

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）摘要

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

本公司及董事会全体成员保证重大资产重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

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。

本报告书摘要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。

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于上海证券交易所网站（网址为www.sse.com.cn）。

投资者可在本报告书摘要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，于下列地点查阅重大资产重组报告书及备查文件：

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：季宝海

电话：0575-84135815

传真：0575-84116045

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：

截至本报告书摘要签署日，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。截至本报告书摘要签署日，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，本次交易现金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

截至本报告书摘要签署日，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。

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书摘要中的含义如下：

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》
本报告书摘要	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）摘要
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》
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
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		中国债券信息网，网址为 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

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 61,877.62 万股增加至 80,305.00 万股，开发公司持有上市公司股权比例从 15.64% 提升至 35%。

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，开发公司董事会第二届第十五次会议审议通过了与本次重大资产重组相关的议案；

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摘要“第四章 交易标的基本情况 四、标的资产的评估情况”。

五、本次重组构成关联交易

开发公司持有本公司15.64%的股份，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。

六、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
法定代表人	沈小军
股票简称	轻纺城
股票代码	600790
住所	浙江省绍兴县柯桥街道鉴湖路 1 号中轻大厦
上市地点	上海证券交易所
营业执照注册号	330000000031704

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、公司设立情况

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，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”。

三、最近三年控股权变动情况

2008 年 11 月 11 日，浙江精功控股有限公司与国有独资公司绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司签订了《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。

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。

五、主营业务情况和主要财务指标

（一）主营业务情况

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

六、第一大股东及实际控制人情况

本公司第一大股东为绍兴县中国轻纺城市场开发经营有限公司，实际控制人为绍兴县人民政府，详见本报告书摘要“第三章 交易对方基本情况”。

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
注册资本	20,000 万元
法定代表人	毛东敏
住所	绍兴县柯桥创意大厦 21 楼
上市地点	上海证券交易所
营业执照注册号	3330621000002393

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

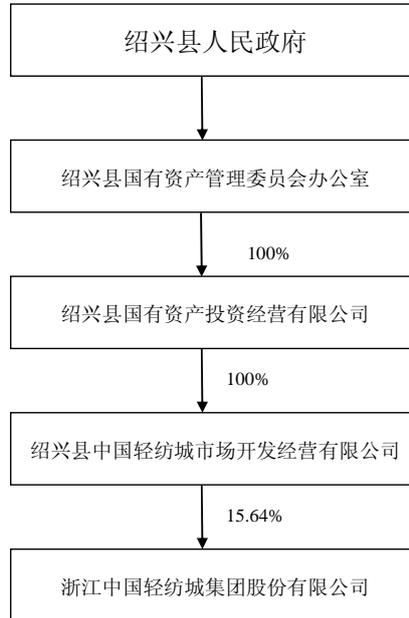
开发公司前身为“绍兴县中国轻纺城市场开发投资有限公司”，由绍兴县国有资产投资经营有限公司独资设立，于 2003 年 7 月 2 日在绍兴县工商行政管理局注册设立，设立时注册资本为 1,000 万元。

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。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

截至本报告书摘要出具日，开发公司的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 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

截至本报告书摘要签署日，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%
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				

序号	企业名称	主营业务范围	注册资本	持股比例
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

（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

截至本报告书摘要签署日，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
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

截至本报告书摘要签署日，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，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，取得了有效期至 2018 年 10 月 17 日的“绍兴县中国轻纺城针织面料市场”和“绍兴县中国轻纺城毛纺面料市场”，以及有效期至 2023 年 12 月 30 日的“浙江绍兴中国轻纺城（东升路市场）”等三个市场名称登记证。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。

本次交易拟注入资产包括：

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。

(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，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。

截至本报告书摘要签署日，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%，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。

（五）其他事项说明

截至本报告书摘要签署日，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摘要“第四章、交易标的基本情况 六、债权债务处理情况”。

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，目前已达到预定可使用状态，并已取得有效期至 2023 年 7 月 2 日的“绍兴县中国轻纺城北联窗帘布艺市场”的市场名称登记证。截至本报告书摘要签署日，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。

（二）北联市场资产权属情况

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 (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

北联市场的开发建设履行了必要的建设审批、备案手续，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。

截至本报告书摘要签署日，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，截至本报告书摘要签署日，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。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。

（五）其他事项说明

截至本报告书摘要签署日，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摘要“第四章、交易标的基本情况 六、债权债务处理情况”。

三、标的资产主营业务情况

（一）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。

（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。详细情况如下表所示：

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%

1、东升路市场资产评估减值的原因分析

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。

2、北联市场资产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。标的资产 2012—2014 年盈利状况的分析详见本报告书摘要“重大事项提示 三、目标资产盈利前景分析”。

六、债权债务处理情况

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

截至本报告书摘要签署日，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。

截至本报告书摘要出具日，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。

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

截至本报告书摘要签署日，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

截至本报告书摘要签署日，不存在涉及交易标的资产的许可使用情况。

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

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

详见本报告书摘要“重大事项提示 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”。

第六章 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

东升路市场和北联市场资产明细表详见本报告书摘要“第四章 交易标的基本情况 一、东升路市场资产 二、北联市场资产”部分。

（二）东升路市场与北联市场收入明细情况

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

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
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

资产	2011年9月30日	2010年12月31日
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
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

项 目	2011 年 1-9 月	2010 年度
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
（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

项 目	2012 年度预测数
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

项 目	2012 年度预测数
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

详见本报告书摘要“重大事项提示 三、目标资产盈利前景分析”。

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。

（本页无正文，为《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）摘要》之盖章页）

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

2012年1月12日