378,754.79	543,213,043.84	应付利息		303,378,754.79	543,213,043.84
存货				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		671,890,199.06	847,384,989.74	其他流动负债		671,890,199.06	847,384,989.74
				流动负债合计			
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		55,445,999.24	63,544,314.76	长期借款		55,445,999.24	63,544,314.76
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资		1,233,621,426.86	1,210,451,173.49	专项应付款		1,233,621,426.86	1,210,451,173.49
投资性房地产		3,063,393,737.55	608,159,573.08	预计负债		3,063,393,737.55	608,159,573.08
固定资产		39,892,091.43	41,443,027.84	递延所得税负债		39,892,091.43	41,443,027.84
在建工程		6,245,368.00		其他非流动负债		6,245,368.00	
工程物资				非流动负债合计			
固定资产清理				负债合计			
生产性生物资产				所有者权益(或股东权益)：			
油气资产				实收资本(或股本)			
无形资产			956.44	资本公积			956.44
开发支出				减：库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用		23,291.72	96,030.36	盈余公积		23,291.72	96,030.36
递延所得税资产		5,579,036.51	23,695,207.34	一般风险准备		5,579,036.51	23,695,207.34
其他非流动资产		2,145,236.00	490,000.00	未分配利润		2,145,236.00	490,000.00
非流动资产合计		4,406,346,187.31	1,947,880,283.31	所有者权益(或股东权益)合计		4,406,346,187.31	1,947,880,283.31
资产总计		5,078,236,386.37	2,795,265,273.05	负债和所有者权益总计		5,078,236,386.37	2,795,265,273.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备 考 合 并 利 润 表

会合02表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	2011年1-9月	2010年度
一、营业总收入		256,530,449.34	333,623,024.20
其中：营业收入	1	256,530,449.34	333,623,024.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		179,651,993.75	302,035,706.68
其中：营业成本	1	124,968,512.16	150,367,429.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	2	33,321,202.07	44,168,104.21
销售费用	3	1,172,722.00	1,755,743.50
管理费用	4	25,283,538.90	30,435,254.80
财务费用	5	5,482,178.52	40,157,591.10
资产减值损失	6	-10,576,159.90	35,151,583.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	7	27,987,654.34	-8,426,929.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		27,167,924.98	19,616,768.21
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		104,866,109.93	23,160,387.61
加：营业外收入	8	942,575.42	2,374,701.82
减：营业外支出	9	1,285,587.82	4,677,795.23
其中：非流动资产处置损失		596,678.28	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		104,523,097.53	20,857,294.20
减：所得税费用	10	21,083,215.59	-17,845,935.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		83,439,881.94	38,703,229.94
归属于母公司所有者的净利润		86,244,892.86	40,427,197.55
少数股东损益		-2,805,010.92	-1,723,967.61
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	11	0.14	0.07
（二）稀释每股收益	11	0.14	0.07
七、其他综合收益	12	11,009,483.83	-27,733,583.99
八、综合收益总额		94,449,365.77	10,969,645.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		97,254,376.69	12,693,613.56
归属于少数股东的综合收益总额		-2,805,010.92	-1,723,967.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备 考 母 公 司 利 润 表

会企02表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	2011年1-9月	2010年度
一、营业收入		128,554,946.53	164,787,159.61
减：营业成本		35,003,168.85	35,766,313.87
营业税金及附加		22,735,561.84	29,021,877.14
销售费用		423,297.50	110,320.00
管理费用		15,002,140.63	16,756,239.88
财务费用		5,083,751.99	31,647,740.92
资产减值损失		-11,340,098.99	6,342,993.50
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		29,074,181.17	-30,602,515.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		27,167,924.98	19,813,952.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		90,721,305.88	14,539,159.07
加：营业外收入		166,825.65	636,008.27
减：营业外支出		167,357.57	172,906.47
其中：非流动资产处置净损失		17,148.40	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		90,720,773.96	15,002,260.87
减：所得税费用		16,637,978.25	-17,563,371.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		74,082,795.71	32,565,632.83
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-1,291,760,427.63	-17,733,583.99
七、综合收益总额		-1,217,677,631.92	14,832,048.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2010 年 1 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经原浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1993]字第7号文批准设立的股份制试点企业。于1993年4月26日在浙江省工商行政管理局登记注册。公司现持有注册号为330000000031704的《企业法人营业执照》。经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]13 号、14 号文批准，公司于1997年1月17日以上网定价方式公开发行A 股股票2,925 万股。1997 年2 月28 日，公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

2008 年 11 月 11 日，绍兴县中国轻纺市场开发经营有限公司（以下简称开发公司）与浙江精功控股有限公司（以下简称精功控股）签订《绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司以协议方式收购浙江中国轻纺城集团股份有限公司之协议书》，约定精功控股将其持有公司 9,680 万股股份（占公司股份总数的 15.64%），按每股人民币 3.6 元的价格转让给开发公司。2010 年 5 月 27 日，开发公司与精功控股完成股权过户手续，开发公司成为本公司第一大股东。截至 2011 年 9 月 30 日，公司注册资本为人民币 618,776,181.00 元，股份总数 618,776,181 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 99,721,291 股；无限售条件的流通股份 519,054,890 股。

经营范围：市场开发建设，市场租赁，市场物业管理，仓储运输服务，劳动服务，纺织原料、化工原料及产品（不含危险品）、建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、矿产品、机械电子产品、工艺美术品、电器元件、机电设备、针纺织品、服装、日用百货、五金交电、文化体育用品的销售，室内外装潢，停车服务，咨询服务，纺织品生产。

二、以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）方案

（一）根据 2011 年 9 月 26 日、2012 年 1 月 12 日公司六届二十二次、二十四次董事会

会议审议通过的《以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）议案》，本公司拟向第一大股东开发公司收购其拥有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项（以下简称标的资产）。

1. 标的资产作价

本公司和开发公司同意以标的资产经资产评估机构评估并经浙江省国有资产监督管理委员会备案的评估结果作为标的资产的最终交易价格。根据坤元资产评估有限公司出具的坤元评报〔2012〕2号《评估报告》，以2011年9月30日为评估基准日、纳入重组范围的东升路市场和北联市场的评估值为2,416,240,200.00元；截至2011年9月30日，与上述重组市场相关的预收租金、应收租金、保证金等款项净额合计为121,658,059.03元。

2. 股份发行价格和数量

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次发行股份购买资产的发行价格为：不低于本次发行股份购买资产的2011年9月26日六届二十二次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价，拟定为8.01元/股。若本公司在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将作相应调整；本公司拟向开发公司发行184,273,819股以购买其拥有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。

3. 非公开发行股份价值与标的资产差价的支付安排

发行股份价值与标的资产评估价值的差价部分由公司向开发公司支付现金方式进行购买。

（二）标的资产基本情况

1. 东升路市场资产

绍兴县中国轻纺城东升路项目系由开发公司承建，该项目的土地使用权由开发公司通过土地出让方式取得。项目地址位于绍兴县城区，规划用地面积40,779平方米。

东升路市场中除已用于出售和安置以外的，由开发公司持有、经营的市场资产及相关的预收租金净额、保证金等款项即为本次本公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）事宜涉及的标的资产之一。该标的资产总建筑面积105,312.13平方米，其中地上74,254.82平方米，地下31,057.31平方米，市场主要用作针织面料、毛纺面料、精品服装面料和中高档家纺产品等经营。于2008年10月开始试营业。

2. 北联市场资产

绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场项目系由开发公司承建，该项目的土地使用权由开发公司通过土地出让方式取得。项目地址位于绍兴县城区云集路以南、湖西路以西，规划用

地面积 69,656 平方米，总建筑面积 219,653.17 平方米，其中地上 174,016.16 平方米，地下 45,637.01 平方米，建成后市场主要用作窗帘、布艺等经营。北联市场工程于 2011 年 10 月全部完工，于 2011 年 11 月 15 日开始交付，并计划于 2012 年初正式开业。

北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项即为本次本公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)事宜涉及的标的资产之二。

(三) 上述以非公开发行股份及支付现金方式购买资产即重大资产重组(关联交易)事项尚待中国证券监督管理委员会及相关政府部门批准或核准。

三、备考财务报表编制基础和假设

(一) 本备考财务报表系以本公司业经审计的 2010 年 1 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日的财务报表和经评估后的标的资产为基础，并假设本公司已于 2011 年 9 月 30 日完成本次重大资产重组，即已完成向开发公司非公开发行股票，并办妥标的资产的收购手续，在汇总的基础上编制而成。

(二) 本备考财务报表系根据公司六届董事会第二十二次会议审议通过的《以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)议案》，假设以每股 8.01 元的价格向开发公司非公开发行 184,273,819 股股票，收购开发公司所拥有的标的资产，标的资产的交易价格与非公开发行股份的价值差额，本公司以现金结算。

根据以 2011 年 9 月 30 日为评估基准日的东升路市场和北联市场的汇总评估值 2,416,240,200.00 元及经董事会审议通过的本次非公开发行股票的发行价格 8.01 元，按照《企业会计准则》的相关规定，在编制本备考财务报表时，将东升路市场和北联市场以 2011 年 9 月 30 日为评估基准日、以收益现值法为评估方法、按完工状态进行评估的汇总评估值 2,416,240,200.00 元，扣除截至 2011 年 9 月 30 日北联市场未完工场外工程涉及的工程金额 7,900,604.00 元后的实际工程价值 2,408,339,596.00 元记入“投资性房地产”(不考虑不动产交易所及的契税)；将上述北联市场未完工场外工程实际发生的工程量(按工程合同计量) 6,245,368.00 元记入“在建工程”；将北联市场截至 2011 年 9 月 30 日场外工程尚未实际发生的工程量(按工程合同计量，并已由开发公司承诺完成和支付) 1,655,236.00 元记入“其他非流动资产”；将非公开发行股份的对价 184,273,819.00 元记入“股本”、1,291,759,471.19 元(不考虑发行费用)列“资本公积——股本溢价”；将以现金结算的差价部分 940,206,909.81 元列“其他应付款——开发公司”；将截至 2011 年 9 月 30 日与上述重组市场相关的应收租金、预收租金、保证金等款项分别记入“应收账款” 4,818,324.42

元、“预收账款” 78,460,994.65 元和“其他应付款” 48,015,388.80 元；将与上述重组市场相关的应收租金、预收租金、保证金等款项净额等额的货币资金 121,658,059.03 元记入“货币资金”科目。

（三）截至 2011 年 9 月 30 日，因本次资产重组尚未实际完成，因此重组中与东升路市场和北联市场资产相关的预收租金净额、保证金等款项金额尚未最终确定。编制本备考财务报表时，未考虑上述因素造成开发公司应支付给本公司的、与上述重组市场相关的保证金及归属于基准日后的标的资产租金等款项等额现金的变动。

（四）备考财务报表编制方法

本备考财务报表基于本备考合并财务报表附注四所披露的各项重要会计政策和会计估计而编制，即本公司和标的资产已在报告期内一致采用该等会计政策和会计估计。

四、本备考财务报表采用的主要会计政策和会计估计

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2010 年 1 月 1 日起至 2011 年 9 月 30 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首

先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额、外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生

的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所

转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 500 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10% 以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	合并财务报表范围内主体间（母子公司或子公司之间）的应收款项具有类似信用特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	50	50

(3) 余额百分比法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
余额百分比组合	5	5

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括：

(1) 在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(2) 开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出

租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出除开发产品外的存货、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;投资者投入的,按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算,在编制合并财务报表时按照权益法进行调整;对不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算;对具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定,与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的,认定为共同控制;对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的,认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资,在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备;对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物及部分附属物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量,并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日,有迹象表明投资性房地产发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计年度,单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	8-40	3-5	12.13-2.38
通用设备	5-24	3-5	19.40-3.96
运输工具	5-12	3-5	19.40-7.92

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产或投资性房地产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产或投资性房地产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费

用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十一）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十二）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项

目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十三）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十四）持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：1. 已经就处置该非流动资产作出决议；2. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；3. 该项转让很可能在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处臵费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

五、税（费）项

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%

教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%[注]

[注]：子公司绍兴中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司属于小型微利企业，按 20%的税率计缴。

六、备考财务报表范围

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	经营 范围	组织机构 代码
(一) 通过设立或投资等方式取得的子公司						
浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	控股子公司	浙江绍兴	投资	6,000 万	国家允许的市场投资、开发、建设	76017542-8
绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司	控股子公司之控股子公司	浙江绍兴	实业投资	5,000 万	国家允许的市场投资、开发、建设	76130877-1
绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司	控股子公司	浙江绍兴	中介服务	50 万	房屋中介服务	78441181-9
绍兴县中轻物业管理有限公司	控股子公司	浙江绍兴	物业管理	50 万	营业房物业管理、房屋中介、咨询、装饰装潢，组织展览等	78183846-2
浙江中轻担保有限公司	全资子公司	浙江绍兴	实业投资	9,000 万	对外投资，提供信用担保及咨询业务	66615043-5
绍兴县众联市场物业管理有限公司	控股子公司之全资子公司	浙江绍兴	物业管理	10 万	营业房物业管理，房屋中介、咨询、装饰装潢，会展服务	67955539-4
绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	全资子公司	浙江绍兴	市场服务	500 万	网上提供纺织品销售服务，纺织品的信息咨询服务，网站设计，计算机软件技术开发、咨询服务，广告制作、设计、发布	55861170-8
(二) 非同一控制下企业合并取得的子公司						
绍兴县中轻物流有限公司	全资子公司之全资子公司	浙江绍兴	运输业	50 万	货运、仓储、国际货运代理	78181072-6
绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	全资子公司	浙江绍兴	投资	30,000 万	通过参股、控股等方式直接投资，咨询，生产及批发、零售	71618198-6

(续上表)

子公司 全称	期末实际 出资额	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并 报表	少数股东权益
-----------	-------------	-------------	---------------	------------	--------

(一) 通过设立或投资等方式取得的子公司					
浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	30,600,000.00	51.00	51.00	是	10,609,270.98
绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司	25,500,000.00	51.00	51.00	是	-12,318,590.48
绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司	332,900.00	66.58	66.58	是	269,155.12
绍兴县中轻物业管理有限公司	300,000.00	60.00	60.00	是	1,259,761.33
浙江中轻担保有限公司	90,000,000.00	100.00	100.00	是	
绍兴县众联市场物业管理有限公司	100,000.00	100.00	100.00	是	
绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	5,000,000.00	100.00	100.00	是	
(二) 非同一控制下企业合并取得的子公司					
绍兴县中轻物流有限公司	712,096.00	100.00	100.00	是	
绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	300,000,000.00	100.00	100.00	是	

七、备考合并财务报表项目注释

(一) 备考合并资产负债表项目注释

说明：本备考合并财务报表附注的期初数指 2011 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2011 年 9 月 30 日财务报表数，本期指 2011 年 1-9 月。

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			35,557.82			56,317.41
小 计			35,557.82			56,317.41
银行存款：						
人民币			441,141,859.69			378,873,016.16
小 计			441,141,859.69			378,873,016.16
其他货币资金：						
人民币			3,865,761.00			11,070,000.00
小 计			3,865,761.00			11,070,000.00
合 计			445,043,178.51			389,999,333.57

(2) 使用有限制的款项的说明

其他货币资金期末余额中，银行承兑汇票保证金存款为 3,865,761.00 元，用以取得银行承兑汇票 3,865,761.00 元。

(3) 其他说明

银行存款期末余额中，含如本备考合并财务报表附注三（二）所述的与重组市场相关的应收租金、预收租金、保证金等款项净额等额的货币资金 121,658,059.03 元，截至 2011 年 9 月 30 日，开发公司对于上述货币资金未进行专户储存。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	4,818,324.42	100.00	240,916.22	5.00	612,089.13	100.00	30,604.46	5.00
余额百分比法组合								
小 计	4,818,324.42	100.00	240,916.22	5.00	612,089.13	100.00	30,604.46	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	4,818,324.42	100.00	240,916.22	5.00	612,089.13	100.00	30,604.46	5.00

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	4,818,324.42	100.00	240,916.22	612,089.13	100.00	30,604.46
合 计	4,818,324.42	100.00	240,916.22	612,089.13	100.00	30,604.46

(2) 无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末无应收关联方款项。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	6,000.00	1.48		6,000.00	35,392.93	8.13		35,392.93
1-2 年								
2-3 年					400,000.00	91.87		400,000.00
3 年以上	400,000.00	98.52		400,000.00				
合 计	406,000.00	100.00		406,000.00	435,392.93	100.00		435,392.93

(2) 大额预付款项情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
杭州西子奥的斯电梯有限公司	非关联方	400,000.00	3 年以上	尚未到货
小 计		400,000.00		

(3) 无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 账龄 1 年以上且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
杭州西子奥的斯电梯有限公司	400,000.00	尚未到货
小 计	400,000.00	

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	239,447,723.78	63.14	11,015,386.19	4.60	280,290,600.08	44.36	12,100,530.00	4.32
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组	139,780,178.54	36.86	34,396,307.53	24.61	351,538,493.55	55.64	44,097,635.38	12.54

合								
余额百分比法组合								
小 计	139,780,178.54	36.86	34,396,307.53	24.61	351,538,493.55	55.64	44,097,635.38	12.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	379,227,902.32	100.00	45,411,693.72	11.97	631,829,093.63	100.00	56,198,165.38	8.89

2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	账龄
中轻房产暂借款及利息	239,447,723.78	11,015,386.19	4.60%	1年以内
小 计	239,447,723.78	11,015,386.19	4.60%	

截至2011年9月30日，公司应收中轻房产暂借款及利息余额为239,447,723.78元。

另，本公司应付代收汇金酒店政府补助款余额19,140,000.00元，故对上述款项互抵后的净额220,307,723.78元按5%计提坏账准备。

3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	78,854,270.54	56.41	3,942,713.53	289,583,143.70	82.38	14,479,157.19
1-2年	23,400.00	0.02	2,340.00	52,841.85	0.01	5,284.19
2-3年				4,460,200.00	1.27	892,040.00
3年以上	60,902,508.00	43.57	30,451,254.00	57,442,308.00	16.34	28,721,154.00
合 计	139,780,178.54	100.00	34,396,307.53	351,538,493.55	100.00	44,097,635.38

(3) 应收持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	10,000.00	5,000.00	10,000.00	2,000.00
小 计	10,000.00	5,000.00	10,000.00	2,000.00

(4) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
------	--------	------	----	----------------	---------

浙江中轻房地产开发有限公司	非关联方	239,447,723.78	1 年以内	63.14	借出款及利息
浙江龙禧投资集团有限公司	非关联方	75,615,070.74	1 年以内	19.94	股权转让款及利息
浙江金昌房地产集团有限公司	非关联方	29,400,000.00	3 年以上	7.75	借出款
浙江缤丽纺织有限公司	非关联方	3,600,000.00	3 年以上	0.95	借出款
浙江中嘉服饰有限公司	非关联方	3,600,000.00	3 年以上	0.95	借出款
浙江金永来贸易有限公司	非关联方	3,600,000.00	3 年以上	0.95	借出款
绍兴市广源针织有限公司	非关联方	3,600,000.00	3 年以上	0.95	借出款
小 计		358,862,794.52		94.63	

(5) 期末其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)
绍兴县供水有限公司	本公司第一大股东控制的公司	3,000.00	
绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	本公司第一大股东控制的公司	79,389.80	0.02
小 计		82,389.80	0.02

5. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
存出担保保证金	60,687,500.00	55,776,000.00
待摊保险费		62,739.59
保安服务费		10,800.00
物业管理费		14,559.80
合 计	60,687,500.00	55,864,099.39

(2) 期末存出担保保证金系子公司浙江中轻担保有限公司为个人和企业提供担保时存放在银行的担保保证金。

6. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

可供出售权益工具	55,445,999.24	63,544,314.76
合 计	55,445,999.24	63,544,314.76

(2) 期末可供出售权益工具包括上海浦东发展银行股份有限公司非限售流通股 6,151,600 股和海南高速公路股份有限公司非限售流通股 782,617 股。

7. 对联营企业投资

货币单位：人民币万元

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额 (归属于母公司)	本期营业收入总额	本期净利润 (归属于母公司)
联营企业							
会稽山绍兴酒股份有限公司	34.00	34.00	160,386.55	85,510.76	73,409.47	59,812.00	8,171.72
绍兴平安创新投资有限责任公司	25.00	25.00	20,975.28	2,187.73	18,787.56		-246.36

8. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
会稽山绍兴酒股份有限公司	权益法	88,651,260.00	242,208,362.10	7,383,834.35	249,592,196.45
绍兴平安创新投资有限责任公司	权益法	32,500,000.00	31,182,471.77	15,786,419.02	46,968,890.79
杭州瑞纺联合投资有限公司	成本法	5,000,000.00			
绍兴县信达担保有限公司	成本法	1,542,900.00	1,542,900.00		1,542,900.00
浙商银行股份有限公司	成本法	519,035,299.11	511,620,691.94		511,620,691.94
浙江中国轻纺城网络有限公司	成本法	460,295.04	460,295.04		460,295.04
合 计		647,189,754.15	787,014,720.85	23,170,253.37	810,184,974.22

(续上表)

被投资单位	期末持股比例 (%)	期末表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
会稽山绍兴酒股份有限公司	34.00	34.00				20,400,000.00
绍兴平安创新投资有限责任公司	25.00	25.00				
杭州瑞纺联合投资有限公司	10.00	10.00				

绍兴县信达担保有限公司	1.09	1.09				
浙商银行股份有限公司	3.51	3.51				
浙江中国轻纺城网络有限公司	15.00	15.00				
合 计						20,400,000.00

(2) 向投资企业转移资金的能力未受到限制。

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	2,658,431,895.91	2,477,824,328.50	711,443.33	5,135,544,781.08
房屋及建筑物	1,764,145,970.86	1,360,219,696.63		3,124,365,667.49
土地使用权	894,285,925.05	1,095,626,822.25	711,443.33	1,989,201,303.97
附属设施		21,977,809.62		21,977,809.62
2) 累计折旧和累计摊销小计	500,593,932.61	59,416,229.36	131,913.45	559,878,248.52
房屋及建筑物	363,179,665.78	41,716,121.02		404,895,786.80
土地使用权	137,414,266.83	17,700,108.34	131,913.45	154,982,461.72
附属设施				
3) 账面价值合计	2,157,837,963.30	2,477,824,328.50	59,995,759.24	4,575,666,532.56
房屋及建筑物	1,400,966,305.08	1,360,219,696.63	41,716,121.02	2,719,469,880.69
土地使用权	756,871,658.22	1,095,626,822.25	18,279,638.22	1,834,218,842.25
附属设施		21,977,809.62		21,977,809.62

(2) 本期增加数中，包括如本备考合并财务报表附注三（二）所述的本次资产重组方案所及的东升路及北联市场资产中列本项目的房地产及附属设施 2,408,339,596.00 元。

10. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	120,486,719.33	1,341,440.74	858,280.00	120,969,880.07

房屋及建筑物	38,613,748.56	4,450.74		38,618,199.30
通用设备	58,378,081.53	547,213.00		58,952,294.53
运输工具	23,494,889.24	789,777.00	858,280.00	23,426,386.24
	——	本期转入	本期计提	——
2) 累计折旧小计	52,569,073.12		5,476,498.76	832,531.60
房屋及建筑物	8,935,091.96		1,096,398.92	10,031,490.88
通用设备	30,125,282.08		3,941,001.98	34,066,284.06
运输工具	13,508,699.08		439,097.86	832,531.60
3) 账面净值小计	67,917,646.21	——	——	63,756,839.79
房屋及建筑物	29,678,656.60	——	——	28,586,708.42
通用设备	28,252,799.45	——	——	24,859,010.47
运输工具	9,986,190.16	——	——	10,311,120.90
4) 减值准备小计	9,003,933.03	——	——	9,003,933.03
房屋及建筑物	703,239.40	——	——	703,239.40
通用设备	400,000.00	——	——	400,000.00
运输工具	7,900,693.63	——	——	7,900,693.63
5) 账面价值合计	58,913,713.18	——	——	54,752,906.76
房屋及建筑物	28,975,417.20	——	——	27,883,469.02
通用设备	27,852,799.45	——	——	24,459,010.47
运输工具	2,085,496.53	——	——	2,410,427.27

本期折旧额为 5,476,498.76 元，本期无在建工程转入固定资产的项目。

(2) 暂时闲置固定资产

类 别	账面原价	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	1,406,968.50	330,046.75	703,239.40	373,682.35
运输工具	11,277,164.24	3,028,156.76	7,900,693.63	348,313.85
小 计	12,684,132.74	3,358,203.51	8,603,933.03	721,996.20

(3) 期末房屋及建筑物中有 21,005,129.56 元（原值）的房产尚未办妥相关权证，主要

系本公司的办公大楼。

11. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北联市场场外工程	6,245,368.00		6,245,368.00			
合 计	6,245,368.00		6,245,368.00			

(2) 增减变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他减少	期末数
北联市场场外工程	7,900,604.00		6,245,368.00			6,245,368.00
合 计			6,245,368.00			6,245,368.00

(3) 北联市场场外工程，系如本备考合并财务报表附注三（二）所述的截至 2011 年 9 月 30 日北联市场未完工场外工程实际发生的工程量（按工程合同计量）。

12. 无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	652,172.00			652,172.00
支持数码纺织和纺织网站系统开发软件	595,000.00			595,000.00
市场收费管理系统软件	50,000.00			50,000.00
瑞星中小企业版杀毒软件	7,172.00			7,172.00
2) 累计摊销小计	651,215.56	956.44		652,172.00
支持数码纺织和纺织网站系统开发软件	595,000.00			595,000.00
市场收费管理系统软件	50,000.00			50,000.00
瑞星中小企业版杀毒软件	6,215.56	956.44		7,172.00
3) 账面价值合计	956.44		956.44	
支持数码纺织和纺织网站系统开发软件				
市场收费管理系统软件				

瑞星中小企业版杀毒软件	956.44		956.44	
-------------	--------	--	--------	--

本期摊销额为 956.44 元。

13. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
固定资产改建支出	96,030.36		72,738.64		23,291.72
合 计	96,030.36		72,738.64		23,291.72

14. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		
资产减值准备	3,973,872.49	6,903,682.47
应付职工薪酬	1,076,190.22	1,324,871.66
递延收益	821,101.64	861,344.22
可抵扣亏损		5,771,023.15
原同一控制下企业合并中轻房产 而计入资本公积的投资成本调整		9,381,009.88
合 计	5,871,164.35	24,241,931.38
递延所得税负债		
计入资本公积的可供出售金融资产 公允价值变动	12,775,920.34	14,800,499.21
计入资本公积的资本性交易形成的 收益		1,500,000.00
合 计	12,775,920.34	16,300,499.21

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
可抵扣暂时性差异	
资产减值准备	15,895,509.94
应付职工薪酬	4,304,760.87
递延收益	3,284,406.57

小 计	23,484,677.38
应纳税暂时性差异	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	51,103,681.33
小 计	51,103,681.33

15. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
特种储备物资	490,000.00	490,000.00
其他	1,655,236.00	
合 计	2,145,236.00	490,000.00

(2) 其他说明

其他系如本备考合并财务报表附注三（二）所述，为北联市场截至 2011 年 9 月 30 日场外工程尚未实际发生的工程量（按工程合同计量，并已由开发公司承诺完成和支付）。

16. 资产减值准备明细

明细情况

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转出	转销	
坏账准备	56,228,769.84	-10,576,159.90			45,652,609.94
固定资产减值准备	9,003,933.03				9,003,933.03
合 计	65,232,702.87	-10,576,159.90			54,656,542.97

17. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	482,600,000.00	567,600,000.00
合 计	482,600,000.00	567,600,000.00

18. 应付票据

(1) 明细情况

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	3,865,761.00	11,070,000.00
合 计	3,865,761.00	11,070,000.00

(2) 期末应付票据最迟到期日为 2012 年 2 月 19 日。

19. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程及设备款	11,243,563.22	52,997,598.62
应付劳务费及货款	9,360,350.86	1,136,373.29
其他	2,000.00	4,000.00
合 计	20,605,914.08	54,137,971.91

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
浙江精工世纪建设工程有限公司	8,276,634.45	38,391,934.00
浙江精工轻钢建筑工程有限公司	9,183.00	696,503.00
浙江精功机电汽车集团有限公司	202,443.01	202,443.01
小 计	8,488,260.46	39,290,880.01

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未结算原因
浙江精工世纪建设工程有限公司	5,780,126.00	尚未结算完毕
小 计	5,780,126.00	

20. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收租金	516,380,823.27	555,578,981.56
预收长期性资产使用权转让款	1,452,582,560.29	1,485,914,747.32

预收水电费及服务费	2,222,814.70	7,004,403.80
合 计	1,971,186,198.26	2,048,498,132.68

(2) 预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	22,835,681.17	23,362,658.46
浙江精功新能源有限公司		16,500.00
小 计	22,835,681.17	23,379,158.46

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

账龄一年以上的预收款项主要系子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司物流分公司和天汇分公司预收的房屋长期性资产使用权转让款 212,811,093.26 元和 52,062,718.64 元、子公司绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司预收的营业房长期性资产使用权转让款 1,187,708,748.39 元。

21. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	7,240,436.46	17,206,020.13	19,417,678.85	5,028,777.74
职工福利费		2,705,898.31	2,705,898.31	
社会保险费	1,966,703.48	1,768,911.20	1,774,174.16	1,961,440.52
住房公积金	140,910.00	585,316.00	507,126.00	219,100.00
工会经费	63,189.89	309,835.67	28,000.00	345,025.56
职工教育经费	1,108,461.75		37,137.60	1,071,324.15
合 计	10,519,701.58	22,575,981.31	24,470,014.92	8,625,667.97

(2) 期末无属于拖欠性质的应付职工薪酬。

22. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	-87,755,704.86	-74,066,350.12
企业所得税	-36,470,667.27	-37,393,362.66

代扣代缴营业税等	840,686.00	136,740.00
个人所得税	-24,190.19	3,896,608.12
城市维护建设税	-4,398,390.69	-3,710,667.10
土地增值税	-10,633,122.46	-10,904,886.46
房产税	17,933,742.36	22,465,833.58
土地使用税	3,225,518.54	2,888,965.90
教育费附加（地方教育附加）	-4,272,878.63	-3,575,190.00
水利建设专项资金	-1,551,407.52	-1,551,240.70
印花税	8,255.02	850,364.91
义务兵役费	8,433.08	8,433.08
农村发展基金	2,290.00	2,290.00
合 计	-123,087,436.62	-100,952,461.45

23. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息	854,765.69	803,600.00
分期付息到期还本的长期借款利息	91,600.00	153,000.00
合 计	946,365.69	956,600.00

24. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付资产收购款	940,206,909.81	
应付暂收款	20,676,638.60	38,805,191.80
押金保证金	82,653,601.80	38,595,807.57
应付股权收购款		20,000,000.00
其他	1,980,484.05	765,689.29
合 计	1,045,517,634.26	98,166,688.66

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
精功集团有限公司		20,000,000.00
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	940,206,909.81	
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	996,249.80	
小 计	941,203,159.61	20,000,000.00

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称（自然人姓名）	期末数	款项性质及内容
老市场保证金	5,150,000.00	保证金
服装市场工商保证金	2,815,100.00	保证金
小 计	7,965,100.00	

(4) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	940,206,909.81	应以现金结算的东升路及北联市场资产收购款
绍兴汇金酒店有限公司	19,140,000.00	代收政府补助款
老市场保证金	11,670,000.00	保证金
小 计	971,016,909.81	

25. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	20,000,000.00	102,000,000.00
合 计	20,000,000.00	102,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	20,000,000.00	102,000,000.00
小 计	20,000,000.00	102,000,000.00

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的借款。

2) 期末一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	期初数
中国农业银行绍兴柯西支行	2009. 3. 25	2011. 6. 30	人民币	5. 40		50, 000, 000. 00
中国农业银行绍兴柯西支行	2009. 3. 30	2011. 9. 30	人民币	5. 40		32, 000, 000. 00
中国农业银行绍兴柯西支行	2009. 6. 26	2011. 11. 30	人民币	5. 40	20, 000, 000. 00	20, 000, 000. 00
小 计					20, 000, 000. 00	102, 000, 000. 00

26. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
未到期责任准备金	1, 928, 390. 00	1, 813, 680. 50
担保赔偿准备金	2, 784, 500. 00	2, 332, 000. 00
合 计	4, 712, 890. 00	4, 145, 680. 50

27. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	33, 000, 000. 00	
合 计	33, 000, 000. 00	

(2) 大额长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	期初数
中国农业银行绍兴柯西支行	2011. 05. 05	2013. 06. 15	人民币	6. 72	33, 000, 000. 00	
合计					33, 000, 000. 00	

28. 其他非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
递延收益	5, 341, 606. 57	5, 491, 114. 12
担保扶持资金	2, 300, 000. 00	

国家下拨特种储备物资	490,000.00	490,000.00
合 计	8,131,606.57	5,981,114.12

(2) 其他非流动负债-递延收益的来源说明

发文单位（拨款单位）	拨款文号	款项性质	期末数	期初数
浙江省财政厅、浙江省工商行政管理局	浙财企字〔2009〕299号	2009年商品交易市场建设专项资金	1,215,217.33	1,251,552.76
绍兴县财政局绍兴县经济贸易局	绍兴财企〔2009〕54号	2008年度担保公司风险补偿资金	1,057,200.00	1,057,200.00
绍兴县财政局绍兴县经济贸易局	绍兴财企〔2010〕88号	2009年度担保公司风险补偿资金	1,000,000.00	1,000,000.00
浙江省工商行政管理局、浙江省财政厅	浙工商市〔2008〕242号	市场建设专项资金	903,903.97	930,930.97
浙江省财政厅、浙江省工商行政管理局	浙财企字〔2010〕338号	2010年商品交易市场建设专项资金	713,333.29	785,964.91
浙江省工商行政管理局、浙江省财政厅	浙工商市〔2007〕23号	重点市场建设贴息	451,951.98	465,465.48
小 计			5,341,606.57	5,491,114.12

(3) 担保扶持资金 230 万元，系根据浙江省财政厅浙财企字〔2011〕253 号文，收到的中小企业信用担保业务补助资金，按照相关规定，该补助资金专项用于弥补担保公司代偿损失。

29. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	618,776,181.00	184,273,819.00		803,050,000.00

(2) 本期发行新股情况，详见本备考合并财务报表附注三（二）之说明。

30. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	292,870,854.88	1,291,759,471.19		1,584,630,326.07
其他资本公积	140,883,133.32	11,009,483.83		151,892,617.15
合 计	433,753,988.20	1,302,768,955.02		1,736,522,943.22

(2) 本期增减变动的说明

1) 股本溢价的增加

本期股本溢价的增加情况，详见本备考合并财务报表附注三（二）之说明。

2) 其他资本公积的增加

本期因可供出售金融资产公允价值变动而增加资本公积-6,073,736.65 元（考虑递延所得税负债后）；子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司因绍兴县镜湖新区裕民路西延工程建设需要，部分进出道路及绿化带被政府拆迁，而转入的拆迁补偿净收益 680,892.09 元；按权益法核算的绍兴平安创新投资有限责任公司因除净损益以外所有者权益的其他变动而增加确认资本公积 16,402,328.39 元。

31. 盈余公积

明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	91,158,472.42			91,158,472.42
合 计	91,158,472.42			91,158,472.42

32. 未分配利润

明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	149,189,341.16	——
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		——
调整后期初未分配利润	149,189,341.16	——
加：本期归属于母公司所有者的净利润	86,244,892.86	——
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
其他转入		
期末未分配利润	235,434,234.02	——

（二）备考合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1）明细情况

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
主营业务收入	201,654,149.65	262,164,115.82
其他业务收入	54,876,299.69	71,458,908.38
营业成本	124,968,512.16	150,367,429.97

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	2011 年 1-9 月		2010 年度	
	收入	成本	收入	成本
市场租赁	178,638,869.33	76,672,834.90	228,439,057.40	89,214,050.51
物业管理业务	16,172,131.96	13,316,727.60	20,305,742.00	13,456,124.18
货运业务	185,105.80	174,355.80	4,821,296.62	4,581,542.25
保费业务	2,892,585.00		3,627,361.00	
电子商务	2,329,166.68	394,000.00		
房地产销售			3,266,341.00	897,077.83
其他	1,436,290.88		1,704,317.80	329,880.00
小 计	201,654,149.65	90,557,918.30	262,164,115.82	108,478,674.77

(3) 公司前 5 名客户的营业收入情况

本公司主要从事市场经营业务，从单个市场经营户取得的收入额很低，因此从前五名客户销售取得的收入总额占公司全部营业收入的比例很小。

2. 营业税金及附加

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度	计缴标准
营业税	11,069,345.20	15,093,842.31	应纳税营业额
城市维护建设税	554,833.89	751,411.26	应缴流转税税额
教育费附加(地方教育附加)	539,846.81	729,944.66	应缴流转税税额
房产税	17,712,593.84	22,240,148.68	应纳税营业额
土地增值税	271,764.00	678,450.18	应纳税营业额
土地使用税	3,172,818.33	4,674,307.12	应纳税土地面积
合 计	33,321,202.07	44,168,104.21	

3. 销售费用

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
广告及业务宣传费	605,512.50	266,751.00
担保赔偿准备金及未到期责任准备金	567,209.50	1,488,992.50
合 计	1,172,722.00	1,755,743.50

4. 管理费用

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
职工薪酬	8,534,178.54	12,255,120.67
差旅费、业务招待费及中介机构费等	10,580,818.50	6,292,452.12
租赁费、维修费、汽车费用及财产保险费等	1,460,062.05	2,988,203.08
资产折旧费	1,814,885.15	2,776,369.58
印花税、房产税及土地使用税等	587,989.76	2,223,192.57
办公费、邮电通讯费及会务费等	1,877,009.90	2,109,034.87
其他	428,595.00	1,790,881.91
合 计	25,283,538.90	30,435,254.80

5. 财务费用

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
利息支出	28,072,627.43	43,360,117.25
减：利息收入	23,335,777.96	3,926,401.99
其他	745,329.05	723,875.84
合 计	5,482,178.52	40,157,591.10

6. 资产减值损失

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
坏账损失	-10,576,159.90	35,151,583.10

合 计	-10,576,159.90	35,151,583.10
-----	----------------	---------------

7. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益		27,650,297.50
权益法核算的长期股权投资收益	27,167,924.98	19,616,768.21
处置长期股权投资产生的投资收益		-56,239,995.62
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	819,729.36	546,000.00
合 计	27,987,654.34	-8,426,929.91

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年 1-9 月	2010 年度
浙商银行股份有限公司		27,650,297.50
小 计		27,650,297.50

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年 1-9 月	2010 年度
会稽山绍兴酒股份有限公司	27,783,834.35	20,208,321.77
绍兴平安创新投资有限责任公司	-615,909.37	-591,553.56
小 计	27,167,924.98	19,616,768.21

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	2011 年 1-9 月	2010 年度
杭州瑞纺联合投资有限公司		15,000,000.00
浙江中轻房地产开发有限公司、 绍兴汇金酒店有限公司		-146,758,251.75
武汉龙鼎置业有限公司		49,916,668.88
浙江宝驰置业有限公司		25,601,587.25
小 计		-56,239,995.62

(5) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		72,675.09	
其中：固定资产处置利得		72,675.09	
政府补助	899,037.43	2,145,830.57	899,037.43
罚没收入	13,656.70	154,670.90	13,656.70
其他	29,881.29	1,525.26	29,881.29
合 计	942,575.42	2,374,701.82	942,575.42

(2) 政府补助明细

发文单位	拨款文号	款项性质	2011 年 1-9 月
浙江省财政厅	浙财建〔2010〕246 号	大物流扶持引导资金	100,000.00
绍兴县轻纺城建管委	轻管委〔2010〕67 号	新办企业奖励款	50,000.00
绍兴市交通局	绍市交发〔2010〕218 号	大物流发展扶持基金	20,000.00
拆迁补偿			579,529.88
递延收益摊销			149,507.55
小 计			899,037.43

9. 营业外支出

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	596,678.28		596,678.28
其中：固定资产处置损失	17,148.40		17,148.40
拆迁资产损失	579,529.88		579,529.88
水利建设专项资金	243,986.68	344,419.19	
罚款及赔款支出	444,922.86	2,473,874.66	444,922.86
在建项目转让中介机构咨询及服务费		1,851,500.00	
对外捐赠		8,000.00	
其他		1.38	

合 计	1, 285, 587. 82	4, 677, 795. 23	1, 041, 601. 14
-----	-----------------	-----------------	-----------------

10. 所得税费用

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	4, 212, 448. 56	4, 984, 021. 57
递延所得税调整	16, 870, 767. 03	-22, 829, 957. 31
合 计	21, 083, 215. 59	-17, 845, 935. 74

11. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	2011 年 1-9 月
归属于公司普通股股东的净利润	A	86, 244, 892. 86
非经常性损益	B	14, 903, 412. 16
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	71, 341, 480. 70
期初股份总数	D	618, 776, 181. 00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	184, 273, 819. 00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	0
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	9
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	618, 776, 181. 00
基本每股收益	$M=A/L$	0. 14
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0. 12

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

12. 其他综合收益

明细情况

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-8,098,315.52	-19,758,635.76
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,024,578.87	-4,939,658.94
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-6,073,736.65	-14,818,976.82
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	16,402,328.39	
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		-10,000,000.00
小 计	16,402,328.39	
拆迁补偿净收益转入	907,856.12	
减：拆迁补偿收益产生的所得税影响	226,964.03	
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	680,892.09	
其他		6,000,000.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		1,500,000.00
前期其他计入其他综合收益当期转销的净额		-7,414,607.17
小 计		-2,914,607.17
合 计	11,009,483.83	-27,733,583.99

八、关联方关系及其交易

（一）关联方情况

1. 本公司的第一大股东情况

公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	第一大股东	国有独资企业	浙江绍兴	毛东敏	市场开发

（续上表）

公司名称	注册资本 (人民币)	第一大股东对本公司的持股比例 (%)	第一大股东对本公司的表决权比例 (%)	组织机构代码
绍兴县中国轻纺城市场	20,000 万元	35.00[注]	35.00	75192835-2

开发经营有限公司				
----------	--	--	--	--

[注]：如本备考合并财务报表附注三（二）所述，本次重大资产重组完成后，开发公司合计持有本公司 281,073,819 股股份，对本公司的持股比例由资产重组前的 15.64%上升至 35.00%。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
联营企业									
会稽山绍兴酒股份有限公司	股份公司	浙江绍兴	金建顺	酿酒行业	30,000	34.00	34.00	联营企业	60966193-3
绍兴平安创新投资有限责任公司	有限责任公司	浙江绍兴	魏仕校	实业投资	30,000	25.00	25.00	联营企业	67959860-x

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称（自然人姓名）	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
绍兴县供水有限公司	本公司第一大股东控制的公司	76393005-4
绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	本公司第一大股东控制的公司	56099960-9
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	本公司第一大股东控制的公司	79964364-7
绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	本公司第一大股东控制的公司	67389431-X
精功集团有限公司	本公司第二大股东的母公司	71258444-6
浙江精功控股有限公司	本公司第二大股东	74346229-X
湖北精功楚天投资有限公司	精功集团有限公司控制的公司	76462146-4
浙江精功机电汽车集团有限公司	精功集团有限公司控制的公司	78968576-3
浙江精工世纪建设工程有限公司	精功集团有限公司控制的公司	73383573-4
浙江精工轻钢建筑工程有限公司	精功集团有限公司控制的公司	76391743-1
浙江精工钢结构有限公司	精功集团有限公司控制的公司	71252825-X
精功绍兴太阳能技术有限公司	精功集团有限公司控制的公司	77435866-3
浙江精功新能源有限公司	精功集团有限公司控制的公司	67956986-8
浙江中国轻纺城网络有限公司	子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司参股公司，持股比例 15%	72360660-4

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-9 月		2010 年度	
				金额	占营业成本的比例 (%)	金额	占营业成本的比例 (%)
绍兴县供水有限公司	水电气等其他公用事业费用(购买)	自来水	市场价	3,398,703.26	2.72	4,345,903.60	2.89
浙江中国轻纺城网络有限公司	网络服务	服务器	市场价	57,200.00	0.05		
小计				3,455,903.26	2.77	4,345,903.60	2.89

(2) 接受工程劳务、采购工程物资的关联交易

接受工程劳务单位	提供工程劳务单位	工程名称	2011 年 1-9 月	2010 年度
浙江中国轻纺城集团市场分公司	浙江精工世纪建设工程有限公司	西交易区改造		18,225,386.00
浙江中国轻纺城集团市场分公司	浙江精工轻钢建设工程有限公司	西交易区改造		696,503.00
绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司	浙江精工世纪建设工程有限公司	联合市场土建工程		-25,679,874.00
小计				-6,757,985.00

(3) 让渡资产使用权的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-9 月		2010 年度	
				金额	占全部营业收入的比例 (%)	金额	占全部营业收入的比例 (%)
精功绍兴太阳能技术有限公司	不动产出租	不动产使用权	市场价			1,107,035.00	0.33
浙江精功新能源有限公司	不动产出租	不动产使用权	市场价	266,501.25	0.10	1,066,002.08	0.32
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	不动产出租	不动产使用权	市场价	526,977.29	0.21	702,636.34	0.21
浙江中国轻纺城网络有限公司	无形资产转让	域名转让	评估价	150,000.00	0.06		
小计				943,478.54	0.37	2,875,673.42	0.86

(4) 受让不动产的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-9 月	2010 年度
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有	购入针织面料市场 171 间营业房	不动产产权	市场价	67,288,908.04	

限公司					
小计				67,288,908.04	

[注]：公司购入上述针织面料市场 171 间营业房，用于安置本公司市场分公司原西市场部分租户。

（三）关联担保情况

详见本财务报表附注九（一）2 之说明。

（四）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	湖北精功楚天投资有限公司			69,789,938.70	3,489,496.94
	绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	79,389.80	3,969.49		
	绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	10,000.00	5,000.00	10,000.00	2,000.00
	绍兴县供水有限公司	3,000.00	300.00	3,000.00	150.00
小 计		92,389.80	9,269.49	69,802,938.70	3,491,646.94

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付票据	浙江精工世纪建设工程有限公司	1,442,890.00	370,000.00
小 计		1,442,890.00	370,000.00
应付账款	浙江精工世纪建设工程有限公司	8,276,634.45	38,391,934.00
	浙江精工轻钢建筑工程有限公司	9,183.00	696,503.00
	浙江精功机电汽车集团有限公司	202,443.01	202,443.01
小 计		8,488,260.46	39,290,880.01
预收款项	绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	22,835,681.17	23,362,658.46
	浙江精功新能源有限公司		16,500.00
小 计		22,835,681.17	23,379,158.46
其他应付款	精功集团有限公司		20,000,000.00

	绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司	940,206,909.81	
	绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	996,249.80	
小 计		941,203,159.61	20,000,000.00

(五) 其他

1. 与精功楚天的股权转让款结算

2010 年度,本公司将所持武汉龙鼎置业有限公司(以下简称武汉龙鼎)60%的股权(4,800 万元)以 13,848 万元的价格转让给精功楚天。约定精功楚天应自协议生效之日起 30 日内向本公司支付 50%的股权转让款,其余 50%的股权转让款应在 2011 年 6 月 30 日前付清,且精功楚天应向本公司支付后续支付的 50%股权转让款的利息,利率届时按照一年期贷款基准利率上浮 10%计算。

截至 2011 年 6 月 30 日,本公司已收到精功集团代精功楚天支付的全部股权转让款 13,848 万元及相关利息 3,170,453.44 元(其中本期为 2,620,514.74 元,2010 年度为 549,938.70 元)。

2. 代为结算电费

根据中国轻纺城建设管理委员会统一部署,为充分利用现有电力设施资源,自 2011 年 8 月 1 日起,本公司东市场及老市场用电接入绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司(以下简称东升路市场公司)经营管理的东升路市场内,2011 年 8-9 月,东升路市场公司为本公司子公司绍兴县中轻物业管理有限公司代垫电费 996,249.80 元;绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司(以下简称北联市场公司)经营管理的北联市场用电接入本公司北市场内,2011 年 8-9 月,本公司子公司绍兴县中轻物业管理有限公司为北联市场公司代垫电费 79,389.80 元。

3. 向开发公司以非公开发行股票及支付现金方式购买东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项

详见本备考合并财务报表附注二所述。

(六) 关键管理人员薪酬

2011 年 1-9 月和 2010 年度,本公司关键管理人员报酬总额分别为 103.50 万元和 155.60 万元。

九、或有事项

(一) 公司提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 截至 2011 年 9 月 30 日，对外提供保证担保情况如下：

子公司浙江中轻担保有限公司分别与浙商银行股份有限公司、交通银行绍兴分行、浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司、中国农业银行绍兴县支行、中国建设银行绍兴县支行、中国邮政储蓄银行浙江省分行、中国银行绍兴县支行、中国工商银行绍兴支行及绍兴县汇金小额贷款股份有限公司签订合作协议，为中小企业和个人取得的贷款提供担保服务。截至 2011 年 9 月 30 日止，公司存出保证金 60,687,500.00 元为其客户在上述银行或小额贷款公司的短期借款 278,450,000.00 元提供保证担保，并对该等贷款人的债务承担连带责任保证，该等贷款人借款期限自 2010 年 10 月 14 日起至 2012 年 9 月 28 日止。

2. 截至 2011 年 9 月 30 日，东升路市场部分房屋建筑物及土地使用权、北联市场土地使用权已用于对开发公司及其子公司的银行借款的抵押担保。

(1) 东升路市场部分房屋建筑物及土地使用权抵押情况：

借款人	抵押权人	抵押物	借款金额[注]	借款到期日
		东升路市场		
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	交通银行绍兴中国轻纺城支行	东升路市场一期房产 1,097.38 平方米以及土地 181.26 平方米	70,000,000.00	2011-12-20
	上海爱建信托投资有限公司	东升路市场一期房产 656.40 平方米以及土地 115.53 平方米	51,560,000.00	2012-2-24
	中国建设银行绍兴支行	东升路市场一期房产 1,378.74 平方米以及土地 254.54 平方米	45,000,000.00	2012-3-7
	浙江绍兴瑞丰农村商业银行	东升路市场一期房产 227.31 平方米以及土地 40.01 平方米	40,000,000.00	2011-12-15
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	浙江绍兴瑞丰农村商业银行绍兴柯北支行	东升路市场一期房产 260.12 平方米以及土地 45.78 平方米	30,000,000.00	2012-6-1
合计			236,560,000.00	

[注]：上述借款同时以本次未纳入重组范围的东升路安置房作抵押。

(2) 北联市场土地使用权抵押担保情况

借款人	抵押权人	抵押物	抵押物账面原值	借款金额	借款最后到期日
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行	土地使用权	57,232,633.39		
	绍兴银行股份有限公司	土地使用权	38,155,088.92	38,000,000.00	2013-5-17

	轻纺城支行				
	华夏银行绍兴柯桥支行	土地使用权	429,244,750.37	345,000,000.00	2014-6-30
	兴业银行绍兴支行	土地使用权	352,934,572.53	200,000,000.00	2013-8-27
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	中信银行股份有限公司轻纺城支行	土地使用权	38,155,088.92	30,000,000.00	2012-5-31
绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司柯北支行	土地使用权	38,155,088.92	30,000,000.00	2012-3-29
小计			953,877,223.05	643,000,000.00	

(二) 截至 2011 年 9 月 30 日, 除存在上述事项外, 公司无其他需要披露的重大或有事项。

十、承诺事项

(一) 资产抵押

本公司以部分房地产作抵押, 为本公司及子公司的借款提供担保, 情况如下:

类别	被担保单位	抵押权人	借款金额	借款期间	抵押物	
					账面原值	账面价值
短期借款	绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	中信银行有限公司绍兴分行	10,000,000.00	2011-2-12-- 2012-1-1	房屋建筑物 6,672,553.43 土地 430,490.36	房屋建筑物 3,565,126.36 土地 269,953.40
	本公司	瑞丰农村商业银行柯桥支行	96,000,000.00	2011-3-18-- 2012-1-17	房屋建筑物 17,395,168.28 土地 1,051,020.34	房屋建筑物 9,294,189.05 土地 659,077.50
		招商银行绍兴分行	30,000,000.00	2010-11-9-- 2011-11-9	房屋建筑物 13,591,169.74 土地 1,003,587.81	房屋建筑物 7,261,723.42 土地 629,333.34
		华夏银行绍兴柯桥支行	40,000,000.00	2011-8-31-- 2012-8-25	房屋建筑物 9,149,471.74 土地 590,294.42	房屋建筑物 4,888,536.79 土地 370,163.88
		上海爱建信托投资有限责任公司	110,600,000.00	2011-2-25-- 2012-2-24	房屋建筑物 17,796,685.23 土地 2,295,469.76	房屋建筑物 8,132,213.57 土地 1,267,290.52
		中国工商银行绍兴支行	78,000,000.00	2011-4-18-- 2012-6-4	房屋建筑物 20,899,304.98	房屋建筑物 9,549,958.85

					土地 2,702,445.16	土地 1,491,974.85
			118,000,000.00	2011-2-17-- 2012-3-26		
一年内 到期的 非流动 负债		中国农业银行柯 西支行	20,000,000.00	2009-6-26-- 2011-11-30	房屋建筑物 28,124,065.98 土地 3,652,083.59	房屋建筑物 12,851,320.80 土地 2,016,254.37
长期借 款			33,000,000.00	2011-5-5-- 2013-6-15		
合 计			535,600,000.00		房屋建筑物 113,628,419.38 土地 11,725,391.44	房屋建筑物 55,543,068.84 土地 6,704,047.86

(二) 除上述事项及本备考合并财务报表附注十二(二)2、十二(四)所述事项外, 截至资产负债表日, 本公司不存在需要披露的其他重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

(一) 关于东升路市场和北联市场的抵押解除

如本备考合并财务报表附注九(一)2所述, 截至2011年9月30日, 东升路市场部分房屋建筑物及土地使用权、北联市场土地使用权已用于对开发公司及其子公司的银行借款的抵押担保。截至2012年1月6日, 上述抵押已全部解除。

(二) 截至审计报告日, 除上述事项以及本备考合并财务报表附注十二(二)1所述事项外, 公司无重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

(一) 股东浙江精功控股有限公司质押所持本公司股份情况

出质人	质权人	质押登记时间	质押股份数(万股)	贷款到期日
浙江精功控股有限公司	恒丰银行股份有限公司 杭州分行	2009-10-13	1,300	2012-3-14
	华夏银行股份有限公司 杭州之江支行	2010-5-25	1,300	2012-6-2
	华夏银行股份有限公司 杭州分行	2010-12-22	350	2013-11-5
	华夏银行股份有限公司 杭州分行	2010-12-22	200	2013-11-8

	华夏银行股份有限公司 杭州分行	2010-12-22	350	2013-11-15
	绍兴银行股份有限公司 轻纺城支行	2010-3-17	1,080	2012-3-12
小计			4,580	

（二）重要的股权处置

1. 转让中轻房产和汇金酒店 100%的股权

（1）股权转让协议

经公司 2010 年第三次临时股东大会审议批准，本公司在绍兴市产权交易中心以公开挂牌交易的方式合并出售浙江中轻房地产开发有限公司（以下简称中轻房产）和绍兴汇金酒店有限公司（以下简称汇金酒店）100%的股权。2010 年 12 月 10 日，本公司与浙江龙禧投资集团有限公司（以下简称浙江龙禧）签订《国有股权转让合同》，本公司将上述股权以 3.6 亿元的价格转让给浙江龙禧，付款时间约定为：合同签订前支付不低于转让价款的 40%即 1.44 亿元，合同生效日起六个月内累计支付不低于转让价款的 80%即 2.88 亿元，合同生效日起一年内付清剩余价款，除第一期付款外，后续支付的价款从合同生效日起计算利息，利率按一年期贷款基准利率；转让前本公司累计向中轻房产和汇金酒店提供的借款本息余额为 402,522,747.87 元，该款项由浙江龙禧承担连带责任保证。合同签订前应偿还不低于总借款的 20%，合同生效日起六个月内累计偿还不低于总借款的 40%（包括首期偿还），其余借款应在合同生效日起一年内付清，除首期偿还外，其余借款从合同生效日起计算利息，利率按一年期贷款基准利率。受让方应支付的转让价款（除首期价款外）以及应承担连带付款责任的中轻房产和汇金酒店向本公司的借款（除首期偿还款外）应向本公司提供担保。

（2）补充协议

2010 年 12 月 10 日，本公司与汇金酒店、中轻房产和浙江龙禧签订《补充协议书》，约定 2010 年 11 月 23 日本公司代汇金酒店收取的政府补助 5,742 万元用于归还上述借款；浙江龙禧应于《国有股权转让合同》签订日前归还中轻房产和汇金酒店向本公司的借款 65,604,549.57 元；中轻房产和汇金酒店应于《国有股权转让合同》生效之日起六个月内偿还借款累计不少于借款余额的 40%，生效日起一年内，剩余款项归还；同时约定汇金酒店和中轻房产在 2010 年 8 月 1 日起至 2010 年 11 月 23 日期间净利润 1,550,554.98 元归本公司所有，由浙江龙禧于 2010 年 12 月 31 日前支付给本公司；2010 年 11 月 24 日至《国有股权转让合同》签订日期间产生的期间费用由浙江龙禧承担。

2010 年 12 月 21 日，中轻房产和汇金酒店已办妥上述股权转让相关的工商变更登记手续。

(3) 股权转让款及债权的结算、担保情况

截至 2011 年 9 月 30 日,本公司已收到浙江龙禧支付的股权转让款 288,000,000.00 元、中轻房产的债权款 97,962,747.87 元及相关利息 4,712,689.44 元,扣除本公司代汇金酒店收取的政府补助 7,656 万元用于抵付上述借款后,本公司应收浙江龙禧股权转让款余额 72,000,00.00 元及利息 3,615,070.74 元,应收中轻房产暂借款余额 228,000,000.00 元及利息 11,447,723.48 元,账列其他应收款。

就上述股权转让款及借款余额,由第三方提供连带责任保证担保,浙江中泰控股集团有限公司和中控科技集团有限公司就按照主合同约定由浙江龙禧所承担的付款义务于2010年12月10日与本公司签订《股权转让之保证合同》,担保的债权本金以308,000,000.00 元为限,保证期限为自主合同成立之日起至主债务履行期限届满之日起二年内。

2011年12月12日,本公司已收到浙江龙禧和中轻房产上述剩余股权转让款、债权款及相关利息,至此,本公司完成与转让中轻房产和汇金酒店100%股权有关的全部事项。

2. 杭州瑞纺联合投资有限公司的股权处置

2010 年 5 月 24 日,本公司与子公司浙江中轻担保有限公司(以下简称中轻担保)签订《股权转让协议》,中轻担保以 1,500 万元的价格受让本公司所持杭州瑞纺联合投资有限公司(以下简称杭州瑞纺)1,500 万元股权。2010 年 6 月 24 日,杭州瑞纺办妥上述股权转让相关的工商变更登记手续。

2010 年 6 月 30 日,中轻担保与杭州东皇投资有限公司(以下简称东皇投资)签订《股权转让协议》,约定东皇投资以 1,500 万元的价格受让中轻担保所持杭州瑞纺 1,000 万股股权;同时,双方约定在 2012 年 12 月 31 日前,中轻担保向东皇投资转让其所持有的杭州瑞纺剩余 500 万元的股权,转让价格为 750 万元。2010 年 9 月 21 日,杭州瑞纺办妥工商变更登记手续。至此,中轻担保持有杭州瑞纺 500 万元(计 10%)股权,改按成本法核算该长期股权投资。

(三) 短期融资券发行事项

经公司 2010 年第四次临时股东大会决议批准,公司拟发行总额不超过公司 2009 年底经审计净资产的 40%的短期融资券,可分期发行,募集的资金主要用于归还公司银行贷款及补充流动资金。截至 2011 年 9 月 30 日,公司上述短期融资券尚未发行。2011 年 12 月 21 日,公司六届董事会第二十四次会议审议,决议终止发行上述短期融资券。

(四) 拟以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组事项

详见本备考合并财务报表附注二(一)所述。

(五) 其他重要的资产购（处）置事项及相关权证情况

经公司四届七次董事会会议审议通过,并经公司 2003 年第三次临时股东大会审议批准,公司向绍兴精工房地产开发有限公司购入服装市场、鞋革城和华能商城等固定资产,共计 176,246,227.00 元,该部分资产业经浙江勤信资产评估有限公司评估,并由其出具浙江勤评报字[2003]第 130 号《资产评估报告》。2003 年公司已经支付全部款项。截至 2011 年 9 月 30 日,上述土地和房屋的相关所有权证尚未办妥。

(六) 以公允价值计量的资产

项 目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产					
可供出售金融资产	63,544,314.76	-8,098,315.52	51,103,681.33		55,445,999.24

十三、其他补充资料

净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.45	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.34	0.12	0.12

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	2011 年 1-9 月
归属于公司普通股股东的净利润	A	86,244,892.86
非经常性损益	B	14,903,412.16
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	71,341,480.70
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,292,877,982.78
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	1,476,033,290.19
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	0
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其他	I ₁	-6,073,736.65
其他	J ₁	4.5

	按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	I_2	16,402,328.39
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J_2	按实际发生月份分别计算
	拆迁补偿净收益	I_3	680,892.09
	增加净资产那次月起至报告期期末的累计月数	J_3	7
报告期月份数		K	9
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K + I \times J/K$	1,336,801,894.29
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	6.45%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	5.34%

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

二〇一二年一月十二日

目 录

一、审核报告·····	第 1 页
二、备考合并盈利预测表·····	第 2 页
三、备考合并盈利预测说明·····	第 3—27 页

审 核 报 告

天健审〔2012〕4号

浙江中国轻纺城集团股份有限公司：

我们审核了后附的浙江中国轻纺城集团股份有限公司(以下简称轻纺城股份公司)管理层编制的 2011-2012 年度备考合并盈利预测表及其说明(以下简称备考合并盈利预测)。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。轻纺城股份公司管理层对该盈利预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在备考合并盈利预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为盈利预测提供合理基础。而且,我们认为,该盈利预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照企业会计准则的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与盈利预测信息存在差异。

本报告仅供轻纺城股份公司为本次以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组使用,不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为轻纺城股份公司申请以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

天健会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一二年一月十二日

备 考 合 并 盈 利 预 测 表

2011-2012年度

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币万元

项 目	注释号	2010年度 已审实际数	2011年度预测数			2012年度 预测数
			1-9月 实际数	10-12月 预测数	合计	
一、营业收入	1	33,362.30	25,653.04	8,275.54	33,928.58	54,807.31
减：营业成本	1	15,036.74	12,496.85	3,694.74	16,191.59	26,131.02
营业税金及附加	2	4,416.81	3,332.12	1,103.17	4,435.29	8,189.21
销售费用	3	175.57	117.27	426.11	543.38	588.86
管理费用	4	3,043.53	2,528.35	801.42	3,329.77	4,922.46
财务费用	5	4,015.76	548.22	388.79	937.01	1,700.41
资产减值损失	6	3,515.16	-1,081.71	-1,479.20	-2,560.91	29.04
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）						
投资收益（损失以“-”号填列）	7	-842.69	2,798.77	594.53	3,393.30	4,398.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,961.68	2,716.79	594.53	3,311.32	3,648.68
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,316.04	10,510.71	3,935.04	14,445.75	17,644.99
加：营业外收入	8	237.47	94.26	4.56	98.82	18.25
减：营业外支出	9	467.78	128.56	12.35	140.91	54.82
其中：非流动资产处置损失			59.67		59.67	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,085.73	10,476.41	3,927.25	14,403.66	17,608.42
减：所得税费用	10	-1,784.59	2,114.34	688.03	2,802.37	3,382.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,870.32	8,362.07	3,239.22	11,601.29	14,225.49
归属于母公司所有者的净利润		4,042.72	8,642.57	3,146.51	11,789.08	14,020.46
少数股东损益		-172.40	-280.50	92.71	-187.79	205.03
五、每股收益						
（一）基本每股收益		0.07	0.14	0.05	0.19	0.17
（二）稀释每股收益		0.07	0.14	0.05	0.19	0.17

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

备考合并盈利预测说明

2011-2012 年度

金额单位：人民币万元

重要提示：浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）2011-2012 年度备考合并盈利预测表是管理层在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、公司基本情况

浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经原浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1993]字第7号文批准设立的股份制试点企业。于1993年4月26日在浙江省工商行政管理局登记注册。公司现持有注册号为330000000031704的《企业法人营业执照》。经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]13 号、14 号文批准，公司于1997年1月17日以上网定价方式公开发行A 股股票2,925万股。1997 年2月28日，公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

2008 年 11 月 11 日，绍兴县中国轻纺市场开发经营有限公司（以下简称开发公司）与浙江精功控股有限公司（以下简称精功控股）签订《绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司以协议方式收购浙江中国轻纺城集团股份有限公司之协议书》，约定精功控股将其持有公司 9,680 万股股份（占公司股份总数的 15.64%），按每股人民币 3.6 元的价格转让给开发公司。2010 年 5 月 27 日，开发公司与精功控股完成股权过户手续，开发公司成为本公司第一大股东。截至 2011 年 9 月 30 日，公司注册资本为人民币 618,776,181.00 元，股份总数 618,776,181 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 99,721,291 股；无限售条件的流通股份 519,054,890 股。

经营范围：市场开发建设，市场租赁，市场物业管理，仓储运输服务，劳动服务，纺织原料、化工原料及产品（不含危险品）、建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、矿产品、机械电子产品、工艺美术品、电器元件、机电设备、针纺织品、服装、日用百货、五金交电、

文化体育用品的销售，室内外装潢，停车服务，咨询服务，纺织品生产。

二、以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）方案

（一）根据 2011 年 9 月 26 日、2012 年 1 月 12 日公司六届二十二次、二十四次董事会会议审议通过的《以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组（关联交易）议案》，本公司拟向第一大股东开发公司收购其拥有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项（以下简称标的资产）。

1. 标的资产作价

本公司和开发公司同意以标的资产经资产评估机构评估并经浙江省国有资产监督管理委员会备案的评估结果作为标的资产的最终交易价格。根据坤元资产评估有限公司出具的坤元评报〔2012〕2 号《评估报告》，以 2011 年 9 月 30 日为评估基准日、纳入重组范围的东升路市场和北联市场资产的评估值为 2,416,240,200.00 元；截至 2011 年 9 月 30 日，与上述重组市场相关的预收租金、应收租金、保证金等款项净额合计为 121,658,059.03 元。

2. 股份发行价格和数量

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次发行股份购买资产的发行价格为：不低于本次发行股份购买资产的 2011 年 9 月 26 日六届二十二次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价，拟定为 8.01 元/股。若本公司在定价基准日至发行日期间发生除权、除息的，本次发行价格将作相应调整；本公司拟向开发公司发行 184,273,819 股以购买其拥有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项。

3. 非公开发行股份价值与标的资产差价的支付安排

发行股份价值与标的资产评估价值，差价部分由公司向开发公司支付现金方式进行购买。

如上述重组方案得以实施，本公司股本总额变更为 803,050,000 股，其中开发公司持有本公司股份总额 281,073,819 股，占股份总额的 35.00%。

（二）标的资产基本情况

1. 东升路市场资产

绍兴县中国轻纺城东升路项目系由开发公司承建，该项目的土地使用权由开发公司通过土地出让方式取得。项目地址位于绍兴县城区，规划用地面积 40,779 平方米。

东升路市场中除已用于出售和安置以外的，由开发公司持有、经营的市场资产及相应的

预收租金、保证金等款项即为本次本公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)事宜涉及的标的资产之一。该标的资产总建筑面积 105,312.13 平方米,其中地上 74,254.82 平方米,地下 31,057.31 平方米,市场主要用作针织面料、毛纺面料、精品服装面料和中高档家纺产品等经营。于 2008 年 10 月开始试营业。

2. 北联市场资产

绍兴县中国轻纺城北联市场项目系由开发公司承建,该项目的土地使用权由开发公司通过土地出让方式取得。项目地址位于绍兴县城区云集路以南、湖西路以西,规划用地面积 69,656 平方米,总建筑面积 219,653.17 平方米,其中地上 174,016.16 平方米,地下 45,637.01 平方米,建成后市场主要用作窗帘、布艺等经营。北联市场工程于 2011 年 10 月全部完工,于 2011 年 11 月 15 日开始交付,并计划于 2012 年初正式开业。

北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项即为本次本公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)事宜涉及的标的资产之二。

(三) 上述以非公开发行股份及支付现金方式购买资产即重大资产重组(关联交易)事项尚待中国证券监督管理委员会及相关政府部门批准或核准。

三、备考合并盈利预测表编制基础和假设

(一) 备考合并盈利预测表编制基础

本公司编制的 2011-2012 年度备考合并盈利预测表是假设公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)方案获得公司将于 2012 年 1 月召开的股东大会通过,自 2012 年 1 月 1 日起,将标的资产纳入合并盈利预测表的预测范围。本备考合并盈利预测假定上述资产重组于 2012 年 1 月 1 日实施完毕。本公司及标的资产,系在经天健会计师事务所有限公司(或天健会计师事务所(特殊普通合伙))审计的 2010 年度及 2011 年 1-9 月财务报表的基础上,结合公司 2010 年度及 2011 年 1-9 月的实际经营业绩,并以本公司对预测期间经营环境及经营计划等的最佳估计假设为前提,编制了本公司与标的资产 2011-2012 年度备考合并盈利预测表。

本公司编制该备考合并盈利预测表所采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定,与公司实际采用的会计政策、会计估计一致。

(二) 备考合并盈利预测表基本假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对公司生产经营有影响的法律法规、行业规定和行业质量标准等无重大变化；
4. 本公司组织结构、股权结构及治理结构无重大变化；
5. 本公司经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化；
6. 本公司制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；
7. 本公司经营所需的能源、服务价格不会发生重大波动，并且将不会短缺，公司的正常销售价格不会受到有关部门的限制；
8. 本公司经营活动、产品（包括营业房、劳务等）市场需求状况、价格（包括营业房租赁价格等）在正常范围内变动；
9. 本公司盈利预测期内对子公司的股权比例不发生重大变化，合并财务报表范围外的对外投资不发生重大不利变化；
10. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。
11. 其他具体假设详见本备考合并盈利预测说明之备考合并盈利预测表项目说明所述。

四、备考合并盈利预测编制说明

（一）公司采用的主要会计政策、会计估计

1. 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差

额计入当期损益。

4. 合并盈利预测表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并盈利预测表的合并范围。合并盈利预测表以母公司及其子公司的盈利预测表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

5. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允

价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产的账面价值；2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(4) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行

的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

7. 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 500 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	合并财务报表范围内主体间（母子公司或子公司之间）的应收款项具有类似信用特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

余额百分比法组合	余额百分比法
----------	--------

2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	50	50

3) 余额百分比法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
余额百分比组合	5	5

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

8. 存货

(1) 存货的分类

存货包括:

1) 在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2) 开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等, 以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

1) 发出除开发产品外的存货、设备采用月末一次加权平均法。

2) 项目开发时, 开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的, 在公共配套设施完工决算后, 按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本; 如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的, 则先由有关开发产品预提公共配套设施费, 待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货, 在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 需要经过加工的存货, 在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 分别确定其可变现净值, 并与其对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

9. 长期股权投资

(1) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的, 合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的, 在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

3) 除企业合并形成以外的: 以支付现金取得的, 按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本; 以发行权益性证券取得的, 按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本; 投资者投入的, 按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算, 在编制合并财务报表时按

照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

10. 投资性房地产

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物及部分附属物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

11. 固定资产

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	8-40	3-5	12.13-2.38
通用设备	5-24	3-5	19.40-3.96
运输工具	5-12	3-5	19.40-7.92

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

12. 在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产或投资性房地产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产或投资性房地产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

13. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：① 资产支出已经发生；② 借款费用已经发生；③ 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

14. 无形资产

(1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

(3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(4) 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

15. 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

16. 预计负债

(1) 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

(2) 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

17. 收入

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),采用完工百分比法确认提供劳务的收入,并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时,确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定;使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

18. 政府补助

(1) 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

(3) 与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内平均分配,计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用的期间,计入当期损益;用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

19. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,转回减记的金额。

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：1) 企业合并；2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

20. 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

21. 持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：(1) 已经就处置该非流动资产作出决议；(2) 与受让方签订了不可撤销的转让协议；(3) 该项转让很可能在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处臵费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

(二) 税费

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%[注]

[注]：子公司绍兴中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司属于小型微利企业，按 20%的税率计缴。

(三) 盈利预测范围

1. 纳入合并范围的子公司

子公司 全称	业务 性质	注册地	注册资 本(万元)	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	经营 范围
-----------	----------	-----	--------------	-------------	--------------	----------

(1) 通过设立或投资等方式取得

浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	投资	浙江绍兴	6,000.00	51.00	51.00	国家允许的市场投资、开发、建设
绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司	实业投资	浙江绍兴	5,000.00	51.00	51.00	国家允许的市场投资、开发、建设
绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司	中介服务	浙江绍兴	50.00	66.58	66.58	房屋中介服务
绍兴县中轻物业管理有限公司	物业管理	浙江绍兴	50.00	60.00	60.00	营业房物业管理、房屋中介、咨询、装饰装潢,组织展览等
浙江中轻担保有限公司	实业投资	浙江绍兴	9,000.00	100.00	100.00	对外投资,提供信用担保及咨询业务
绍兴县众联市场物业管理有限公司	物业管理	浙江绍兴	10.00	100.00	100.00	营业房物业管理,房屋中介、咨询、装饰装潢,会展服务
绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	市场服务	浙江绍兴	500.00	100.00	100.00	网上提供纺织品销售服务,纺织品的信息咨询服务,网站设计,计算机软件技术开发、咨询服务,广告制作、设计、发布

(2) 同一控制下企业合并取得

绍兴县中轻物流有限公司	运输业	浙江绍兴	50.00	100.00	100.00	货运、仓储、国际货运代理
绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	投资	浙江绍兴	30,000.00	100.00	100.00	通过参股、控股等方式直接投资,咨询,生产及批发、零售

2. 本盈利预测期内合并盈利预测表范围未发生变更。

(四) 备考合并盈利预测表项目说明

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	2010 年度已审 实际数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
主营业务收入	26,216.41	20,165.41	6,812.77	26,978.18	47,875.91
其他业务收入	7,145.89	5,487.63	1,462.77	6,950.40	6,931.40
营业收入	33,362.30	25,653.04	8,275.54	33,928.58	54,807.31
主营业务成本	10,847.87	9,055.79	2,735.87	11,791.66	21,707.61
其他业务成本	4,188.87	3,441.06	958.87	4,399.93	4,423.41
营业成本	15,036.74	12,496.85	3,694.74	16,191.59	26,131.02

(2) 主营业务收入/主营业务成本(分行业明细)

项目	2010 年度 已审实际数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
主营业务收入					
市场租赁业务	22,843.91	17,863.89	5,983.00	23,846.89	44,766.64
货运业务	482.13	18.51		18.51	
保费业务	362.74	289.26	211.33	500.59	500.00
房地产销售业务	326.63				
物业管理业务	2,030.57	1,617.21	539.02	2,156.23	2,407.27
其他	170.43	376.54	79.42	455.96	202.00
小计	26,216.41	20,165.41	6,812.77	26,978.18	47,875.91
主营业务成本					
市场租赁业务	8,921.41	7,667.28	2,487.50	10,154.78	20,184.33
货运业务	458.15	17.44		17.44	
保费业务					
房地产销售业务	89.71				
物业管理业务	1,345.61	1,331.67	247.38	1,579.05	1,523.28
其他	32.99	39.40	0.99	40.39	
小计	10,847.87	9,055.79	2,735.87	11,791.66	21,707.61

(3) 其他说明

1) 本公司营业收入主要系公司经营的北市场、东市场、西市场、服装市场、东升路市场（2012 年 1 月 1 日起增加）、北联市场（2012 年 1 月 1 日起增加）、联合市场和天汇市场租金收入及相关的物业管理收入。其预测主要系根据目前已预收的租金、已签订的租赁合同，预测 2011 年 10-12 月和 2012 年度营业房租租赁收入；对于在预测期内原租赁合同到期的北市场、东市场三楼、天汇部分市场营业房在无确切证据表明不再续租的情况下，根据可出租营业房面积、结合上一期租金水平及 2011 年市场租金的波动情况，按继续租赁、租赁价格较上一周期上涨 40%的口径预测；房地产销售业务系原子公司浙江宝驰置业有限公司的营业收入，该公司自 2010 年 12 月 1 日不再纳入合并范围；货运业务系子公司绍兴县中轻物流有限公司的营业收入，自 2010 年 4 月起，因与绍兴远东石化有限公司（原浙江华联三鑫石化有限公司）的承包合同到期后，公司终止了该项运输业务。

公司 2011 年度营业收入预测数 33,928.58 万元，较 2010 年度实际数 33,362.30 万元增

加 566.28 万元，增长 1.70%。主要系市场租赁业务增加 1,002.98 万元，原因系 2010 年度西市场及东市场一二楼租金相继到期，新租期实际收取的租金较上一期租金上涨约 40%；货运业务及房地产销售业务减少 790.25 万元；自 2010 年 7 月起，绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司成立，2011 年度电子商务收入增加 245 万元等因素共同影响所致。

公司 2012 年度营业收入预测数 54,807.31 万元，较 2011 年度预测数 33,928.58 万元增加 20,878.73 元，增长 61.54%。主要系东升路市场和北联市场自 2012 年 1 月 1 日起纳入预测范围，相应增加营业收入 19,324.41 万元；此外，因 2012 年年内到期的北市场、东市场三楼、天汇市场部分营业房租金预计上涨 40%导致营业收入增加 1,895.59 万元。

2012 年度新增的东升路市场及北联市场的营业收入预测，详见开发公司编制的绍兴县中国轻纺城东升路市场和绍兴县中国轻纺城北联市场盈利预测说明（业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并由其出具天健审（2012）2 号和 3 号《审核报告》）。

2) 本公司营业成本主要包括职工薪酬、市场的维修费、资产的折旧及摊销费、水电费、卫生治安费等支出。其中：职工薪酬根据公司人员编制结合工资增长计划进行预测；维修费根据历史资料、公司管理层已批准的市场维修计划、已签订的维修合同、设计合同等进行预测；折旧摊销费根据固定资产及投资性房地产的原值及公司采用的折旧及摊销政策等进行预测；卫生治安费根据公司已对外签订的合同金额和经营计划进行预测；水电费根据历史资料 and 经营计划进行预测。2011 年 10-12 月的预测数系根据 2011 年全年预测数扣除 1-9 月实际发生数修正后确定。

公司 2011 年度营业成本预测数 16,191.59 万元，较 2010 年度实际数 15,036.74 万元增加 1,154.85 万元，增长 7.68%。主要系货运业务及房地产开发成本减少 530.42 万元、职工薪酬增加 238.48 万元、水电费增加 212.71 万元、折旧摊销费增加 167.97 万元以及市场维修费增加 900.72 万元共同影响所致。

公司 2012 年度营业成本预测数 26,131.02 万元，较 2011 年度预测数 16,191.59 万元增加 9,939.43 万元，增长 61.39%。主要系东升路市场和北联市场自 2012 年 1 月 1 日起纳入预测范围，相应增加营业成本 9,239.03 万元，其中：市场资产的折旧及摊销增加 7,856.25 万元（含不动产交易契税增加资产摊销额 223.92 万元）、市场维修费 200.66 万元、水电费 386.77 万元、外包物业管理费 625.35 万元、保安费等 170 万元。

2012 年度新增的东升路市场和北联市场的营业成本预测，详见开发公司编制的绍兴县中国轻纺城东升路市场和绍兴县中国轻纺城北联市场盈利预测说明（业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并由其出具天健审（2012）2 号和 3 号《审核报告》）。

2. 营业税金及附加

(1) 明细情况

项 目	2010 年度 已审实际数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
房产税	2,224.02	1,771.27	570.40	2,341.67	4,855.57
土地使用税	467.43	317.28	105.30	422.58	510.88
营业税	1,509.38	1,106.93	380.41	1,487.34	2,534.56
城市维护建设税	75.14	55.48	19.06	74.54	126.75
教育费附加(地方教育附加)	72.99	53.98	18.56	72.54	124.92
土地增值税	67.85	27.18	9.44	36.62	36.53
合 计	4,416.81	3,332.12	1,103.17	4,435.29	8,189.21

(2) 其他说明

2011 年 10-12 月及 2012 年度预测的营业税金及附加系根据本公司预测的应税收入及各项相关适用税率计算得出。

3. 销售费用

(1) 明细情况

项 目	2010 年度 已审实际 数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
广告及招商宣传费	26.67	60.55	310.65	371.20	588.86
担保赔偿准备金及 未到期责任准备金	148.90	56.72	115.46	172.18	
合 计	175.57	117.27	426.11	543.38	588.86

(2) 其他说明

2011 年度及 2012 年度的广告及业务宣传费预测是根据公司的销售计划及已签订的营销策划合同，参照历年实际发生水平及公司的业务需求等因素预计。2011 年度预测数较 2010 年度实际数增加 367.81 万元，主要系公司的市场租金大部分为每六年收取一次，北市场、东市场三楼及天汇市场部分营业房等将于 2011 年年底及 2012 年中期进入收租期，北联市场第六期、第七期招商工作将于 2012 年 10 月进行，因此广告及业务宣传费大幅增长。2011

年 10-12 月预测数系根据 2011 年全年预测数扣除 1-9 月实际发生数修正后确定。担保赔偿准备金及未到期责任准备金的预测系根据公司预测的担保业务收入、担保额度及相关适用的准备金计提率计算得出，因预测 2011 年度和 2012 年度担保业务收入和额度基本持平，而预计担保赔偿准备金及未到期责任准备金为零。

4. 管理费用

(1) 明细情况

项 目	2010 年度 已审实际数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
职工薪酬	1,225.51	853.42	371.32	1,224.74	1,774.92
差旅费、业务招待费及中介机构费等	629.25	1,058.08	174.15	1,232.23	1,006.04
租赁费、维修费、汽车费用及财产保险费等	298.82	146.00	60.60	206.60	341.92
资产折旧费	277.64	181.49	65.23	246.72	254.01
税费	222.32	58.80	48.31	107.11	848.12
办公费、邮电通讯费及会务费等	210.90	187.70	49.11	236.81	368.18
其他	179.09	42.86	32.70	75.56	329.27
合 计	3,043.53	2,528.35	801.42	3,329.77	4,922.46

(2) 其他说明

2011 年度及 2012 年度的管理费用预测是根据公司历年实际发生水平及预测期间变动趋势，并假定公司现行的费用支出控制制度得以严格执行等因素后预计。管理人员薪酬根据人员编制和人均工资计划进行预测；折旧费以固定资产的原值及公司采用的折旧政策等进行预测；办公费、差旅费、业务招待费、汽车费用、中介机构费用等费用根据公司的费用预算及费用支出制度等进行预测；税费按预测计税基础及税率预测。2011 年 10-12 月的预测数系根据 2011 年全年预测数扣除 1-9 月实际发生数修正后确定。

2011 年度管理费用预测数 3,329.77 万元，较 2010 年度实际发生数 3,043.53 万元增加 286.24 万元，增长 9.40%。主要系 2011 年度同口径减少 2010 年度已处置子公司管理费用 344.86 万元、公司 2011 年度因涉及资产重组、项目审核咨询等，相关中介机构费增加 563.65 万元等因素共同影响所致。2012 年度管理费用预测数 4,922.46 万元，较 2011 年度预测数 3,329.77 万元增加 1,592.69 万元，增长 47.83%。主要系东升路和北联市场自 2012 年 1 月

1 日起纳入预测范围，同口径增加管理费用 1,368.45 万元；2012 年度中介机构费用同口径减少，以及因物价上涨等预期的影响，相应的职工薪酬及差旅费、业务招待等费用预测上涨等因素共同影响所致。

2012 年度新增的东升路市场和北联市场的管理费用预测，详见开发公司编制的绍兴县中国轻纺城东升路市场和绍兴县中国轻纺城北联市场盈利预测说明（业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并由其出具天健审（2012）2 号和 3 号《审核报告》）。

5. 财务费用

(1) 明细情况

项 目	2010 年度 已审实际数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
利息支出	4,336.01	2,807.26	808.48	3,615.74	1,968.00
减：利息收入	-392.64	-2,333.58	-431.05	-2,764.63	-312.08
其他	72.39	74.54	11.36	85.90	44.49
合 计	4,015.76	548.22	388.79	937.01	1,700.41

(2) 其他说明

2011 年 10-12 月及 2012 年度预测财务费用系根据公司预计的存款、借款金额、利率、期限进行测算。其中利息支出按公司预计融资规模及现行利率水平予以预计；银行利息收入按预计的银行存款平均余额及现行的存款利率水平计算予以预计；资金拆借利息收入按相关协议约定计算，并假设本金按协议约定如期收回。

2011 年度预测数较 2010 年度实际发生数减少 3,078.75 万元，下降 76.67%。主要系公司 2011 年度银行借款规模减少相应减少利息支出 720.27 万元及应收股权转让款及相关债权按协议计收利息相应增加利息收入 2,371.99 万元等因素共同影响所致。

2012 年度预测数较 2011 年度预测数增加 763.40 万元，增长 81.47%，主要系 2010 年股权转让相关的股权转让款及债权款于 2011 年 12 月 12 日全部收回，2012 年度不再产生该项利息收入。

6. 资产减值损失

(1) 明细情况

项 目	2010 年度 已审实际数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
坏账损失	3,515.16	-1,081.71	-1,479.20	-2,560.91	29.04
合 计	3,515.16	-1,081.71	-1,479.20	-2,560.91	29.04

(2) 其他说明

2011 年 10-12 月和 2012 年度预测坏账损失，系根据预测期末应收款项余额及相应的坏账准备计提政策予以计算。

2011 年度预测数较 2010 年度实际发生数减少 6,076.07 万元，主要系公司 2010 年处置子公司股权相关的应收款项，于 2011 年 12 月 12 日收回，相应转回 2010 年末已计提的坏账准备。

7. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	2010 年度 已审实际数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
成本法核算的长期股权投资收益	2,765.03				
权益法核算的长期股权投资收益	1,961.68	2,716.79	594.53	3,311.32	3,648.68
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,624.00				750.00
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	54.60	81.97		81.97	
合 计	-842.69	2,798.76	594.53	3,393.29	4,398.68

(2) 其他说明

2011 年度及 2012 年度权益法核算的长期股权投资收益预测数系根据联营企业会稽山绍兴酒股份有限公司及绍兴平安创新投资有限责任公司的预计净利润按公司现行的股权投资比例进行计算的。2011 年 10-12 月预测数系根据 2011 年全年预测数扣除 1-9 月实际数修正后确定。

2012 年处置长期股权投资产生的投资收益，系根据公司子公司浙江中轻担保有限公司（以下简称中轻担保）与杭州东皇投资有限公司（以下简称东皇投资）于 2010 年 6 月 30

日签订的《股权转让协议》，双方约定在 2012 年 12 月 31 日前，中轻担保向东皇投资转让其所持有的杭州瑞纺联合投资有限公司（以下简称杭州瑞纺）剩余 500 万元（持股比例 10%）的股权，转让价格为 750 万元。截至 2011 年 9 月 30 日，在本公司合并财务报表中，“长期股权投资——杭州瑞纺”账面价值为零，故预测 2012 年度处置该项长期股权投资产生的收益为 750 万元。

因无法预计被投资单位的未来现金股利方案，因此公司对成本法核算的长期股权投资收益及持有可供出售金融资产在预测期内可能取得的投资收益不予预测。

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	2010 年度 已审实际数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
非流动资产处置利得	7.27				
政府补助	214.58	89.90	4.56	94.46	18.25
罚没收入	15.47	1.37		1.37	
其他	0.15	2.99		2.99	
合 计	237.47	94.26	4.56	98.82	18.25

(2) 其他说明

由于营业外收入具有偶然性及不确定性，除按递延收益摊销确认政府补助外，未予预测其他收入。

9. 营业外支出

(1) 明细情况

项 目	2010 年度 已审实际 数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
非流动资产处置损失		59.67		59.67	
对外捐赠	0.80				
在建项目转让中介机构咨询及服务费	185.15				
水利建设专项资金	34.44	24.40	12.35	36.75	54.82

罚款及赔款支出	247.39	44.49		44.49	
其他					
合 计	467.78	128.56	12.35	140.91	54.82

(2) 其他说明

由于营业外支出具有偶然性及不确定性，除按预测应税收入和相应的标准预计 2011 年 10-12 月及 2012 年度的水利建设专项资金外，未予预测其他支出。

10. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	2010 年度 已审实际数	2011 年度			2012 年度 预测数
		1-9 月实际数	10-12 月预测数	小计	
按税法及相关规定计算的当期所得税	498.41	421.24	326.11	747.35	3,385.11
递延所得税调整	-2,283.00	1,693.10	361.92	2,055.02	-2.18
合 计	-1,784.59	2,114.34	688.03	2,802.37	3,382.93

(2) 其他说明

2011 年度及 2012 年度所得税费用预测数系根据预测的利润总额并考虑纳税调整因素后按适用的税率计算，同时考虑递延所得税资产确认及转回情况而确定。2011 年 10-12 月预测数系根据 2011 年全年预测数扣除 1-9 月实际数修正后确定。

五、影响盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

本公司所作盈利预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，本公司提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

(一) 政策风险

对国家宏观政策调整带来的税费成本变化，未能进行相应预测。

(二) 行业风险

公司经营的纺织品专业市场是全国、乃至亚洲最大的纺织品批发市场，经营业务相对集中，一旦终端客户的消费需求持续快速下降，市场内商户的利润率将大大减少或者出现经营困难，从而降低市场的平均租金水平，甚至影响出租率，给公司经营带来一定的风险。公司

的市场租金主要采取六年收取一次的方式，纺织品行业发展的周期性将在一定程度上对公司每一租赁期的租金造成较大的影响。盈利预测期内，公司的部分市场营业房面临下一租赁期的租金收取问题。此外，北联市场自2012年1月1日起纳入预测范围，截至2011年12月31日，北联市场尚有904间营业房将于2012年10月（北联市场第六期、第七期招商计划）公开招商。因此，纺织品行业的发展状况将影响公司预测期内租金收益。

（三）经营风险

1. 北联市场招商方案未能顺利进行或者未达到预期效果的风险

北联市场对除原北联地块拆迁及其他拥有优先招商资格的营业房和相关公共配套用房外的所有营业房全部进行公开招租，如果北联市场的招商方案不能按预期顺利实施或者未达到预期效果，会引起拍租商铺的租金水平及商铺暂时闲置的风险。

2. 同类市场竞争的风险

全国经营纺织品的专业市场较多，且都在不断发展，具备一定竞争力。虽然中国柯桥具备产业基础、引导流行趋势、地理和管理等方面的竞争优势，但市场竞争状况依然十分激烈。如果行业竞争进一步加剧或者公司经营管理不善，公司的市场占有率和盈利水平将存在下滑的风险。

（四）参股公司的盈利能力及现金股利分配政策

公司持有浙商银行股份有限公司351,692,842股股份（占股份总额的3.51%），若浙商银行股份有限公司在本公司盈利预测期内进行股利分配，可能对公司业绩产生较大的影响；此外，公司持有会稽山绍兴酒股份有限公司34%的股权、持有绍兴平安创新投资有限责任公司25%的股权，若上述公司2012年度盈利能力发生重大变化，可能对公司2012年度经营业绩产生较大的影响。

（五）子公司的股权处置

在本盈利预测期内，若公司处置子公司股权，预计产生较大的股权处置损益，从而对公司业绩产生较大的影响。

针对上述有关问题，本公司将相应采取如下措施：

1. 加大招商宣传力度，促进轻纺城转型升级、进一步提升市场竞争力。确保预测期内到期的营业房租赁收入维持最近一期的涨幅，确保北联市场的第六期、第七期招商工作达到预期成交比例及成交金额。

2. 创新招商选商机制，优化市场资源配置，在完善品牌准入的监督考核机制的基础上，积极寻求高端品牌商品资源的突破。加强商品质量管理，提升服务水平，增强文化活动和整

体营销的传统优势，引进时尚元素。

3. 强化品牌营销，通过前期引进品牌经营能力的挖潜，弥补品牌引进后在培育期所带来的利润损失。通过针对性的营促销手段缩短品牌培养周期，尽早带来调整收益。提升门店的集客能力，最大限度的减少外部因素的不利影响。

4. 开源节流，加强节能降耗措施，严格控制公司各项费用开支。

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

二〇一二年一月十二日

目 录

一、审计报告	第 1—2 页
二、财务报表	第 3—10 页
（一）合并资产负债表	第 3 页
（二）母公司资产负债表	第 4 页
（三）合并利润表	第 5 页
（四）母公司利润表	第 6 页
（五）合并现金流量表	第 7 页
（六）母公司现金流量表	第 8 页
（七）合并所有者权益变动表	第 9 页
（八）母公司所有者权益变动表	第 10 页
三、财务报表附注	第 11—66 页

审 计 报 告

天健审（2011）5208 号

浙江中国轻纺城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称轻纺城公司）财务报表，包括 2011 年 9 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2011 年 1-9 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是轻纺城公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审

计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，轻纺城公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了轻纺城公司 2011 年 9 月 30 日的财务状况以及 2011 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·杭州

中国注册会计师

报告日期：2011 年 11 月 14 日

合 并 资 产 负 债 表

2011年9月30日

会合01表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	期末数	期初数	项 目	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	323,385,119.48	389,999,333.57	短期借款	16	482,600,000.00	567,600,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	2		581,484.67	应付票据	17	3,865,761.00	11,070,000.00
预付款项	3	406,000.00	435,392.93	应付账款	18	20,605,914.08	54,137,971.91
应收保费				预收款项	19	1,892,725,203.61	2,048,498,132.68
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	20	8,625,667.97	10,519,701.58
应收股利				应交税费	21	-123,087,436.62	-100,952,461.45
其他应收款	4	333,816,208.60	575,630,928.25	应付利息	22	946,365.69	956,600.00
买入返售金融资产				应付股利			
存货				其他应付款	23	57,295,335.65	98,166,688.66
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	5	60,687,500.00	55,864,099.39	保险合同准备金			
流动资产合计		718,294,828.08	1,022,511,238.81	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债	24	20,000,000.00	102,000,000.00
				其他流动负债	25	4,712,890.00	4,145,680.50
				流动负债合计		2,368,289,701.38	2,796,142,313.88
非流动资产：				非流动负债：			
发放委托贷款及垫款				长期借款	26	33,000,000.00	
可供出售金融资产	6	55,445,999.24	63,544,314.76	应付债券			
持有至到期投资				长期应付款			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资	8	810,184,974.22	787,014,720.85	预计负债			
投资性房地产	9	2,167,326,936.56	2,157,837,963.30	递延所得税负债	13	12,775,920.34	16,300,499.21
固定资产	10	54,752,906.76	58,913,713.18	其他非流动负债	27	8,131,606.57	5,981,114.12
在建工程				非流动负债合计		53,907,526.91	22,281,613.33
工程物资				负债合计		2,422,197,228.29	2,818,423,927.21
固定资产清理				所有者权益(或股东权益)：			
生产性生物资产				实收资本(或股本)	28	618,776,181.00	618,776,181.00
油气资产				资本公积	29	444,763,472.03	433,753,988.20
无形资产	11		956.44	减：库存股			
开发支出				专项储备			
商誉				盈余公积	30	91,158,472.42	91,158,472.42
长期待摊费用	12	23,291.72	96,030.36	一般风险准备			
递延所得税资产	13	5,810,935.29	24,241,931.38	未分配利润	31	235,614,921.18	149,189,341.16
其他非流动资产	14	490,000.00	490,000.00	外币报表折算差额			
非流动资产合计		3,094,035,043.79	3,092,139,630.27	归属于母公司所有者权益合计		1,390,313,046.63	1,292,877,982.78
资产总计		3,812,329,871.87	4,114,650,869.08	少数股东权益		-180,403.05	3,348,959.09
				所有者权益(或股东权益)合计		1,390,132,643.58	1,296,226,941.87
				负债和所有者权益总计		3,812,329,871.87	4,114,650,869.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

2011年9月30日

会企01表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	期末数	期初数	项 目	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		241,869,977.04	303,736,552.97	短期借款		472,600,000.00	547,600,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据		3,865,761.00	11,070,000.00
应收账款				应付账款		10,841,377.76	43,981,830.59
预付款项		406,000.00	435,392.93	预收款项		368,859,551.04	474,451,787.49
应收利息				应付职工薪酬		4,617,934.97	4,779,612.95
应收股利				应交税费		-538,128.41	23,297,328.41
其他应收款	1	303,378,754.79	543,213,043.84	应付利息		928,143.47	927,100.00
存货				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		168,507,273.84	215,057,025.39
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		20,000,000.00	102,000,000.00
流动资产合计		545,654,731.83	847,384,989.74	其他流动负债			
				流动负债合计		1,049,681,913.67	1,423,164,684.83
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		55,445,999.24	63,544,314.76	长期借款		33,000,000.00	
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	2	1,233,621,426.86	1,210,451,173.49	专项应付款			
投资性房地产		655,054,141.55	608,159,573.08	预计负债			
固定资产		39,892,091.43	41,443,027.84	递延所得税负债		12,775,920.34	16,300,499.21
在建工程				其他非流动负债		3,774,406.57	3,923,914.12
工程物资				非流动负债合计		49,550,326.91	20,224,413.33
固定资产清理				负债合计		1,099,232,240.58	1,443,389,098.16
生产性生物资产				所有者权益(或股东权益)：			
油气资产				实收资本(或股本)		618,776,181.00	618,776,181.00
无形资产			956.44	资本公积		437,034,154.22	426,705,562.48
开发支出				减：库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用		23,291.72	96,030.36	盈余公积		91,158,472.42	91,158,472.42
递延所得税资产		5,518,807.45	23,695,207.34	一般风险准备			
其他非流动资产		490,000.00	490,000.00	未分配利润		289,499,441.86	215,235,958.99
非流动资产合计		1,990,045,758.25	1,947,880,283.31	所有者权益(或股东权益)合计		1,436,468,249.50	1,351,876,174.89
资产总计		2,535,700,490.08	2,795,265,273.05	负债和所有者权益总计		2,535,700,490.08	2,795,265,273.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2011年1-9月

会合02表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年数
一、营业总收入		256,530,449.34	333,623,024.20
其中：营业收入	1	256,530,449.34	333,623,024.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		179,411,077.53	302,035,706.68
其中：营业成本	1	124,968,512.16	150,367,429.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	2	33,321,202.07	44,168,104.21
销售费用	3	1,172,722.00	1,755,743.50
管理费用	4	25,283,538.90	30,435,254.80
财务费用	5	5,482,178.52	40,157,591.10
资产减值损失	6	-10,817,076.12	35,151,583.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	7	27,987,654.34	-8,426,929.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		27,167,924.98	19,616,768.21
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		105,107,026.15	23,160,387.61
加：营业外收入	8	942,575.42	2,374,701.82
减：营业外支出	9	1,285,587.82	4,677,795.23
其中：非流动资产处置损失		596,678.28	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		104,764,013.75	20,857,294.20
减：所得税费用	10	21,143,444.65	-17,845,935.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		83,620,569.10	38,703,229.94
归属于母公司所有者的净利润		86,425,580.02	40,427,197.55
少数股东损益		-2,805,010.92	-1,723,967.61
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	11	0.14	0.07
（二）稀释每股收益	11	0.14	0.07
七、其他综合收益	12	11,009,483.83	-27,733,583.99
八、综合收益总额		94,630,052.93	10,969,645.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		97,435,063.85	12,693,613.56
归属于少数股东的综合收益总额		-2,805,010.92	-1,723,967.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

2011年1-9月

会企02表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年数
一、营业收入	1	128,554,946.53	164,787,159.61
减：营业成本	1	35,003,168.85	35,766,313.87
营业税金及附加		22,735,561.84	29,021,877.14
销售费用		423,297.50	110,320.00
管理费用		15,002,140.63	16,756,239.88
财务费用		5,083,751.99	31,647,740.92
资产减值损失		-11,581,015.21	6,342,993.50
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	29,074,181.17	-30,602,515.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		27,167,924.98	19,813,952.73
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		90,962,222.10	14,539,159.07
加：营业外收入		166,825.65	636,008.27
减：营业外支出		167,357.57	172,906.47
其中：非流动资产处置净损失		17,148.40	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		90,961,690.18	15,002,260.87
减：所得税费用		16,698,207.31	-17,563,371.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		74,263,482.87	32,565,632.83
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		10,328,591.74	-17,733,583.99
七、综合收益总额		84,592,074.61	14,832,048.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合 并 现 金 流 量 表

2011年1-9月

会合03表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		94,537,682.96	554,299,977.13
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	16,037,779.56	13,021,705.03
经营活动现金流入小计		110,575,462.52	567,321,682.16
购买商品、接受劳务支付的现金		33,981,537.01	118,285,449.06
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		21,306,662.75	27,676,208.75
支付的各项税费		60,754,401.63	52,060,011.20
支付其他与经营活动有关的现金	2	29,677,435.81	64,022,161.67
经营活动现金流出小计		145,720,037.20	262,043,830.68
经营活动产生的现金流量净额		-35,144,574.68	305,277,851.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			15,000,000.00
取得投资收益收到的现金		21,219,729.36	54,235,954.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,600.00	40,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		213,240,000.00	216,762,971.14
收到其他与投资活动有关的现金	3	41,644,617.33	192,395,097.42
投资活动现金流入小计		276,112,946.69	478,434,022.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		113,159,332.14	156,519,262.13
投资支付的现金		20,000,000.00	132,647,354.81
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		133,159,332.14	289,166,616.94
投资活动产生的现金流量净额		142,953,614.55	189,267,405.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		660,600,000.00	1,049,600,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			1,345,000.00
筹资活动现金流入小计		660,600,000.00	1,050,945,000.00
偿还债务支付的现金		794,600,000.00	1,236,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,719,014.96	102,809,628.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		724,351.22	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		827,319,014.96	1,338,809,628.37
筹资活动产生的现金流量净额		-166,719,014.96	-287,864,628.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-58,909,975.09	206,680,628.73
加：期初现金及现金等价物余额		378,429,333.57	171,748,704.84
六、期末现金及现金等价物余额		319,519,358.48	378,429,333.57

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 现 金 流 量 表

2011年1-9月

会企03表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	22,853,795.88	358,687,366.06
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	12,369,845.87	106,360,755.97
经营活动现金流入小计	35,223,641.75	465,048,122.03
购买商品、接受劳务支付的现金	1,846,846.00	1,158,051.69
支付给职工以及为职工支付的现金	8,803,085.56	10,809,366.75
支付的各项税费	44,893,014.28	31,883,013.07
支付其他与经营活动有关的现金	24,292,207.82	23,955,889.77
经营活动现金流出小计	79,835,153.66	67,806,321.28
经营活动产生的现金流量净额	-44,611,511.91	397,241,800.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		15,000,000.00
取得投资收益收到的现金	22,306,256.19	54,235,954.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,600.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	213,240,000.00	217,390,554.98
收到其他与投资活动有关的现金	40,157,231.33	191,395,097.42
投资活动现金流入小计	275,712,087.52	478,021,606.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	109,908,732.14	34,988,417.84
投资支付的现金	20,000,000.00	158,644,167.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		211,500,000.00
投资活动现金流出小计	129,908,732.14	405,132,585.24
投资活动产生的现金流量净额	145,803,355.38	72,889,021.16
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	630,600,000.00	1,019,600,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	630,600,000.00	1,019,600,000.00
偿还债务支付的现金	754,600,000.00	1,196,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,354,180.40	101,820,370.04
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	785,954,180.40	1,297,820,370.04
筹资活动产生的现金流量净额	-155,354,180.40	-278,220,370.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-54,162,336.93	191,910,451.87
加：期初现金及现金等价物余额	292,166,552.97	100,256,101.10
六、期末现金及现金等价物余额	238,004,216.04	292,166,552.97

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2011年1-9月

会合04表

单位：人民币元

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

项 目	本期数										上年数									
	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者 权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者 权益合计
	实收资本(或股本)	资本 公积	减： 库存股	专项 储备	盈余 公积	一般风险 准备	未分配 利润	其 他			实收资本(或股本)	资本 公积	减： 库存股	专项 储备	盈余 公积	一般风险 准备	未分配 利润	其 他		
一、上年年末余额	618,776,181.00	433,753,988.20			91,158,472.42		149,189,341.16		3,348,959.09	1,296,226,941.87	618,776,181.00	404,188,162.31			87,878,741.23		169,758,805.24		73,485,124.67	1,354,087,014.45
加：会计政策变更															23,167.91		4,099,933.30		-3,891,422.09	231,679.12
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	618,776,181.00	433,753,988.20			91,158,472.42		149,189,341.16		3,348,959.09	1,296,226,941.87	618,776,181.00	404,188,162.31			87,901,909.14		173,858,738.54		69,593,702.58	1,354,318,693.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		11,009,483.83					86,425,580.02		-3,529,362.14	93,905,701.71		29,565,825.89			3,256,563.28		-24,669,397.38		-66,244,743.49	-58,091,751.70
（一）净利润							86,425,580.02		-2,805,010.92	83,620,569.10							40,427,197.55		-1,723,967.61	38,703,229.94
（二）其他综合收益		11,009,483.83								11,009,483.83		-27,733,583.99								-27,733,583.99
上述（一）和（二）小计		11,009,483.83					86,425,580.02		-2,805,010.92	94,630,052.93		-27,733,583.99					40,427,197.55		-1,723,967.61	10,969,645.95
（三）所有者投入和减少资本												57,299,409.88					37,586.45		-47,219,975.88	10,117,020.45
1. 所有者投入资本												57,299,409.88					37,586.45		-59,500,000.00	-2,163,003.67
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																			12,280,024.12	12,280,024.12
（四）利润分配									-724,351.22	-724,351.22					3,256,563.28		-65,134,181.38		-17,300,800.00	-79,178,418.10
1. 提取盈余公积															3,256,563.28		-3,256,563.28			
2. 提取一般风险准备金																				
3. 对所有者（或股东）的分配									-724,351.22	-724,351.22							-61,877,618.10		-17,300,800.00	-79,178,418.10
4. 其他																				
（五）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
（六）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（七）其他																				
四、本期期末余额	618,776,181.00	444,763,472.03			91,158,472.42		235,614,921.18		-180,403.05	1,390,132,643.58	618,776,181.00	433,753,988.20			91,158,472.42		149,189,341.16		3,348,959.09	1,296,226,941.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表

2011年1-9月

会企04表

编制单位：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数								上年数							
	实收资本(或股本)	资本 公积	减： 库存股	专项 储备	盈余 公积	一般风险 准备	未分配 利润	所有者 权益合计	实收资本(或股本)	资本 公积	减： 库存股	专项 储备	盈余 公积	一般风险 准备	未分配 利润	所有者 权益合计
一、上年年末余额	618,776,181.00	426,705,562.48			91,158,472.42		215,235,958.99	1,351,876,174.89	618,776,181.00	387,102,150.14			87,878,741.23		247,595,996.33	1,341,353,068.70
加：会计政策变更													23,167.91		208,511.21	231,679.12
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	618,776,181.00	426,705,562.48			91,158,472.42		215,235,958.99	1,351,876,174.89	618,776,181.00	387,102,150.14			87,901,909.14		247,804,507.54	1,341,584,747.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		10,328,591.74					74,263,482.87	84,592,074.61		39,603,412.34			3,256,563.28		-32,568,548.55	10,291,427.07
（一）净利润							74,263,482.87	74,263,482.87							32,565,632.83	32,565,632.83
（二）其他综合收益		10,328,591.74						10,328,591.74		-17,733,583.99						-17,733,583.99
上述（一）和（二）小计		10,328,591.74					74,263,482.87	84,592,074.61		-17,733,583.99					32,565,632.83	14,832,048.84
（三）所有者投入和减少资本										57,336,996.33						57,336,996.33
1．所有者投入资本										57,336,996.33						57,336,996.33
2．股份支付计入所有者权益的金额																
3．其他																
（四）利润分配													3,256,563.28		-65,134,181.38	-61,877,618.10
1．提取盈余公积													3,256,563.28		-3,256,563.28	
2．提取一般风险准备金																
3．对所有者（或股东）的分配															-61,877,618.10	-61,877,618.10
4．其他																
（五）所有者权益内部结转																
1．资本公积转增资本（或股本）																
2．盈余公积转增资本（或股本）																
3．盈余公积弥补亏损																
4．其他																
（六）专项储备																
1．本期提取																
2．本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	618,776,181.00	437,034,154.22			91,158,472.42		289,499,441.86	1,436,468,249.50	618,776,181.00	426,705,562.48			91,158,472.42		215,235,958.99	1,351,876,174.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

财务报表附注

2011 年 1-9 月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经原浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1993]字第 7 号文批准设立的股份制试点企业。于 1993 年 4 月 26 日在浙江省工商行政管理局登记注册。公司现持有注册号为 330000000031704 的《企业法人营业执照》，现有注册资本人民币 618,776,181.00 元，股份总数 618,776,181 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 99,721,291 股；无限售条件的流通股份 519,054,890 股。公司股票已于 1997 年 2 月 28 日在上海证券交易所挂牌交易。

经营范围：市场开发建设，市场租赁，市场物业管理，仓储运输服务，劳动服务，纺织原料、化工原料及产品（不含危险品）、建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、矿产品、机械电子产品、工艺美术品、电器元件、机电设备、针纺织品、服装、日用百货、五金交电、文化体育用品的销售，室内外装潢，停车服务，咨询服务，纺织品生产。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2011 年 1 月 1 日起至 2011 年 9 月 30 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额、外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市

场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（十）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 500 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

（1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	合并财务报表范围内主体间（母子公司或子公司之间）的应收款项具有类似信用特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

（2）账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	50	50

（3）余额百分比法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
余额百分比组合	5	5

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括：

（1）在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

（2）开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

（1）发出除开发产品外的存货、设备采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

（5）如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

（十二）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

（十三）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已

出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	8-40	3-5	12.13-2.38
通用设备	5-24	3-5	19.40-3.96
运输工具	5-12	3-5	19.40-7.92

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十五）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时,开始资本化:1) 资产支出已经发生;2) 借款费用已经发生;3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等,按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。

3. 使用寿命确定的无形资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备;使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;(3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能证明其有用性;(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十一）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十二）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十三）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十四）持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：1. 已经就处置该非流动资产作出决议；2. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；3. 该项转让很可能在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

三、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	应纳税营业额	5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%[注]

[注]：子公司绍兴中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司属于小型微利企业，按 20%的税率计缴。

(二) 报告期公司无税收优惠。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	组织机构代码
浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	控股子公司	浙江绍兴	投资	6,000 万	国家允许的市场投资、开发、建设	76017542-8
绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司	控股子公司的 控股子公司	浙江绍兴	实业投资	5,000 万	国家允许的市场投资、开发、建设	76130877-1
绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司	控股子公司	浙江绍兴	中介服务	50 万	房屋中介服务	78441181-9
绍兴县中轻物业管理有限公司	控股子公司	浙江绍兴	物业管理	50 万	营业房物业管理、房屋中介、咨询、装饰装潢，组织展览等	78183846-2
浙江中轻担保有限公司	全资子公司	浙江绍兴	实业投资	9,000 万	对外投资，提供信用担保及咨询业务	66615043-5
绍兴县众联市场物业管理有限公司	控股子公司的 控股子公司的 全资子公司	浙江绍兴	物业管理	10 万	营业房物业管理，房屋中介、咨询、装饰装潢，会展服务	67955539-4
绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	全资子公司	浙江绍兴	市场服务	500 万	网上提供纺织品销售服务，纺织品的信息咨询服务，网站设计，计算机软	55861170-8

					件技术开发、咨询服务， 广告制作、设计、发布	
--	--	--	--	--	---------------------------	--

(续上表)

子公司 全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合并报 表
浙江中国轻纺城中金 市场投资有限公司	3,060 万		51	51	是
绍兴县中国轻纺城新 东区市场开发有限公司	2,550 万		51	51	是
绍兴县中国轻纺城市 场营业房转让转租交 易服务中心有限公司	33.29 万		66.58	66.58	是
绍兴县中轻物业管理 有限公司	30 万		60	60	是
浙江中轻担保有限公 司	9,000 万		100	100	是
绍兴县众联市场物业 管理有限公司	10 万		100	100	是
绍兴县中国轻纺城电 子商务有限公司	500 万		100	100	是

(续上表)

子公司 全称	少数股东 权益	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股 东分担的本期亏损超过少数股东在该子公 司期初所有者权益中所享有份额后的余额
浙江中国轻纺城中金 市场投资有限公司	10,609,270.98	18,790,729.02	
绍兴县中国轻纺城新 东区市场开发有限公司	-12,318,590.48	36,818,590.48	
绍兴县中国轻纺城市 场营业房转让转租交 易服务中心有限公司	269,155.12		
绍兴县中轻物业管理 有限公司	1,259,761.33		

2. 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	组织机构代码
绍兴县中轻物流 有限公司	全资子公司	浙江绍兴	运输业	50 万	货运、仓储、国际货 运代理	78181072-6
绍兴县中国轻纺 城国际物流中心 有限公司	全资子公司	浙江绍兴	投资	30,000 万	通过参股、控股等方 式直接投资，咨询， 生产及批发、零售	71618198-6

(续上表)

子公司	期末实际	实质上构成对子公司	持股比	表决权	是否合并报
-----	------	-----------	-----	-----	-------

全称	出资额	净投资的其他项目余额	例(%)	比例(%)	表
绍兴县中轻物流有限公司	712,096.00		100	100	是
绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	300,000,000.00		100	100	是

(二) 合并范围发生变更的说明

本报告期合并财务报表范围无变化。

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			35,557.82			56,317.41
小 计			35,557.82			56,317.41
银行存款：						
人民币			319,483,800.66			378,873,016.16
小 计			319,483,800.66			378,873,016.16
其他货币资金：						
人民币			3,865,761.00			11,070,000.00
小 计			3,865,761.00			11,070,000.00
合 计			323,385,119.48			389,999,333.57

(2) 使用有限制的款项的说明

其他货币资金期末余额中，银行承兑汇票保证金存款为 3,865,761.00 元，用以取得银行承兑汇票 3,865,761.00 元。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数	期初数
-----	-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合					612,089.13	100.00	30,604.46	5.00
余额百分比法组合								
小 计					612,089.13	100.00	30,604.46	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计					612,089.13	100.00	30,604.46	5.00

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内				612,089.13	100.00	30,604.46
合 计				612,089.13	100.00	30,604.46

(2) 无应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末无应收关联方款项。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	6,000.00	1.48		6,000.00	35,392.93	8.13		35,392.93
1-2 年								
2-3 年					400,000.00	91.87		400,000.00
3 年以上	400,000.00	98.52		400,000.00				
合 计	406,000.00	100.00		406,000.00	435,392.93	100.00		435,392.93

(2) 大额预付款项情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
杭州西子奥的斯电梯有限公司	非关联方	400,000.00	3 年以上	尚未到货
小 计		400,000.00		

(3) 无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 账龄 1 年以上且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
杭州西子奥的斯电梯有限公司	400,000.00	尚未到货
小 计	400,000.00	

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	239,447,723.78	63.14	11,015,386.19	4.60	280,290,600.08	44.36	12,100,530.00	4.32
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	139,780,178.54	36.86	34,396,307.53	24.61	351,538,493.55	55.64	44,097,635.38	12.54
余额百分比法组合								
小 计	139,780,178.54	36.86	34,396,307.53	24.61	351,538,493.55	55.64	44,097,635.38	12.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	379,227,902.32	100.00	45,411,693.72	11.97	631,829,093.63	100.00	56,198,165.38	8.89

2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	账龄
中轻房产暂借款及利息	239,447,723.78	11,015,386.19	4.60%	1 年以内
小 计	239,447,723.78	11,015,386.19	4.60%	

截至 2011 年 9 月 30 日，公司应收中轻房产暂借款及利息余额为 239,447,723.78 元。

另，本公司应付代收汇金酒店政府补助款余额 19,140,000.00 元，故对上述款项互抵后的净额 220,307,723.78 元按 5%计提坏账准备。

3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	78,854,270.54	56.41	3,942,713.53	289,583,143.70	82.38	14,479,157.19
1-2 年	23,400.00	0.02	2,340.00	52,841.85	0.01	5,284.19
2-3 年				4,460,200.00	1.27	892,040.00
3 年以上	60,902,508.00	43.57	30,451,254.00	57,442,308.00	16.34	28,721,154.00
合 计	139,780,178.54	100.00	34,396,307.53	351,538,493.55	100.00	44,097,635.38

(3) 应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	10,000.00	5,000.00	10,000.00	2,000.00
小 计	10,000.00	5,000.00	10,000.00	2,000.00

(4) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	款项性质或内容
浙江中轻房地产开发有限公司	非关联方	239,447,723.78	1 年以内	63.14	借出款及利息
浙江龙禧投资集团有限公司	非关联方	75,615,070.74	1 年以内	19.94	股权转让款及利息
浙江金昌房地产集团有限公司	非关联方	29,400,000.00	3 年以上	7.75	借出款
浙江缤丽纺织有限公司	非关联方	3,600,000.00	3 年以上	0.95	借出款
浙江中嘉服饰有限公司	非关联方	3,600,000.00	3 年以上	0.95	借出款
浙江金永来贸易有限公司	非关联方	3,600,000.00	3 年以上	0.95	借出款
绍兴市广源针织有限公司	非关联方	3,600,000.00	3 年以上	0.95	借出款
小 计		358,862,794.52		94.63	

(5) 期末其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)
------	--------	------	-----------------

绍兴县供水有限公司	本公司第一大股东控制的公司	3,000.00	
绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	本公司第一大股东控制的公司	79,389.80	0.02
小 计		82,389.80	0.02

5. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
存出担保保证金	60,687,500.00	55,776,000.00
待摊保险费		62,739.59
保安服务费		10,800.00
物业管理费		14,559.80
合 计	60,687,500.00	55,864,099.39

(2) 期末存出担保保证金系子公司浙江中轻担保有限公司为个人和企业提供担保时存放在银行的担保保证金。

6. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
可供出售权益工具	55,445,999.24	63,544,314.76
合 计	55,445,999.24	63,544,314.76

(2) 期末可供出售权益工具包括上海浦东发展银行股份有限公司非限售流通股 6,151,600 股和海南高速公路股份有限公司非限售流通股 782,617 股。

7. 对联营企业投资

货币单位：人民币万元

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额(归属于母公司)	本期营业收入总额	本期净利润(归属于母公司)
联营企业							
会稽山绍兴酒股份有限公司	34.00	34.00	160,386.55	85,510.76	73,409.47	59,812.00	8,171.72

绍兴平安创新投资有限责任公司	25.00	25.00	20,975.28	2,187.73	18,787.56		-246.36
----------------	-------	-------	-----------	----------	-----------	--	---------

8. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
会稽山绍兴酒股份有限公司	权益法	88,651,260.00	242,208,362.10	7,383,834.35	249,592,196.45
绍兴平安创新投资有限责任公司	权益法	32,500,000.00	31,182,471.77	15,786,419.02	46,968,890.79
杭州瑞纺联合投资有限公司	成本法	5,000,000.00			
绍兴县信达担保有限公司	成本法	1,542,900.00	1,542,900.00		1,542,900.00
浙商银行股份有限公司	成本法	519,035,299.11	511,620,691.94		511,620,691.94
浙江中国轻纺城网络有限公司	成本法	460,295.04	460,295.04		460,295.04
合 计		647,189,754.15	787,014,720.85	23,170,253.37	810,184,974.22

(续上表)

被投资单位	期末持股比例 (%)	期末表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
会稽山绍兴酒股份有限公司	34.00	34.00				20,400,000.00
绍兴平安创新投资有限责任公司	25.00	25.00				
杭州瑞纺联合投资有限公司	10.00	10.00				
绍兴县信达担保有限公司	1.09	1.09				
浙商银行股份有限公司	3.51	3.51				
浙江中国轻纺城网络有限公司	15.00	15.00				
合 计						20,400,000.00

(2) 向投资企业转移资金的能力未受到限制。

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	2,658,431,895.91	69,484,732.50	711,443.33	2,727,205,185.08

房屋及建筑物	1,764,145,970.86	69,484,732.50		1,833,630,703.36
土地使用权	894,285,925.05		711,443.33	893,574,481.72
2) 累计折旧和累计摊销小计	500,593,932.61	59,416,229.36	131,913.45	559,878,248.52
房屋及建筑物	363,179,665.78	41,716,121.02		404,895,786.80
土地使用权	137,414,266.83	17,700,108.34	131,913.45	154,982,461.72
3) 账面价值合计	2,157,837,963.30	69,484,732.50	59,995,759.24	2,167,326,936.56
房屋及建筑物	1,400,966,305.08	69,484,732.50	41,716,121.02	1,428,734,916.56
土地使用权	756,871,658.22		18,279,638.22	738,592,020.00

本期折旧和摊销额为 59,416,229.36 元；本期投资性房地产账面原值增加 69,484,732.50 元，系公司从绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司购入 171 间营业房；本期投资性房地产账面原值减少 711,443.33 元，系绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司因裕民路拓宽改造征用土地而转出。

(2) 期末投资性房地产中已有土地使用权 11,725,391.44 元及房屋建筑物 113,628,419.38 元（原值）用于抵押担保。

(3) 子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司面积 21,416.50 平方米的土地使用权证原件（绍县国用(2008)第 14-246 号），因该地块尚未开工建设，为督促企业尽快开工建设，由绍兴县柯桥经济开发区管理委员会代为保管。

(4) 期末投资性房地产中有 994,023,040.29 元（原值）尚未办妥相关权证。

10. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
1) 账面原值小计	120,486,719.33	1,341,440.74		858,280.00	120,969,880.07
房屋及建筑物	38,613,748.56	4,450.74			38,618,199.30
通用设备	58,378,081.53	547,213.00			58,952,294.53
运输工具	23,494,889.24	789,777.00		858,280.00	23,426,386.24
	——	本期转入	本期计提	——	——

2) 累计折旧小计	52,569,073.12		5,476,498.76	832,531.60	57,213,040.28
房屋及建筑物	8,935,091.96		1,096,398.92		10,031,490.88
通用设备	30,125,282.08		3,941,001.98		34,066,284.06
运输工具	13,508,699.08		439,097.86	832,531.60	13,115,265.34
3) 账面净值小计	67,917,646.21	——		——	63,756,839.79
房屋及建筑物	29,678,656.60	——		——	28,586,708.42
通用设备	28,252,799.45	——		——	24,859,010.47
运输工具	9,986,190.16	——		——	10,311,120.90
4) 减值准备小计	9,003,933.03	——		——	9,003,933.03
房屋及建筑物	703,239.40	——		——	703,239.40
通用设备	400,000.00	——		——	400,000.00
运输工具	7,900,693.63	——		——	7,900,693.63
5) 账面价值合计	58,913,713.18	——		——	54,752,906.76
房屋及建筑物	28,975,417.20	——		——	27,883,469.02
通用设备	27,852,799.45	——		——	24,459,010.47
运输工具	2,085,496.53	——		——	2,410,427.27

本期折旧额为 5,476,498.76 元；本期无在建工程转入固定资产的项目。

(2) 暂时闲置固定资产

类 别	账面原价	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	1,406,968.50	330,046.75	703,239.40	373,682.35
运输工具	11,277,164.24	3,028,156.76	7,900,693.63	348,313.85
小 计	12,684,132.74	3,358,203.51	8,603,933.03	721,996.20

(3) 期末房屋及建筑物中有 21,005,129.56 元（原值）的房产尚未办妥相关权证，主要系本公司的办公大楼。

11. 无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

1) 账面原值小计	652,172.00			652,172.00
支持数码纺织和纺织网站系统开发软件	595,000.00			595,000.00
市场收费管理系统软件	50,000.00			50,000.00
瑞星中小企业版杀毒软件	7,172.00			7,172.00
2) 累计摊销小计	651,215.56	956.44		652,172.00
支持数码纺织和纺织网站系统开发软件	595,000.00			595,000.00
市场收费管理系统软件	50,000.00			50,000.00
瑞星中小企业版杀毒软件	6,215.56	956.44		7,172.00
3) 账面价值合计	956.44		956.44	
支持数码纺织和纺织网站系统开发软件				
市场收费管理系统软件				
瑞星中小企业版杀毒软件	956.44		956.44	

本期摊销额为 956.44 元。

12. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
固定资产改建支出	96,030.36		72,738.64		23,291.72
合 计	96,030.36		72,738.64		23,291.72

13. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		
资产减值准备	3,913,643.43	6,903,682.47
应付职工薪酬	1,076,190.22	1,324,871.66
递延收益	821,101.64	861,344.22
可抵扣亏损		5,771,023.15
原同一控制下企业合并中轻房产而计入资本公积的投资成本调整		9,381,009.88

合 计	5,810,935.29	24,241,931.38
递延所得税负债		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	12,775,920.34	14,800,499.21
计入资本公积的资本性交易形成的收益		1,500,000.00
合 计	12,775,920.34	16,300,499.21

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
可抵扣暂时性差异	
资产减值准备	15,654,593.72
应付职工薪酬	4,304,760.87
递延收益	3,284,406.57
小 计	23,243,761.16
应纳税暂时性差异	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	51,103,681.33
小 计	51,103,681.33

14. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
特种储备物资	490,000.00	490,000.00
合 计	490,000.00	490,000.00

15. 资产减值准备明细

明细情况

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转出	转销	
坏账准备	56,228,769.84	-10,817,076.12			45,411,693.72
固定资产减值准备	9,003,933.03				9,003,933.03
合 计	65,232,702.87	-10,817,076.12			54,415,626.75

16. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	482,600,000.00	567,600,000.00
合 计	482,600,000.00	567,600,000.00

17. 应付票据

(1) 明细情况

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	3,865,761.00	11,070,000.00
合 计	3,865,761.00	11,070,000.00

(2) 期末应付票据最迟到期日为 2012 年 2 月 19 日。

18. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程及设备款	11,243,563.22	52,997,598.62
应付劳务费及货款	9,360,350.86	1,136,373.29
其他	2,000.00	4,000.00
合 计	20,605,914.08	54,137,971.91

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
浙江精工世纪建设工程有限公司	8,276,634.45	38,391,934.00
浙江精工轻钢建筑工程有限公司	9,183.00	696,503.00
浙江精功机电汽车集团有限公司	202,443.01	202,443.01
小 计	8,488,260.46	39,290,880.01

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未结算原因
浙江精工世纪建设工程有限公司	5,780,126.00	尚未结算完毕
小 计	5,780,126.00	

19. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收租金	437,919,828.62	555,578,981.56
预收长期性资产使用权转让款	1,452,582,560.29	1,485,914,747.32
预收水电费及服务费	2,222,814.70	7,004,403.80
合 计	1,892,725,203.61	2,048,498,132.68

(2) 预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	22,835,681.17	23,362,658.46
浙江精功新能源有限公司		16,500.00
小 计	22,835,681.17	23,379,158.46

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

账龄一年以上的预收款项主要系子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司物流分公司和天汇分公司预收的房屋长期性资产使用权转让款 212,811,093.26 元和 52,062,718.64 元、子公司绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司预收的营业房长期性资产使用权转让款 1,187,708,748.39 元。

20. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	7,240,436.46	17,206,020.13	19,417,678.85	5,028,777.74
职工福利费		2,705,898.31	2,705,898.31	
社会保险费	1,966,703.48	1,768,911.20	1,774,174.16	1,961,440.52
住房公积金	140,910.00	585,316.00	507,126.00	219,100.00
工会经费	63,189.89	309,835.67	28,000.00	345,025.56
职工教育经费	1,108,461.75		37,137.60	1,071,324.15
合 计	10,519,701.58	22,575,981.31	24,470,014.92	8,625,667.97

(2) 期末无属于拖欠性质的应付职工薪酬。

21. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	-87,755,704.86	-74,066,350.12
企业所得税	-36,470,667.27	-37,393,362.66
代扣代缴营业税等	840,686.00	136,740.00
个人所得税	-24,190.19	3,896,608.12
城市维护建设税	-4,398,390.69	-3,710,667.10
土地增值税	-10,633,122.46	-10,904,886.46
房产税	17,933,742.36	22,465,833.58
土地使用税	3,225,518.54	2,888,965.90
教育费附加（地方教育附加）	-4,272,878.63	-3,575,190.00
水利建设专项资金	-1,551,407.52	-1,551,240.70
印花税	8,255.02	850,364.91
义务兵役费	8,433.08	8,433.08
农村发展基金	2,290.00	2,290.00
合 计	-123,087,436.62	-100,952,461.45

22. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息	854,765.69	803,600.00
分期付息到期还本的长期借款利息	91,600.00	153,000.00
合 计	946,365.69	956,600.00

23. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付暂收款	19,833,899.80	38,805,191.80

押金保证金	35,480,951.80	38,595,807.57
应付股权收购款		20,000,000.00
其他	1,980,484.05	765,689.29
合 计	57,295,335.65	98,166,688.66

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
精功集团有限公司		20,000,000.00
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	996,249.80	
小 计	996,249.80	20,000,000.00

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称（自然人姓名）	期末数	款项性质及内容
老市场保证金	5,150,000.00	保证金
服装市场工商保证金	2,815,100.00	保证金
小 计	7,965,100.00	

(4) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
绍兴汇金酒店有限公司	19,140,000.00	代收政府补助款
老市场保证金	11,670,000.00	保证金
小 计	30,810,000.00	

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	20,000,000.00	102,000,000.00
合 计	20,000,000.00	102,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	20,000,000.00	102,000,000.00

小 计	20,000,000.00	102,000,000.00
-----	---------------	----------------

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的借款。

2) 期末一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	期初数
中国农业银行绍兴柯西支行	2009.3.25	2011.6.30	人民币	5.40		50,000,000.00
中国农业银行绍兴柯西支行	2009.3.30	2011.9.30	人民币	5.40		32,000,000.00
中国农业银行绍兴柯西支行	2009.6.26	2011.11.30	人民币	5.40	20,000,000.00	20,000,000.00
小 计					20,000,000.00	102,000,000.00

25. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
未到期责任准备金	1,928,390.00	1,813,680.50
担保赔偿准备金	2,784,500.00	2,332,000.00
合 计	4,712,890.00	4,145,680.50

26. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	33,000,000.00	
合 计	33,000,000.00	

(2) 大额长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	期初数
中国农业银行绍兴柯西支行	2011.05.05	2013.06.15	人民币	6.72	33,000,000.00	
合计					33,000,000.00	

27. 其他非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
递延收益	5,341,606.57	5,491,114.12
担保扶持资金	2,300,000.00	
国家下拨特种储备物资	490,000.00	490,000.00
合 计	8,131,606.57	5,981,114.12

(2) 其他非流动负债-递延收益的来源说明

发文单位（拨款单位）	拨款文号	款项性质	期末数	期初数
浙江省财政厅、浙江省工商行政管理局	浙财企字〔2009〕299号	2009年商品交易市场建设专项资金	1,215,217.33	1,251,552.76
绍兴县财政局绍兴县经济贸易局	绍兴财企〔2009〕54号	2008年度担保公司风险补偿资金	1,057,200.00	1,057,200.00
绍兴县财政局绍兴县经济贸易局	绍兴财企〔2010〕88号	2009年度担保公司风险补偿资金	1,000,000.00	1,000,000.00
浙江省工商行政管理局、浙江省财政厅	浙工商市〔2008〕242号	市场建设专项资金	903,903.97	930,930.97
浙江省财政厅、浙江省工商行政管理局	浙财企字〔2010〕338号	2010年商品交易市场建设专项资金	713,333.29	785,964.91
浙江省工商行政管理局、浙江省财政厅	浙工商市〔2007〕23号	重点市场建设贴息	451,951.98	465,465.48
小 计			5,341,606.57	5,491,114.12

(3) 担保扶持资金 230 万元，系根据浙江省财政厅浙财企字〔2011〕253 号文，收到的中小企业信用担保业务补助资金，按照相关规定，该补助资金专项用于弥补担保公司代偿损失。

28. 股本

明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	618,776,181.00			618,776,181.00

29. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	292,870,854.88			292,870,854.88
其他资本公积	140,883,133.32	11,009,483.83		151,892,617.15
合 计	433,753,988.20	11,009,483.83		444,763,472.03

(2) 其他资本公积的增加

本期因可供出售金融资产公允价值变动而增加资本公积-6,073,736.65 元(考虑递延所得税负债后); 子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司因绍兴县镜湖新区裕民路西延工程建设需要, 部分进出道路及绿化带被政府拆迁, 而转入的拆迁补偿净收益 680,892.09 元; 按权益法核算的绍兴平安创新投资有限责任公司因除净损益以外所有者权益的其他变动而增加确认资本公积 16,402,328.39 元。

30. 盈余公积

明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	91,158,472.42			91,158,472.42
合 计	91,158,472.42			91,158,472.42

31. 未分配利润

明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	149,189,341.16	——
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		——
调整后期初未分配利润	149,189,341.16	——
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	86,425,580.02	——
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
其他转入		
期末未分配利润	235,614,921.18	——

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
-----	-----	-----

主营业务收入	201,654,149.65	262,164,115.82
其他业务收入	54,876,299.69	71,458,908.38
营业成本	124,968,512.16	150,367,429.97

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
市场租赁	178,638,869.33	76,672,834.90	228,439,057.40	89,214,050.51
物业管理业务	16,172,131.96	13,316,727.60	20,305,742.00	13,456,124.18
货运业务	185,105.80	174,355.80	4,821,296.62	4,581,542.25
保费业务	2,892,585.00		3,627,361.00	
电子商务	2,329,166.68	394,000.00		
房地产销售			3,266,341.00	897,077.83
其他	1,436,290.88		1,704,317.80	329,880.00
小 计	201,654,149.65	90,557,918.30	262,164,115.82	108,478,674.77

(3) 公司前 5 名客户的营业收入情况

本公司主要从事市场经营业务，从单个市场经营户取得的收入额很低，因此从前五名客户销售取得的收入总额占公司全部营业收入的比例很小。

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年数	计缴标准
营业税	11,069,345.20	15,093,842.31	应纳税营业额
城市维护建设税	554,833.89	751,411.26	应缴流转税税额
教育费附加(地方教育附加)	539,846.81	729,944.66	应缴流转税税额
房产税	17,712,593.84	22,240,148.68	应纳税营业额
土地增值税	271,764.00	678,450.18	应纳税营业额
土地使用税	3,172,818.33	4,674,307.12	应纳税土地面积
合 计	33,321,202.07	44,168,104.21	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年数
广告及业务宣传费	605,512.50	266,751.00
担保赔偿准备金及未到期责任准备金	567,209.50	1,488,992.50
合 计	1,172,722.00	1,755,743.50

4. 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	8,534,178.54	12,255,120.67
差旅费、业务招待费及中介机构费等	10,580,818.50	6,292,452.12
租赁费、维修费、汽车费用及财产保险费等	1,460,062.05	2,988,203.08
资产折旧费	1,814,885.15	2,776,369.58
印花税、房产税及土地使用税等	587,989.76	2,223,192.57
办公费、邮电通讯费及会务费等	1,877,009.90	2,109,034.87
其他	428,595.00	1,790,881.91
合 计	25,283,538.90	30,435,254.80

5. 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息支出	28,072,627.43	43,360,117.25
减：利息收入	23,335,777.96	3,926,401.99
其他	745,329.05	723,875.84
合 计	5,482,178.52	40,157,591.10

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-10,817,076.12	35,151,583.10
合 计	-10,817,076.12	35,151,583.10

7. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益		27,650,297.50
权益法核算的长期股权投资收益	27,167,924.98	19,616,768.21
处置长期股权投资产生的投资收益		-56,239,995.62
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	819,729.36	546,000.00
合 计	27,987,654.34	-8,426,929.91

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
浙商银行股份有限公司		27,650,297.50
小 计		27,650,297.50

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
会稽山绍兴酒股份有限公司	27,783,834.35	20,208,321.77
绍兴平安创新投资有限责任公司	-615,909.37	-591,553.56
小 计	27,167,924.98	19,616,768.21

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期数	上年数
杭州瑞纺联合投资有限公司		15,000,000.00
浙江中轻房地产开发有限公司、 绍兴汇金酒店有限公司		-146,758,251.75
武汉龙鼎置业有限公司		49,916,668.88
浙江宝驰置业有限公司		25,601,587.25
小 计		-56,239,995.62

(5) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		72,675.09	
其中：固定资产处置利得		72,675.09	
政府补助	899,037.43	2,145,830.57	899,037.43
罚没收入	13,656.70	154,670.90	13,656.70
其他	29,881.29	1,525.26	29,881.29
合 计	942,575.42	2,374,701.82	942,575.42

(2) 政府补助明细

发文单位	拨款文号	款项性质	本期数
浙江省财政厅	浙财建〔2010〕246号	大物流扶持引导资金	100,000.00
绍兴县轻纺城建管委	轻管委〔2010〕67号	新办企业奖励款	50,000.00
绍兴市交通局	绍市交发〔2010〕218号	大物流发展扶持基金	20,000.00
拆迁补偿			579,529.88
递延收益摊销			149,507.55
小 计			899,037.43

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	596,678.28		596,678.28
其中：固定资产处置损失	17,148.40		17,148.40
拆迁资产损失	579,529.88		579,529.88
水利建设专项资金	243,986.68	344,419.19	
罚款及赔款支出	444,922.86	2,473,874.66	444,922.86
在建项目转让中介机构咨询及服务费		1,851,500.00	
对外捐赠		8,000.00	
其他		1.38	
合 计	1,285,587.82	4,677,795.23	1,041,601.14

10. 所得税费用

项 目	本期数	上年数
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,212,448.56	4,984,021.57
递延所得税调整	16,930,996.09	-22,829,957.31
合 计	21,143,444.65	-17,845,935.74

11. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	2011 年 1-9 月
归属于公司普通股股东的净利润	A	86,425,580.02
非经常性损益	B	14,903,412.16
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	71,522,167.86
期初股份总数	D	618,776,181.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	9
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	618,776,181.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.14
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.12

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

12. 其他综合收益

明细情况

项 目	本期数	上年数
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-8,098,315.52	-19,758,635.76
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,024,578.87	-4,939,658.94

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-6,073,736.65	-14,818,976.82
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	16,402,328.39	
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		-10,000,000.00
小 计	16,402,328.39	
拆迁补偿净收益转入	907,856.12	
减：拆迁补偿收益产生的所得税影响	226,964.03	
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	680,892.09	
其他		6,000,000.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		1,500,000.00
前期其他计入其他综合收益当期转销的净额		-7,414,607.17
小 计		-2,914,607.17
合 计	11,009,483.83	-27,733,583.99

（三）合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
收到市场租赁相关业务保证金及押金	6,400,000.00
存款利息收入	3,671,964.70
收到的政府补助	2,470,000.00
收回货运业务保证金净额	700,000.00
存出消费者赔偿基金收回	500,000.00
收到其他款项及往来款净额	2,295,814.86
合 计	16,037,779.56

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
支付的差旅费、业务招待费、业务宣传费及中介机构费用等	9,024,745.00
归还市场租赁相关业务保证金及押金	8,795,542.12
浙江中轻担保有限公司存出担保保证金净增加额	4,911,500.00
支付的办公费、邮电通讯费及会务费等	1,877,009.90
支付的维修费、汽车费用及财产保险费等	1,460,062.05
支付的其他往来净额及费用	3,608,576.74
合 计	29,677,435.81

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
收到浙江中轻房地产开发有限公司归还借款本息	33,579,847.74
收到浙江龙禧投资集团有限公司股权转让款利息	3,491,040.00
收到精功集团有限公司代武汉龙鼎支付股权转让款利息	3,170,453.44
减：本期支付的上述利息所及的营业税及附加	-84,109.85
收到拆迁补偿收入	1,487,386.00
合 计	41,644,617.33

4. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	83,620,569.10	38,703,229.94
加：资产减值准备	-10,817,076.12	35,151,583.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	64,892,728.12	85,264,163.29
无形资产摊销	956.44	31,184.67
长期待摊费用摊销	72,738.64	172,081.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	579,529.88	-72,675.09

固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	17,148.40	
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	8,275,469.17	40,952,021.24
投资损失(收益以“－”号填列)	-27,987,654.34	8,426,929.91
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	18,430,996.09	-13,452,606.78
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-1,500,000.00	-9,377,350.53
存货的减少(增加以“－”号填列)		-65,421,778.62
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-3,308,031.50	-19,038,392.40
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-169,492,911.13	203,186,199.04
其他	2,070,962.57	753,262.27
经营活动产生的现金流量净额	-35,144,574.68	305,277,851.48
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	319,519,358.48	378,429,333.57
减: 现金的期初余额	378,429,333.57	171,748,704.84
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-58,909,975.09	206,680,628.73

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期数	上年数
1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 取得子公司及其他营业单位的价格		
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
④ 取得子公司的净资产		

流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 处置子公司及其他营业单位的价格		535,780,654.98
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	213,240,000.00	217,390,554.98
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		627,583.84
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	213,240,000.00	216,762,971.14
④ 处置子公司的净资产		616,284,640.03
流动资产		928,720,445.90
非流动资产		309,798,269.53
流动负债		622,234,075.40
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	319,519,358.48	378,429,333.57
其中: 库存现金	35,557.82	56,317.41
可随时用于支付的银行存款	319,483,800.66	378,373,016.16
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	319,519,358.48	378,429,333.57

(4) 现金流量表补充资料的说明

银行存款期末余额中, 其他货币资金期末余额 3,865,761.00 元均系银行承兑汇票保证金, 不属于现金及现金等价物。

六、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的第一大股东情况

公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	第一大股东	国有独资企业	浙江绍兴	毛东敏	市场开发

(续上表)

公司名称	注册资本 (人民币)	第一大股东对本公司的持股比例 (%)	第一大股东对本公司的表决权比例 (%)	组织机构代码
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	20,000 万元	15.64	15.64	75192835-2

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
联营企业									
会稽山绍兴酒股份有限公司	股份公司	浙江绍兴	金建顺	酿酒行业	RMB30,000 万元	34.00	34.00	联营企业	60966193-3
绍兴平安创新投资有限责任公司	有限责任公司	浙江绍兴	魏仕校	实业投资	RMB30,000 万元	25.00	25.00	联营企业	67959860-x

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称（自然人姓名）	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
绍兴县供水有限公司	本公司第一大股东控制的公司	76393005-4
绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	本公司第一大股东控制的公司	56099960-9
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	本公司第一大股东控制的公司	79964364-7
精功集团有限公司	本公司第二大股东的母公司	71258444-6
浙江精功控股有限公司	本公司第二大股东	74346229-X
湖北精功楚天投资有限公司	精功集团有限公司控制的公司	76462146-4
浙江精功机电汽车集团有限公司	精功集团有限公司控制的公司	78968576-3
浙江精工世纪建设工程有限公司	精功集团有限公司控制的公司	73383573-4

浙江精工轻钢建筑工程有限公司	精功集团有限公司控制的公司	76391743-1
浙江精工钢结构有限公司	精功集团有限公司控制的公司	71252825-X
精功绍兴太阳能技术有限公司	精功集团有限公司控制的公司	77435866-3
浙江精功新能源有限公司	精功集团有限公司控制的公司	67956986-8
浙江中国轻纺城网络有限公司	子公司绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司参股公司, 持股比例 15%	72360660-4

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数		上年数	
				金额	占营业成本的比例 (%)	金额	占营业成本的比例 (%)
绍兴县供水有限公司	水电气等其他公用事业费用(购买)	自来水	市场价	3,398,703.26	2.72	4,345,903.60	2.89
浙江中国轻纺城网络有限公司	网络服务	服务器	市场价	57,200.00	0.05		
小计				3,455,903.26	2.77	4,345,903.60	2.89

(2) 接受工程劳务、采购工程物资的关联交易

接受工程劳务单位	提供工程劳务单位	工程名称	本期数	上年数
浙江中国轻纺城集团市场分公司	浙江精工世纪建设工程有限公司	西交易区改造		18,225,386.00
浙江中国轻纺城集团市场分公司	浙江精工轻钢建设工程有限公司	西交易区改造		696,503.00
绍兴县中国轻纺城新东区市场开发有限公司	浙江精工世纪建设工程有限公司	联合市场土建工程		-25,679,874.00
小计				-6,757,985.00

(3) 让渡资产使用权的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数		上年数	
				金额	占全部营业收入的比例 (%)	金额	占全部营业收入的比例 (%)
精功绍兴太阳能技术有限公司	不动产出租	不动产使用权	市场价			1,107,035.00	0.33
浙江精功新能源有限公司	不动产出租	不动产使用权	市场价	266,501.25	0.10	1,066,002.08	0.32
绍兴县中国轻纺城市场开发经营	不动产出租	不动产使用权	市场价	526,977.29	0.21	702,636.34	0.21

有限公司							
浙江中国轻纺城网络有限公司	无形资产转让	域名转让	评估价	150,000.00	0.06		
小计				943,478.54	0.37	2,875,673.42	0.86

(4) 受让不动产的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数	上期同期数
绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司	购入针织面料市场 171 间营业房[注]	不动产产权	市场价	67,288,908.04	
小计				67,288,908.04	

[注]：公司购入上述针织面料市场 171 间营业房，用于安置公司市场分公司原西市场部分租户。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	湖北精功楚天投资有限公司			69,789,938.70	3,489,496.94
	绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司	79,389.80	3,969.49		
	绍兴县中国轻纺城市场开发有限公司	10,000.00	5,000.00	10,000.00	2,000.00
	绍兴县供水有限公司	3,000.00	300.00	3,000.00	150.00
小 计		92,389.80	9,269.49	69,802,938.70	3,491,646.94

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付票据	浙江精工世纪建设工程有限公司	1,442,890.00	370,000.00
小 计		1,442,890.00	370,000.00
应付账款	浙江精工世纪建设工程有限公司	8,276,634.45	38,391,934.00
	浙江精工轻钢建筑工程有限公司	9,183.00	696,503.00
	浙江精功机电汽车集团有限公司	202,443.01	202,443.01
小 计		8,488,260.46	39,290,880.01

预收款项	绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	22,835,681.17	23,362,658.46
	浙江精功新能源有限公司		16,500.00
小 计		22,835,681.17	23,379,158.46
其他应付款	精功集团有限公司		20,000,000.00
	绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	996,249.80	
小 计		996,249.80	20,000,000.00

(四) 其他

1. 与精功楚天的股权转让款结算

2010 年度,本公司将所持武汉龙鼎置业有限公司(以下简称武汉龙鼎)60%的股权(4,800 万元)以 13,848 万元的价格转让给精功楚天。约定精功楚天应自协议生效之日起 30 日内向本公司支付 50%的股权转让款,其余 50%的股权转让款应在 2011 年 6 月 30 日前付清,且精功楚天应向本公司支付后续支付的 50%股权转让款的利息,利率届时按照一年期贷款基准利率上浮 10%计算。

截至 2011 年 6 月 30 日,本公司已收到精功集团代精功楚天支付的全部股权转让款 13,848 万元及相关利息 3,170,453.44 元(其中本期为 2,620,514.74 元,2010 年度为 549,938.70 元)。

2. 代为结算电费

根据中国轻纺城建设管理委员会统一部署,为充分利用现有电力设施资源,自 2011 年 8 月 1 日起,本公司东市场及西市场用电接入绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司(以下简称东升路市场公司)经营管理的东升路市场内,2011 年 8-9 月,东升路市场公司为本公司子公司绍兴县中轻物业管理有限公司代垫电费 996,249.80 元;绍兴县中国轻纺城北联市场有限公司(以下简称北联市场公司)经营管理的北联市场用电接入本公司北市场内,2011 年 8-9 月,本公司子公司绍兴县中轻物业管理有限公司为北联市场公司代垫电费 79,389.80 元。

(五) 关键管理人员薪酬

2011 年 1-9 月和 2010 年度,本公司关键管理人员报酬总额分别为 103.50 万元和 155.60 万元。

七、或有事项

(一) 公司提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2011 年 9 月 30 日，对外提供保证担保情况如下：

子公司浙江中轻担保有限公司分别与浙商银行股份有限公司、交通银行绍兴分行、浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司、中国农业银行绍兴县支行、中国建设银行绍兴县支行、中国邮政储蓄银行浙江省分行、中国银行绍兴县支行、中国工商银行绍兴支行及绍兴县汇金小额贷款股份有限公司签订合作协议，为中小企业和个人取得的贷款提供担保服务。截至 2011 年 9 月 30 日止，公司存出保证金 60,687,500.00 元为其客户在上述银行或小额贷款公司的短期借款 278,450,000.00 元提供保证担保，并对该等贷款人的债务承担连带责任保证，该等贷款人借款期限自 2010 年 10 月 14 日起至 2012 年 9 月 28 日止。

(二) 截至 2011 年 9 月 30 日，除存在上述事项外，公司无其他需要披露的重大或有事项。

八、承诺事项

(一) 资产抵押

本公司以部分房地产作抵押，为本公司及子公司的借款提供担保，情况如下：

类别	被担保单位	抵押权人	借款金额	借款期间	抵押物	
					账面原值	账面价值
短期借款	绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	中信银行有限公司绍兴分行	10,000,000.00	2011-2-12-- 2012-1-1	房屋建筑物 6,672,553.43 土地 430,490.36	房屋建筑物 3,565,126.36 土地 269,953.40
	本公司	瑞丰农村商业银行柯桥支行	96,000,000.00	2011-3-18-- 2012-1-17	房屋建筑物 17,395,168.28 土地 1,051,020.34	房屋建筑物 9,294,189.05 土地 659,077.50
		招商银行绍兴分行	30,000,000.00	2010-11-9-- 2011-11-9	房屋建筑物 13,591,169.74 土地 1,003,587.81	房屋建筑物 7,261,723.42 土地 629,333.34
		华夏银行绍兴柯桥支行	40,000,000.00	2011-8-31-- 2012-8-25	房屋建筑物 9,149,471.74 土地 590,294.42	房屋建筑物 4,888,536.79 土地 370,163.88
		上海爱建信托投资有限责任公司	110,600,000.00	2011-2-25-- 2012-2-24	房屋建筑物 17,796,685.23 土地 2,295,469.76	房屋建筑物 8,132,213.57 土地 1,267,290.52

一年内到期的非流动负债		中国工商银行绍兴支行	78,000,000.00	2011-4-18-- 2012-6-4	房屋建筑物 20,899,304.98 土地 2,702,445.16	房屋建筑物 9,549,958.85 土地 1,491,974.85
		中国农业银行柯西支行	118,000,000.00	2011-2-17-- 2012-3-26	房屋建筑物 28,124,065.98 土地 3,652,083.59	房屋建筑物 12,851,320.80 土地 2,016,254.37
			20,000,000.00	2009-6-26-- 2011-11-30		
			33,000,000.00	2011-5-5-- 2013-6-15		
长期借款						
合 计			535,600,000.00		房屋建筑物 113,628,419.38 土地 11,725,391.44	房屋建筑物 55,543,068.84 土地 6,704,047.86

(二) 除上述事项及本财务报表附注十(二)2、十(四)所述事项外，截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的其他重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至审计报告日，公司无重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

(一) 股东浙江精功控股有限公司质押所持本公司股份情况

出质人	质权人	质押登记时间	质押股份数(万股)	贷款到期日
浙江精功控股有限公司	恒丰银行股份有限公司 杭州分行	2009-10-13	1,300	2012-3-14
	华夏银行股份有限公司 杭州之江支行	2010-5-25	1,300	2012-6-2
	华夏银行股份有限公司 杭州分行	2010-12-22	350	2013-11-5
	华夏银行股份有限公司 杭州分行	2010-12-22	200	2013-11-8
	华夏银行股份有限公司 杭州分行	2010-12-22	350	2013-11-15
	绍兴银行股份有限公司 轻纺城支行	2010-3-17	1,080	2012-3-12
小计			4,580	

（二）重要的股权处置

1. 转让中轻房产和汇金酒店 100%的股权

（1）股权转让协议

经公司 2010 年第三次临时股东大会审议批准，本公司在绍兴市产权交易中心以公开挂牌交易的方式合并出售浙江中轻房地产开发有限公司（以下简称中轻房产）和绍兴汇金酒店有限公司（以下简称汇金酒店）100%的股权。2010 年 12 月 10 日，本公司与浙江龙禧投资集团有限公司（以下简称浙江龙禧）签订《国有股权转让合同》，本公司将上述股权以 3.6 亿元的价格转让给浙江龙禧，付款时间约定为：合同签订前支付不低于转让价款的 40%即 1.44 亿元，合同生效日起六个月内累计支付不低于转让价款的 80%即 2.88 亿元，合同生效日起一年内付清剩余价款，除第一期付款外，后续支付的价款从合同生效日起计算利息，利率按一年期贷款基准利率；转让前本公司累计向中轻房产和汇金酒店提供的借款本息余额为 402,522,747.87 元，该款项由浙江龙禧承担连带责任保证。合同签订前应偿还不低于总借款的 20%，合同生效日起六个月内累计偿还不低于总借款的 40%（包括首期偿还），其余借款应在合同生效日起一年内付清，除首期偿还外，其余借款从合同生效日起计算利息，利率按一年期贷款基准利率。受让方应支付的转让价款（除首期价款外）以及应承担连带付款责任的中轻房产和汇金酒店向本公司的借款（除首期偿还款外）应向本公司提供担保。

（2）补充协议

2010 年 12 月 10 日，本公司与汇金酒店、中轻房产和浙江龙禧签订《补充协议书》，约定 2010 年 11 月 23 日本公司代汇金酒店收取的政府补助 5,742 万元用于归还上述借款；浙江龙禧应于《国有股权转让合同》签订日前归还中轻房产和汇金酒店向本公司的借款 65,604,549.57 元；中轻房产和汇金酒店应于《国有股权转让合同》生效之日起六个月内偿还借款累计不少于借款余额的 40%，生效日起一年内，剩余款项归还；同时约定汇金酒店和中轻房产在 2010 年 8 月 1 日起至 2010 年 11 月 23 日期间净利润 1,550,554.98 元归本公司所有，由浙江龙禧于 2010 年 12 月 31 日前支付给本公司；2010 年 11 月 24 日至《国有股权转让合同》签订日期间产生的期间费用由浙江龙禧承担。

2010 年 12 月 21 日，中轻房产和汇金酒店已办妥上述股权转让相关的工商变更登记手续。

（3）股权转让款及债权的结算、担保情况

截至 2011 年 9 月 30 日，本公司已收到浙江龙禧支付的股权转让款 288,000,000.00 元、中轻房产的债权款 97,962,747.87 元及相关利息 4,712,689.44 元，扣除本公司代汇金酒店收取的政府补助 7,656 万元用于抵付上述借款后，本公司应收浙江龙禧股权转让款余额

72,000,00.00 元及利息 3,615,070.74 元, 应收中轻房产暂借款余额 228,000,000.00 元及利息 11,447,723.48 元, 账列其他应收款。

就上述股权转让款及借款余额, 由第三方提供连带责任保证担保, 浙江中泰控股集团有限公司和中控科技集团有限公司就按照主合同约定由浙江龙禧所承担的付款义务于2010年12月10日与本公司签订《股权转让之保证合同》, 担保的债权本金以308,000,000.00 元为限, 保证期限为自主合同成立之日起至主债务履行期限届满之日起二年内。

2. 杭州瑞纺联合投资有限公司的股权处置

2010 年 5 月 24 日, 本公司与子公司浙江中轻担保有限公司(以下简称中轻担保)签订《股权转让协议》, 中轻担保以 1,500 万元的价格受让本公司所持杭州瑞纺联合投资有限公司(以下简称杭州瑞纺)1,500 万元股权。2010 年 6 月 24 日, 杭州瑞纺办妥上述股权转让相关的工商变更登记手续。

2010 年 6 月 30 日, 中轻担保与杭州东皇投资有限公司(以下简称东皇投资)签订《股权转让协议》, 约定东皇投资以 1,500 万元的价格受让中轻担保所持杭州瑞纺 1,000 万股股权; 同时, 双方约定在 2012 年 12 月 31 日前, 中轻担保向东皇投资转让其所持有的杭州瑞纺剩余 500 万元的股权, 转让价格为 750 万元。2010 年 9 月 21 日, 杭州瑞纺办妥工商变更登记手续。至此, 中轻担保持有杭州瑞纺 500 万元(计 10%)股权, 改按成本法核算该长期股权投资。

(三) 拟发行短期融资券

经公司 2010 年第四次临时股东大会决议批准, 公司拟发行总额不超过公司 2009 年底经审计净资产的 40%的短期融资券, 可分期发行, 募集的资金主要用于归还公司银行贷款及补充流动资金。截至 2011 年 9 月 30 日, 公司上述短期融资券尚未发行。

(四) 拟以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组事项

2011 年 9 月 26 日, 公司六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于〈浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产暨重大资产重组(关联交易)预案〉的议案》, 公司拟向第一大股东开发公司收购由其持有的东升路市场和北联市场资产及相应的预收租金、保证金等款项(以下简称“标的资产”)。上述交易将由具备证券从业资格的审计机构和资产评估机构, 以交易双方认可的基准日对标的资产进行审计和评估。交易双方同意, 将以标的资产经资产评估机构评估并经浙江省国有资产监督管理委员会备案的评估结果作为标的资产的最终交易价格。标的资产预估值约为 22.30 亿元, 其中 14.76 亿元以公司向开发公司非公开发行股份作为对价, 标的资产交易价格与本次非公开发行股份总

价值的差额，由公司以开发公司注入资产招商取得的预收租金进行支付，预计该等预收租金足以支付现金对价，如预收款项不足，公司将自筹解决。上述议案尚需提交公司股东大会审议。

（五）其他重要的资产购（处）置事项及相关权证情况

经公司四届七次董事会会议审议通过，并经公司 2003 年第三次临时股东大会审议批准，公司向绍兴精工房地产开发有限公司购入服装市场、鞋革城和华能商城等固定资产，共计 176,246,227.00 元，该部分资产业经浙江勤信资产评估有限公司评估，并由其出具浙江勤评报字[2003]第 130 号《资产评估报告》。2003 年公司已经支付全部款项。截至 2011 年 9 月 30 日，上述土地和房屋的相关所有权证尚未办妥。

（六）以公允价值计量的资产

项 目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产					
可供出售金融资产	63,544,314.76	-8,098,315.52	51,103,681.33		55,445,999.24

十一、母公司财务报表项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备	239,447,723.78	75.19	11,015,386.19	4.60	280,290,600.08	49.18	12,100,530.00	4.32
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	78,820,920.74	24.75	4,064,503.54	5.16	289,593,348.70	50.82	14,570,374.94	5.03
余额百分比法组合	200,000.00	0.06	10,000.00	5.00				

小 计	79,020,920.74	24.81	4,074,503.54	5.16	289,593,348.70	50.82	14,570,374.94	5.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	318,468,644.52	100.00	15,089,889.73	4.74	569,883,948.78	100.00	26,670,904.94	4.68

2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	账龄	理由
中轻房产暂借款	239,447,723.78	11,015,386.19	4.6%	1 年以内	详见合并资产负债表项目注释之其他应收款说明
小 计	239,447,723.78	11,015,386.19			

3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	78,546,570.74	99.65	3,927,328.54	289,313,998.70	99.90	14,465,699.94
1-2 年				5,000.00		500.00
2-3 年				110,000.00	0.04	22,000.00
3 年以上	274,350.00	0.35	137,175.00	164,350.00	0.06	82,175.00
合 计	78,820,920.74	100.00	4,064,503.54	289,593,348.70	100.00	14,570,374.94

4) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
应收子公司款项余额	200,000.00	5%	10,000.00			
合计	200,000.00		10,000.00			

(2) 无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)	款项性质或内容	备注
浙江中轻房地产开发有限公司	非关联方	239,447,723.78	75.19	借款及利息	1 年以内
浙江龙禧投资集团有限公司	非关联方	75,615,070.74	23.74	应收股权转让款及利息	1 年以内

浙江汇华投资有限公司	非关联方	2,734,500.00	0.86	应收股权转让款	1年以内
绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	关联方	200,000.00	0.06	暂借款	1年以内
绍兴用电管理所	非关联方	128,350.00	0.04	保证金	3年以上
小 计		318,125,644.52	99.89		

(4) 期末其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	子公司	200,000.00	0.06
小 计		200,000.00	0.06

2. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	成本法	298,837,690.33	298,837,690.33		298,837,690.33
浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	成本法	30,600,000.00	30,600,000.00		30,600,000.00
绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司	成本法	332,900.00	332,900.00		332,900.00
绍兴县中轻物业管理有限公司	成本法	300,000.00	472,016.57		472,016.57
浙江中轻担保有限公司	成本法	90,000,000.00	90,000,000.00		90,000,000.00
绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
浙商银行股份有限公司	成本法	519,035,229.11	519,035,299.11		519,035,299.11
会稽山绍兴酒股份有限公司	权益法	88,651,260.00	234,793,754.93	7,383,834.35	242,177,589.28
绍兴平安创新投资有限责任公司	权益法	31,773,881.59	31,379,512.55	15,786,419.02	47,165,931.57
合 计		1,064,530,961.03	1,210,451,173.49	23,170,253.37	1,233,621,426.86

(续上表)

被投资单位	期末持股比例(%)	期末表决权比例(%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
绍兴县中国轻纺城国际物流中心有限公司	100.00	100.00				

浙江中国轻纺城中金市场投资有限公司	51.00	51.00				
绍兴县中国轻纺城市场营业房转让转租交易服务中心有限公司	66.58	66.58				
绍兴县中轻物业管理有限公司	60.00	60.00				1,086,526.83
浙江中轻担保有限公司	100.00	100.00				
绍兴县中国轻纺城电子商务有限公司	100.00	100.00				
浙商银行股份有限公司	3.51	3.51				
会稽山绍兴酒股份有限公司	34.00	34.00				20,400,000.00
绍兴平安创新投资有限责任公司	25.00	25.00				
合 计						21,486,526.83

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
主营业务收入	119,195,580.53	148,850,015.02
其他业务收入	9,359,366.00	15,937,144.59
营业成本	35,003,168.85	35,766,313.87

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
市场租赁	119,195,580.53	35,003,168.85	148,850,015.02	35,766,313.87
小 计	119,195,580.53	35,003,168.85	148,850,015.02	35,766,313.87

(3) 公司主要从事市场租赁，从单个客户取得的业务收入很低，因此向前五名客户销售取得的收入总额占公司全部营业收入的比例很低。

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	1,086,526.83	44,950,997.50
权益法核算的长期股权投资收益	27,167,924.98	19,813,952.73
处置长期股权投资产生的投资收益		-95,913,465.46
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	819,729.36	546,000.00
合计	29,074,181.17	-30,602,515.23

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
绍兴县中轻物业管理有限公司	1,086,526.83	
浙商银行股份有限公司		27,650,297.50
浙江宝驰置业有限公司		17,300,700.00
小 计	1,086,526.83	44,950,997.50

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
会稽山绍兴酒股份有限公司	27,783,834.35	20,208,321.77
绍兴县平安创新投资有限责任公司	-615,909.37	-394,369.04
小 计	27,167,924.98	19,813,952.73

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期数	上年数
杭州瑞纺联合投资有限公司		15,000,000.00
浙江中轻房地产开发有限公司 绍兴汇金酒店有限公司		-171,725,165.46
武汉龙鼎置业有限公司		42,561,600.00
浙江宝驰置业有限公司		18,250,100.00
小 计		-95,913,465.46

(5) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		

净利润	74,263,482.87	32,565,632.83
加：资产减值准备	-11,581,015.21	6,342,993.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,351,142.78	32,389,852.69
无形资产摊销	956.44	31,184.67
长期待摊费用摊销	72,738.64	172,081.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	17,148.40	
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	7,646,263.61	41,212,807.93
投资损失(收益以“－”号填列)	-29,074,181.17	30,602,515.23
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	18,176,399.89	-8,188,786.72
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-1,500,000.00	-9,377,350.53
存货的减少(增加以“－”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-282,607.07	59,012,955.65
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-128,052,333.54	212,594,450.39
其他	350,492.45	-116,536.33
经营活动产生的现金流量净额	-44,611,511.91	397,241,800.75
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	238,004,216.04	292,166,552.97
减：现金的期初余额	292,166,552.97	100,256,101.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-54,162,336.93	191,910,451.87

十二、其他补充资料

(一) 非经常性损益

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-596,678.28	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（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）	899,037.43	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	19,797,158.26	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-401,384.87	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	19,698,132.54	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	4,925,813.85	

少数股东权益影响额(税后)	-131,093.47	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	14,903,412.16	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.46	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.35	0.12	0.12

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	86,425,580.02
非经常性损益	B	14,903,412.16
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	71,522,167.86
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,292,877,982.78
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其 他	可供出售金融资产公允价值变动	I ₁
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₁
	按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	I ₂
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₂
	拆迁补偿净收益	I ₃
	增加净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₃
报告期月份数	K	9
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K + I \times J/K$	1,336,892,237.87
加权平均净资产收益率	M=A/L	6.46%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	5.35%

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

货币单位：人民币万元

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度		变动原因说明
			金额	比例(%)	

其他应收款	33,381.62	57,563.09	-24,181.47	-42.01	应收浙江中轻房地产开发有限公司减少 4,084 万元；应收浙江龙禧投资集团有限公司减少 14,109 万元；应收湖北精功楚天投资有限公司减少 6,979 万元
递延所得税资产	581.09	2,424.19	-1,843.10	-76.03	本期资产减值准备所及递延所得税资产减少 299 万元及根据当期应纳税所得额情况转出上期相关待抵扣递延所得税资产 1,515 万元
应付票据	386.58	1,107.00	-720.42	-65.08	本期使用票据结算工程款较多
应付账款	2,060.59	5,413.80	-3,353.21	-61.94	主要系本期支付浙江精工世纪建设工程有限公司工程款 3,012 万元
其他应付款	5,729.53	9,816.67	-4,087.14	-41.63	主要系本期支付精功集团浙商银行剩余股权转让款 2,000 万元；暂收汇金酒店补助款减少 1,914 万元
一年内到期的非流动负债	2,000.00	10,200.00	-8,200.00	-80.39	本期按约归还
长期借款	3,300.00		3,300.00		原长期借款到期归还后，公司在授信额度内新增长期借款
其他非流动负债	813.16	598.11	215.05	35.95	主要系子公司浙江中轻担保有限公司收到补助资金 230 万元

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

2011 年 11 月 14 日

浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股
份及支付现金方式购买绍兴县中国轻纺城市场开发经
营有限公司的资产组合评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2012〕2号

坤元资产评估有限公司

二〇一二年一月六日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、 委托方、产权持有单位及评估报告使用者	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	17
五、 评估基准日	18
六、 评估假设	18
七、 评估依据	19
八、 评估方法	21
九、 评估过程	25
十、 评估结论	26
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	31
资产评估报告·附件	32
评估结果汇总表及明细表	99

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单等由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司资产组合评估项目

资产评估报告

坤元评报（2012）2 号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和产权持有单位及评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司（以下简称“轻纺城开发公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

根据轻纺城开发公司与浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称“轻纺城股份公司”）于 2011 年 9 月 26 日签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的框架协议》（以下简称“框架协议”），轻纺城股份公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买轻纺城开发公司拥有的东升市场和北联市场相关资产及负债，为此需要对轻纺城开发公司列入评估范围的资产组合价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供轻纺城开发公司拟转让资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为轻纺城开发公司拟转让的资产组合。

评估范围为轻纺城开发公司拥有的东升路市场和北联市场相关资产及负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照轻纺城开发公司提供的截至 2011 年 9 月 30 日的《审计报告》反映，资产、负债和资产净额的账面价值分别为 2,180,517,790.89 元、126,476,383.45 元和 2,054,041,407.44 元。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日为 2011 年 9 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分别采用成本法和收益法进行评估。

七、评估结论

1. 成本法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，轻纺城开发公司的资产、负债及资产净额的评估结果为：

资产账面价值 2,180,517,790.89 元，评估价值 2,304,540,183.45 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 5.69 %；

负债账面价值 126,476,383.45 元，评估价值 126,476,383.45 元；

资产净额账面价值 2,054,041,407.44 元，评估价值 2,178,063,800.00 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 6.04 %。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，轻纺城开发公司的资产组合采用收益法的评估结果为 2,416,240,200.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

轻纺城开发公司的资产组合采用成本法的评估结果为 2,178,063,800.00 元，采用收益法的评估结果为 2,416,240,200.00 元，两者相差 238,176,400.00 元，差异率为 9.86%。

我们认为，按照系统论的观点，考虑房屋建筑物、土地等组合的群体效应及综合环境效应，资产组合整体的总价值应大于房屋建筑物、土地等的单项价值之和。我们认为，由于成本法固有的特性，其评估结果未能涵盖整体资产组合的综合价值效应、潜在收益因素、不可确指无形资产价值等方面的作用，由此导致成本法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映资产组合的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 2,416,240,200.00 元作为轻纺城开发公司资产组合的评估值。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2011 年 9 月 30 日起至 2012 年 9 月 29 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司资产组合评估项目

资产评估报告

坤元评报（2012）2 号

绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江中国轻纺城集团股份有限公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买贵公司资产涉及的资产组合在 2011 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司。

（一）委托方（产权持有单位）概况

1. 名称：绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司（以下简称“轻纺城开发公司”）
2. 住所：绍兴县柯桥创意大厦 21 楼
3. 法定代表人：毛东敏
4. 注册资本：贰亿元
5. 公司类型：有限责任公司（国有独资）
6. 企业法人营业执照注册号：330621000002393
7. 发照机关：绍兴县工商行政管理局
8. 经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：轻纺城市场和相关基础设施、

公益性项目投资开发；房地产开发；中国轻纺城市场的开发建设和经营管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

9. 历史沿革：轻纺城开发公司成立于 2003 年 7 月 2 日，初始注册资本为 1,000 万元，由绍兴县国有资产投资经营有限公司独资组建。截至评估基准日，轻纺城开发公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(元)	出资比例
绍兴县国有资产投资经营有限公司	200,000,000.00	100%

（二）评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

根据轻纺城开发公司与浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称“轻纺城股份公司”）于 2011 年 9 月 26 日签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的框架协议》（以下简称“框架协议”），轻纺城股份公司拟以非公开发行股份及支付现金方式购买轻纺城开发公司拥有的东升路市场和北联市场相关资产及负债，为此需要对轻纺城开发公司列入评估范围的资产组合价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供轻纺城开发公司拟转让资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为轻纺城开发公司拟转让的资产组合。

评估范围为轻纺城开发公司拥有的东升路市场和北联市场相关资产及负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照轻纺城开发公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2011 年 9 月 30 日的《审计报告》反映，资产、负债及资产净额的账面价值分别为 2,180,517,790.89 元、126,476,383.45 元和 2,054,041,407.44 元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

资产类型	账面原值	账面净值
一、东升路市场		
1、流动资产		111,608,294.45
其中：货币资金		106,789,970.03
应收账款		4,818,324.42
2、非流动资产		695,512,866.54
其中：投资性房地产	764,393,639.77	695,512,866.54
资产小计		807,121,160.99
3、流动负债		111,608,294.45
其中：预收款项		74,212,905.65
其他应付款		37,395,388.80
负债小计		111,608,294.45
资产净额小计		695,512,866.54
二、北联市场		
1、流动资产		14,868,089.00
其中：货币资金		14,868,089.00
2、非流动资产		1,358,528,540.90
其中：投资性房地产	1,355,778,540.90	1,355,778,540.90
在建工程		2,750,000.00
资产小计		1,373,396,629.90
3、流动负债		14,868,089.00
其中：预收款项		4,248,089.00
其他应付款		10,620,000.00
负债小计		14,868,089.00
资产净额小计		1,358,528,540.90
三、东升路市场和北联市场汇总		
资产净额总计		2,054,041,407.44

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）东升路市场

一）投资性房地产

东升路市场由东升路市场一期（毛纺面料市场）、东升路市场二期（精品面料市场）、东升路市场三期（针织面料市场）及附属设施组成，分别由中国轻纺城东升路

市场改造升级一期工程、中国轻纺城东升路市场改造升级二期工程和中国轻纺城东升路市场改造升级三期工程等建成，地处中国轻纺城东市场交易区西侧、西市场交易区东侧，与老市场交易区相邻，属于中国轻纺城的老市场区。

中国轻纺城东升路市场改造升级一期工程项目，位于绍兴县柯桥街道东升路北、西市场支路以东、迎宾路以西、滨河南路以南，为1幢市场、住宅综合楼，1-2层为市场，北侧住宅主楼18层，南侧住宅主楼9层，地下2层为配套汽车库等。项目用地总面积为14,559平方米，总建筑面积102,963.20平方米（地上82,611.28平方米，地下20,351.92平方米），其中住宅59,987.03平方米，市场22,624.25平方米。有建筑面积合计为12,340.65平方米（对应土地面积2,171.96平方米）市场房屋已安置。截至评估基准日，轻纺城开发公司拥有的市场资产包括：建筑面积合计10,283.60平方米（对应土地面积1,809.91平方米）的营业房、配套用房及设施，地下泊车位352个。

中国轻纺城东升路市场改造升级二期工程项目，位于绍兴县柯桥街道104国道以北、老市场路以西、东升路以南、柯亭路以东，为1幢市场及其配套综合楼，地上5层市场及其配套用房，地下1层为配套汽车库等。项目用地总面积为14,618平方米，总建筑面积为59,513.69平方米（地上48,808.30平方米，地下10,705.39平方米），其中市场48,808.30平方米。有建筑面积合计为10,759.04平方米（对应土地面积3,246.00平方米）市场房屋已安置。截至评估基准日，轻纺城开发公司拥有的市场资产包括：建筑面积合计38,049.26平方米（对应土地面积11,479.47平方米）的营业房、配套用房及设施，地下泊车位156个。

中国轻纺城东升路市场改造升级三期工程项目，位于绍兴县柯桥街道东升路北、车站路以东、滨河南路以南、金桥大厦以西，为1幢市场、住宅综合楼，地上1-4层为市场，5-16层为高层住宅，5层南侧局部为市场配套办公用房，地下1层为配套汽车库等。项目用地总面积为11,602平方米，总建筑面积为66,431.64平方米（地上57,634.93平方米，地下8,796.71平方米），其中住宅21,430.01平方米，市场36,204.92平方米。有建筑面积合计为10,282.96平方米（对应土地面积2,069.96平方米）市场房屋已安置或已转让。截至评估基准日，轻纺城开发公司拥有的市场资产包括：建筑面积合计25,921.96平方米（对应土地面积5,218.09平方米）的营业房、配套用房及设施，地下泊车位102个。

东升路市场的附属设施为变配电设施等，系为东升路市场整体配套的相关支出，于 2008 年 10 月投入使用。

1. 权属状况

截至评估基准日，轻纺城开发公司拥有的东升路市场资产中除 11 间（建筑面积合计 829.66 平方米、土地面积合计 180.11 平方米）规划为配套的物业用房、消控室等不办理权证外，其余用房均已取得国有土地使用证、房屋所有权证。

区域	房屋所有权证	建筑面积(m ²)	国有土地使用证	使用面积(m ²)	使用权类型	土地用途	使用终止日期
东升路市场一期资产	绍房权证柯桥字第 59200 号等 261 本房产证	9,927.15	绍兴县国用(3-60-0-27)第 69245 号等 261 本土地证	1,747.17	出让	商业	2046 年 7 月 20 日
东升路市场二期资产	绍房权证柯桥字第 63671 号等 364 本房产证	37,828.98	绍兴县国用(3-60-0-26)第 78953 号等 364 本土地证	11,413.01	出让	商业	2046 年 11 月 5 日
东升路市场三期资产	绍房权证柯桥字第 60900 号等 452 本房产证	25,669.03	绍兴县国用(3-56-0-39)第 77506 号等 452 本土地证	5,167.18	出让	商业	2047 年 6 月 21 日
合 计	共 1,077 本	73,425.16	共 1,077 本	18,327.36	/	/	/

2. 市场现状

(1) 工程现状

中国轻纺城东升路市场改造升级一期工程于 2006 年 8 月开工，2008 年 9 月完工。根据现场勘察，东升路市场一期地下二层、地上主体市场部分为二层，采用框架剪力墙结构，钻孔灌注桩基础，钢混屋面，外墙为玻璃幕墙和铝板饰面，地面铺地砖，玻璃门，空调、智能化系统齐全。

中国轻纺城东升路市场改造升级二期工程于 2007 年 4 月开工，2008 年 9 月完工。根据现场勘察，东升路市场二期地下一层、地上主体五层，框架结构，钻孔灌注桩基础，钢混屋面，外墙为玻璃幕墙和铝板饰面，地面铺地砖，玻璃门，配有客梯、自动扶梯，空调、智能化系统齐全。

中国轻纺城东升路市场改造升级三期工程于 2007 年 8 月开工，2009 年 2 月完工。根据现场勘察，东升路市场三期地下一层、地上主体市场部分为五层，框架剪力墙结构，钻孔灌注桩基础，钢混屋面，外墙为玻璃幕墙和铝板饰面，地面铺地砖，

玻璃门，配有客梯、自动扶梯，空调、智能化系统齐全。

根据轻纺城开发公司提供的资料，轻纺城开发公司拥有的东升路市场的建筑面积和营业房实际间数、套内面积等指标如下：

区域	楼层	建筑面积 (m ²)	可出租用房			不可出租用房 ^[注]	
			数量 (间)	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	数量 (间)	建筑面积 (m ²)
一期	1 层营业房	10,283.60	110	2,615.56	4,347.65	-	-
	2 层营业房		153	3,394.96	5,643.62	3	292.33
	地下泊车位 (个)	352					
二期	1 层营业房	38,049.26	122	2,360.37	4,112.12	1	6.49
	2 层营业房		211	5,369.85	9,783.46	-	-
	3 层营业房		210	5,418.85	9,891.96	-	-
	4 层营业房		38	2,481.36	4,167.00	2	143.60
	5 层办公等配套用房		3	7,240.74	9,944.63	-	-
	地下泊车位 (个)	156					
三期	1 层营业房	25,921.96	47	910.74	1,824.96	-	-
	2 层营业房		86	2,411.07	4,762.62	1	60.21
	3 层营业房		152	4,239.37	8,372.56	1	60.21
	4 层营业房		152	4,239.37	8,373.41	1	60.21
	5 层办公等配套用房		12	1,499.77	2,154.85	3	252.93
	地下泊车位 (个)	102					
合计	营业房、配套用房	74,254.82	1,296	42,182.01	73,378.84	12	875.98
	地下泊车位 (个)	610					

[注]：不可出租用房为物业用房、设备用房、消防空间等。

(2) 市场登记情况

截至评估基准日，东升路市场的市场经营管理、房屋租赁由轻纺城开发公司的全资子公司绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司负责。

东升路市场中的东升路市场一期（毛纺面料市场）、东升路市场二期（精品面料市场）和东升路市场三期（针织面料市场），分别办理了市场名称登记证。

A. 东升路市场一期

按照绍兴县工商行政管理局 2011 年 9 月 20 日颁发的工商市字 33062111110 号《市场名称登记证》记载，市场名称为绍兴县中国轻纺城毛纺面料市场，市场地址为绍兴县柯桥东升路以北、西市场以东、滨河路以南，市场负责人为潘兴祥，市场举办者为绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司，营业面积为 22,624 平方米，商品种类为毛纺面料，营业期限为自 2009 年 11 月 27 日至 2018 年 10 月 17 日。

B. 东升路市场二期

东升路市场二期为东升路纺织品市场精品面料交易区。

根据 2009 年 9 月 11 日，绍兴县中国轻纺城建设管理委员会文件《关于同意申领“绍兴县中国轻纺城（东升路市场）”市场名称登记证的批复》（轻管委[2009]54 号），同意由中国轻纺城老市场交易区（轻纺城股份公司所有）与中国轻纺城东升路市场精品面料区联合，以轻纺城股份公司名义申领“浙江绍兴中国轻纺城（东升路市场）”市场名称登记证，并对市场进行统一管理。因此，2009 年 10 月 11 日，东升路纺织品市场（精品面料交易区）与轻纺城股份公司的老市场交易区联合申领了市场名称登记证。

按照绍兴县工商行政管理局 2009 年 11 月 12 日颁发的工商市字 3306211109 号《市场名称登记证》记载，市场名称为浙江绍兴中国轻纺城（东升路市场），市场地址为绍兴县金柯桥大道以西、104 国道以北、东升路以南、邮电路以东，市场负责人为周俭，市场举办者为浙江中国轻纺城集团股份有限公司，营业面积为 99,481 平方米，商品种类为精品服装面料、中高档家纺产品，营业期限为 2009 年 10 月 11 日至 2023 年 12 月 30 日。

C. 东升路市场三期

按照绍兴县工商行政管理局 2011 年 9 月 20 日颁发的工商市字 3306211107 号《市场名称登记证》记载，市场名称为绍兴县中国轻纺城针织面料市场，市场地址为绍兴县柯桥车站路以东、东升路以北，市场负责人为潘兴祥，市场举办者为绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司，营业面积为 33,691 平方米，商品种类为针织面料，营业期限为 2009 年 3 月 27 日至 2018 年 10 月 17 日。

(3) 市场招商状况

东升路市场的大部分房屋已出租，出租招商方式分为优先招商、竞租招商和临时租赁 3 种：东升路市场三期四层的已出租营业房采用公开竞租招商，租期六年，租金一次性缴纳，到期后营业房承租者享有同等条件下的优先承租权，下一期租金收缴的标准与竞租成功的租金相同；东升路市场一期一层、二期一层、二期二层的临时租赁营业房，租赁期满后承租者无优先承租权，收回营业房另行招商；其余已出租营业房均采用优先招商方式招商，租赁期限长短不一（主要到期时间为 2011 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日），租金缴纳方式包括六年一缴、三年一缴、一年一缴等多种，到期后营业房承租者享有同等条件下的优先承租权。

东 升 路	楼层	可出租用房			已出租用房			未出租用房		
		数量 (间)	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	数量 (间)	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	数量 (间)	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
一 期	1 层	110	2,615.56	4,347.65	110	2,615.56	4,347.65	-	-	-
	2 层	153	3,394.96	5,643.62	103	2,276.76	3,753.68	50	1,118.20	1,889.94
二 期	1 层	122	2,360.37	4,112.12	122	2,360.37	4,112.12	-	-	-
	2 层	211	5,369.85	9,783.46	211	5,369.85	9,783.46	-	-	-
	3 层	210	5,418.85	9,891.96	203	5,254.76	9,635.46	7	164.10	256.50
	4 层	38	2,481.36	4,167.00	38	2,481.36	4,167.00	-	-	-
	5 层	3	7,240.74	9,944.63	2	2,906.34	未分割	1	4,334.40	未分割
三 期	1 层	47	910.74	1,824.96	47	910.74	1,824.96	-	-	-
	2 层	86	2,411.07	4,762.62	86	2,411.07	4,762.62	-	-	-
	3 层	152	4,239.37	8,372.56	152	4,239.37	8,372.56	-	-	-
	4 层	152	4,239.37	8,373.41	150	4,188.96	8,274.75	2	50.41	98.66
	5 层	12	1,499.77	2,154.85	-	-	-	12	1,499.77	2,154.85
合 计		1,296	42,182.01	73,378.84	1,224	35,015.14	-	72	7,166.88	-

根据轻纺城开发公司的说明，东升路市场未出租营业房将按照各楼层的招商招租政策进行招租，2011 年 12 月 31 日租期期满的营业房续租三年且续期租金维持原合同租金价格不变，所有营业房在未来仍按原有方式招商。

3. 或有事项状况

根据轻纺城开发公司提供的抵押合同、借款合同等相关资料，截至评估基准日，东升路市场涉及的房屋建筑物、土地使用权抵押情况具体如下：

借款人	抵押权人	抵押物 ^[注]	抵押期限	担保金额 (万元)	评估基准日借 款余额(万元)
绍兴县中国轻 纺城市场开发 经营有限公司	浙江绍兴县农村合 作银行(瑞丰银行)	东升路市场一期房屋 227.31 平方米、土地 40.01 平方米	2010 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 31 日	4,000.00	4,000.00
	交通银行股份有限 公司绍兴中国轻纺 城支行	东升路市场一期房屋 1,097.38 平方米、土地 181.26 平方米	2011 年 4 月 7 日 至 2013 年 4 月 7 日	7,000.00	7,000.00
	上海爱建信托投资 有限责任公司	东升路市场一期房屋 656.4 平方米、土地 115.53 平方米	2011 年 2 月 25 日 至 2012 年 2 月 24 日	5,156.00	5,156.00
	中国建设银行股份 有限公司绍兴支行	东升路市场一期房屋 1,378.74 平方米、土地 254.54 平方米	2011 年 3 月 10 日 至 2013 年 3 月 9 日	8,068.7115	4,500.00
绍兴县中国轻 纺城东升路市 场有限公司	浙江绍兴瑞丰农村 商业股份有限公 司柯北支行	东升路市场一期房屋 260.12 平方米、土地 45.78 平方米	2011 年 6 月 3 日 至 2014 年 6 月 2 日	3,000.00	3,000.00
小计	/	东升路市场一期房屋 3,619.95 平方米、土地 637.12 平方米	/	27,224.7115	23,656.00

注：上述借款除以上列示的资产为抵押物外，同时以东升路市场一期部分已安置的房屋和土地为抵押物。

二) 其它资产和负债

其它资产包括货币资金和应收账款, 其它负债包括预收款项、其他应付款。

应收账款为应收未收房租款, 预收款项为预收房租, 其他应付款为押金保证金等和房租优惠未退款。

根据框架协议的约定, 轻纺城开发公司与轻纺城股份公司在交割本次购买的东升路市场和北联市场的同时, 应将上述购买市场相关的保证金以及归属于评估基准日后标的资产的租金等款项以现金方式支付给轻纺城股份公司。货币资金即为与预收款项、其他应付款及应收账款等款项净额相对应的现金。

(二) 北联市场

一) 投资性房地产

北联市场由中国轻纺城北联托运市场改造工程项目完工建成, 位于绍兴县柯桥街道万商路、湖西路以南、聚贤路以西、滨河北路以北、中国轻纺城北市场交易区以东, 地处中国轻纺城北市场交易区东侧、天汇广场东南侧, 与联合市场、东市场交易区隔河相邻, 属于中国轻纺城的老市场区。

1. 权属状况

截至评估基准日, 北联市场已取得国有土地使用证, 尚未取得房屋所有权证。

(1) 土地使用权状况

中国轻纺城北联托运市场改造工程项目用地总面积为 69,656.00 平方米, 包括北联托运市场改造一期项目(西宗地)、北联托运市场改造二期项目(东宗地)2宗相连的宗地。

A. 北联托运市场改造一期项目(西宗地)

土地使用权人: 绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

国有土地使用证编号: 绍兴县国用(2010)第 3-108 号

地号: 3-44-0-21, 用途: 商业, 使用权类型: 出让

使用年限: 40 年, 终止日期: 2048 年 6 月 27 日

土地使用权面积: 26,062.00 平方米;

四至: 东至东宗地; 南至滨河北路; 西至: 道路; 北至: 万商路留用地。

B. 北联托运市场改造二期项目(东宗地)

土地使用权人: 绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司

国有土地使用证编号：绍兴县国用(2010)第 3-124 号

地号：3-44-0-20，用途：商业，使用权类型：出让

使用年限：40 年，终止日期：2048 年 6 月 27 日

土地使用权面积：43,594.00 平方米；

四至：东至聚贤路留用地；南至滨河北路；西至西宗地；北至湖西路留用地。

(2) 项目工程状况

截至评估基准日，北联市场尚未取得房屋所有权证。中国轻纺城北联托运市场改造工程项目相关的许可证和重大施工合同如下：

A. 立项批复

根据绍兴县发展和改革局文件绍发改投[2008]148 号《关于中国轻纺城北联托运市场改造工程项目可行性研究报告的批复》和绍兴县发展和改革局文件绍发改投[2008]167 号《关于北联托运市场改造工程项目初步设计的批复》，中国轻纺城北联托运市场改造工程项目拟建一幢地下一层、地上四层、地上局部五层的市场综合楼，主要用作纺织品经营市场、市场配套管理办公用房和地下停车场等。工程采用钢筋混凝土框架结构，基础采用预应力管桩。

B. 《建设用地规划许可证》

《建设用地规划许可证》编号	用地项目名称	用地性质	用地面积(平方米)
地字第 330621200800002 号(轻管)	北联托市场改造一期工程	商业用地	26,062.00
地字第 330621200800003 号(轻管)	北联托市场改造二期工程	商业用地	43,594.00

C. 《建设工程规划许可证》编号为建字第 330621200800004 号(轻管)，建设项目名称为中国轻纺城北联托运市场地块改造工程，建设规模为总建筑面积 219,628.60 平方米，其中地上 173,991.60 平方米、地下 45,637.00 平方米。

D. 《建筑工程施工规划许可证》

《建筑工程施工规划许可证》编号	工程名称	施工单位
330621200807310101	北联托运市场改造拆迁工程(桩基)	中富建设集团有限公司
330621201003150101	中国轻纺城北联托运市场改造工程	浙江荣盛建设发展有限公司、浙江华鹏建设集团有限公司、浙江振进建设集团有限公司

2. 市场现状

(1) 工程现状

中国轻纺城北联托运市场改造工程于 2008 年 8 月开工，2011 年 9 月除场外工程外，其余均已完工达到预定可使用状态。根据现场勘察，北联市场地下一层、地上主体四层、南侧沿河局部五层，采用框架结构，基础采用预应力混凝土管桩，工程采用钢筋混凝土框架结构，钢混屋面，中庭为自动开启天窗，外墙为玻璃幕墙和铝板饰面，地面铺地砖，玻璃门，拥有数十台电梯、自动扶梯和观光电梯，空调、智能化系统齐全，可直接入住经营。

根据轻纺城开发公司提供的资料，北联市场整体已经测绘，但尚未对各营业房等进行分户测绘，建筑面积和现对外招商间数、套内面积等指标如下：

楼层	建筑面积 (m ²)	营业房		配套用房	
		数量(间)	套内面积(m ²)	数量(间)	套内面积(m ²)
一层	44,726.02	706	18,160	4	853.00
二层	41,374.50	536	17,933	3	710.00
三层	41,404.02	538	18,029	3	710.00
四层	41,404.02	538	18,088	3	710.00
五层	4,964.70	/	/	3 个区域	4,245.72
顶层	142.90	/	/	/	/
地上小计	174,016.16	/	/	/	/
地下	45,637.01	/	/	/	/
合 计	219,653.17	2,318	72,210	16	7,228.72
车位数量(个)	1,043	/	/	/	/
其中：地下车位(个)	799	/	/	/	/
地上车位(个)	244	/	/	/	/

(2) 市场登记状况

按照绍兴县工商行政管理局 2011 年 12 月 16 日颁发的工商市字 3306211115 号《市场名称登记证》记载，市场名称为绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场，市场地址为绍兴县柯桥湖西路 126 号，市场负责人为季奕民，市场举办者为绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司，营业面积为 168,884 平方米，商品种类为窗帘、窗纱、布艺装饰品，营业期限为 2011 年 12 月 16 日至 2023 年 7 月 2 日。

(3) 市场招商状况

根据相关部门的批复，北联市场是以市场开发建设、市场租赁、市场物业管理为主营业务的交易市场，经营品种定位为窗帘、布艺及相关纺织品、家居生活系列

产品等。其中一层经营品种为窗帘、布艺及相关纺织品，二、三、四层经营品种为窗帘、家居生活系列产品。

北联市场的营业房均采用六年一租且租金于租赁期开始前一次性收取的出租方式经营，招商方式分为优先招商和竞租招商 2 种：除原北联地块拆迁及其他优先招商资格的营业房和相关配套用房外的所有营业房全部进行公开竞租，对市场营业房六年期租金按位置、面积设置一房一价的定价标准，以此为底价，对六年期使用权进行公开竞租，价高者得，期满后承租者无优先承租权，所有营业房重新进行公开竞租；优先招商的营业房租赁期为一年六年，按一房一价的定价进行抽签择房，到期后承租者享有同等条件下的优先承租权。

截至本次评估现场日，北联市场已完成了优先招商和第一期至第五期的竞租招商，并计划于 2012 年初（农历正月初八）正式开业。

招商时间	楼层	数量(间)	套内面积 (m ²)	六年租期起止时间
优先招商	一层	476	13,260	2011 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日
	二层	59	2,002	2011 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日
第一期竞租招商	二层	223	7,417	2011 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日
第二期竞租招商	一层	54	1,323	2011 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日
	二层	118	3,988	2011 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日
第三期竞租招商	三层	121	4,190	2011 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日
第四期竞租招商	一层	20	482	2011 年 12 月 14 日至 2017 年 12 月 13 日
	二层	37	1,353	2011 年 12 月 14 日至 2017 年 12 月 13 日
	三层	131	4,535	2011 年 12 月 14 日至 2017 年 12 月 13 日
第五期竞租招商	一层	3	80	2012 年 1 月 30 日至 2018 年 1 月 29 日
	二层	18	618	2012 年 1 月 30 日至 2018 年 1 月 29 日
	三层	154	5,197	2012 年 1 月 30 日至 2018 年 1 月 29 日
合 计	/	1,414	44,445	/

北联市场未出租营业房将在 2012 年、2013 年继续采用公开竞租的方式进行招商，所有营业房在未来仍采用与第 1 个六年租期相同的招商方式招商。

3. 或有事项状况

(1) 根据轻纺城开发公司提供的抵押合同、借款合同等相关资料，截至评估基

准日，北联市场的土地使用权抵押情况具体如下：

借款人	抵押权人	抵押面积 (平方米)	抵押期限	担保金额 (万元)	评估基准日借款余额(万元)
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	华夏银行股份有限公司绍兴支行	31,261.00	2010年10月8日至2014年6月30日	51,580.65	34,500.00
	兴业银行股份有限公司绍兴支行	26,062.00	2009年2月27日至2014年2月2日	50,820.00	20,000.00
	绍兴银行股份有限公司轻纺城支行	3,000.00	2011年5月27日至2013年5月26日	4,560.00	3,800.00
	上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行	4,333.00	2010年10月8日至2012年10月8日	4,000.00	0.00
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	中信银行股份有限公司绍兴轻纺城支行	2,500.00	2010年6月4日至2012年6月3日	3,300.00	3,000.00
绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司柯北支行	2,500.00	2010年3月30日至2012年3月29日	3,000.00	3,000.00
小计	/	69,656.00	/	117,260.65	64,300.00

(2) 根据 2009 年轻纺城开发公司的公司债券募集说明书，债券募集资金中的 6 亿元人民币拟投入用于中国轻纺城北联托运市场改造工程项目。

二) 在建工程

在建工程为中国轻纺城北联托运市场改造工程项目的场外工程等，包括场外道路及绿化工程、交通设施安装工程、LED 发光字采购安装工程和消防检测工程。场外工程于 2011 年 4 月开工，2011 年 10 月已完工。

根据框架协议的约定，由轻纺城开发公司支付东升路市场和北联市场的后续工程款项。

三) 其它资产和负债

其它资产为货币资金，其它负债包括预收款项、其他应付款。

预收款项为预收房租，其他应付款为择房保证金。

根据框架协议的约定，轻纺城开发公司与轻纺城股份公司在交割本次购买的东升路市场和北联市场的同时，应将上述购买市场相关的保证金以及归属于评估基准日后标的资产的租金等款项以现金方式支付给轻纺城股份公司。货币资金即为与预收款项、其他应付款相对应的现金。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值

（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 9 月 30 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2011 年 9 月 30 日。

六、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3. 国家现有的宏观经济、政治、政策及企业所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定或既定规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

4. 评估对象所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5. 持续使用假设：假设被评估资产按照原来的使用方式、使用目的持续地使用下去。

6. 市场租赁经营假设：东升路市场和北联市场以市场租赁方式经营，按原有方式招商，营业房租金于租赁期开始前一次性收取的出租方式经营，不进行分户分割

销售，并且在本次评估目的对应的经济行为实现后不进行整体转让。

7. 产权持有单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8. 假设资产经营管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，企业的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解。

9. 假设东升路市场和北联市场的配套用房、停车费等其他收入、成本费用等支出，在年度内均匀发生。

10. 东升路市场和北联市场的市场名称登记证的营业期限到期后，可正常续期。北联市场能按期开业，并按招商计划进行招商。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 绍兴县人民政府常务会议纪要〔2011〕7号《县政府第七十五次常务会议纪要》；
2. 2011年9月14日第10期《县委常委会议纪要》；
3. 轻纺城开发公司与轻纺城股份公司2011年9月26日签署的《关于浙江中国轻纺城集团股份有限公司以非公开发行股份及支付现金方式购买资产的框架协议》；
4. 《浙江中国轻纺城集团股份有限公司第六届董事会第二十二次会议决议》；
5. 资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1. 国务院1991年11月16日91号令《国有资产评估管理办法》；
2. 国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
3. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
4. 2008年10月28日第5号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 《公司法》、《合同法》、税收相关法律法规等。

(三) 评估准则依据

1. 财政部以财企[2004]20 号文发布的《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；
2. 中国注册会计师协会以会协[2003]18 号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
3. 中国资产评估协会以中评协[2007]189 号文发布的《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估价值类型指导意见》；
4. 中国资产评估协会以中评协[2008]218 号文发布的《企业国有资产评估报告指南》；
5. 中国资产评估协会以中评协[2009]211 号文发布的《投资性房地产评估指导意见(试行)》；
6. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999；
7. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001。

(四) 权属依据

1. 轻纺城开发公司提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 评估基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
4. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、房屋所有权证、发票等权属证明；
5. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 建建发[2010]224 号文《关于颁发浙江省建设工程计价依据(2010 版)的通知》，《浙江省建设工程计价规则(2010 版)》、《浙江省建设工程施工费用定额(2010 版)》、《浙江省建筑工程预算定额(2010 版)》、《浙江省安装工程预算定额(2010 版)》；
2. 《工程勘察设计收费标准》(2002 年修订本)；
3. 建设部及有关部门颁发的建筑物耐用年限标准及《有关城镇房屋新旧程度

(成新)评定暂行办法》等；

4. 《浙江造价信息》2011 年第 10 期；
5. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
6. 绍兴县房地产市场价格的调查资料；
7. 绍县政发〔2010〕38 号《绍兴县人民政府关于公布调整后基准地价的通知》；
8. 《绍兴县基准地价更新研究成果报告（2010 年）》；
9. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
10. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
11. 产权持有单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
12. 纺织专业市场行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
13. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
14. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等。
15. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
16. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，评估的基本方法有：市场法、收益法和成本法。

由于东升路市场和北联市场现均以市场租赁方式经营，并且在本次评估目的对应的经济行为实现后，仍均以市场租赁方式经营、不进行分户分割销售和整体转让，故本次评估目的对应的经济行为与分户分割销售属于不同级市场，不同市场条件下的供求关系是不一致的，有各自不同的市场供求圈，因而两者不具有可比性，由于缺乏同类的交易案例，不宜采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、类似房地产的市场

情况和收益情况等，选用成本法和收益法进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）成本法简介

成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出资产净额的评估价值。计算公式为：

资产净额评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - 相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

在货币资金评估中，对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款

对于有充分证据表明可以全额收回的应收账款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

二）非流动资产

非流动资产包括投资性房地产和在建工程。

评估人员在对东升路市场和北联市场的国有土地使用证、房屋所有权证、土地出让合同、原始建造记录及其他资料进行核对及现场勘查的基础上，详细调查其出租情况，收集了租赁合同等资料，对东升路市场和北联市场整体（包括投资性房地产和在建工程）采用成本法进行评估。

根据框架协议的约定，由轻纺城开发公司支付东升路市场和北联市场的后续工程款项，且北联市场在建工程至 2011 年 10 月已完工，故，对北联市场在建工程评估时，不考虑尚需支付的款项，将其视为完工状况，与投资性房地产一并进行评估。

本次成本法采用房地分估的方式，首先对房屋建筑物及附属设施采用重置成本法进行评估，然后选用基准地价系数修正法求出土地使用权价值，将房屋建筑物价值和其占地土地使用权价值相加得出房地产的价值。

1. 房屋建筑物

重置成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

(1) 重置价值的确定

重置价值由综合造价、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成。

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，采用重编预(决)算法或类比法，计算出综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其它费用。

资金成本指筹资成本，即应计利息和开发利润。应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。开发利润指投资者在建设期的合理回报。

(2) 综合成新率的确定

分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

2. 土地使用权

由于委估宗地所处区域近年来市场用地交易案例少，难以采用市场比较法进行评估；考虑委估宗地实际情况，也难以采用收益还原法或成本逼近法等进行评估，而委估宗地处于绍兴县基准地价覆盖范围内，且有特色专业市场用地的细分用途基准地价的评估结果，因此适宜选用基准地价系数修正法对委估宗地进行评估。

基准地价系数修正法的基本原理就是在对城市内有收益的土地或发生交易的土地评估的基础上，按一定的程序、原则、方法，评估出各级土地或各区域内不同用途的土地平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正得其宗地地价。

$$B_{dj} = (D_{dj} \pm k) \times g \times t \times y \times \prod K_i \times \prod R_i$$

式中：

B_{dj} ——委估宗地地价

D_{dj} ——宗地所在的基准地价

k ---土地开发程度修正值

g ---委估宗地评估目的的修正系数

t ---委估宗地评估时日的修正系数

y ---委估宗地土地使用年期的修正系数

K_i ---委估宗地第*i*个宗地个别条件因素的修正系数

R_i ---委估宗地第*i*个区位因素条件下的修正系数

三) 负债

负债为流动负债，包括预收款项和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测评估对象的未来收益，然后利用折现率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取评估对象价值的方法。本次采用收益法中的报酬资本化法即现金流量折现法。房地产的评估值中包含了相应土地使用权及附属设施的评估价值。

收益法公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中： V ——收益价格

n ——未来可获收益的年限

A_i ——未来第*i*期的净收益

Y ——折现率(%)

1) 收益期

按建筑物耐用年限和土地使用年限孰短确定。

2) 租金等收入

在市场现租金水平的基础上，考虑市场经营品种类型、市场经营环境、营业房状况等因素，综合确定租金价格。未来租金的增长参照同类市场的租金增长趋势，按照不同招商方式进行预测。根据不同用途、不同招商方式，适当考虑不同类型房屋的空置率影响。

3) 税金、营运成本和管理费用

房产税、营业税和附加税费，按照现行房地产出租业务适用的税率水平；营运成本和管理费用根据市场现状和预计经营情况，并按同类市场水平、行业平均水平考虑。

4) 折现率

采用安全利率加风险调整值法确定折现率，根据目前商业用途房地产平均折现率的区间，考虑营业房租金收入的风险程度综合确定。

5) 溢余资产评估价值的确定

溢余资产是指其他应付款、应收账款及其对应的货币资金。根据成本法中相应资产和负债的价值确定评估值。

九、评估过程

(一) 评估准备阶段

2011年7月5日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并制定出资产评估工作计划。

(二) 现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段的时间为2011年7月10日至2011年11月16日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的评估申报明细表，进行账表核对，主要核对：房屋建筑物的名称、位置、建筑结构、建筑面积、建造年代、建筑质量、使用年限和账面价值等；土地的面积、地上建筑物的情况、性质、用途、四至等。通过搜集项目审批有关文件、竣工(预)决算书及决算审计书、房产证、土地使用证等确认产权，详细调查房屋的租赁状况，并抽取租赁合同核实租金价格、支付方式、租赁时间等情况，获取相关的招商和租赁政策。

其次，实地勘察。对房屋建筑物的外型、结构形式、层数、高度、跨度、构建材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用情况进行了较详细的勘察。对房屋建筑物是否有不均沉降、地基是否有足够承载力、墙体是否结构变形损

坏、配套设备是否满足生产的需要、房屋建筑物的设计是否满足经营的要求等进行了解。走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员，了解房屋建筑物的建设、施工、使用、维修等情况；对于委估宗地，评估人员了解了宗地的交通条件、基础设施条件、环境条件、宗地条件、土地利用状况、规划限制条件等区域因素；评估人员按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。搜集当地房地产市场的租赁、交易价格等资料，搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）出具报告阶段

2011年11月17日至2012年1月6日，最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

十、评估结论

1. 成本法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，轻纺城开发公司的资产、负债及资产净额的评估结果为：

资产账面价值 2,180,517,790.89 元，评估价值 2,304,540,183.45 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 5.69 %；

负债账面价值 126,476,383.45 元，评估价值 126,476,383.45 元；

资产净额账面价值 2,054,041,407.44 元，评估价值 2,178,063,800.00 元，评估增值 124,022,392.56 元，增值率为 6.04 %。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	126,476,383.45	126,476,383.45		
二、非流动资产	2,054,041,407.44	2,178,063,800.00	124,022,392.56	6.04
其中：长期股权投资				
投资性房地产	2,051,291,407.44	2,178,063,800.00	124,022,392.56	6.04
在建工程	2,750,000.00			

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
固定资产				
无形资产				
其中：无形资产—— 土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
资产总计	2,180,517,790.89	2,304,540,183.45	124,022,392.56	5.69
三、流动负债	126,476,383.45	126,476,383.45		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	126,476,383.45	126,476,383.45		
资产净额	2,054,041,407.44	2,178,063,800.00	124,022,392.56	6.04

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，轻纺城开发公司的资产组合采用收益法的评估结果为 2,416,240,200.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

轻纺城开发公司的资产组合采用成本法的评估结果为 2,178,063,800.00 元，采用收益法的评估结果为 2,416,240,200.00 元，两者相差 238,176,400.00 元，差异率为 9.86%。

我们认为，按照系统论的观点，考虑房屋建筑物、土地等组合的群体效应及综合环境效应，资产组合整体的总价值应大于房屋建筑物、土地等的单项价值之和。我们认为，由于成本法固有的特性，其评估结果未能涵盖整体资产组合的综合价值效应、潜在收益因素、不可确指无形资产价值等方面的作用，由此导致成本法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映资产组合的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 2,416,240,200.00 元作为轻纺城开发公司资产组合的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对轻纺城开发公司的资产组合价值评估中,本公司对轻纺城开发公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,发现下述资产的权属资料存在瑕疵情况,但轻纺城开发公司已提供了相关原始取得资料、建设资料等,证明下述资产应属于轻纺城开发公司所有。除此以外,从轻纺城开发公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看,其他资产的权属属轻纺城开发公司所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是轻纺城开发公司的责任,我们的责任是对轻纺城开发公司提供的资料作必要的查验,评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若轻纺城开发公司不拥有前述资产的所有权,或对前述资产的所有权存在部分限制,则前述资产的评估结果和资产净额价值评估结果会受到影响。

(1) 北联市场尚未取得房屋所有权证。

(2) 东升路市场中有 11 间(建筑面积合计 829.66 平方米、土地面积合计 180.11 平方米)的房屋规划为配套的物业用房、消控室等,不办理权证。

2. 截至评估基准日,列入评估范围的东升路市场和北联市场相关资产存在以下资产抵押、对外担保、重大财务承诺等事项:

(1) 东升路市场的房屋建筑物和土地使用权抵押情况具体如下:

借款人	抵押权人	抵押物 ^[注]	抵押期限	担保金额 (万元)	评估基准日借款余额(万元)
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	浙江绍兴县农村合作银行(瑞丰银行)	东升路市场一期房屋 227.31 平方米、土地 40.01 平方米	2010 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 31 日	4,000.00	4,000.00
	交通银行股份有限公司绍兴中国轻纺城支行	东升路市场一期房屋 1,097.38 平方米、土地 181.26 平方米	2011 年 4 月 7 日至 2013 年 4 月 7 日	7,000.00	7,000.00
	上海爱建信托投资有限责任公司	东升路市场一期房屋 656.4 平方米、土地 115.53 平方米	2011 年 2 月 25 日至 2012 年 2 月 24 日	5,156.00	5,156.00
	中国建设银行股份有限公司绍兴支行	东升路市场一期房屋 1,378.74 平方米、土地 254.54 平方米	2011 年 3 月 10 日至 2013 年 3 月 9 日	8,068.7115	4,500.00
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司柯北支行	东升路市场一期房屋 260.12 平方米、土地 45.78 平方米	2011 年 6 月 3 日至 2014 年 6 月 2 日	3,000.00	3,000.00

借款人	抵押权人	抵押物 ^[注]	抵押期限	担保金额 (万元)	评估基准日借款余额(万元)
小计	/	东升路市场一期房屋 3,619.95 平方米、土地 637.12 平方米	/	27,224.7115	23,656.00

注：上述借款除以上述列示的资产为抵押物外，同时以东升路市场一期部分已安置的房屋和土地为抵押物。

(2) 北联市场的土地使用权抵押情况具体如下：

借款人	抵押权人	抵押面积 (平方米)	抵押期限	担保金额 (万元)	评估基准日借款余额(万元)
绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司	华夏银行股份有限公司绍兴支行	31,261.00	2010 年 10 月 8 日至 2014 年 6 月 30 日	51,580.65	34,500.00
	兴业银行股份有限公司绍兴支行	26,062.00	2009 年 2 月 27 至 2014 年 2 月 2 日	50,820.00	20,000.00
	绍兴银行股份有限公司轻纺城支行	3,000.00	2011 年 5 月 27 日至 2013 年 5 月 26 日	4,560.00	3,800.00
	上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行	4,333.00	2010 年 10 月 8 日至 2012 年 10 月 8 日	4,000.00	0.00
绍兴县中国轻纺城东升路市场有限公司	中信银行股份有限公司绍兴轻纺城支行	2,500.00	2010 年 6 月 4 日至 2012 年 6 月 3 日	3,300.00	3,000.00
绍兴县中国轻纺城柯东仓储有限公司	浙江绍兴瑞丰农村商业银行股份有限公司柯北支行	2,500.00	2010 年 3 月 30 日至 2012 年 3 月 29 日	3,000.00	3,000.00
小计	/	69,656.00	/	117,260.65	64,300.00

上述资产抵押、对外担保等事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑。

(3) 根据 2009 年轻纺城开发公司的公司债券募集说明书，债券募集资金中的 6 亿元人民币拟投入用于中国轻纺城北联托运市场改造工程项目。

轻纺城开发公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，委托评估的资产组合不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

根据轻纺城开发公司提供的评估基准日期后资料，东升路市场和北联市场涉及的抵押事项截至 2012 年 1 月 6 日均已解除。2011 年 11 月 11 日召开的 2009 年轻纺城开发公司公司债券 2011 年第一次债券持有人会议，审议通过了《关于审议浙江中国轻纺城集团股份有限公司非公开发行股份购买开发公司资产预案的议案》。

3. 列入评估范围的东升路市场附属设施为变配电设施等，系为东升路市场整体配套的相关支出，其为本次评估的东升路市场配套的价值已在东升路市场评估时一并考虑。

4. 根据框架协议的约定,由轻纺城开发公司支付东升路市场和北联市场的全部完工后尚需支付的工程款项。故本次评估时,未考虑尚需支付的款项,将东升路市场和北联市场视为完工状况进行评估。

5. 截至本次评估现场日,北联市场已完成了优先招商和第一期至第五期的竞租招商。根据北联市场招商计划,未出租营业房分别将于2012年10月进行第六期、第七期和2013年10月进行第八期的公开竞租招商,并分别从2012年11月1日和2013年11月1日开始计算6年租赁期。本次评估按该招商计划进行预测,未考虑的招商计划的变更情况。

6. 根据绍兴县中国轻纺城市场营业房出租的惯例,对承租者拥有优先承租权的营业房,租赁期满后市场营业房产权人不能收回营业房重新对外公开招商,只能采用续租方式,对续期租金进行一定幅度的上涨。按照轻纺城开发公司和轻纺城股份公司的说明,东升路市场和北联市场营业房未来仍按原有方式招商。故本次评估时,对承租者拥有优先承租权的营业房租赁期满后的未来租金预测,系按现有同类型营业房续期租金涨幅情况进行预计,未考虑租赁期满后收回并重新对外公开招商的可能性。

7. 本评估结论不包括本次资产转让过程中交易双方各自需支付的相关税费。

8. 本报告中未考虑评估增减值可能引起的税负问题,在使用本报告时,应当详细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的资产组合的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

10. 本次资产组合价值评估时,我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

11. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2011 年 9 月 30 日起至 2012 年 9 月 29 日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一二年一月六日

附件目录

一、框架协议33

二、产权持有单位评估基准日的资产审计报告46

三、委托方和产权持有单位法人营业执照64

四、评估对象涉及的主要权属证明资料65

五、委托方和产权持有单位的承诺函88

六、签字注册评估师承诺函89

七、评估机构资格证书90

八、评估机构法人营业执照92

九、签字注册评估师资格证书93

十、评估业务约定书95