

浙江中国小商品城集团股份有限公司

非公开发行A 股股票预案的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

释义:除非文义载明,下列简称具有如下含义

项目	释义
小商品城、本公司、公司、上市公司	浙江中国小商品城集团股份有限公司
本补充预案、补充发行预案	浙江中国小商品城集团股份有限公司非公开发行A股股票预案的补充预案
义乌国资公司、发行对象	义乌市国有资产投资控股有限公司,为本公司大股东义乌中国小商品城恒大开发总公司的控股股东
《非公开发行股票收购资产协议》	义乌国资公司与小商品城签署的关于公司本次非公开发行股票的《非公开发行股票收购资产协议》
目标资产	义乌国际商贸城三期土地使用权及在建工程项目
本次发行、本次非公开发行股票	小商品城以每股75.49元的价格向义乌国资公司非公开发行下限为3000万股、上限为5000万股股票的行为
证监会	中国证券监督管理委员会
元	人民币元
注入资产的审计基准日、评估基准日	2007年12月31日
银信汇业	上海银信汇业资产评估有限公司,为本次发行收购的目标资产评估报告的出具单位
上海房地产估价师事务所	上海房地产估价师事务所有限公司,为本次发行收购资产中土地评估报告的出具单位
众华沪银	上海众华沪银会计师事务所有限公司,为本次发行收购的目标资产审计单位和本次发行相关的盈利预测报告审核单位的审核单位
浙江天健	浙江天健会计师事务所有限公司,为小商品城年度财务报告审计单位及备考财务报告的出具单位

公司于2008年3月5日公告了《浙江中国小商品城集团股份有限公司非公开发行A股股票预案》，公司拟通过非公开发行股票方式购买义乌国资公司拥有的义乌国际商贸城三期土地使用权及在建工程项目，现对该议案进行补充和修订，具体内容如下：

一、发行股份的价格及定价原则、发行数量

1、发行的价格和定价原则：本次非公开发行的定价基准日为公司本次非公开发行A股股票的首次董事会决议公告日，发行价格为75.49元/股，即定价基准日前20个交易日公司A股股票交易均价（定价基准日前20个交易日公司股票交易均价=定价基准日前20个交易日公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总量），最终发行价格尚需公司股东大会批准。

2、发行对象、发行数量及认购方式：本次非公开发行的发行对象为公司大股东的控股股东义乌国资公司。本次购买目标资产采取公司向义乌国资公司非公开发行股票的方式，向义乌国资公司非公开发行45,131,806股A股股票。

二、经审计的目标资产财务数据摘要

义乌国际商贸城三期的资产已经众华沪银审计，并出具了沪众会字(2008)第2078号审计报告，主要财务数据如下表所示：

金额单位：元

项目	金额
土地费用	993,195,900.01
土建工程	200,874,612.00
土石方工程	46,423,156.00
水电安装	773,840.00
消防工程	4,777,861.00
暖通工程	6,406,600.00
钢结构	6,600,000.00
自动开启天窗	4,081,240.00
三期市场东青溪改造工程	3,963,399.00
工程直接费	18,754,036.10
工程间接费	4,333,337.75

财务费用	3,523,140.45
三期办公用房工程	1,663,493.00
合计	1,295,370,615.31

义乌国资公司对义乌国际商贸城三期项目的土地使用权进行了抵押。

义乌国资公司已出具承诺在资产交割日之前解除该土地的抵押。

三、目标资产的评估结果

银信汇业出具了沪银信汇业评报字[2008]第1035号《资产评估报告书》，评估基准日2007年12月31日。（该资产评估报告引用了上海房地产估价事务所有限公司出具的沪房地师估(2008)地字第0087号《义乌市国际贸城三期地块土地估价报告书》，估价期日为2007年12月31日）。义乌国际商贸城三期项目在建工程账面价值1,295,370,615.31元。调整后账面值为1,295,370,615.31元，评估值为3,407,000,000元，增值2,111,629,384.69元，增值率163.01%。明细如下：

单位：元

项目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%
在建工程部分（一阶段）	302,174,715.30	302,174,715.30	304,000,000.00	0.60
三期土地使用权	993,195,900.01	993,195,900.01	3,103,000,000.00	212.43

四、备考合并财务信息摘要

便于所有投资人理解本公司扩大的资产及相关业务在2007年度的经营情况及其与以后年度的经营情况的比较，本公司按照如下假设编制本公司模拟财务报表：

1、备考合并财务报表的编制基础和基本假设

(1) 本备考合并财务报表系以本公司业经审计的2007年度财务报表和目标资产的评估价值为基础，假设本公司已于2007年12月31日按照董事会审议通过的《非公开发行A股股票预案》完成向义乌国资公司非公开发行股票，并办妥目标资产收购手续，在简单汇总的基础上编制而成。

(2) 本备考财务报表系根据董事会审议通过的《非公开发行A股股票预案》，以每股74.59元的价格向义乌市国有资产投资控股有限公司非公开发行下限为3,000万股、上限为5,000万股的股票，以收购以其所持有的目标资产。

根据目标资产截至2007年12月31日的评估价值3,407,000,000.00元和董事会审议通过本次非公开发行股票的发行价格75.49元，计算非公开发行的股票

为 45,131,806 股,股本溢价为 3,361,868,194 元,非公开发行股票记入“股本”,“资本公积”之金额系基于此假设而分列。

(3) 本备考合并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,即本公司和目标资产已一致采用该等会计政策和会计估计。

本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》,即本报告所载 2007 年度之财务信息按本备考合并财务报表附注四“本备考合并财务报表采用的重要会计政策和会计估计”所列各项会计政策编制。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》(证监会计字(2007)10 号),本报告所载比较数据系按照中国证券监督管理委员会证监发(2006)136 号文规定的原则确定 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数,并以此为基础,根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条和《企业会计准则解释第 1 号》,按照追溯调整的原则,编制可比资产负债表和可比利润表。

2、最近一年及一期备考合并资产负债表主要数据

浙江天健对本公司 2007 年度备考合并财务报表进行了专项审计,并出具了浙天会审(2008)717 号审计报告。

1) 备考合并资产负债表

2007 年 12 月 31 日

单位:元

资 产	期末数	期初数	负债和股东权益	期末数	期初数
流动资产:			流动负债:		
货币资金	849,352,009.71	518,557,792.65	短期借款		
交易性金融资产		4,727,943.40	交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	51,011,359.69	33,434,292.94	应付账款	294,664,090.66	401,303,422.08
预付款项	595,362,713.93	36,984,516.22	预收款项	2,366,886,706.30	2,983,958,989.17
应收利息			应付利息		
应收股利			应付股利		
其他应收款	22,066,929.03	99,387,750.90	其他应付款	320,574,654.58	282,648,270.92
存货	412,333,697.72	1,191,294,517.50	应交税费	73,118,169.63	81,197,803.72
			应付职工薪酬	184,392,785.50	122,942,171.62
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债		
其他流动资产			其他流动负债	2,088,226.45	2,088,226.45
流动资产合计	1,930,126,710.08	1,884,386,813.61	流动负债合计	3,241,724,633.12	3,874,138,883.96

非流动资产:			非流动负债:		
可供出售金融资产			长期借款		
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	11,783,549.20	11,783,549.20	专项应付款		
投资性房地产	144,445,995.05	146,504,257.67	预计负债		
固定资产	1,866,452,501.81	2,055,110,239.29	递延所得税负债		
在建工程	304,098,321.00	103,300.00	其他非流动负债		
工程物资			非流动负债合计		
固定资产清理			负债合计	3,241,724,633.12	3,874,138,883.96
油气资产			股东权益:		
无形资产	3,877,066,052.80	794,352,177.08	股本	170,100,443.00	124,968,637.00
开发支出			资本公积	3,707,458,373.19	345,590,179.19
商誉			盈余公积	196,704,878.24	173,904,150.09
长期待摊费用	45,186,166.37	123,308,582.45	未分配利润	853,022,450.52	513,330,729.61
递延所得税资产	24,807,950.34	40,327,135.36	归属于母公司股东权益合计	4,927,286,144.95	1,157,793,695.89
其他非流动资产			少数股东权益	34,956,468.58	23,943,474.81
非流动资产合计	6,273,840,536.57	3,171,489,241.05	股东权益合计	4,962,242,613.53	1,181,737,170.70
资产总计	8,203,967,246.65	5,055,876,054.66	负债和股东权益总计	8,203,967,246.65	5,055,876,054.66

2) 最近一年备考合并利润表

2007年度

单位(元)

项 目	本期数	上年同期数
一、营业总收入	2,906,188,617.22	1,887,670,950.28
其中:营业收入	2,906,188,617.22	1,887,670,950.28
二、营业总成本	2,349,302,738.97	1,442,220,504.26
其中:营业成本	1,830,774,819.32	1,042,686,173.27
营业税金及附加	132,867,194.85	83,268,108.44
销售费用	166,998,280.04	134,838,431.78
管理费用	224,192,785.80	177,833,020.53
财务费用	-3,713,492.16	-779,734.00
资产减值损失	-1,816,848.88	4,374,504.24
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		1,972,814.66
投资收益(损失以“-”号填列)	11,368,109.98	11,375,006.70
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		10,350,560.93
汇兑收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	568,253,988.23	458,798,267.38

加: 营业外收入	10,180,472.44	207,803.15
减: 营业外支出	13,207,246.41	3,634,358.27
其中: 非流动资产处置损失	140,435.97	1,442,825.38
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	565,227,214.26	455,371,712.26
减: 所得税费用	190,778,771.43	153,037,076.15
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	374,448,442.83	302,334,636.11
归属于母公司股东的净利润	362,492,449.06	301,776,092.10
少数股东损益	11,955,993.77	558,544.01
六、每股收益:		
(一) 基本每股收益	2.13	2.41
(二) 稀释每股收益	2.13	2.41

五、盈利预测财务信息摘要

(一) 目标资产盈利预测情况

众华沪银对义乌国际商贸城三期项目出具了沪众会字(2008)第2077号盈利预测审核报告。该盈利预测报告的编制已经遵循了谨慎性原则,但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资分析时不应过分依赖。

1、项目概况

义乌国际商贸城三期由义乌国资公司拥有,其中一阶段预计于2008年9月竣工。义乌国资公司拟以该项目定向增发注入本公司。

义乌国际商贸城三期第一阶段总建筑面积1,006,180平方米,预计单位面积建筑造价2,333元/平方米,建筑投资总额234,741.79万元;国际商贸城三期1、2号地块土地面积488,553平方米,预计土地使用权取得价格31.03亿元,契税9,300万元,一阶段项目预测总建设投资438,265.81万元。

2、预测利润表的编制基础

本公司董事会参照公司2005年度、2006年度和2007年度经中国注册会计师审定的财务报表的基础上,以公司对预测期间经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场情况等方面的合理假设为前提,并充分考虑本公司2008年度至2009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,编制了义乌国际商贸城三期项目第一阶段的预测利润表。上述预测性财务信息反映了管理层对其涵盖期间内该项目的经营成果的预期。其编制和列报所采用的会计政策符合企业会计准则的规

定,并且与编制本公司历史财务报表时所使用的会计政策相一致。

3、预测利润表的基本假设

上述预测性财务信息是在管理层确定的假设的基础上编制的。这些假设反映了管理层根据目前所能获取的信息,对于该预测性财务信息涵盖期间内的预期未来状况和预期将采取的行动所作出的判断和最佳估计。

1) 公司所遵循的我国现行法律、法规、部门规章以及当前社会政治、经济环境不会发生重大变化;

2) 公司主要经营地社会经济环境无重大变化;

3) 公司现行结构无重大变化;

4) 公司经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动;

5) 公司经营所需资源的价格无重大变化,并且将不会严重短缺,公司的正常销售价格不会受到有关部门的限制;

6) 公司能正常营运,重大项目能按期投入运作;

7) 公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响;

8) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素所造成重大不利影响。

4、预测利润表

金额单位:万元

项目	2008年10-12月预测数	2009年度预测数
一、营业收入	17,760.55	71,042.20
减:营业成本	10,009.27	40,330.25
其中:折旧和摊销	6,900.47	27,601.89
营业税金及附加	994.59	3,978.36
销售费用	710.42	2,841.69
管理费用	1,155.01	4,696.23
二、营业利润	4,891.26	19,195.67
减:营业外支出	17.76	71.04
三、利润总额	4,873.50	19,124.63
减:所得税费用	1,218.38	4,781.16
四、净利润	3,655.12	14,343.47

(二) 小商品城收购义乌国际商贸城三期后合并盈利预测情况

公司结合本公司、义乌国际商贸城三期项目产生效益后,编制了盈利预测报告,众华沪银对本盈利预测报告进行了审核并出具了沪众会字(2008)第2075号合

并盈利预测审核报告。该盈利预测报告的编制已经遵循了谨慎性原则,但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资分析时不应过分依赖。

1、盈利预测编制基础

浙江中国小商品城集团股份有限公司及拟置入的义乌国际商贸城三期第一阶段项目2008年度、2009年度合并预测利润表,是在董事会参照公司2005年度、2006年度和2007年度经中国注册会计师审定的财务报表的基础上,以公司对预测期间经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场情况等方面的合理假设为前提,以公司2008年度、2009年度的生产经营计划、营销计划及已签订的销售合同、投资计划、财务预算等为依据,在充分考虑公司的经营条件、经营环境、未来发展计划以及下列各项假设的前提下,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而成的。上述预测性财务信息反映了管理层对其涵盖期间内本公司的经营成果的预期,其编制和列报所采用的会计政策符合企业会计准则的规定,并且与编制本公司历史财务报表时所使用的会计政策相一致。2008年度、2009年度合并预测利润表已按中国证券监督管理委员会有关盈利预测报告编制和披露的规范列报。

2、预测利润表的基本假设

上述预测性财务信息是在管理层确定的假设的基础上编制的。这些假设反映了管理层根据目前所能获取的信息,对于该预测性财务信息涵盖期间内的预期未来状况和预期将采取的行动所作出的判断和最佳估计。

1) 公司所遵循的我国现行法律、法规、部门规章以及当前社会政治、经济环境不会发生重大变化;

2) 公司主要经营地社会经济环境无重大变化;

3) 公司现行结构无重大变化;

4) 公司经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动;

5) 公司经营所需资源的价格无重大变化,并且将不会严重短缺,公司的正常销售价格不会受到有关部门的限制;

6) 公司能正常营运,重大项目能按期投入运作;

7) 公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响;

8) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素所造成重大不利影响。

3、合并预测利润表架构假设

本公司假定义乌国际商贸城三期第一阶段项目能按期在 2008 年 10 月正式营业，所编制的合并预测利润表中将义乌国际商贸城三期第一阶段项目自 2008 年 10 月 1 日起纳入预测范围。

根据本公司第五届八次董事局（临时）会议决议，本公司拟实施的重大资产重组交易具体方案为：向义乌国资公司以非公开发行股票的方式购买其拥有的义乌国际商贸城三期项目的土地使用权和在建工程，股票发行价格为 75.49 元/股，拟发行股份为下限 3,000 万股，上限 5,000 万股。

本盈利预测假定本次重大资产重组交易在义乌国际商贸城三期第一阶段项目正式营业之前完成。

4、2008年度、2009年度合并预测利润表

金额单位：万元

项目	2007 年度 已审实现数	2008 年度 预测数	2009 年度 预测数
一、营业收入	290,618.86	242,520.98	252,777.75
减：营业成本	183,077.48	121,468.02	127,620.77
营业税金及附加	13,286.72	14,034.05	12,542.55
销售费用	16,699.83	16,837.60	17,530.03
管理费用	22,419.28	18,674.42	24,028.70
财务费用	-371.35	-548.96	-351.65
资产减值损失	-181.68	-	-
加：投资收益	1,136.81	38.00	38.00
二、营业利润	56,825.39	72,093.85	71,445.35
加：营业外收入	1,018.04	-	-
减：营业外支出	1,320.72	265.78	276.55
三、利润总额	56,522.71	71,828.07	71,168.80
减：所得税费用	19,077.87	18,377.55	18,239.67
四、净利润	37,444.84	53,450.52	52,929.13
归属于母公司所有者的净利润	36,249.24	51,946.22	52,520.96
少数股东损益	1,195.60	1,504.30	408.17

上述本次收购相关财务资料详细信息见本次董事局会议相关公告。

六、《非公开发行股票收购资产协议》内容摘要

1、合同主体:义乌国资公司和本公司

2、签订时间:2008年3月26日

3、认购股份数量:义乌国资公司同意认购本次发行股份的具体股份数为45,131,806股。

4、目标资产价格、认购方式、支付方式

评估基准日前形成的资产的转让价格以目标资产评估报告为准,即为人民币3,407,000,000元,小商品城同意以非公开发行股票的方式向义乌国资公司支付45,131,806股普通股。

5、资产交付或过户时间安排

小商品城及义乌国资公司于本协议交易生效后60天内(除非本协议另有约定)完成与本次交易涉及的(评估基准日至交割日)审计、权属确认、变更和相关事项及程序,使本次交易完全并有效地完成。

6、资产自评估截止日至资产交付日所产生收益和资产的归属

目标资产自评估基准日至资产交割日所产生的收益归小商品城。

自评估基准日至资产交割日形成的资产,经审计后有小商品城按账面价值偿付给义乌国资公司。

7、合同附带的任何保留条款、前置条件

已具备本协议相关的生效条件

本次转让已经取得与本项转让的实施有关联的第三方(包括但不限于债权人)的同意、授权及核准;

在交割日之前目标资产所涉的资产、财务状况、业务经营和前景没有发生重大不利变化。

8、合同的生效条件和生效时间

本协议于下列条件全部满足时生效:

本协议经协议双方法定代表人或其授权代理人签署并加盖各自公章;

义乌国资公司已完成了本次交易的内部审批程序,并获得授权和批准;

小商品城的股东大会批准了本次交易;

本次交易已经中国证监会核准。

9、违约责任条款

如果由于协议一方违反其在本协议中的义务或出现本协议约定需要赔偿的情况;或协议一方在本协议中的陈述与保证不真实、不完整、不准确或存在误导;或协议一方作为责任方不当的诉讼行为,而使另一方直接遭受、承担、蒙受索赔、行动、损失、责任、赔偿、费用及开支,责任方或违约方应向另一方做出赔偿。

七、董事会关于目标资产定价合理性的讨论与分析

(一) 评估数据

银信汇业和上海房地产评估师事务所以 2007 年 12 月 31 日为评估基准日,对目标资产进行了评估,评估值为 3,407,000,000 元,目标资产合计增值幅度为 163.01%,增值的主要原因:

1、由于周边市场竞争需要,当时义乌国资公司仅以略高于土地的成本价获得该块土地。

2、本次资产注入上市公司时,相应调高了市场租金水平,土地的估值也相应提高。

(二) 银信汇业在评估报告中对评估方法的适用性、评估假设前提及相关参数的合理性、未来收益预测的谨慎性的说明如下:

1、评估方法的适用性判断及选择

一般而言,评估可以采用成本法、市场法和收益法中的一种或多种方法。按照重置取得资产的评估途径,可以通过成本法估算土地的取得成本和工程投入;同时由于本次评估的“义乌国际商贸城三期项目”建成后以出租方式运营,将带来租金收益现金流,所以在土地使用权评估中的假设开发法方法中的“建成后房地产价值”可以采用收益法。由于本次被评估资产的个体特性(如面积、规模、用途等因素),在被评估资产所在区域无法找到与之类似的可比案例进行比较修正,故不适合用市场法;因此,评估人员综合判断后,选用成本法和假设开发法对“义乌国际商贸城三期项目”进行评估。

2、评估相关参数的合理性、未来收益预测的谨慎性的说明

(1) 基准地价法中采用的主要参数

①基准地价

按照义乌市人民政府 2005 年 9 月 29 日公布的“义乌市人民政府关于公布义乌市基准地价的通知”(义政发【2005】50 号),该基准地价是截至目前该地区公布的最新的基准地价。

②土地使用年期

按《国有土地使用权证》[义乌国用(2007)第 1-11131 号和第 1-11132 号]所载明的剩余使用年限。

(2) 假设开发法和收益法中采用的主要参数

①租金价格及增长

市场商位的 70%部分按照政府核定的计划租金。其余部分在商贸城一、二期平均市场租金基础上考虑适当折扣。租金增长,从谨慎原则考虑,参照一、二期租金增长的趋势预测:计划租金第一轮周期(5 年)的增长,之后按不增长考虑;市场租金第一、二轮周期(共 2 次、三年 1 次)的增长,之后按不增长考虑。

②出租面积和空置率

按照义乌市国有资产投资控股有限公司提供的国际商贸城三期项目完工后可出租面积,并根据不同用途适当考虑空置率的影响。

③税金和营运费用

营业税金及附加税率,按照现行税率水平;营运费用中,从谨慎原则考虑,管理费用按现行水平稍高考虑;其他费用参照行业平均水平考虑。

④收益期

从谨慎原则考虑,按建筑物耐用年限和土地使用年限孰短考虑。

⑤资本化率

根据目前商业用途房地产平均资本化率的区间,考虑 70%的商位是按照计划租金出租,风险相对较小,综合考虑取该区间近下限值作为折现率。

⑥开发成本

建安费按项目工程组测算数据进行合理性分析后确定;专业费和管理费按行业平均水平结合开发规模综合考虑。

上述评估所采用的参数,根据委托方和资产占有方以及相关部门提供的资

料和信息,结合评估人员的独立判断,对本项目涉及资产的评估是合理和谨慎的。

3、评估假设前提的合理性说明

1) 基本假设

①以委托方提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

②以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

③以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

④以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响,也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

⑤除已知悉并披露的事项外,本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项,且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

2) 具体假设:

①本次评估设定的评估基准日“义乌国际商贸城三期”在建工程所涉及土地使用权估价对象现状为“五通一平”,即红线外通路,通上水、通下水、通电、通讯,红线内场地平整。

②本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取足够的行业及相关资产产权交易情况资料,缺乏对资产流动性的分析依据,故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

上述基本假设和具体假设,是评估人员根据被评估资产所处经济环境、房地产开发企业的行业特点,和被评估资产的实际情况,以及本次资产交易的特点作出的合理和谨慎的估计和判断。

(三) 董事会及独立董事意见

1、关于评估机构的独立性和胜任能力

本次对目标资产进行评估的评估机构为银信汇业(目标资产)和上海房地产估价师事务所有限公司(目标资产中的土地使用权),银信汇业为具有证券从业

资格的专业评估机构,上海房地产估价师事务所有限公司具有全国范围内从事土地评估业务资格。两机构均具有较为丰富的业务经验。两家中介机构及其经办评估师与公司、义乌国资公司除业务关系外,无其他关联关系,亦不存在现实的及预期的利益或冲突,具有独立性。

2、关于评估机构选聘的合规性

公司与义乌国资公司在共同调查了解的基础上,一致同意聘请银信汇业和上海房地产估价师事务所有限公司承担此次资产评估工作,并与两家评估机构签署了资产评估业务约定书,选聘合规。

3、关于评估假设前提的合理性

评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。

4、关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是本公司以非公开发行股票的方式,向义乌国资公司收购义乌国际商贸城三期项目,评估机构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,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则,运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法,选用的参照数据、资料可靠;资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当,评估结论合理,评估方法与评估目的的相关性一致。

综上所述,公司董事会及独立董事认为:本次发行股票购买资产涉及的评估事项中选聘评估机构的程序合法、有效,所选聘评估机构具有独立性,评估假设前提合理,评估方法与评估目的的相关性一致,出具的资产评估报告的评估结论合理。

(四) 目标资产情况分析

本次因收购目标资产增加的股本为4513.18万股,目标资产的盈利预测净利润2008年为3,655.12万元(2008年10-12月的净利润)、2009年为14,343.47万元。因此对应本次增发新增的股份(4513.18万股)的每股收益为2008年为0.81元、2009年为3.18元,对公司每股收益增厚有一定的贡献。

上述收益为义乌国际商贸城三期项目一阶段的收益,公司在一阶段开始运营后,择机建设二阶段项目,二阶段的土地已通过本次收购进入公司,二阶段建成运营后将对公司的收益有进一步提高。

通过本次资产注入更加确保公司在义乌市小商品市场的主导地位,增强公司的核心竞争力,增强公司可持续发展能力。同时,义乌国资公司通过本次非公开发行提高其持股比例,有利用本公司的长远发展。

浙江中国小商品城集团股份有限公司

二〇〇八年三月三十一日

浙江中国小商品城集团股份有限公司 董事局关于前次募集资金使用情况的说明

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任

一、前次募集资金的数额、资金到账时间以及资金在专项账户中的存放情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]28号文核准,本公司于2004年3月18日向社会公开增发人民币普通股(A股)20,938,628股,每股面值1元,每股发行价16.62元,募集资金总额人民币347,999,997.36元,加上收取的网下申购资金利息890,232.45元,坐扣上网发行费574,110.85元、承销费15,800,000.00元后的募集资金为332,516,118.96元,于2004年3月24日、2004年3月25日分三次到达本公司在中国工商银行义乌市支行开设的募集资金专户(账号1208020029092009912)。另扣除上网发行费和承销费以外的发行费用3,384,098.00元后,本公司增发募集资金净额为329,132,020.96元。上述募

集资金业经浙江天健会计师事务所有限公司验证,并出具浙天会验[2004]第 21 号验资报告。

本公司募集资金在商业银行专项账户存放情况如下:

公司名称	开户银行	银行账号	初始存放金额	销户时间
本公司	中国工商银行 义乌市支行	1208020029092009912	329,132,020.96	2004 年 11 月

二、前次募集资金实际使用情况说明

(一) 前次募集资金使用情况对照表

本公司承诺募集资金投资建设义乌小商品国际商贸城二期一阶段。

前次募集资金使用情况对照表

截至 2007 年 12 月 31 日

编制单位：浙江中国小商品城集团股份有限公司

单位：人民币万元

募集资金总额：32,913.20						已累计使用募集资金总额：32,913.20				
变更用途的募集资金总额：0.00						各年度使用募集资金总额：32,913.20				
变更用途的募集资金总额比例：0.00%						2004 年：32,913.20				
						2005 年：0.00				
						2006 年：0.00				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额(二期一阶段)	实际投资金额(二期一阶段)	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	义乌小商品国际商贸城二期一阶段	义乌小商品国际商贸城二期一阶段	50,000	118,156.00	139,139.96	32,913.20	32,913.20	32,913.20	0.00	2004 年 10 月

(二) 前次募集资金实际投资项目变更情况说明

本公司不存在前次募集资金实际投资项目变更的情况。

(三) 前次募集资金投资项目对外转让或置换情况说明

本公司不存在前次募集资金投资项目对外转让或置换的情况。

(四) 闲置募集资金情况说明

本公司不存在闲置募集资金情况。

三、前次募集资金投资项目实现效益情况说明

(一) 前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

前次募集资金投资项目实现效益（净利润，以下同）情况对照表详见下表。
对照表中实现效益的计算口径、计算方法与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

截至 2007 年 12 月 31 日

编制单位：浙江中国小商品城集团股份有限公司

单位：人民币万元

实际投资项目		截止日投资项目 累计产能利用率	承诺效益 (年均)	最近三年实际效益			截止日 累计实现效益	是否达到 预计效益
序号	项目名称			2005 年	2006 年	2007 年		
1	义乌小商品国际商贸城二期 一阶段	100.00	3,262.19	3,027.60	3,357.63	3,552.41	10,168.46	是

（二）前次募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明

由于前次募集资金投资项目即义乌小商品国际商贸城二期一阶段项目的一部分，故财务无法单独核算募集资金投资项目产生的效益。对照表中各年度实现效益的计算口径、计算方法如下：以募集资金投资额占国际商贸城二期一阶段项目总投资额的比重，对义乌小商品国际商贸城二期一阶段项目（单独成立国际商贸城二分公司）产生的年度净利润进行分摊计算，得出募集资金投资项目的年度实现效益。

（三）前次募集资金投资项目累计实现收益低于承诺 20%（含 20%）以上的情况说明

前次募集资金投资项目累计实现收益未低于承诺 20%。

四、前次募集资金中用于认购股份的资产运行情况说明

本公司不存在用前次募集资金认购股份的资产运行情况。

五、其他差异说明

本公司募集资金实际使用情况与公司定期报告和其他信息披露文件中披露的有关内容一致。

六、结论

董事局认为，本公司前次募集资金的使用与增发招股意向书中披露的 A 股募集资金运用方案相符。本公司对前次募集资金的投向和进展情况均如实履行了披露义务。

浙江中国小商品城集团股份有限公司董事局

2008 年 3 月 31 日

附件 1：前次募集资金使用情况鉴证报告

附件 2：浙江中国小商品城集团股份有限公司前次募集资金使用情况报告

前次募集资金使用情况鉴证报告

浙天会审（2008）639 号

浙江中国小商品城集团股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的浙江中国小商品城集团股份有限公司（以下简称小商品城）截至 2007 年 12 月 31 日的《前次募集资金使用情况报告》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供小商品城公司增发股票时使用，不得用作任何其他目的。我们同意本鉴证报告作为小商品城公司增发股票的必备文件，随其他申报材料一起上报。

二、管理层的责任

小商品城公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》编制《前次募集资金使用情况报告》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是对小商品城管理层编制的上述报告独立地提出鉴证结论。

四、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

五、鉴证结论

我们认为，小商品城公司管理层编制的《前次募集资金使用情况报告》符合中国证监会发布的《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定，如实反映

了小商品城截至 2007 年 12 月 31 日的前次募集资金使用情况。

浙江天健会计师事务所有限公司 中国注册会计师 翁伟

中国·杭州 中国注册会计师 胡燕华

报告日期：2008 年 3 月 31 日

浙江中国小商品城集团股份有限公司

前次募集资金使用情况报告

中国证券监督管理委员会：

现根据贵会印发的《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字〔2007〕500号）的规定，本公司将截至2007年12月31日（以下简称截止日）的前次募集资金使用情况报告如下：

一、前次募集资金的数额、资金到账时间以及资金在专项账户中的存放情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]28号文核准，本公司于2004年3月18日向社会公开增发人民币普通股（A股）20,938,628股，每股面值1元，每股发行价16.62元，募集资金总额人民币347,999,997.36元，加上收取的网下申购资金利息890,232.45元，坐扣上网发行费574,110.85元、承销费15,800,000.00元后的募集资金为332,516,118.96元，于2004年3月24日、2004年3月25日分三次到达本公司在中国工商银行义乌市支行开设的募集资金专户（账号1208020029092009912）。另扣除上网发行费和承销费以外的发行费用3,384,098.00元后，本公司增发募集资金净额为329,132,020.96元。上述募集资金业经浙江天健会计师事务所有限公司验证，并出具浙天会验[2004]第21号验资报告。

本公司募集资金在商业银行专项账户存放情况如下：

公司名称	开户银行	银行账号	初始存放金额	销户时间
本公司	中国工商银行 义乌市支行	1208020029092009912	329,132,020.96	2004年11月

二、前次募集资金实际使用情况说明

（一）前次募集资金使用情况对照表

本公司承诺募集资金投资建设义乌小商品国际商贸城二期一阶段。前次募集资金使用情况对照表详见本报告附件1。

（二）前次募集资金实际投资项目变更情况说明

本公司不存在前次募集资金实际投资项目变更的情况。

（三）前次募集资金投资项目对外转让或置换情况说明

本公司不存在前次募集资金投资项目对外转让或置换的情况。

(四) 闲置募集资金情况说明

本公司不存在闲置募集资金情况。

三、前次募集资金投资项目实现效益情况说明

(一) 前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

前次募集资金投资项目实现效益（净利润，以下同）情况对照表详见本报告附件 2。对照表中实现效益的计算口径、计算方法与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

(二) 前次募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明

由于前次募集资金投资项目即义乌小商品国际商贸城二期一阶段项目的一部分，故财务无法单独核算募集资金投资项目产生的效益。对照表中各年度实现效益的计算口径、计算方法如下：以募集资金投资额占国际商贸城二期一阶段项目总投资额的比重，对义乌小商品国际商贸城二期一阶段项目（单独成立国际商贸城二分公司）产生的年度净利润进行分摊计算，得出募集资金投资项目的年度实现效益。

(三) 前次募集资金投资项目累计实现收益低于承诺 20%（含 20%）以上的情况说明

前次募集资金投资项目累计实现收益未低于承诺 20%。

四、前次募集资金中用于认购股份的资产运行情况说明

本公司不存在用前次募集资金认购股份的资产运行情况。

五、其他差异说明

本公司募集资金实际使用情况与公司定期报告和其他信息披露文件中披露的有关内容一致。

附件：1. 前次募集资金使用情况对照表

2. 前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

浙江中国小商品城集团股份有限公司

2008 年 3 月 31 日

附件 1

前次募集资金使用情况对照表

截至 2007 年 12 月 31 日

编制单位：浙江中国小商品城集团股份有限公司

单位：人民币万元

募集资金总额：32,913.20						已累计使用募集资金总额：32,913.20				
变更用途的募集资金总额：0.00						各年度使用募集资金总额：32,913.20				
变更用途的募集资金总额比例：0.00%						2004 年：32,913.20				
						2005 年：0.00				
						2006 年：0.00				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期（或截止日项目完工程度）
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额（二期一阶段）	实际投资金额（二期一阶段）	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	义乌小商品国际商贸城二期一阶段	义乌小商品国际商贸城二期一阶段	50,000	118,156.00	139,139.96	32,913.20	32,913.20	32,913.20	0.00	2004 年 10 月

附件 2

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

截至 2007 年 12 月 31 日

编制单位：浙江中国小商品城集团股份有限公司

单位：人民币万元

实际投资项目		截止日投资项目 累计产能利用率	承诺效益 (年均)	最近三年实际效益			截止日 累计实现效益	是否达到 预计效益
序号	项目名称			2005 年	2006 年	2007 年		
1	义乌小商品国际商贸城二期 一阶段	100.00	3,262.19	3,027.60	3,357.63	3,552.41	10,168.46	是

浙江中国小商品城集团股份有限公司

Zhejiang China Commodities City Group Co., Ltd.

(注册地址：浙江省义乌市福田路 105 号海洋商务写字楼)

发行股份购买资产暨重大资产重组

(关联交易) 报告书

(草案)

独立财务顾问



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

二〇〇八年三月三十一日

本公司声明

本公司及董事局全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、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中财务会计报告真实、完整。

中国证监会和其他政府机关对本次重大购买资产所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

特别提示

1、本公司董事局决议采取非公开发行股票方式向本公司控股股东的控股股东义乌国资公司发行45,131,806股股份收购义乌国资公司拥有并承建的义乌国际商贸城三期项目资产，以其评估价值作价，交易总金额34.07亿元。

根据银信汇业出具的沪银信汇业评报字[2008]第1035号《资产评估报告书》，义乌国际商贸城三期项目的土地使用权及在建工程的评估价值合计为34.07亿元，评估基准日2007年12月31日（其中，关于土地使用权的评估，该资产评估报告引用了上海房地产估价师事务所有限公司出具的沪房地师估(2008)地字第0087号《义乌市国际贸城三期地块土地估价报告书》中的评估结果，土地使用权估价期日2007年12月31日）。

本次发行股份购买资产的股份的发行价格为小商品城2008年3月4日第五届第八次董事局会议召开前20个交易日股票交易均价，即75.49元/股，最终发行价格尚须经公司股东大会批准。

本次非公开发行股票与义乌国资公司以资产认购股份同时实施。

2、义乌市国有资产管理办公室对义乌国资公司董事会关于以义乌国际商贸城三期项目资产认购小商品城股份的决议进行了批准，并对义乌国际商贸城三期项目资产的评估结果进行了核准。

3、小商品城现拥有义乌国际商贸城一期及二期的所有权及经营权，本次购买义乌国际商贸城三期土地使用权及在建工程项目资产完成后，小商品城消除了与义乌国资公司之间的潜在同业竞争，进一步增强公司的核心竞争力，提升公司在义乌小商品市场的经营实力；本次交易将显著扩大公司的资产规模，增强抗风险能力，同时，降低公司负债率，优化资产结构。因而，本次交易有利于增强公司可持续发展能力，保护公司及广大投资者的利益。

4、本次购买的目标资产总额超过小商品城2007年12月31日经审计的合并报表总资产的50%。根据中国证监会证监公司字[2001]105号文的相关规定，本次资产购买属于重大资产购买行为，须报经中国证监会核准。

5、义乌国资公司为本公司控股股东的控股股东，小商品城本次购买资产的行为构成关联交易，根据相关规定，小商品城股东大会审议本次关联交易时，义乌国资公司应当回避表决。

6、本次发行前义乌国资公司通过控股子公司间接持有小商品城39.86%的股份，义乌国资公司本次增持小商品城的股份将触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第62条的规定，义乌国资公司本次增持股份行为属于可以向中国证监会申请免于以要约方式增持股份的情形之一。因而，义乌国资公司将向中国证监会申请豁免要约收购义务，但之前尚须经公司股东大会同意其免于发出收购要约。若中国证监会核准申请，义乌国资公司则无须进行要约收购。

特别风险提示

一、本次资产购买不成功的风险

本次资产购买行为已经公司第五届第八次及第五届第九次董事局会议审议通过，尚须公司股东大会审议通过，本次资产购买还需经中国证监会的核准。本次资产购买能否通过中国证监会的核准存在不确定性。

二、盈利预测相关风险

银信汇业为本次购买的目标资产出具了沪银信汇业评报字（2008）第1035号《资产评估报告》，该报告预测了目标资产的现金流。众华沪银为目标资产2008年、2009年出具了沪众注会字[2008]第2077号盈利预测审核报告。众华沪银为小商品城与目标资产2008年、2009年出具了沪众会字(2008)第2075号合并盈利预测审核报告。现金流预测是资产评估报告根据目标资产有关情况假设、盈利预测报告是根据截至盈利预测报告签署日已知的情况和资料，对目标资产及小商品城今后相关年度的经营业绩做出的预测。这些预测基于多种假设，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但其中某些假设的实现可能存在一定的不确定性，可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况，提请投资者对上述风险予以关注，并结合其他分析材料进行适当判断及投资决策。投资者在参考盈利预测数据时应应对相关假设予以关注。

根据资产评估报告及目标资产盈利预测报告，义乌国资公司出具了《关于注入资产未达到盈利预测用现金补足的承诺函》，承诺义乌国际商贸城三期项目在2008年10-12月（项目于2008年10月投产）所产生的净利润不低于35,771,865.38元、2009年至2011年每年所产生的净利润不低于143,087,386.52元。如果相关年度经审计的净利润低于上述数据，在相关审计报告出具后的60个工作日内，义乌国资公司将以货币资金补足差额。

三、业务与经营风险

本次注入小商品城的义乌国际商贸城三期项目与小商品城拥有并经营的义

乌国际商贸城一期、二期的业务模式相似。存在以下业务与经营风险：

公司是通过经营市场和服务市场获取收益的，市场商位使用费价格受到当地政府物价管理部门的约束，对公司的利润增长有一定的影响。

各类商品的专业街在小商品城主体市场周边兴起，形成了以小商品城为中心的庞大市场体系，对公司经营的主体市场会有一些的冲击。

本次义乌国际商贸城三期项目注入后的商位招商不足风险。在三期项目开工建设之前，政府对于进入三期市场的行业已经进行了专门论证，初步拟定进入三期市场的商户为义乌现有的经过资格认可的相关行业商户。另一方面，由于义乌市场的网络效应凸现，全国各地的商家不断向义乌集聚，义乌市场每年都有经过培育细分出来的新兴行业出现，如汽车用品行业、各类配件行业等，这些新兴行业的出现给义乌市场未来的拓展带来了很大的空间。

四、财务风险

1、本次资产收购后，仍需支付资产出售方在评估基准日至资产交割日期间投入的在建工程款，金额较大，有一定的财务压力。公司拟用2008年三期一阶段项目招商的预收一定期限的商位使用费支付该部分款项。

2、本次资产收购后，公司存在净资产收益率下降的风险。

目 录

本公司声明	28
特别提示	29
特别风险提示	31
释 义	36
第一章 与本次交易相关的当事人.....	37
一、资产收购方	37
二、资产出售方	37
三、独立财务顾问	37
四、法律顾问	38
五、年报审计及备考报表审计机构	38
六、目标资产审计及盈利预测审核机构	38
七、资产评估机构	38
八、土地评估机构	39
第二章 本次资产购买的基本情况.....	40
一、公司本次资产购买的背景和目的	40
二、本次资产购买的基本原则	40
三、本次资产购买的基本方案	41
四、本次资产购买前公司控制权的变化	42
五、本次资产购买的批准情况	42
六、义乌国资公司买卖公司股票的情况	43
七、资产购买方——小商品城情况介绍	43
八、资产出售方——义乌国资公司情况介绍	50
第三章 本次资产购买涉及的资产状况.....	53
一、基本情况	53
二、在建工程简要情况	53
三、目标资产抵押情况	53
四、相关权证批准取得情况	54
五、环保情况	54
六、审计情况	54
七、资产评估情况	55
八、盈利预测情况	55
第四章 本次交易合同的主要内容.....	56
一、协议主体及签订时间	56
二、认购方式及支付方式	56
三、协议的生效条件和生效时间	57
四、协议前置条件	57

五、目标资产及其定价依据.....	57
六、资产交付或过户时间安排.....	57
七、违约责任条款.....	58
八、目标资产自评估基准日至资产交割日所产生收益和资产的归属.....	58
九、人员安排.....	58
十、税项.....	58
第五章 本次资产购买合规、合理性分析.....	58
一、符合 105 号文、《收购办法》等有关规定.....	58
二、评估机构关于本次评估的意见.....	60
三、董事局及独立董事关于评估的意见.....	63
四、独立财务顾问关于评估的意见.....	64
五、本次资产购买定价的公平合理性说明.....	64
六、本次发行股份的定价合理性分析.....	65
第六章 风险因素.....	65
一、本次资产购买不成功的风险.....	65
二、盈利预测相关风险.....	66
三、业务与经营风险.....	66
四、财务风险.....	67
五、大股东控制的风险.....	67
六、股市风险.....	67
第七章 本次资产购买对同业竞争和关联交易的影响.....	67
一、同业竞争情况.....	67
二、关联交易情况.....	69
第八章 财务会计信息.....	74
一、公司最近三年的财务信息.....	74
二、备考财务资料.....	74
三、小商品城及目标资产合并盈利预测.....	77
第九章 管理层讨论与分析.....	81
一、购买义乌国际商贸城三期项目的战略分析.....	81
二、本次交易对公司业务的影响.....	81
三、本次交易对公司财务的影响.....	82
第十章 其他重要事项.....	83
一、公司最近 12 个月购买、出售、置换资产交易行为的说明.....	83
二、控股股东及其关联方资金占用情况.....	84
三、本次资产购买涉及的人员安排.....	84
四、本次交易的资金来源.....	84
第十一章 对本次资产购买的意见.....	84
一、独立董事对本次资产购买的意见.....	84
二、中介机构对本次资产购买的意见.....	85

第十二章 董事及各中介机构声明.....	86
第十三章 备查文件	95
一、备查文件.....	95
二、查阅方式.....	96

释 义

除非上下文中另行规定，以下简称在本报告书当中的含义如下：

上市公司、公司、本公司、小商品城	指	浙江中国小商品城集团股份有限公司
本报告书	指	发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）
义乌国资公司、资产出售方	指	义乌市国有资产投资控股有限公司，本公司控股股东的控股股东
本次交易、本次资产购买、本次发行	指	小商品城以每股75.49元的价格向义乌国资公司非公开发行下限为3,000万股、上限为5,000万股股票，以购买其拥有并承建的义乌国际商贸城三期的土地及在建工程的行为
拟购买资产、目标资产	指	义乌国际商贸城三期的土地使用权及在建工程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
独立财务顾问、安信证券	指	安信证券股份有限公司
法律顾问、国联律师事务所	指	北京市国联律师事务所
年报审计及备考报表审计机构	指	浙江天健会计师事务所有限公司
目标资产审计及盈利预测机构、众华沪银	指	上海众华沪银会计师事务所有限公司
资产评估机构、银信汇业	指	上海银信汇业资产评估有限公司
土地评估机构	指	上海房地产估价师事务所有限公司
发行股份购买资产协议	指	小商品城与义乌国资公司签署的《非公开发行股票收购资产协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
105号文、《通知》	指	《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》证监公司字[2001]105号
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
元、万元	指	人民币元、万元

第一章 与本次交易相关的当事人

一、资产收购方

公司名称：浙江中国小商品城集团股份有限公司
注册地址：浙江省义乌市福田路105号海洋商务写字楼
法定代表人：金方平
联系人：陈荣根、龚波
电话：0579-85198800
传真：0579-85182865

二、资产出售方

公司名称：义乌市国有资产投资控股有限公司
注册地址：义乌市南门街213号
法定代表人：龚国宏
联系人：余晓云
联系电话：0579-85396501
传真：0579-85396502

三、独立财务顾问

公司名称：安信证券股份有限公司
办公地址：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层
法定代表人：牛冠兴
电话：021-68801108
传真：021-68801139
项目联系人：李东旭、吴永发、陈亚辉、廖文静、邵侃翔、许平、邬海波

四、法律顾问

公司名称：北京市国联律师事务所

办公地址：北京市海淀区知春路113号银网中心B座1109—1112室

负责人：许涛

电话：010-62521652

传真：010-62536183

经办律师：徐秋华、王晓松

五、年报审计及备考报表审计机构

机构名称：浙江天健会计师事务所有限公司

住所：杭州市西溪路128号9楼

法定代表人：胡少先

电话：0571-88216888

传真：0571-88216860

经办注册会计师：翁伟、胡燕华

六、目标资产审计及盈利预测审核机构

机构名称：上海众华沪银会计师事务所有限公司

办公地址：上海市延安东路550号海洋大厦12楼

法定代表人：林东模

电话：021-63525500

传真：021-63525566

经办注册会计师：沈蓉、乔宇晴

七、资产评估机构

机构名称：上海银信汇业资产评估有限公司

办公地址：上海市海宁路358号19楼

法定代表人：张军

电话：021-63068719

传真：021-63069771

经办注册评估师：杨黎明、丁存东

八、土地评估机构

机构名称：上海房地产估价师事务所有限公司

办公地址：上海市浦东新区南泉北路201号房地大厦10楼

法定代表人：杨国诚

电话：021-58826060

传真：021-58821124

经办土地估价师：赵国梁、贾明宝

第二章 本次资产购买的基本情况

一、公司本次资产购买的背景和目的

小商品城拥有义乌国际商贸城一期及二期的所有权及经营权。目前在建的义乌国际商贸城三期项目由小商品城控股股东的控股股东义乌国资公司拥有，该项目（一阶段）预计于2008年10月完工并投入使用。该项目投入使用后将和本公司构成同业竞争。为解决同业竞争问题，义乌国资公司决定将该项目利用非公开发行股票方式注入小商品城。

本次资产注入更加确保公司在义乌市小商品市场的主导地位，增强公司的核心竞争力，增强公司可持续发展能力。本次资产注入能有效降低公司资产负债比率，降低公司的财务风险。

义乌国资公司通过本次非公开发行提高其持股比例，有利于公司长远发展。

二、本次资产购买的基本原则

- （一）遵守国家有关法律、法规和行政性规章制度的原则；
- （二）不损害上市公司和全体股东利益的原则；
- （三）坚持公正、公开、公平的原则，兼顾交易各方利益的原则；
- （四）强化公司发展战略，提高公司盈利能力，使公司具有持续经营能力的原则；
- （五）避免同业竞争、规范关联交易的原则；
- （六）社会效益、经济效益兼顾原则；
- （七）诚实信用，协商一致的原则；
- （八）进一步完善公司治理结构，坚持公司与控股股东和实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务等方面独立的原则；

(九) 本次发行完成后，小商品城仍具备股票上市条件的原则。

三、本次资产购买的基本方案

2008年3月4日，公司第五届第八次董事局会议通过了《关于非公开发行A股股票预案的议案》的决议，本次公司向特定对象发行股份购买资产的方案为：

(一) 发行方式

非公开发行。

(二) 发行股票类型

本次发行的股票种类为人民币普通股（A股）。

(三) 发行股票面值

人民币1.00元/股。

(四) 发行数量

本非公开发行规模下限为3,000万股、上限为5,000万股。

(五) 发行定价及定价原则

本次发行股份的发行价格按照市场化原则，确定为公司就本非公开发行事宜决议的董事局会议决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价，即75.49元/股。

拟购买资产的定价将根据国家法律法规的要求以及对拟购买资产审慎调查及独立审计结果，在参照具有证券从业资格的资产评估机构的评估价值的基础上，按照市场化原则由双方协商确定。

(六) 发行对象

义乌国资公司为本次发行股份的唯一特定对象。

(七) 认购方式

义乌国资公司以义乌国际商贸城三期项目的土地使用权及在建工程作价认购本公司向其发行的股份。

（八）锁定期安排

本发行完成后，义乌国资公司认购的股份自发行结束之日起36个月内不得上市交易或转让。

（九）发行前滚存未分配利润的安排

本非公开发行前的本公司滚存利润由发行后的新老股东共享。

（十）决议的有效期限

本次向特定对象发行股票购买资产决议的有效期限为发行方案提交股东大会审议通过之日起一年。

2008年3月31日，公司第五届第九次董事局会议通过了《关于非公开发行A股股票预案的补充议案》的决议，根据银信汇业对目标资产的评估结果（该结果已经义乌市国有资产管理办公室核准），本次向义乌国资公司非公开发行的股份确定为45,131,806股。

四、本次资产购买前后公司控制权的变化

本次发行对象为公司控股股东的控股股东义乌国资公司，本次发行完成后，公司控制权未发生变化，义乌国资公司持有本公司股份的比例将进一步上升：

义乌国资公司目前通过其控股子公司义乌中国小商品城恒大开发总公司（目前持有小商品城股份34.58%）、义乌市财务开发公司（目前持有小商品城股份5.28%）而间接持有小商品城股份39.86%；本次非公开发行股票发行后，义乌国资公司直接和间接持有小商品城股份将达到55.82%。

五、本次资产购买的批准情况

（一）2008年3月4日，小商品城第五届第八次董事局会议审议通过了《关于非公开发行A股股票预案的议案》等相关议案。

（二）2008年3月31日，小商品城第五届第九次董事局会议审议通过了《关于非公开发行A股股票预案的补充议案》等相关议案。

（三）2008年3月26日，义乌国资公司董事会召开会议，通过了《义乌市国有资产投资控股有限公司以义乌国际商贸城三期项目的资产认购浙江中国小商品城集团股份有限公司非公开发行股份的方案》。

（四）2008年3月28日，义乌市国有资产管理办公室对义乌国资公司董事会关于以义乌国际商贸城三期项目资产认购小商品城股份的决议进行了批准，并对义乌国际商贸城三期项目资产的评估结果进行了核准。

（五）本次资产购买尚待公司股东大会批准。

（六）本次资产购买尚待公司股东大会同意义乌国资公司免于以要约方式增持公司股份。

（七）本次资产购买尚待报中国证监会核准。

（八）本次资产购买尚待中国证监会核准义乌国资公司免于以要约方式增持小商品城股份的申请。

六、义乌国资公司买卖公司股票的情况

经过义乌国资公司自查以及本公司向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询，截至本次事项第一次披露日（2007年12月10日）前6个月内，义乌国资公司没有买卖本公司股票的行为。

七、资产购买方——小商品城情况介绍

（一）基本情况

公司名称：浙江中国小商品城集团股份有限公司

英文名称：Zhejiang China Commodities City Group Co., Ltd.

上市交易所：上海证券交易所

A股简称：小商品城

A股代码：600415

注册地址：浙江省义乌市福田路105号海洋商务写字楼

办公地址：浙江省义乌市福田路105号海洋商务写字楼

法定代表人：金方平

注册资本：124,968,637元

法人营业执照注册号：330000000005028

税务登记证号码：330725147541689

公司经营范围：实业投资开发，市场开发经营，市场配套服务，金属材料、建筑装饰材料、百货、针纺织品、五金交电化工、办公设备、通信设备（不含无线）、机电设备的销售，信息咨询服务。自营和代理内销商品范围内商品的进出口业务。经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，含下属分支机构的经营范围。

（二）公司设立及历次股权变动情况详情、公司股改时间及股改承诺概述

1、公司设立及历次股权变动情况

（1）公司设立时股本结构的形成

本公司是经浙江省股份制试点工作协调小组浙股〔1993〕59号《关于同意设立浙江义乌中国小商品城股份有限公司的批复》和浙江省股份制试点工作协调小组办公室浙股办〔1993〕20号《关于同意浙江义乌中国小商品城股份有限公司增加发起人的批复》批准，由义乌中国小商品城恒大开发总公司、中信贸易公司、浙江省国际信托投资公司、浙江省财务开发公司、义乌市财务开发公司和上海申银证券公司等六家单位作为发起人，于1993年12月以定向募集方式设立的股份有限公司，其中，义乌中国小商品城恒大开发总公司以资产净额（帐面价值为39,282,972.98元，评估后价值为57,600,147.90元）认购3,928.30万股，中信贸易公司等其它五家发起人单位，按每股1.4663元的价格以现金认购2,000万股（1999年7月22日，中信贸易公司持有的220万股发起人法人股转让给浙江省财务开发公司，已办理过户；2001年7月12日，申银万国证券股份有限公司将其持有的本公司股份220万股转让给上海宝鼎投资股份有限公司，目前已经办理过户）。社会

法人和公司内部职工按每股1.60元的价格，分别以现金认购4,309.20万股和262.50万股。公司设立时名称为浙江义乌中国小商品城股份有限公司，注册资本为10,500万元。

根据义乌会计师事务所义会师（1994）第13号《验资报告书》，本公司成立时注册资本为10,500万元，其中法人认购10,237.50万元，占总股本的97.50%；公司内部职工认购262.50万元，占总股本的2.50%。

公司设立时的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
发起人股	5,928.30	56.46
社会法人股	4,309.20	41.04
内部职工股	262.50	2.50
合计	10,500.00	100.00

（2）公司设立后历次股本变动情况

①1997年4月28日，公司实施1996年度股东大会通过的向全体股东每10股送1股的决议，使公司的总股本由10,500万股增加至11,550万股。

②2000年5月26日，经公司1999年度股东大会表决通过，同意回购并注销涉及不规范操作所形成的部分股份，共计1,147万股，至此公司的总股本变化为10,403万股。

③2002年5月9日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]23号核准，经上海证券交易所上证上字[2002]70号文批准，本公司2,915.21万股社会公众股在上海证券交易所挂牌交易。

公司在上海证券交易所挂牌交易后的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股	6,521.13	62.69
其中：		
国家持有股份	—	—
境内法人持有股份	6,521.13	62.69
2、社会法人股份	684.42	6.58
3、内部职工股	282.24	2.71

二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	2,915.21	28.02
三、股份总数	10,403.00	100.00

④经中国证监会证监发行字[2004]28号文批准，增发2,093.86万股普通股，于2004年4月1日起上市流通。至此，公司总股本由10,403.00万股变为目前的12,496.86万股，其中，可流通的社会公众股（普通股）从2,915.21万股增加为5,009.07万股，公司的发起人股、一般法人股、内部职工股持股情况未发生变化。

公司增发股票后的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股	6,521.13	52.18
其中：		
国家持有股份	—	—
境内法人持有股份	6,521.13	52.18
2、社会法人股份	684.42	5.48
3、内部职工股	282.24	2.26
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	5,009.07	40.08
三、股份总数	12,496.86	100.00

⑤根据中国证监会证监发字[2002]23号文件核准，上海证券交易所同意，公司282.24万股内部职工股于2005年5月10日在上海证券交易所上市流通，总股本不变。

公司内部职工股流通后的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股	6,521.13	52.18
其中：		
国家持有股份	—	—
境内法人持有股份	6,521.13	52.18
2、社会法人股份	684.42	5.48
3、内部职工股	0.00	0.00
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	5,291.31	42.34
三、股份总数	12,496.86	100.00

⑥2006年股权分置改革

2006年7月24日，公司召开股权分置改革相关股东会议，审议通过了股权分置改革方案。

2006年8月14日股改方案实施，公司非流通股股东（除义乌中国小商品城恒大开发总公司、义乌市财务开发公司外）向流通股股东每10股送0.84股，因建行义乌市支行职工技术服务部和临海商业机械厂支付的股份暂由义乌中国小商品城恒大开发总公司垫付。因此，国有股持股减至4,968.0742万股，有限售条件的股份6,761.0809万股。但在浙江省人民政府国有资产监督管理委员会浙国资产[2006]107号的关于公司股权分置改革涉及国有股权管理事项的批复中浙江省国际信托投资有限责任公司持有440.1024万股和浙江物产元通机电(集团)有限公司持有的88.0205万股被重新确认为国有法人股。

公司股改后的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股	5,496.20	43.98
其中：		
国家持有股份	—	—
境内法人持有股份	5,496.20	43.98
2、社会法人股份	1,264.88	10.12
3、内部职工股	0.00	0.00
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	5,735.78	45.90
三、股份总数	12,496.86	100.00

2、股改承诺概述

公司非流通股股东在股改时主要承诺事项如下：

根据《上市公司股权分置改革管理办法》的规定，参与本次股权分置改革的非流通股股东已做出法定最低承诺，股权分置改革对价安排实施后仍持有公司股份总数百分之五以上的非流通股股东义乌中国小商品城恒大开发总公司与义乌市财务开发公司除遵守法定最低承诺外，还做出如下特别承诺：

(1) 自其持有的非流通股股份获得上市流通权之日起，6年内不通过上海

证券交易所交易系统挂牌出售其所持有的小商品城股份。

(2) 如在上述承诺期内有违反上述承诺的卖出交易，须赔偿其他股东因此而遭受的损失。

(3) 公司国有法人股股东义乌中国小商品城恒大开发总公司与义乌市财务开发公司承诺若本股权分置改革方案获得A股市场相关股东会议审议通过，则在股权分置改革方案实施后，提议公司于2006年中期进行分配，并同意如下分配方案：向公司全体股东进行每10股派10.00元现金（含税），同时将其获得的2006年中期现金分配金额共计4,981.13万元无偿让渡给2006年中期现金分配方案实施股权登记日登记在册的公司无限售条件的流通股股东。

根据股改实施相关承诺，至2007年8月13日，除国有法人股股东义乌中国小商品城恒大开发总公司与义乌市财务开发公司仍需履行特别承诺义务以外，其余21家非流通股股东的股改承诺义务已全部履行完毕。

股改实施过程中，由于客观原因，公司大股东义乌中国小商品城恒大开发总公司为建行义乌市支行职工技协金融技术服务部与临海商业机械厂合计垫付对价股份130,558股。其中，为建行义乌市支行职工技协金融技术服务部垫付129,899股，为临海商业机械厂垫付659股。

2007年5月10日，建行义乌市支行职工技协金融技术服务部进行了股东名称变更（更名为“鼎能置业开发有限公司”）与股权过户工作，并承诺承接其原股东在“小商品城”股权分置改革中所做出的承诺。2007年7月31日，义乌恒大公司与鼎能置业开发有限公司签订了“小商品城”股权分置改革垫付对价偿还协议，并于2007年8月6日完成了129,899股垫付股份的过户工作。

临海市商业机械厂因仍在破产清算中，其所持股权过户无法完成，股改对价不能及时偿还，因此公司本次未申请其所持“小商品城”股份上市流通，恒大公司仍将继续为其垫付659股股份。

2007年8月14日，公司对除恒大公司、义乌市财务开发公司、临海商业机械厂以外的20家限售流通股共计1779.6868万股股份实施了上市流通。

本次变动后，公司股东结构情况：

股份性质	持股数量（万股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件股份	4,981.3941	39.86
1、国有法人股	4,981.0641	39.85
2、境内法人持股	0.3300	0.003
二、无限售条件流通股	7,515.4696	60.14
1、人民币普通股	7,515.4696	60.14
合计	12,496.8637	100

（三）截至本报告签署日，公司目前最新股权结构

截至本报告签署日，公司的股权结构如下：

股份类别	持股数量（万股）	比例（%）
有限售条件流通股	4,981.3941	39.86
无限售条件流通股	7,515.4696	60.14
总股本数	12,496.8637	100.00

（四）公司主要财务数据

公司最近三年合并报表主要数据及财务指标如下表：

单位：万元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
总资产	479,696.72	501,554.89	485,591.36
负债总额	324,172.46	385,972.74	387,544.02
归属母公司所有者权益合计	152,028.61	115,582.15	98,047.34
每股净资产（元）	12.17	9.25	7.85
资产负债率（%）	67.58	76.49	79.27
项目	2007年	2006年	2005年
营业收入	290,618.86	183,744.63	154,400.18
利润总额	56,522.72	45,537.17	29,216.64
净利润	37,444.84	30,322.06	19,510.98
每股收益（元）	2.90	2.43	1.56
净资产收益率（%）	23.31	26.23	19.90
每股经营活动现金净流量（元）	2.64	4.34	10.17

八、资产出售方——义乌国资公司情况介绍

（一）基本情况

名称：义乌市国有资产投资控股有限公司

住所：义乌市南门街213号

法定代表人：龚国宏

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：5.21亿元

法人营业执照注册号：330782000016618

税务登记证号码： 国税 330725732429670

地税 330725102001642

经营范围：市政府管理权限范围内的国有资产经营管理投资

（二）历史沿革与公司经营

义乌国资公司为义乌市国有资产管理委员会全资子公司。义乌国资公司于2001年10月成立，是经义乌市政府批准，并由义乌市国有资产管理委员会授权，对义乌市政府所属国有资产统一进行管理和经营的国有独资有限责任公司。

义乌国资公司主要从事市政府管理权限范围内的国有资产经营管理、投资，其投资范围为小商品市场、基础产业、基础设施等，义乌国资公司控股小商品城、义乌市医疗投资有限公司、义乌市自来水有限公司、浙江恒风集团有限公司、义乌中国小商品城恒大开发总公司等，业务涉及市场经营、商品销售、房地产、进出口贸易、基础设施中的自来水、医疗、交通和公路等领域。

（三）主要财务数据

义乌国资公司近三年的主要合并财务数据如下（2005年、2006年数据经审计、2007年数据未经审计）：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

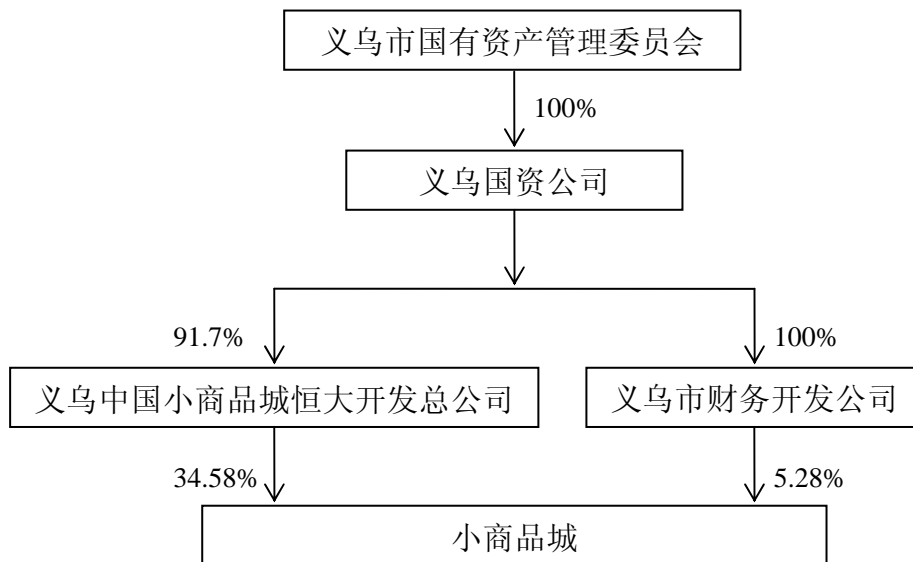
项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产	302,262.99	283,685.22	284,093.35
长期投资	17,225.37	18,992.93	18,702.76
固定资产	815,116.78	795,279.83	764,923.94
无形资产	221,346.68	120,930.45	125,701.73
资产总额	1,395,805.67	1,253,677.96	1,215,787.01
流动负债	514,755.71	492,910.25	186,912.25
长期负债	136,983.61	140,434.16	156,729.29
所有者权益	606,404.10	499,845.20	169,626.70

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2007 年	2006 年	2005 年
营业收入	436,383.72	311,451.98	261,969.61
营业利润	129,447.65	45,829.92	23,049.28
利润总额	60,472.80	50,783.69	31,863.34
净利润	14,624.95	11,719.67	7,257.76

(四) 小商品城与义乌国资公司相互之间的关系



小商品城控股股东为义乌中国小商品城恒大开发总公司，控股股东的控股股东为义乌国资公司，实际控制人为义乌市国有资产管理委员会。

(五) 控股股东向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员的情况

截至本报告书出具日，控股股东推荐在本公司任职的董事、监事及高级管理

人员情况如下：

姓名	职务	股东单位名称	股东单位任职
金方平	董事局主席	恒大开发总公司	无
吴波成	董事局副主席、总裁	义乌市财务开发公司	无
金永华	董事	恒大开发总公司	无
赵金池	董事	恒大开发总公司	总经理
林子宙	董事、副总裁	恒大开发总公司	无
刘佳	监事局主席	义乌市财务开发公司	无

经由义乌国资公司及恒大开发总公司推荐，公司2008年3月4日召开的第五届第八次董事局会议决定增补龚国宏、陈荣根先生为公司董事候选人，尚待股东大会批准。

本次资产购买完成后，公司控股股东及实际控制人未发生变化。

本次资产购买，公司不存在调整公司高级管理人员结构事宜。

（六）最近五年内受到的处罚情况

义乌国资公司最近五年未曾受过任何行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未曾有任何与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，没有面临前述重大民事诉讼或者仲裁的威胁。

第三章 本次资产购买涉及的资产状况

一、基本情况

义乌国际商贸城三期项目由义乌国资公司拥有，分两阶段实施，第一阶段建设总投资约234,741.79万元，土地使用权面积488,553平方米。三期一阶段建安工程于2007年9月8日开工，土地使用权面积311,106平方米，预计2008年9月前竣工并投入营运，拟于2008年8月开始招商，2008年10月产生收益。三期二阶段土地使用权面积177,447平方米，建安工程在一阶段完工后择机建设。

二、在建工程简要情况

截至2007年12月31日，“义乌国际商贸城三期项目”经审计的账面价值1,295,370,615.31元（包括土地使用权账面价值）。

三期一阶段建造的建筑面积1,006,180平方米（已取得建设工程规划许可证，其中地上建筑面积781,880平方米，地下建筑面积224,300平方米）。

义乌国际商贸城三期项目一阶段完工后，商业出租面积的数据统计：

部位	一阶段
商位数量	15,266 个
商位面积	219,830 平方米
辅助面积	60,865 平方米
车位	6,986 个
其中：室外	883 个
地下	4,292 个
屋顶	1,811 个

三、目标资产抵押情况

义乌国资公司对义乌国际商贸城三期项目地块的土地使用权进行了抵押，义

乌国资公司已承诺在资产交割日之前解除与该土地的抵押。

四、相关权证批准取得情况

义乌国资公司以土地出让方式获得土地使用权，现持有义乌国用（2007）第1-11131号土地证（一阶段土地）、义乌国用（2007）第1-11132号土地证（二阶段土地）。

义乌国资公司持有（2007）浙规证A0730316号建设用地规划许可证、（2007）浙规证B0730652号建设工程规划许可证。

义乌国资公司持有建筑工程施工许可证（一阶段），一标编号：330725200712040101，二标编号：330725200711280401，三标编号：330725200712060101，四标编号：330725200712200101。

五、环保情况

义乌国际商贸城三期工程建设项目符合相关环保规定，义乌市环境保护局以义环中心[2007]86号文对该项目进行了批复。

六、审计情况

根据众华沪银对目标资产出具的沪众会字(2008)第2078号《审计报告》，截至2007年12月31日，目标资产财务情况如下：

单位：元

项目	金额
土地费用	993,195,900.01
土建工程	200,874,612.00
土石方工程	46,423,156.00
水电安装	773,840.00
消防工程	4,777,861.00
暖通工程	6,406,600.00
钢结构	6,600,000.00
自动开启天窗	4,081,240.00
三期市场东青溪改造工程	3,963,399.00
工程直接费	18,754,036.10

工程间接费	4,333,337.75
财务费用	3,523,140.45
三期办公用房工程	1,663,493.00
合计	1,295,370,615.31

七、资产评估情况

1、评估结果

银信汇业出具了沪银信汇业评报字[2008]第1035号《资产评估报告书》，评估基准日2007年12月31日。关于土地使用权的评估，该资产评估报告引用了上海房地产估价师事务所有限公司出具的沪房地师估(2008)地字第0087号《义乌市国际商贸城三期地块土地估价报告书》中的评估结果，土地使用权估价期日2007年12月31日。义乌国际商贸城三期项目在建工程账面价值1,295,370,615.31元。调整后账面值为1,295,370,615.31元，评估值为3,407,000,000元，增值2,111,629,384.69元，增值率163.01%。明细如下：

单位：元

项目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%
在建工程部分（一阶段）	302,174,715.30	302,174,715.30	304,000,000.00	0.60
三期土地使用权	993,195,900.01	993,195,900.01	3,103,000,000.00	212.43

2、董事局关于土地评估增值情况的说明

(1) 由于周边市场竞争需要，当时义乌国资公司仅以略高于土地的成本价获得该块土地。

(2) 本次资产注入上市公司时，相应调高了市场租金水平，土地的估值也相应提高。

八、盈利预测情况

根据众华沪银出具的沪众会字(2008)第2077号《审核报告》，义乌国际商贸城三期项目第一阶段盈利预测情况如下：

单位：万元

项目	2008年10-12月预测数	2009年度预测数
一、营业收入	17,760.55	71,042.20
减：营业成本	10,009.27	40,330.25
其中：折旧和摊销	6,900.47	27,601.89
营业税金及附加	994.59	3,978.36
销售费用	710.42	2,841.69
管理费用	1,155.01	4,696.23
二、营业利润	4,891.26	19,195.67
减：营业外支出	17.76	71.04
三、利润总额	4,873.50	19,124.63
减：所得税费用	1,218.38	4,781.16
四、净利润	3,655.12	14,343.47

第四章 本次交易合同的主要内容

小商品城和义乌国资公司签订了《非公开发行股票收购资产协议》，协议的内容摘要如下。

一、协议主体及签订时间

协议主体：浙江中国小商品城集团股份有限公司

义乌市国有资产投资控股有限公司

签订时间：2008年3月26日

二、认购方式及支付方式

义乌国资公司同意向小商品城转让目标资产，并认购小商品城向其发行的对价股票；小商品城同意受让义乌国资公司的目标资产，并向义乌国资公司发行股票作为购买目标资产的对价。

三、协议的生效条件和生效时间

协议于下列条件全部满足时生效：

- 1、协议经协议双方法定代表人或其授权代理人签署并加盖各自公章；
- 2、义乌国资公司已完成了本次交易的内部审批程序，并获得授权和批准；
- 3、小商品城的股东大会批准了本次交易；
- 4、本次交易已经中国证监会核准。

四、协议前置条件

- 1、协议已具备协议所列的生效条件；
- 2、本次转让已经取得与本项转让的实施有关联的第三方（包括但不限于债权人）的同意、授权及核准；
- 3、在交割日之前目标资产所涉的资产、财务状况、业务经营和前景没有发生重大不利变化。

五、目标资产及其定价依据

评估基准日前形成的资产的转让价格以目标资产评估报告为准，即为人民币3,407,000,000元，小商品城同意向义乌国资公司以对价股票45,131,806股普通股作为支付方式。

本次发行价格为每股75.49元，即不低于小商品城第五届八次董事局决议公告前二十个交易日公司股票交易均价。

六、资产交付或过户时间安排

小商品城及义乌国资公司在协议相关声明和保证的前提下，协议双方应尽一切努力于协议交易生效后60天内（除非协议另有约定）完成与本次交易涉及的（评估基准日至交割日的）审计、权属确认、变更和相关事项及程序，使本次交易完全并有效地完成。

七、违约责任条款

如果由于协议一方违反其在协议中的义务；或协议一方在协议中的陈述与保证不真实、不完整、不准确或存在误导；或协议一方作为责任方不当的诉讼行为，而使另一方直接遭受、承担、蒙受索赔、行动、损失、责任、赔偿、费用及开支，责任方或违约方应向另一方做出赔偿。

八、目标资产自评估基准日至资产交割日所产生收益和资产的归属

目标资产自评估基准日至资产交割日所产生收益的归小商品城。

自评估基准日至资产交割日形成的资产，经审计后由小商品城按账面价值偿付给义乌国资公司。

九、人员安排

不存在与资产相关的人员安排。

十、税项

因本次交易而产生的任何税项应根据法律、法规的规定由各方分别承担。法律、法规没有规定的，由小商品城和义乌国资公司各承担百分之五十。

第五章 本次资产购买合规、合理性分析

一、符合 105 号文、《收购办法》等有关规定

（一）本次资产购买完成后，公司仍具备股票上市条件

本次资产购买完成后，公司的股本总额将增加至17,010.0443万股，其中无限售条件股份总数为7,515.47万股，占总股本的比例为44.18%。

小商品城在最近三年内无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载，满

足《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。因此，本次资产购买完成后，公司仍具备继续上市的条件。

（二）本次资产购买完成后，公司仍具备持续经营能力

本次资产购买符合国家相关产业政策规定，且不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致上市公司无法持续经营的情形。同时，本次资产购买完成后，小商品城获得了支撑其主业进一步做大做强所必需的土地等资源，为公司扩大营业规模，提升经营品位，创造了良好的条件。本次交易有利于小商品城增强抵御风险的能力并提升盈利水平，公司的持续经营能力得到进一步加强。

（三）本次资产购买涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况

义乌国资公司对小商品城本次购买的目标资产享有拥有合法、完整、充分的权利，不存在产权纠纷或权属争议。小商品城本次购买资产符合法律、法规和规范性文件关于上市公司重大资产购买规定的实质条件。义乌国资公司拥有目标资产真实、合法、有效。义乌国际商贸城三期项目地块进行了质押，义乌国资公司已承诺在资产交割日之前解除该土地的抵押。除此之外，不存在任何质押、被司法机关冻结及其他其行使股东权利受到限制的情形；义乌国资公司所拥有的目标资产不存在法律障碍。

（四）本次资产购买不存在损害本公司和全体股东利益的其他情形

本次资产购买按照相关法律法规的规定依法进行，由公司董事局提出方案，聘请有关中介机构根据有关规定提出审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告，并按程序报有关监管部门审批。在交易中涉及到关联交易的处理时遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，资产交易价格以评估值为基准，新股发行的定价按照市场化原则以定价基准日前20个交易日股票交易均价确定，定价公平合理，不会损害非关联股东的利益。本次交易完成后，有利于小商品城主业进一步做大做强，切实提升公司盈利水平，本次交易符合公司全体股东的利益。

独立董事对关联交易发表了意见：

1、公司采用向义乌国资公司非公开发行股票的方式收购义乌国资公司拥有的目标资产的行为构成重大资产重组暨关联交易，公司与义乌国资公司签订的以

非公开发行股票认购资产相关协议内容合法，关联交易协议的签署履行了法定的批准程序，审议该重大资产重组暨关联交易事项的关联董事就相关议案的表决进行了回避，董事局会议表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。

2、公司已聘请具有证券从业资格的评估机构对拟购买的目标资产进行评估，评估机构具有充分的独立性。公司拟购买的目标资产的最终价值以评估机构的评估结果并获义乌市国有资产管理机构核准的评估值为基准确定，价值确定符合相关法律法规的规定。公司本次交易是公开、公平、合理的，维护了公司和全体股东的利益。

3、本次资产购买实施后，消除了公司和义乌国资公司之间的潜在同业竞争问题。

4、本次资产购买实施后，更加确保了公司在义乌市小商品市场的主导地位，增强了公司的可持续发展能力，有利于公司的长远发展。

5、本次重大资产重组暨关联交易尚需公司股东大会批准和中国证监会核准。

（五）本次资产购买涉及的要约豁免符合《收购办法》的有关规定

本次发行前义乌国资公司通过控股子公司间接持有小商品城39.86%的股份，义乌国资公司本次增持小商品城的股份将触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第62条的规定，义乌国资公司本次增持股份行为属于可以向中国证监会申请免于以要约方式增持股份的情形之一。因而，义乌国资公司将向中国证监会申请豁免要约收购义务，但之前尚须经公司股东大会同意其免于发出收购要约。若中国证监会核准申请，义乌国资公司则无须进行要约收购。

二、评估机构关于本次评估的意见

银信汇业受义乌国资公司及本公司共同委托，承担本次评估。关于土地使用权的评估，该资产评估报告引用了上海房地产估价师事务所有限公司出具的《义乌市国际贸城三期地块土地估价报告书》中的评估结果。

（一）评估假设前提

本次评估的评估假设前提包含评估前提、基本假设、具体假设。

1、评估前提

本次评估是以评估对象按有关规划继续建设，且在预计的合理工期内完工投入使用，并以出租方式经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易为评估假设前提。

2、基本假设

以委托方提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件；以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件；以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件；以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件；除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

3、具体假设

本次评估设定的评估基准日“义乌国际商贸城三期”在建工程所涉及土地使用权估价对象现状为“五通一平”，即红线外通路，通上水、通下水、通电、通讯，红线内场地平整。

本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

上述基本假设和具体假设，是评估人员根据被评估资产所处经济环境、房地产开发企业的行业特点，和被评估资产的实际情况，以及本次资产交易的特点作出的合理和谨慎的估计和判断。

(二) 评估方法的适用性判断及选择

一般而言，评估可以采用成本法、市场法和收益法中的一种或多种方法。按照重置取得资产的评估途径，可以通过成本法估算土地的取得成本和工程投入；

同时由于本次评估的“义乌国际商贸城三期项目”建成后以出租方式运营，将带来租金收益现金流，所以在土地使用权评估中的假设开发法方法中的“建成后房地产价值”可以采用收益法。由于本次被评估资产的个体特性（如面积、规模、用途等因素），在被评估资产所在区域无法找到与之类似的可比案例进行比较修正，故不适合用市场法；因此，评估人员综合判断后，选用成本法和假设开发法对“义乌国际商贸城三期项目”进行评估。

（三）评估技术思路

土地使用权部分：按重置取得的思路，估算以现行市场价格取得同等地块的土地出让金、征迁成本、购置契税等取得土地使用权的必要成本。分别采用基准地价修正法和假设开发法进行评估，在以两种方法考虑计算结果时，还参考和利用了专业的土地估价机构出具的土地估价报告结果，经加权平均后确定土地评估值。

工程投入部分：按重置取得的思路，估算按现行市场价格的工程投入，包括客观建设期的资金成本。最后加总求取“义乌国际商贸城三期项目”的评估价值。

（四）评估相关参数的合理性、未来收益预测的谨慎性的说明

具体评估方法中采用基准地价修正法、假设开发法和收益法。

基准地价法中采用的主要参数：（1）基准地价：按照义乌市人民政府2005年9月29日公布的“义乌市人民政府关于公布义乌市基准地价的通知”（义政发【2005】50号），该基准地价是截至目前该地区公布的最新的基准地价。（2）土地使用年期：按《国有土地使用权证》[义乌国用（2007）第1-11131号和第1-11132号]所载明的剩余使用年限。

假设开发法和收益法中采用的主要参数：（1）租金价格及增长：市场商位的70%部分按照政府核定的计划租金。其余部分在商贸城一、二期平均市场租金基础上考虑适当折扣，租金增长参照一、二期租金增长的趋势预测。（2）出租面积和空置率：按照义乌国资公司提供的国际商贸城三期项目完工后可出租面积，并根据不同用途适当考虑空置率的影响。（3）税金和营运费用：营业税金及附加税率，按照现行税率水平；营运费用中，管理费用按现行水平稍高考虑；

其他费用参照行业平均水平考虑。（4）收益期：按建筑物耐用年限和土地使用年限孰短考虑。（5）资本化率：根据目前商业用途房地产平均资本化率的区间，考虑70%的商位是按照计划租金出租，风险相对较小，综合考虑取该区间近下限值作为折现率。（6）开发成本：建安费按项目工程组测算数据进行合理性分析后确定；专业费和管理费按行业平均水平结合开发规模综合考虑。

以上评估所采用的参数，是根据委托方和资产占有方以及相关部门提供的资料和信息，结合评估人员的独立判断，对本项目涉及资产的评估是合理和谨慎的。

三、董事局及独立董事关于评估的意见

（一）董事局意见

公司本次发行股票购买资产涉及的评估事项中选聘评估机构的程序合法、有效，所选聘评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理。

（二）独立董事意见

1、关于评估机构的独立性和胜任能力

本次对目标资产进行评估的评估机构为银信汇业（对整体资产评估）和上海房地产估价师事务所有限公司（对土地使用权进行评估），银信汇业为具有证券从业资格的专业评估机构，上海房地产估价师事务所有限公司具有在全国范围内从事房地产和土地估价业务，是最早获得国土资源部土地估价A级资质和建设部房地产估价一级资质的评估机构。两家机构均具有较为丰富的业务经验。两家中介机构及其经办评估师，与公司、义乌国资公司、除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

2、关于评估机构选聘的合规性

公司与义乌国资公司在共同调查了解的基础上，一致同意聘请银信汇业和上海房地产估价师事务所有限公司承担此次资产评估工作，并与两家评估机构签署了资产评估业务约定书，选聘合规。

3、关于评估假设前提的合理性

评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

4、关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是小商品城以非公开发行的方式，收购义乌国资公司拥有的义乌国际商贸城三期项目，评估机构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，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

四、独立财务顾问关于评估的意见

本次评估机构银信汇业具备独立性，没有与评估相关利益方有利害冲突；评估假设前提合理，能反映被评资产的实际情况；评估过程根据国家有关资产评估的原则和规定展开；评估选用的是公认的资产评估方法，评估方法选择恰当，适用被评资产的特性；评估结果合理公正，充分反映了被评资产的公允价值。本次评估客观、独立、公正、科学。

五、本次资产购买定价的公平合理性说明

1、本次发行股份购买资产交易以评估值作价，交易总金额34.07亿元。

2、本次拟购买的资产已经银信汇业进行评估，并出具了《资产评估报告书》，义乌国际商贸城三期项目的土地使用权及在建工程的评估价值合计为34.07亿元，评估基准日2007年12月31日（其中，关于土地使用权的评估，该资产评估报告引用了上海房地产估价师事务所有限公司出具的沪房地师估(2008)地字第0087号《义乌市国际贸城三期地块土地估价报告书》，土地使用权估价期日2007年12月31日）。

3、银信汇业受交易双方义乌国资公司和本公司共同委托，银信汇业与小商品城之间没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告客观、公正、独立、科学；采用的评估方法为市场认可的评估方法，评估方法

选择恰当。

4、小商品城第五届第九次董事局会议已对评估结果进行了确认，义乌国资公司董事会对评估结果进行了确认，义乌市国有资产管理办公室已对评估结果进行了核准。

六、本次发行股份的定价合理性分析

1、以市场化方式确定发行价格

本次向特定对象发行股份的价格按照市场化原则，发行股份的股票面值为1.00元人民币，发行价格以截至董事局会议决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价确定为75.49元/股，符合《管理办法》及《实施细则》中关于发行定价的规定，兼顾了控股股东和公司全体股东的利益。

2、义乌国资公司及关联方将在股东大会审议本次发行方案时将回避表决

本次向特定对象发行股份购买资产的方案须提交本公司临时股东大会审议，同时须经公司股东大会同意义乌国资公司免于发出全面收购要约。义乌国资公司作为本公司控股股东的控股股东，在本公司该次临时股东大会审议本次发行方案时须回避表决。

第六章 风险因素

在评价本公司本次资产购买的行为时，除本报告提供的其他资料外，应特别认真地考虑以下风险。

一、本次资产购买不成功的风险

本次资产购买行为已经公司董事局会议审议通过，尚待本公司股东大会审议通过，本次资产购买还需经中国证监会的核准。本次资产购买能否通过中国证监会的核准存在不确定性。

二、盈利预测相关风险

银信汇业为本次购买的目标资产出具了沪银信汇业评报字（2008）第1035号《资产评估报告》，该报告预测了目标资产的现金流。众华沪银为目标资产2008年、2009年出具了沪众注会字[2008]第2077号盈利预测审核报告。众华沪银为小商品城与目标资产出具了2008年、2009年沪众会字(2008)第2075号合并盈利预测审核报告。现金流预测是资产评估报告根据目标资产有关情况假设、盈利预测报告是根据截至盈利预测报告签署日已知的情况和资料，对目标资产及小商品城今后相关年度的经营业绩做出的预测。这些预测基于多种假设，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但其中某些假设的实现可能存在一定的不确定性，可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况，提请投资者对上述风险予以关注，并结合其他分析材料进行适当判断及投资决策。投资者在参考盈利预测数据时应应对相关假设予以关注。

根据资产评估报告及目标资产盈利预测报告，义乌国资公司出具了《关于注入资产未达到盈利预测用现金补足的承诺函》，承诺义乌国际商贸城三期项目在2008年10-12月（项目于2008年10月投产）所产生的净利润不低于35,771,865.38元、2009年至2011年每年所产生的净利润不低于143,087,386.52元。如果相关年度经审计的净利润低于上述数据，在相关审计报告出具后的60个工作日内，义乌国资公司将以货币资金补足差额。

三、业务与经营风险

本次注入小商品城的义乌国际商贸城三期项目与小商品城拥有并经营的义乌国际商贸城一期、二期的业务模式相似。存在以下业务与经营风险：

公司是通过经营市场和服务市场获取收益的，市场商位使用费价格受到当地政府物价管理部门的约束，对公司的利润增长有一定的影响。

各类商品的专业街在小商品城主体市场周边兴起，形成了以小商品城为中心的庞大市场体系，对公司经营的主体市场会有一定的冲击。

本次义乌国际商贸城三期项目注入后的商位招商不足风险。在三期项目开工

建设之前，政府对于进入三期市场的行业已经进行了专门论证，初步拟定进入三期市场的商户为义乌现有的经过资格认可的相关行业商户。另一方面，由于义乌市场的网络效应凸现，全国各地的商家不断向义乌集聚，义乌市场每年都有经过培育细分出来的新兴行业出现，如汽车用品行业、各类配件行业等，这些新兴行业的出现给义乌市场未来的拓展带来了很大的空间。

四、财务风险

1、本次资产收购后，仍需支付资产出售方在评估基准日至资产交割日期间投入的在建工程款，金额较大，有一定的财务压力。公司拟用2008年三期一阶段项目招商的预收一定期限的商位使用费支付该部分款项。

2、本次资产收购后，公司存在净资产收益率下降的风险。

五、大股东控制的风险

本次发行后，义乌国资公司直接和间接持有公司的股份比例将达55.82%，对公司股东大会、董事局的决策的影响能力将进一步增强。义乌国资公司可能凭借其控股地位对公司生产经营施加影响，影响公司决策，损害中小股东的利益。

六、股市风险

影响股票价格水平的不可预见因素较多，国内外政治、经济形势变化、投资者心理变化都会给股票市场带来影响。在“新兴加转轨”的中国证券市场中，股票价格非理性波动表现尤其突出。因此，股票投资具有较高的投资风险。

第七章 本次资产购买对同业竞争和关联交易的影响

一、同业竞争情况

（一）概况

1、市场经营

义乌国资公司下属控股子公司浙江义乌林业开发有限公司（义乌国资公司持股57.86%）和浙江恒风集团有限公司（义乌国资公司持股62.74%）有市场经营方面的业务。浙江义乌林业开发有限公司拥有义乌装饰城、浙中木材市场、义乌家具市场三个市场。

义乌装饰城经营范围为居家装饰用品如防盗门、木地板等；浙中木材市场经营范围为人造板、原木、铝塑板等；义乌家具市场经营范围为办公家具、红木家具、沙发等。浙江恒风集团有限公司的控股子公司义乌市恒风汽车城开发有限公司（恒风集团持股61.74%），拥有义乌汽车市场。主要经营汽车城的开发与建设、会展服务。

义乌国资公司的子公司的市场经营业务2007年营业收入3,237万元，净利润401万元。

义乌国资公司子公司经营的市场经营业务与公司相比，经营类别有明显不同，经营定位不同，不构成同业竞争。

2、房地产

浙江恒风集团有限公司持有义乌市神州置业有限公司55%股份。神州置业有限公司主要开发的项目为义乌市神力创业园（工业园标准厂房），磐安县中心地块的商住楼盘。神州置业有限公司2007年营业收入4,500万元，净利润848万元，

3、进出口贸易

浙江恒风集团持股89%的义乌市恒风进出口公司。经营范围为服装、玩具、五金、工艺品的进出口业务。2007年该公司进出口总额为1,800万美元，净利润55万元人民币。

（二）在实际经营过程中，公司与义乌国资公司在主要业务方面未形成实质上的同业竞争。

（三）义乌国资公司关于避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，保证上市公司正常的生产经营，义乌国资公司承诺：

1、本次交易完成后，义乌国资公司及义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司将不新增与上市公司及其控股子公司生产、经营相同的业务，以避免对上市公司及其控股子公司的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争；义乌国资公司将促使义乌国资公司的其他子公司不直接或间接从事、参与或进行与上市公司及其控股子公司的生产、经营相竞争的任何活动。

2、义乌国资公司或义乌国资公司的控股子公司如拟出售其与上市公司生产、经营相关的任何资产、业务或权益，上市公司均有优先购买的权利；义乌国资公司承诺在出售或转让有关资产或业务时给予上市公司的条件不逊于向任何独立第三人提供的条件。

3、义乌国资公司承诺将优先推动小商品城的业务发展，若小商品城将来进一步拓展其经营业务范围，而义乌国资公司及其关联企业已对此进行生产、开发、经营的，将赋予小商品城对该等业务生产、开发、经营的优先权；在可能与小商品城存在竞争的业务领域中出现新的发展机会时，给予小商品城优先发展权。

（四）独立财务顾问及法律顾问意见

1、独立财务顾问意见

本次资产购买有利于解决义乌国资公司与上市公司之间存在的潜在同业竞争问题，并有利于上市公司未来的持续稳定发展。在实际经营过程中，公司与义乌国资公司在主要业务方面未形成实质上的同业竞争。义乌国资公司及其所控制的其他企业所做出的承诺可以有效避免同业竞争，有利于保护上市公司及其他股东的利益。

2、律师意见

在实际经营过程中，义乌国资公司与小商品城之间在主要业务方面未形成实质上的同业竞争。如果上述承诺能够得到有效履行，能够有效解决未来可能产生的同业竞争问题。

二、关联交易情况

（一）本公司现有主要关联方及关联关系

1、本公司的母公司情况

单位：元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方
义乌中国小商品城恒大开发总公司	义乌	市场开发、房地产建设等	78,337,700	34.58	34.58	义乌市国有资产管理委员会

义乌市国有资产投资控股有限公司(义乌市国有资产管理委员会下属全资子公司)持有义乌中国小商品城恒大开发总公司91.70%股权。同时,义乌市国有资产投资控股有限公司通过义乌市财务开发公司持有本公司5.28%股权。

2、本公司的子公司情况

单位：元

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)
义乌中国小商品城房地产开发有限公司	浙江义乌	房地产业	50,000,000	90
浙江商博置业有限公司	浙江义乌	房地产业	50,000,000	100
义乌中国小商品城物流有限公司	浙江义乌	服务业	15,000,000	60
义乌中国小商品城配送有限公司	浙江义乌	服务业	10,000,000	100
义乌市商城工联置业有限公司	浙江义乌	房地产业	10,000,000	70
义乌国际商贸城物业有限公司	浙江义乌	服务业	8,000,000	100
义乌中国小商品城展览有限公司	浙江义乌	服务业	8,000,000	100
浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司	浙江义乌	商品贸易	5,000,000	71.6
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	浙江义乌	广告经营	2,000,000	60
义乌中国小商品城信息技术有限公司	浙江义乌	信息技术	2,000,000	60

(二) 本次资产购买涉及的关联交易的主要内容

本公司拟采用向义乌国资公司非公开发行股票的方式收购义乌国资公司拥有的义乌国际商贸城三期土地使用权及在建工程项目。鉴于义乌国资公司为公司控股股东的控股股东,且为公司本次非公开发行股票的特特定对象,故本次购买目标资产行为构成关联交易。

义乌国际商贸城三期项目的评估值为34.07亿元,评估基准日为2007年12月31日。本次关联交易的定价是以评估值作价,关联交易总金额34.07亿元。

（三）本次资产购买前的关联交易

本次资产购买前，公司与义乌国资公司之间不存在业务和资金往来等关联交易。

1、关联交易情况

（1）购买商品、接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2007 年		2006 年	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	本公司通过其发布广告	协议价	2,903,252.40	41.84	3,562,645	100
义乌中国小商品城信息技术有限公司	为本公司提供各市场的信息技术支持服务	协议价	4,036,091.06	58.16	0	0

（2）销售商品、提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2007 年		2006 年	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	本公司将所拥有的篁园市场（含停车场）、宾王市场（含化妆品市场）、国际商贸城一期市场、国际商贸城二期市场、会展中心的建筑物内、外的广告媒体全部租赁给对方经营，租赁期间自 2005 年 1 月 1 日起至 2007 年 12 月 31 日止，年租金 300 万元	合同价	3,000,000.00	46.60	3,000,000.00	58.15
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	本公司向其提供办公场地，公司向其收取房租、物业管理费等费用	协议价	1,044,648.51	16.23	376,098.64	7.29
义乌中国小商品城展览有限公司	本公司为其举办各种会展提供场地	协议价	1,995,339.11	31.00	1,353,941.21	26.24
浙江义乌中国小	本公司向其提供办公场地，公司向其收	协议价	397,077.50	6.17	429,324.69	8.32

商品城贸易有限责任公司	取房租、物业管理费等费用					
-------------	--------------	--	--	--	--	--

2、其他关联交易

2002年本公司（甲方）与下属子公司义乌中国小商品城福田市场物业有限公司（现已更名为义乌国际商贸城物业有限公司）（乙方）签订《福田市场物业管理协议》，福田市场物业的管理委托给乙方负责，招商收入按甲、乙方对该市场一期工程的实际投资比例即57：43的比例进行分配，经本公司股东大会决议同意，该协议有效期延续至2007年9月。经义乌国际商贸城物业有限公司股东会决议同意，该公司自2007年12月12日开始进入清算期，上述协议自动延续至清算结束。

3、关联方应收应付款项

单位：元

项目名称	关联方	2007 年末	2006 年末
其他应收款	义乌市中国小商品城物业服务有限公司	300,000.00	300,000.00
其他应收款	义乌中国小商品城信息技术有限公司		1,642,179.54
其他应收款	义乌中国小商品城展览有限公司		5,973,392.78
其他应收款	义乌中国小商品城房地产开发有限公司	250,073,138.90	250,973.42
其他应收款	小 计	250,373,138.90	8,166,545.74
其他应付款	义乌国际商贸城物业有限公司	729,418,306.25	122,740,289.24
其他应付款	义乌中国小商品城物流有限公司	11,789,650.48	
其他应付款	义乌中国小商品城信息技术有限公司	685,910.02	255,144.35
其他应付款	义乌中国小商品城房地产开发有限公司		90,000,000.00
其他应付款	义乌中国小商品城展览有限公司		11,195,992.89
其他应付款	小 计	741,893,866.75	224,191,426.48

（四）本次资产购买后关联交易情况

- 1、本次资产购买后，本公司与义乌国资公司不存在经常性关联交易。
- 2、本次交易后，本公司的母公司及最终控制方、本公司重要子公司均不发生变化。

（五）本次交易完成后公司关联交易的安排

义乌国资公司承诺：义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司与上市公司及其控股子公司之间将尽可能的避免和减少发生关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照上市公司章程、有关法律、法规和规范性文件等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序。义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

（六）独立财务顾问及法律顾问意见

1、独立财务顾问意见

本次关联交易中，相关各方已履行了小商品城《公司章程》、《董事局议事规则》、《股东大会议事规则》等对关联交易的决策、回避表决的程序的相关规定，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情况。本次资产购买完成后，上市公司与义乌国资公司之间不存在经常性关联交易。义乌国资公司及其控制的其他企业关于关联交易的承诺有利于减少并规范与上市公司之间的关联交易行为。

2、律师意见

经核查，本次关联交易中的董事已按照有关法律、法规及小商品城章程的规定在董事局会议上回避表决。发行人独立董事对该项关联交易发表了独立意见。本次非公开发行股票收购资产形成的关联交易不存在损害发行人及其他股东利益的情形。本次发行股票收购资产涉及的关联交易符合发行人与全体股东的利益。义乌国资公司已出具《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的承诺函》已就交易完成之后减少和规范关联交易作出承诺，如果该等承诺得到有效履行，能够有效地减少和规范与发行人及其控股子公司之间的关联交易。

第八章 财务会计信息

一、公司最近三年的财务信息

根据经审计的公司2005年、2006年、2007年审计报告（浙天会审[2006]第999号、浙天会审[2007]第508号、浙天会审[2008]第67号），公司最近三年的简要财务信息如下。

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
总资产	479,696.72	501,554.89	485,591.36
负债总额	324,172.46	385,972.74	387,544.02
归属母公司所有者权益合计	152,028.61	115,582.15	9,8047.34

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	290,618.86	183,744.63	154,400.18
利润总额	56,522.72	45,537.17	29,216.64
净利润	37,444.84	30,322.06	19,510.98

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	32,935.78	54,263.18	12,702.12
投资活动产生的现金流量净额	-31.67	-13,543.98	-64,703.33
筹资活动产生的现金流量净额	466.65	-33,774.48	-31,467.61

二、备考财务资料

（一）备考合并背景

根据小商品城2008年3月4日第五届第八次董事局会议审议通过的《关于非公开发行A股股票预案的议案》和《关于非公开发行股票收购资产暨重大资产重组

（关联交易）的议案》，本公司拟向义乌国资公司非公开发行股票，并收购其拥有的义乌国际商贸城三期土地使用权及在建工程项目(以下简称“目标资产”)。根据中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字〔2001〕105号）的相关规定，前述资产购买事项已构成重大资产购买行为，本公司需对目标资产进行备考合并，并编制备考合并财务报表。

（二）备考报表的编制基础和基本假设

1、本备考合并财务报表系以本公司业经审计的2007年度财务报表和目标资产的评估价值为基础，假设本公司已于2007年12月31日按照董事局会议审议通过的《非公开发行A股股票预案》完成向义乌国资公司非公开发行股票，并办妥目标资产收购手续，在简单汇总的基础上编制而成。

2、本备考财务报表系根据董事局会议审议通过的《非公开发行A股股票预案》，以每股74.59元的价格向义乌国资公司非公开发行下限为3,000万股、上限为5,000万股的股票，以收购以其所持有的目标资产。

根据目标资产截至2007年12月31日的评估价值3,407,000,000.00元和董事局会议审议通过本次非公开发行股票的发行价格75.49元，计算非公开发行的股票为45,131,806股，股本溢价为3,361,868,194元，非公开发行股票记入“股本”，“资本公积”之金额系基于此假设而分列。

3、本备考合并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，即本公司和目标资产已一致采用该等会计政策和会计估计。

本公司自2007年1月1日起执行财政部2006年2月公布的《企业会计准则》，即本报告所载2007年度之财务信息按本备考合并财务报表附注四“本备考合并财务报表采用的重要会计政策和会计估计”所列各项会计政策编制。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字〔2007〕10号），本报告所载比较数据系按照中国证券监督管理委员会证监发〔2006〕136号文规定的原则确定2007年1月1日的资产负债表期初数，并以此为基础，根据《企业会计

准则第38号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条和《企业会计准则解释第1号》，按照追溯调整的原则，编制可比资产负债表和可比利润表。

（三）备考报表

1、备考资产负债表

2007年12月31日

单位：元

资 产	期末数	期初数	负债和股东权益	期末数	期初数
流动资产：			流动负债：		
货币资金	849,352,009.71	518,557,792.65	短期借款		
交易性金融资产		4,727,943.40	交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	51,011,359.69	33,434,292.94	应付账款	294,664,090.66	401,303,422.08
预付款项	595,362,713.93	36,984,516.22	预收款项	2,366,886,706.30	2,983,958,989.17
应收利息			应付利息		
应收股利			应付股利		
其他应收款	22,066,929.03	99,387,750.90	其他应付款	320,574,654.58	282,648,270.92
存货	412,333,697.72	1,191,294,517.50	应交税费	73,118,169.63	81,197,803.72
			应付职工薪酬	184,392,785.50	122,942,171.62
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债		
其他流动资产			其他流动负债	2,088,226.45	2,088,226.45
流动资产合计	1,930,126,710.08	1,884,386,813.61	流动负债合计	3,241,724,633.12	3,874,138,883.96
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产			长期借款		
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	11,783,549.20	11,783,549.20	专项应付款		
投资性房地产	144,445,995.05	146,504,257.67	预计负债		
固定资产	1,866,452,501.81	2,055,110,239.29	递延所得税负债		
在建工程	304,098,321.00	103,300.00	其他非流动负债		
工程物资			非流动负债合计		
固定资产清理			负债合计	3,241,724,633.12	3,874,138,883.96
油气资产			股东权益：		
无形资产	3,877,066,052.80	794,352,177.08	股本	170,100,443.00	124,968,637.00
开发支出			资本公积	3,707,458,373.19	345,590,179.19
商誉			盈余公积	196,704,878.24	173,904,150.09
长期待摊费用	45,186,166.37	123,308,582.45	未分配利润	853,022,450.52	513,330,729.61
递延所得税资产	24,807,950.34	40,327,135.36	归属于母公司股东权益合计	4,927,286,144.95	1,157,793,695.89
其他非流动资产			少数股东权益	34,956,468.58	23,943,474.81

非流动资产合计	6,273,840,536.57	3,171,489,241.05	股东权益合计	4,962,242,613.53	1,181,737,170.70
资产总计	8,203,967,246.65	5,055,876,054.66	负债和股东权益总计	8,203,967,246.65	5,055,876,054.66

2、备考利润表

2007年度

单位：元

项 目	本期数	上年同期数
一、营业总收入	2,906,188,617.22	1,887,670,950.28
其中：营业收入	2,906,188,617.22	1,887,670,950.28
二、营业总成本	2,349,302,738.97	1,442,220,504.26
其中：营业成本	1,830,774,819.32	1,042,686,173.27
营业税金及附加	132,867,194.85	83,268,108.44
销售费用	166,998,280.04	134,838,431.78
管理费用	224,192,785.80	177,833,020.53
财务费用	-3,713,492.16	-779,734.00
资产减值损失	-1,816,848.88	4,374,504.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,972,814.66
投资收益（损失以“-”号填列）	11,368,109.98	11,375,006.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,350,560.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	568,253,988.23	458,798,267.38
加：营业外收入	10,180,472.44	207,803.15
减：营业外支出	13,207,246.41	3,634,358.27
其中：非流动资产处置损失	140,435.97	1,442,825.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	565,227,214.26	455,371,712.26
减：所得税费用	190,778,771.43	153,037,076.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	374,448,442.83	302,334,636.11
归属于母公司股东的净利润	362,492,449.06	301,776,092.10
少数股东损益	11,955,993.77	558,544.01
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	2.13	2.41
（二）稀释每股收益	2.13	2.41

三、小商品城及目标资产合并盈利预测

公司结合小商品城、义乌国际商贸城三期项目情况和本次资产购买及其它有关资料，编制了公司盈利预测报告，众华沪银对本盈利预测报告进行了审核并出

具了沪众会字(2008)第2075号盈利预测审核报告。公司预测利润表的编制遵循了谨慎性原则，但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不应过分依赖该项资料。

(一) 预测利润表的编制基础

小商品城及拟置入的义乌国际商贸城三期第一阶段项目2008年度、2009年度合并预测利润表，是在董事局参照公司2005年度、2006年度和2007年度经中国注册会计师审定的财务报表的基础上，以公司对预测期间经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场情况等方面的合理假设为前提，以公司2008年度、2009年度的生产经营计划、营销计划及已签订的销售合同、投资计划、财务预算等为依据，在充分考虑公司的经营条件、经营环境、未来发展计划以及下列各项假设的前提下，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而成的。上述预测性财务信息反映了管理层对其涵盖期间内本公司的经营成果的预期，其编制和列报所采用的会计政策符合企业会计准则的规定，并且与编制本公司历史财务报表时所使用的会计政策相一致。2008年度、2009年度合并预测利润表已按中国证券监督管理委员会有关盈利预测报告编制和披露的规范列报。

(二) 预测利润表的基本假设

上述预测性财务信息是在管理层确定的假设的基础上编制的。这些假设反映了管理层根据目前所能获取的信息，对于该预测性财务信息涵盖期间内的预期未来状况和预期将采取的行动所作出的判断和最佳估计。

1、公司所遵循的我国现行法律、法规、部门规章以及当前社会政治、经济环境不会发生重大变化；

2、公司主要经营地社会经济环境无重大变化；

3、公司现行结构无重大变化；

4、公司经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动；

5、公司经营所需资源的价格无重大变化，并且将不会严重短缺，公司的正常

销售价格不会受到有关部门的限制；

- 6、公司能正常营运，重大项目能按期投入运作；
- 7、公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响；
- 8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素所造成重大不利影响。

(三) 合并预测利润表架构假设

本公司假定义乌国际商贸城三期第一阶段项目能按期在2008年10月正式营业，所编制的合并预测利润表中将义乌国际商贸城三期第一阶段项目自2008年10月1日起纳入预测范围。

根据本公司第五届第八次董事局会议决议，本公司拟实施的重大资产重组交易具体方案为：向义乌国资公司以非公开发行股票的方式购买其拥有的义乌国际商贸城三期项目的土地使用权和在建工程，股票发行价格为75.49元/股，拟发行股份为下限3,000万股，上限5,000万股。

本盈利预测假定本次重大资产重组交易在义乌国际商贸城三期第一阶段项目正式营业之前完成。

(四) 合并盈利预测表

单位：万元

项目	2007年度已审实现数	2008年度预测数	2009年度预测数
一、营业收入	290,618.86	242,520.98	252,777.75
减：营业成本	183,077.48	121,468.02	127,620.77
营业税金及附加	13,286.72	14,034.05	12,542.55
销售费用	16,699.83	16,837.60	17,530.03
管理费用	22,419.28	18,674.42	24,028.70
财务费用	-371.35	-548.96	-351.65
资产减值损失	-181.68	-	-
加：投资收益	1,136.81	38.00	38.00
二、营业利润	56,825.39	72,093.85	71,445.35
加：营业外收入	1,018.04	-	-
减：营业外支出	1,320.72	265.78	276.55
三、利润总额	56,522.71	71,828.07	71,168.80
减：所得税费用	19,077.87	18,377.55	18,239.67

四、净利润	37,444.84	53,450.52	52,929.13
归属于母公司所有者的净利润	36,249.24	51,946.22	52,520.96
少数股东损益	1,195.60	1,504.30	408.17

第九章 管理层讨论与分析

一、购买义乌国际商贸城三期项目的战略分析

义乌国际商贸城一期项目总建筑面积34万平方米，主要经营花类、玩具、珠宝首饰、工艺饰品，共有20000多个商品品种，是我国最大的饰品、花类、工艺、玩具集散中心。义乌国际商贸城二期总建筑面积约106万平方米，主要经营雨具、箱包、五金、小家电，二期项目已成为集购物、旅游、休闲为一体的国际性商务中心。

目前一、二期商位已经全部租出并投入经营，市场营运情况良好，义乌国际商贸城已经初步显现国际小商品流通中心的雏形。由于一、二期商位仍处于供不应求的状态，市场迫切需要三期项目为义乌市国内外贸易的快速发展提供支撑。

三期项目建设规模宏大，一阶段建筑面积就达100万平方米，计划经营日用百货、针织、鞋类。

义乌市场是具有国际影响力的、我国最大的商品贸易平台之一。随着国际制造业、服务业向我国转移趋势加快，国际贸易规模增大，国内外小商品生产企业与采购商对义乌市场贸易平台的需求更大，向义乌市场集聚的趋势加快，三期项目进入小商品城后，能够促进公司小商品市场国际化程度不断提高。随着国内消费结构升级、城市化加速发展，推动义乌市场贸易功能升级，三期项目能推动公司小商品市场现代化水平的大幅提高。

二、本次交易对公司业务的影响

小商品城拥有义乌国际商贸城一期及二期的所有权及经营权。目前在建的义乌国际商贸城三期项目由义乌国资公司拥有并承建，该项目的一阶段部分预计于2008年10月完工并投入使用。该项目投入使用后将和本公司构成一定程度上的同业竞争。为解决这个问题，义乌国资公司决定将该项目注入小商品城。

义乌国资公司通过本次非公开发行提高其持股比例，有利于公司长远发展。

小商品城通过本次资产注入更加确保公司在义乌市小商品市场的主导地位，增强公司的核心竞争力，增强公司可持续发展能力。

公司目前的负债率较高，通过本次发行，有效降低公司的负债比率，降低公司的财务风险；同时也提高公司债务性融资能力。

本次非公开发行股票完成后，公司的营业收入和净利润有明显提高，相应增厚了每股收益。

三、本次交易对公司财务的影响

（一）资产规模

本次资产购买完成前后，公司备考资产总额、负债总额及所有者权益总额与实际发生额的比较如下表所示：

单位：元

2007年12月31日	收购前	收购后（备考）	增幅（%）
资产总额	4,796,967,246.66	8,203,967,246.65	71.02
其中：流动资产合计	1,930,126,710.08	1,930,126,710.08	0
非流动资产合计	2,866,840,536.58	6,273,840,536.57	118.84
负债总额	3,241,724,633.12	3,241,724,633.12	0
其中：流动负债合计	3,241,724,633.12	3,241,724,633.12	0
非流动负债合计	0	0	
所有者权益合计	1,555,242,613.54	4,962,242,613.53	219.07
归属于母公司所有者权益合计	1,520,286,144.95	4,927,286,144.95	224.10
资产负债率（%）	67.58	39.51	-41.54

以截至2007年12月31日的公司财务状况测算，公司资产总额备考数较实际数增长71.02%，负债总额备考数较实际数未增长，归属于母公司所有者权益备考数较实际数增长224.10%，极大地增强公司抵御风险的能力。公司的资产负债率由资产购买前的67.58%下降为资产购买完成后的39.51%，资产负债率总体下降了41.54%。

（二）盈利能力

根据公司编制并经众华沪银审核的目标资产第一阶段预测利润表（沪众会字

(2008)第2077号)，目标资产2008年10-12月、2009年营业收入、净利润情况见下表。

单位：万元

项目	2008年10-12月预测数	2009年度预测数
营业收入	17,760.55	71,042.20
净利润	3,655.12	14,343.47

根据预测，义乌国际商贸城三期项目一阶段2008年10月产生效益，2009年后收益进入稳定期，2009年后的近几年内，每年产生的净利润都在14,000万元左右。公司2007年营业收入、净利润实际实现数分别为290,618.86万元，37,444.84万元，目标资产第一阶段2009年营业收入、净利润的预测实现数就分别相当于2007年的24.45%、38.31%，盈利较为可观。

本次因购买目标资产增加的股本为4,513.18万股，对应本次增发新增的股份（4,513.18万股）的每股收益为2008年（10-12月三个月的贡献）为0.81元、2009年为3.18元，对公司每股收益增厚有一定的贡献。

（三）目标资产未来发展情况分析

公司在一阶段开始运营后，择机建设二阶段项目，二阶段的土地已通过本次发行进入公司，二阶段建成运营后将对公司的收益有进一步提高。

三期市场功能更完善布局更合理，一旦建成，将大大提高义乌小商品市场的国际化程度，并使国际商贸城的市场体系更完整、建筑更宏伟、档次更高。义乌国际商贸城将成为全球单体面积最大的小商品批发市场，并形成三位一体的巨型市场格局。

第十章 其他重要事项

一、公司最近12个月购买、出售、置换资产交易行为的说明

2007年5月18日，本公司子公司义乌中国小商品城房地产开发有限公司通过

公开拍卖方式竞得位于义乌市北苑街道雪峰西路以南、城中西路以东沿街a、b、c、d、e地块的国有土地使用权。该地块土地出让面积24,780平方米，用途为商住综合用地，出让金总金额为418,000,000.00元。义乌中国小商品城房地产开发有限公司已于2007年8月付清所有款项。截至2007年12月31日，土地使用权证正在办理中，工程尚未开工。

本次义乌国际商贸城三期项目资产购买交易与上述交易无关。

二、控股股东及其关联方资金占用情况

义乌国资公司、公司控股股东及其关联方不存在占用公司资金情况。

公司没有为义乌国资公司、公司控股股东及公司的持股50%以下的其他关联、任何非法人单位或者个人提供的担保。

三、本次资产购买涉及的人员安排

本次资产购买不涉及职工安排问题。

四、本次交易的资金来源

本次购买目标资产采取小商品城向义乌国资公司非公开发行股票的方式，不涉及现金情况。

第十一章 对本次资产购买的意见

一、独立董事对本次资产购买的意见

公司董事局第五届第八次会议审议通过了本次资产购买方案。独立董事均对本次资产购买行为进行了认可，并发表了独立意见：

1、公司董事局会议的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，在审议向义乌国资公司采用非公开发行股票方式购买目标资产事宜

相关议案时，关联董事均按照规定回避表决，会议履行了法定程序。

2、本次非公开发行股票方案符合中国法律法规及中国证监会的监管规则，方案合理、切实可行，符合公司长远发展计划，股份发行定价原则符合相关法律法规的规定，公司已聘请具有证券从业资格的评估机构对拟购买的目标资产进行评估，评估机构具有充分的独立性；公司拟购买的目标资产的最终价值以评估机构的评估结果并获义乌市国有资产管理机构核准的评估值为基准确定，价值确定维护了公司利益，符合相关法律法规的规定。

3、本次交易触发了要约收购条件，若经公司股东大会审议同意义乌国资公司免于发出收购要约，并经中国证券监督管理委员会审议批准义乌国资公司提出的豁免要约收购义务申请，则义乌国资公司无需进行要约收购。

二、中介机构对本次资产购买的意见

（一）独立财务顾问的意见

1、本次资产购买所涉资产均已经过具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计和评估，所涉资产的价格均以评估值为基准，评估价值客观、公允。

2、本次资产购买完成后，小商品城仍具备股票上市的条件；具有持续经营能力；本次交易涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况；不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：本次资产购买符合国家有关法律、法规和政策的规定，体现了公平、公正、公开的原则，符合上市公司和全体股东的利益，不会损害非关联股东的利益，对全体股东公平、合理。

（二）法律顾问的意见

本次交易的方案不存在违反法律、行政法规及规范性文件之处，是合法有效的。

第十二章 董事及各中介机构声明

浙江中国小商品城集团股份有限公司全体董事声明

本公司全体董事承诺《发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》中不存在虚假记载、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。

公司董事：	金方平	吴波成	金永华	赵金池	林子宙
	徐来兴	笄建政	曹中堃	黄廉熙	郑勇军
	陶 珩	吕长江	樊勇明		

浙江中国小商品城集团股份有限公司

二〇〇八年三月三十一日

资产出售方声明

本公司保证由本公司同意浙江中国小商品城集团股份有限公司《发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认报告书（草案）中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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：龚国宏

义乌市国有资产投资控股有限公司

二〇〇八年三月三十一日

独立财务顾问声明

本公司保证，由本公司同意浙江中国小商品城集团股份有限公司在《发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认报告书（草案）中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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：牛冠兴

安信证券股份有限公司
二〇〇八年三月三十一日

法律顾问声明

本所及经办律师保证，由本所同意浙江中国小商品城集团股份有限公司在《发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》中引用的本所法律意见书的相关内容已经本所律师审阅，确认报告书（草案）中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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人： 许涛

经办律师：徐秋华

王晓松

北京市国联律师事务所
二〇〇八年三月三十一日

承担小商品城审计的会计师事务所声明

本所及经办会计师保证，由本所同意浙江中国小商品城集团股份有限公司在《发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》中引用的相关年度审计报告及备考会计报表中的数据已经本所审阅，确认报告书（草案）中不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：王越豪

经办注册会计师：翁伟 胡燕华

浙江天健会计师事务所有限责任公司

二〇〇八年三月三十一日

承担目标资产审计、目标资产盈利预测及小商品城公司盈利预测的

会计师事务所声明

本所及经办会计师保证，由本所同意浙江中国小商品城集团股份有限公司在《发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》中引用的本所关于目标资产审计、目标资产盈利预测及小商品城公司盈利预测报告中的数据已经本所审阅，确认报告书（草案）中不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人： 林东模

经办注册会计师： 沈蓉 乔宇晴

上海众华沪银会计师事务所有限责任公司

二〇〇八年三月三十一日

承担本次评估业务的资产评估机构声明

本公司及经办资产评估师保证，由本公司同意浙江中国小商品城集团股份有限公司在《发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》中引用的关于义乌国际商贸城三期项目资产在建工程及土地使用权的评估内容已经本公司审阅，确认报告书（草案）中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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：张军

经办资产评估师：杨黎明 丁存东

上海银信汇业资产评估有限公司

二〇〇八年三月三十一日

承担本次土地使用权评估业务的资产评估机构声明

本公司及经办资产评估师保证，由本公司同意浙江中国小商品城集团股份有限公司在《发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》中引用的本公司出具的评估报告中关于义乌国际商贸城三期项目资产中土地使用权部分的评估内容已经本公司审阅，确认报告书（草案）中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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：杨国诚

经办资产评估师：赵国梁 贾明宝

上海房地产估价师事务所有限公司

二〇〇八年三月三十一日

第十三章 备查文件

一、备查文件

- 1、小商品城第五届第八次董事局会议决议；
- 2、小商品城第五届第九次董事局会议决议；
- 3、小商品城独立董事就本次购买及关联交易所出具的独立董事意见；
- 4、小商品城与义乌国资公司签署的《非公开发行股票收购资产协议》；
- 5、安信证券关于本次交易的独立财务顾问报告；
- 6、国联律师事务所关于本次交易的法律意见书；
- 7、银信汇业出具的资产评估报告书；
- 8、众华沪银审计的目标资产的审计报告；
- 9、浙江天健会计师事务所有限公司审计的小商品城2005年、2006年、2007年财务报告及编制的备考财务报告；
- 10、众华沪银审核的目标资产盈利预测报告、小商品城公司盈利预测报告、目标资产与小商品城公司合并盈利预测报告；
- 11、浙江至诚会计师事务所有限责任公司审计的义乌国资公司2005年及2006年财务报告、义乌国资公司未经审计的2007年财务报告；
- 12、义乌国资公司对新增股份限制流通或转让的承诺函；
- 13、其他与本次交易有关的重要文件。

二、查阅方式

投资者可在下列地点查阅本报告书和有关备查文件：

1、浙江中国小商品城集团股份有限公司

地址：浙江省义乌市福田路105号海洋商务写字楼

电话：0579-85198800

传真：0579-85182865

联系人：陈荣根、龚波

2、安信证券股份有限公司

地址：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层

电话：021-68801108

传真：021-68801139

联系人：李东旭、吴永发、陈亚辉、廖文静、邵侃翔、许平、邬海波、

浙江中国小商品城集团股份有限公司独立董事
关于公司发行股票购买资产有关评估机构的独立性、
评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的
相关性及评估结论合理性的专项意见

浙江中国小商品城集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟以向义乌市国有资产投资控股有限公司（下称“义乌国资公司”）发行股票的方式，购买其拥有的义乌国际商贸城三期项目（下称“目标资产”）。根据相关规定，本人作为公司的独立董事，现就评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性等发表意见如下：

1、关于评估机构的独立性和胜任能力

本次对目标资产进行评估的评估机构为上海银信汇业资产评估有限公司（对整体资产评估）和上海房地产估价师事务所有限公司（对土地使用权进行评估），上海银信汇业资产评估有限公司为具有证券从业资格的专业评估机构，上海房地产估价师事务所有限公司具有在全国范围内从事房地产和土地估价业务，是最早获得国土资源部土地估价A级资质和建设部房地产估价一级资质的评估机构。两家机构均具有较为丰富的业务经验。两家中介机构及其经办评估师，与公司、义乌国资公司、除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

2、关于评估机构选聘的合规性

公司与义乌国资公司在共同调查了解的基础上，一致同意聘请上海银信汇业资产评估有限公司和上海房地产估价师事务所有限公司承担此次资产评估工作，并与两家评估机构签署了资产评估业务约定书，选聘合规。

3、关于评估假设前提的合理性

评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

4、关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是浙江中国小商品城集团股份有限公司以非公开发行的方式，收购义乌国资公司拥有的义乌国际商贸城三期项目，评估机构实际评估的资产范

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，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

综上所述，本人认为：公司本次发行股票购买资产涉及的评估事项中选聘评估机构的程序合法、有效，所选聘评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理。

独立董事：黄廉熙、郑勇军、陶 珩、吕长江、樊勇明

2008年3月31日

安信证券股份有限公司

关于

浙江中国小商品城集团股份有限公司
发行股份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



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co.,Ltd.

二〇〇八年三月三十一日

重要提示

安信证券接受小商品城的委托，担任本次发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）的独立财务顾问，就该事项向小商品城的全体股东提供独立意见。

本独立财务顾问报告不构成对小商品城的任何投资建议，对投资者根据本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。本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读小商品城董事局发布的关于本次小商品城发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书及与本次资产购买有关的审计报告、资产评估报告、法律意见书和盈利预测审核报告等文件全文。

本次资产购买及关联交易各方向本独立财务顾问提供了为出具本独立财务顾问报告所必需的资料，保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺愿对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性承担全部责任。

目 录

释 义	102
第一节 绪言	103
第二节 独立财务顾问声明.....	104
第三节 主要假设	106
第四节 本次资产购买的基本情况.....	107
一、本次资产购买各方的情况简介	107
二、本次资产购买的动因和基本原则	115
三、目标资产的基本情况.....	116
四、本次交易合同的主要内容.....	119
五、小商品城及目标资产合并盈利预测.....	121
第五节 独立财务顾问意见.....	124
一、本次以资产认购股份的合法合规性、公允性.....	124
二、本次以资产认购股份对小商品城及其全体股东的影响	125
三、本次关联交易中维护小商品城及其非关联股东利益的说明	128
四、是否符合《通知》第四条的要求.....	130
五、公司独立性情况.....	131
六、本次资产购买完成后小商品城的公司治理结构.....	132
七、提请投资者的关注事项.....	133
八、对本次资产购买的总体评价.....	134
第六节 备查文件	137

释 义

在本独立财务报告中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

上市公司、公司、小商品城	指	浙江中国小商品城集团股份有限公司
报告书	指	发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）
义乌国资公司、资产出售方	指	义乌市国有资产投资控股有限公司，公司控股股东的控股股东
本次交易、本次资产购买、本次发行	指	小商品城以每股75.49元的价格向义乌国资公司非公开发行下限为3,000万股、上限为5,000万股股票，以购买其拥有并承建的义乌国际商贸城三期的土地及在建工程的行为
拟购买资产、目标资产	指	义乌国际商贸城三期项目的土地及在建工程
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
独立财务顾问、安信证券	指	安信证券股份有限公司
法律顾问、国联律师事务所	指	北京市国联律师事务所
年报审计机构、浙江天健	指	浙江天健会计师事务所有限公司
目标资产审计机构、盈利预测机构、众华沪银	指	上海众华沪银会计师事务所有限公司
资产评估机构、银信汇业	指	上海银信汇业资产评估有限公司
土地评估机构	指	上海房地产估价师事务所有限公司
发行股份购买资产协议	指	小商品城与义乌国资公司签署的《非公开发行股票收购资产协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
105号文、《通知》	指	《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》证监公司字[2001]105号
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
元、万元	指	人民币元、万元

第一节 绪言

小商品城董事局会议决议采取向其控股股东的控股股东义乌国资公司发行股份方式购买义乌国资公司拥有的义乌国际商贸城三期项目资产，含土地使用权及在建工程，交易总金额34.07亿元。

本次资产购买以2007年12月31日为基准日，所涉及资产由已聘请具有证券从业资格评估机构银信汇业进行评估，银信汇业出具了资产评估报告，该资产评估报告同时引用了上海房地产估价师事务有限公司对土地使用权部分出具的评估报告。众华沪银对拟购买资产进行了审计并对盈利预测进行了审核。本次购买的目标资产的评估价值为34.07亿元（该评估结果已经义乌市国有资产管理办公室核准），超过公司2007年度经审计总资产额的50%。根据中国证监会证监公司字[2001]105号《通知》的有关规定，本次资产购买构成公司重大资产重组行为。

本次发行前义乌国资公司通过其控股子公司间接持有小商品城39.86%的股份，义乌国资公司为公司控股股东的控股股东，本次资产购买行为属于关联交易。义乌国资公司本次增持小商品城的股份将触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第62条的规定，义乌国资公司本次增持股份行为属于可以向中国证监会申请免除发出收购要约的情形之一。因而，义乌国资公司将向中国证监会申请豁免要约收购义务，但之前尚须经公司股东大会同意其免于发出收购要约。若中国证监会核准申请，义乌国资公司则无须进行要约收购。

第二节 独立财务顾问声明

安信证券本次独立财务顾问意见的前提是基于本次资产购买的各方当事人均能按照相关协议条款和承诺全面履行其所有职责。

本独立财务顾问特作如下声明：

（一）小商品城和义乌国资公司向本独立财务顾问提供了出具独立财务顾问报告所必需的资料，保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性和完整性负责。

（二）本独立财务顾问已对出具独立财务顾问报告所依据的事实进行了尽职调查，对本报告书内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

（三）本独立财务顾问的职责范围并不包括应由小商品城董事局负责的对本次资产购买在商业上的可行性评论。本独立财务顾问报告旨在通过对《浙江中国小商品城集团股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）》所涉及内容进行详尽的核查和深入的分析，就本次资产购买是否合法、合规以及对小商品城全体股东是否公平、合理发表独立意见。

（四）对于本报告书至关重要而无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断。

（五）本独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构或个人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做任何解释或说明。同时，本独立财务顾问提醒投资者注意，本报告书不构成对小商品城的任何投资建议，对投资者根据本报告书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。

（六）本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读小商品城董事局发布的关于本次发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）和与

本次资产购买有关的审计报告、资产评估报告、法律意见书和盈利预测审核报告等文件全文。

第三节 主要假设

本独立财务顾问报告书有以下主要假设：

- 1、国家现行有关法律、法规及政策无重大不可预见变化；
- 2、本次资产购买双方所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 3、本次资产购买双方目前执行的税种、税率及政府给予的优惠政策无重大变化；
- 4、本次资产购买能够获得股东大会的批准，不存在其他障碍，并且能够如期完成；
- 5、本次资产购买所涉及的资产评估方法科学、公允、评估值准确；
- 6、本报告书所依据的各方提供的资料具有真实性、准确性、完整性、及时性和合法性；
- 7、有关中介机构对本次资产购买所出具的审计报告、资产评估报告、法律意见书真实可靠；
- 8、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

第四节 本次资产购买的基本情况

一、本次资产购买各方的情况简介

（一）小商品城

1、公司概况

公司名称：浙江中国小商品城集团股份有限公司

英文名称：Zhejiang China Commodities City Group Co., Ltd

上市交易所：上海证券交易所

A股简称：小商品城

A股代码：600415

注册地址：浙江省义乌市福田路105号海洋商务写字楼

办公地址：浙江省义乌市福田路105号海洋商务写字楼

法定代表人：金方平

注册资本：124,968,637元

法人营业执照注册号：330000000005028

税务登记证号码：330725147541689

公司经营范围：实业投资开发，市场开发经营，市场配套服务，金属材料、建筑装饰材料、百货、针纺织品、五金交电化工、办公设备、通信设备（不含无线）、机电设备的销售，信息咨询服务。自营和代理内销商品范围内商品的进出口业务。经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，含下属分支机构的经营范围。

2、公司设立及历次股权变动情况详情、公司股改时间及股改承诺概述

（1）公司设立及历次股权变动情况

①公司设立时股本结构的形成

公司是经浙江省股份制试点工作协调小组浙股〔1993〕59号《关于同意设立浙江义乌中国小商品城股份有限公司的批复》和浙江省股份制试点工作协调小组办公室浙股办〔1993〕20号《关于同意浙江义乌中国小商品城股份有限公司增加发起人的批复》批准，由义乌中国小商品城恒大开发总公司、中信贸易公司、浙江省国际信托投资公司、浙江省财务开发公司、义乌市财务开发公司和上海申银证券公司等六家单位作为发起人，于1993年12月以定向募集方式设立的股份有限公司，其中，义乌中国小商品城恒大开发总公司以资产净额（帐面价值为39,282,972.98元,评估后价值为57,600,147.90元）认购3,928.30万股，中信贸易公司等其它五家发起人单位，按每股1.4663元的价格以现金认购2,000万股（1999年7月22日，中信贸易公司持有的220万股发起人法人股转让给浙江省财务开发公司，已办理过户；2001年7月12日，申银万国证券股份有限公司将其持有的公司股份220万股转让给上海宝鼎投资股份有限公司，目前已经办理过户）。社会法人和公司内部职工按每股1.60元的价格，分别以现金认购4,309.20万股和262.50万股。公司设立时名称为浙江义乌中国小商品城股份有限公司，注册资本为10,500万元。

根据义乌会计师事务所义会师（1994）第13号《验资报告书》，公司成立时注册资本为10,500万元，其中法人认购10,237.50万元，占总股本的97.50%；公司内部职工认购262.50万元，占总股本的2.50%。

公司设立时的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
发起人股	5,928.30	56.46
社会法人股	4,309.20	41.04
内部职工股	262.50	2.50
合计	10,500.00	100.00

②公司设立后历次股本变动情况

A、1997年4月28日，公司实施1996年度股东大会通过的向全体股东每10股送1股的决议，使公司的总股本由10,500万股增加至11,550万股。

B、2000年5月26日，经公司1999年度股东大会表决通过，同意回购并注销

涉及不规范操作所形成的部分股份，共计1,147万股，至此公司的总股本变化为10,403万股。

C、2002年5月9日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]23号核准，经上海证券交易所上证上字[2002]70号文批准，公司2,915.21万股社会公众股在上海证券交易所挂牌交易。

公司在上海证券交易所挂牌交易后的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股	6,521.13	62.69
其中：		
国家持有股份	—	—
境内法人持有股份	6,521.13	62.69
2、社会法人股份	684.42	6.58
3、内部职工股	282.24	2.71
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	2,915.21	28.02
三、股份总数	10,403.00	100.00

D、经中国证监会证监发行字[2004]28号文批准，增发2,093.86万股普通股，于2004年4月1日起上市流通。至此，公司总股本由10,403.00万股变为目前的12,496.86万股，其中，可流通的社会公众股（普通股）从2,915.21万股增加为5,009.07万股，公司的发起人股、一般法人股、内部职工股持股情况未发生变化。

公司增发股票后的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股	6,521.13	52.18
其中：		
国家持有股份	—	—
境内法人持有股份	6,521.13	52.18
2、社会法人股份	684.42	5.48
3、内部职工股	282.24	2.26
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	5,009.07	40.08
三、股份总数	12,496.86	100.00

E、根据中国证监会证监发字[2002]23号文件核准，上海证券交易所同意，

公司282.24万股内部职工股于2005年5月10日在上海证券交易所上市流通，总股本不变。

公司内部职工股流通后的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股	6,521.13	52.18
其中：		
国家持有股份	—	—
境内法人持有股份	6,521.13	52.18
2、社会法人股份	684.42	5.48
3、内部职工股	0.00	0.00
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	5,291.31	42.34
三、股份总数	12,496.86	100.00

F、2006年股权分置改革

2006年7月24日，公司召开股权分置改革相关股东会议，审议通过了股权分置改革方案。

2006年8月14日股改方案实施，公司非流通股股东（除义乌中国小商品城恒大开发总公司、义乌市财务开发公司外）向流通股股东每10股送0.84股，因建行义乌市支行职工技术服务部和临海商业机械厂支付的股份暂由义乌中国小商品城恒大开发总公司垫付。因此，国有股持股减至4,968.0742万股，有限售条件的股份6,761.0809万股。但在浙江省人民政府国有资产监督管理委员会浙国资产[2006]107号的关于公司股权分置改革涉及国有股权管理事项的批复中浙江省国际信托投资有限责任公司持有440.1024万股和浙江物产元通机电(集团)有限公司持有的88.0205万股被重新确认为国有法人股。

公司股改后的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、未上市流通股份		
1、发起人股	5,496.20	43.98
其中：		
国家持有股份	—	—
境内法人持有股份	5,496.20	43.98

2、社会法人股份	1,264.88	10.12
3、内部职工股	0.00	0.00
二、已上市流通股份		
1、人民币普通股	5,735.78	45.90
三、股份总数	12,496.86	100.00

（2）股改承诺概述

公司非流通股股东在股改时主要承诺事项如下：

根据《上市公司股权分置改革管理办法》的规定，参与本次股权分置改革的非流通股股东已做出法定最低承诺，股权分置改革对价安排实施后仍持有公司股份总数百分之五以上的非流通股股东义乌中国小商品城恒大开发总公司与义乌市财务开发公司除遵守法定最低承诺外，还做出如下特别承诺：

①自其持有的非流通股股份获得上市流通权之日起，6年内不通过上海证券交易所交易系统挂牌出售其所持有的小商品城股份。

②如在上述承诺期内有违反上述承诺的卖出交易，须赔偿其他股东因此而遭受的损失。

③公司国有法人股股东义乌中国小商品城恒大开发总公司与义乌市财务开发公司承诺若本股权分置改革方案获得A股市场相关股东会议审议通过，则在股权分置改革方案实施后，提议公司于2006年中期进行分配，并同意如下分配方案：向公司全体股东进行每10股派10.00元现金（含税），同时将其获得的2006年中期现金分配金额共计4,981.13万元无偿让渡给2006年中期现金分配方案实施股权登记日登记在册的公司无限售条件的流通股股东。

根据股改实施相关承诺，至2007年8月13日，除国有法人股股东义乌中国小商品城恒大开发总公司与义乌市财务开发公司仍需履行特别承诺义务以外，其余21家非流通股股东的股改承诺义务已全部履行完毕。

股改实施过程中，由于客观原因，公司大股东义乌中国小商品城恒大开发总公司为建行义乌市支行职工技协金融技术服务部与临海商业机械厂合计垫付对价股份130,558股。其中，为建行义乌市支行职工技协金融技术服务部垫付129,899股，为临海商业机械厂垫付659股。

2007年5月10日，建行义乌市支行职工技协金融技术服务部进行了股东名称变更（更名为“鼎能置业开发有限公司”）与股权过户工作，并承诺承接其原股东在“小商品城”股权分置改革中所做出的承诺。2007年7月31日，义乌恒大公司与鼎能置业开发有限公司签订了“小商品城股权分置改革垫付对价偿还协议”，并于2007年8月6日完成了129,899股垫付股份的过户工作。

临海市商业机械厂因仍在破产清算中，其所持股权过户无法完成，股改对价不能及时偿还，因此公司本次未申请其所持“小商品城”股份上市流通，恒大公司仍将继续为其垫付659股股份。

2007年8月14日，公司对除恒大公司、义乌市财务开发公司、临海商业机械厂以外的20家限售流通股共计1779.6868万股股份实施了上市流通。

本次变动后，公司股东结构情况：

股份性质	持股数量（股）	占总股本比例(%)
一、有限售条件股份	4,981.3941	39.86
1、国有法人股	4,981.0641	39.85
2、境内法人持股	0.3300	0.003
二、无限售条件流通股	7,515.4696	60.14
1、人民币普通股	7,515.4696	60.14
合计	12,496.8637	100

3、截至本报告签署日，公司目前最新股权结构

截至本报告签署日，公司的股权结构如下：

单位：万股

股份类别	持股数量	比例（%）
有限售条件流通股	4,981.3941	39.86
无限售条件流通股	7,515.4696	60.14
总股本数	12,496.8637	100.00

4、公司主要财务数据

公司最近三年合并报表主要数据及财务指标如下表：

单位：万元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
总资产	479,696.72	501,554.89	485,591.36
负债总额	324,172.46	385,972.74	387,544.02
归属母公司所有者权益合计	152,028.61	115,582.15	98,047.34
每股净资产（元）	12.17	9.25	7.85
资产负债率（%）	67.58	76.49	79.27
项目	2007年	2006年	2005年
营业收入	290,618.86	183,744.63	154,400.18
利润总额	56,522.72	45,537.17	29,216.64
净利润	37,444.84	30,322.06	19,510.98
每股收益（元）	2.90	2.43	1.56
净资产收益率（%）	23.31	26.23	19.90
每股经营活动现金净流量（元）	2.64	4.34	10.17

（二）义乌国资公司

1、公司概况

名称：义乌市国有资产投资控股有限公司

住所：义乌市南门街213号

法定代表人：龚国宏

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：5.21亿元

法人营业执照注册号：330782000016618

税务登记证号码： 国税 330725732429670

地税 330725102001642

经营范围：市政府管理权限范围内的国有资产经营管理投资

2、历史沿革与公司经营

义乌国资公司为义乌市国有资产管理委员会全资子公司。义乌国资公司于2001年10月成立，是经义乌市政府批准，并由义乌市国有资产管理委员会授权，对义乌市政府所属国有资产统一进行管理和经营的国有独资有限责任公司。

义乌国资公司主要从事市政府管理权限范围内的国有资产经营管理、投资，其投资范围为小商品市场、基础产业、基础设施等，义乌国资公司控股小商品城、义乌市医疗投资有限公司、义乌市自来水有限公司、浙江恒风集团有限公司、义乌中国小商品城恒大开发总公司等，业务涉及市场经营、商品销售、房地产、进出口贸易、基础设施中的自来水、医疗、交通和公路等领域。

3、主要财务数据

义乌国资公司近三年经审计的主要合并财务数据如下（2005年、2006年数据经审计、2007年数据未经审计）：

（1）合并资产负债表主要数据

单位：万元

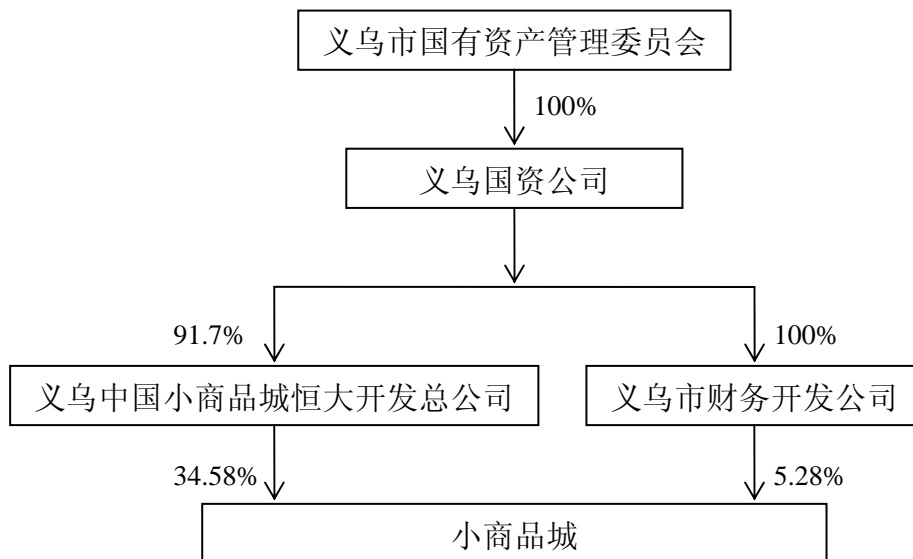
项 目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产	302,262.99	283,685.22	284,093.35
长期投资	17,225.37	18,992.93	18,702.76
固定资产	815,116.78	795,279.83	764,923.94
无形资产	221,346.68	120,930.45	125,701.73
资产总额	1,395,805.67	1,253,677.96	1,215,787.01
流动负债	514,755.71	492,910.25	186,912.25
长期负债	136,983.61	140,434.16	156,729.29
所有者权益	606,404.10	499,845.20	169,626.70

（2）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2007年	2006年	2005年
营业收入	436,383.72	311,451.98	261,969.61
营业利润	129,447.65	45,829.92	23,049.28
利润总额	60,472.80	50,783.69	31,863.34
净利润	14,624.95	11,719.67	7,257.76

（三）相互之间的关系



公司控股股东为义乌中国小商品城恒大开发总公司，公司控股股东的控股股东为义乌国资公司，公司实际控制人是义乌市国有资产管理委员会。

二、本次资产购买的动因和基本原则

（一）本次资产购买的动因

小商品城拥有义乌国际商贸城一期及二期的所有权及经营权。目前正在建的义乌国际商贸城三期项目由小商品城控股股东的控股股东义乌国资公司拥有，该项目（一阶段）预计于2008年10月完工并投入使用。由于义乌国际商贸城三期项目投入使用后将和公司构成同业竞争，为解决同业竞争问题，义乌国资公司决定将该项目利用非公开发行股票方式注入小商品城。

本次资产注入更加确保公司在义乌市小商品市场的主导地位，提升公司的核心竞争力，增强公司可持续发展能力。本次资产注入能有效降低公司资产负债比率，降低公司的财务风险。

义乌国资公司通过本次非公开发行提高其持股比例，有利于公司长远发展。

（二）本次资产购买的基本原则

- 1、遵守国家有关法律、法规和行政性规章制度的原则；
- 2、不损害上市公司和全体股东利益的原则；

- 3、坚持公正、公开、公平的原则，兼顾交易各方利益的原则；
- 4、强化公司发展战略，提高公司盈利能力，使公司具有持续经营能力的原则；
- 5、避免同业竞争、规范关联交易的原则；
- 6、社会效益、经济效益兼顾原则；
- 7、诚实信用，协商一致的原则；
- 8、进一步完善公司治理结构，坚持公司与控股股东和实际控制人在人员、资产、财务、机构和业务等方面独立的原则；
- 9、本次发行完成后，小商品城仍具备股票上市条件的原则。

三、目标资产的基本情况

（一）基本情况

义乌国际商贸城三期项目由义乌国资公司拥有，分两阶段实施，第一阶段建设总投资约234,741.79万元，土地使用权面积488,553平方米。三期一阶段建安工程于2007年9月8日开工，土地使用权面积311,106平方米，预计2008年9月前竣工并投入营运，拟于2008年8月开始招商，2008年10月产生收益。三期二阶段土地使用权面积177,447平方米，建安工程在一阶段完工后择机建设。

（二）在建工程简要情况

截至2007年12月31日，“义乌国际商贸城三期项目”经审计的账面价值1,295,370,615.31元（包括土地使用权账面价值）。

三期一阶段建造的建筑面积1,006,180平方米（已取得建设工程规划许可证，其中地上建筑面积781,880平方米，地下建筑面积224,300平方米）。

义乌国际商贸城三期项目一阶段完工后，商业出租面积的数据统计：

部位	一阶段
商位数量	15,266 个

商位面积	219,830 平方米
辅助面积	60,865 平方米
车位	6,986 个
其中：室外	883 个
地下	4,292 个
屋顶	1,811 个

（三）目标资产抵押情况

义乌国资公司对义乌国际商贸城三期项目地块的土地使用权进行了抵押，义乌国资公司已承诺在资产交割日之前解除与该土地的抵押。

（四）相关权证批准取得情况

义乌国资公司以土地出让方式获得土地使用权，现持有义乌国用（2007）第1-11131号土地证（一阶段土地）、义乌国用（2007）第1-11132号土地证（二阶段土地）。

义乌国资公司持有（2007）浙规证A0730316号建设用地规划许可证、（2007）浙规证B0730652号建设工程规划许可证。

义乌国资公司持有建筑工程施工许可证（一阶段），一标编号：330725200712040101，二标编号：330725200711280401，三标编号：330725200712060101，四标编号：330725200712200101。

（五）环保情况

义乌国际商贸城三期工程建设项目符合相关环保规定，义乌市环境保护局以义环中心[2007]86号文对该项目进行了批复。

（六）审计情况

根据众华沪银对目标资产出具的沪众会字(2008)第2078号《审计报告》，截至2007年12月31日，目标资产财务情况如下：

单位：元

项目	金额
土地费用	993,195,900.01
土建工程	200,874,612.00
土石方工程	46,423,156.00
水电安装	773,840.00
消防工程	4,777,861.00
暖通工程	6,406,600.00
钢结构	6,600,000.00
自动开启天窗	4,081,240.00
三期市场东青溪改造工程	3,963,399.00
工程直接费	18,754,036.10
工程间接费	4,333,337.75
财务费用	3,523,140.45
三期办公用房工程	1,663,493.00
合计	1,295,370,615.31

(七) 资产评估情况

1、评估结果

银信汇业出具了沪银信汇业评报字[2008]第1035号《资产评估报告书》，评估基准日2007年12月31日。（其中，关于土地使用权的评估，该资产评估报告引用了上海房地产师事务所有限公司出具的沪房地师估(2008)地字第0087号《义乌市国际贸城三期地块土地估价报告书》中的评估结果，土地使用权估价期日2007年12月31日）。义乌国际商贸城三期项目在建工程账面价值1,295,370,615.31元。调整后账面值为1,295,370,615.31元，评估值为3,407,000,000元，增值2,111,629,384.69元，增值率163.01%。明细如下：

单位：元

项目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%
在建工程部分（一阶段）	302,174,715.30	302,174,715.30	304,000,000.00	0.60
三期土地使用权	993,195,900.01	993,195,900.01	3,103,000,000.00	212.43

2、董事局关于土地评估增值情况的说明

(1) 由于周边市场竞争需要，当时义乌国资公司仅以略高于土地的成本价

获得该块土地，土地取得成本低。

(2) 本次资产注入上市公司时，相应调高了市场租金水平，土地的估值也相应提高。

(八) 盈利预测情况

根据众华沪银出具的沪众会字(2008)第2077号《审核报告》，义乌国际商贸城三期项目第一阶段盈利预测情况如下：

单位：万元

项目	2008年10-12月预测数	2009年度预测数
一、营业收入	17,760.55	71,042.20
减：营业成本	10,009.27	40,330.25
其中：折旧和摊销	6,900.47	27,601.89
营业税金及附加	994.59	3,978.36
销售费用	710.42	2,841.69
管理费用	1,155.01	4,696.23
二、营业利润	4,891.26	19,195.67
减：营业外支出	17.76	71.04
三、利润总额	4,873.50	19,124.63
减：所得税费用	1,218.38	4,781.16
四、净利润	3,655.12	14,343.47

四、本次交易合同的主要内容

小商品城和义乌国资公司签订了《非公开发行股票收购资产协议》，协议的内容摘要如下。

(一) 协议主体及签订时间

协议主体：浙江中国小商品城集团股份有限公司

义乌市国有资产投资控股有限公司

签订时间：2008年3月26日

(二) 认购方式及支付方式

义乌国资公司同意向小商品城转让目标资产，并认购小商品城向其发行的对价股票；小商品城同意受让义乌国资公司的目标资产，并向义乌国资公司发行股票作为购买目标资产的对价。

（三）协议的生效条件和生效时间

协议于下列条件全部满足时生效：

- 1、协议经协议双方法定代表人或其授权代理人签署并加盖各自公章；
- 2、义乌国资公司已完成了本次交易的内部审批程序，并获得授权和批准；
- 3、小商品城的股东大会批准了本次交易；
- 4、本次交易已经中国证监会核准。

（四）协议前置条件

- 1、协议已具备协议所列的生效条件；
- 2、本次转让已经取得与本项转让的实施有关联的第三方（包括但不限于债权人）的同意、授权及核准；
- 3、在交割日之前目标资产所涉的资产、财务状况、业务经营和前景没有发生重大不利变化。

（五）目标资产及其定价依据

评估基准日前形成的资产的转让价格以目标资产评估报告为准，即为人民币3,407,000,000元，小商品城同意向义乌国资公司以对价股票45,131,806股普通股作为支付方式。

本次发行价格为每股75.49元，即不低于小商品城第五届八次董事局会议决议公告前二十个交易日公司股票交易均价。

（六）资产交付或过户时间安排

小商品城及义乌国资公司在协议相关声明和保证的前提下，协议双方应尽一切努力于协议交易生效后60天内（除非协议另有约定）完成与本次交易涉及的

（评估基准日至交割日的）审计、权属确认、变更和相关事项及程序，使本次交易完全并有效地完成。

（七）违约责任条款

如果由于协议一方违反其在协议中的义务；或协议一方在协议中的陈述与保证不真实、不完整、不准确或存在误导；或协议一方作为责任方不当的诉讼行为，而使另一方直接遭受、承担、蒙受索赔、行动、损失、责任、赔偿、费用及开支，责任方或违约方应向另一方做出赔偿。

（八）目标资产自评估基准日至资产交割日所产生收益和资产的归属

目标资产自评估基准日至资产交割日所产生收益的归小商品城。

自评估基准日至资产交割日形成的资产，经审计后由小商品城按账面价值偿付给义乌国资公司。

（九）人员安排

不存在与资产相关的人员安排。

（十）税项

因本次交易而产生的任何税项应根据法律、法规的规定由各方分别承担。法律、法规没有规定的，由小商品城和义乌国资公司各承担百分之五十。

五、小商品城及目标资产合并盈利预测

公司结合小商品城、义乌国际商贸城三期项目情况和本次资产购买及其它有关资料，编制了公司合并盈利预测报告，众华沪银对本盈利预测报告进行了审核并出具了沪众会字(2008)第2075号盈利预测审核报告。公司预测利润表的编制遵循了谨慎性原则，但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不应过分依赖该项资料。

（一）预测利润表的编制基础

小商品城及拟置入的义乌国际商贸城三期第一阶段项目2008年度、2009年

度合并预测利润表，是在董事局参照公司2005年度、2006年度和2007年度经中国注册会计师审定的财务报表的基础上，以公司对预测期间经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场情况等方面的合理假设为前提，以公司2008年度、2009年度的生产经营计划、营销计划及已签订的销售合同、投资计划、财务预算等为依据，在充分考虑公司的经营条件、经营环境、未来发展计划以及下列各项假设的前提下，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而成的。上述预测性财务信息反映了管理层对其涵盖期间内公司的经营成果的预期，其编制和列报所采用的会计政策符合企业会计准则的规定，并且与编制公司历史财务报表时所使用的会计政策相一致。2008年度、2009年度合并预测利润表已按中国证券监督管理委员会有关盈利预测报告编制和披露的规范列报。

（二）预测利润表的基本假设

上述预测性财务信息是在管理层确定的假设的基础上编制的。这些假设反映了管理层根据目前所能获取的信息，对于该预测性财务信息涵盖期间内的预期未来状况和预期将采取的行动所作出的判断和最佳估计。

1、公司所遵循的我国现行法律、法规、部门规章以及当前社会政治、经济环境不会发生重大变化；

2、公司主要经营地社会经济环境无重大变化；

3、公司现行结构无重大变化；

4、公司经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动；

5、公司经营所需资源的价格无重大变化，并且将不会严重短缺，公司的正常销售价格不会受到有关部门的限制；

6、公司能正常营运，重大项目能按期投入运作；

7、公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响；

8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）合并预测利润表架构假设

公司假定义乌国际商贸城三期第一阶段项目能按期在2008年10月正式营业，所编制的合并预测利润表中将义乌国际商贸城三期第一阶段项目自2008年10月1日起纳入预测范围。

根据公司第五届八次董事局会议决议，公司拟实施的重大资产重组交易具体方案为：向义乌国资公司以非公开发行股票的方式购买其拥有的义乌国际商贸城三期项目的土地使用权和在建工程，股票发行价格为75.49元/股，拟发行股份为下限3,000万股，上限5,000万股。

本盈利预测假定本次重大资产重组交易在义乌国际商贸城三期第一阶段项目正式营业之前完成。

（四）合并盈利预测表

单位：万元

项目	2007年度已审实现数	2008年度预测数	2009年度预测数
一、营业收入	290,618.86	242,520.98	252,777.75
减：营业成本	183,077.48	121,468.02	127,620.77
营业税金及附加	13,286.72	14,034.05	12,542.55
销售费用	16,699.83	16,837.60	17,530.03
管理费用	22,419.28	18,674.42	24,028.70
财务费用	-371.35	-548.96	-351.65
资产减值损失	-181.68	-	-
加：投资收益	1,136.81	38.00	38.00
二、营业利润	56,825.39	72,093.85	71,445.35
加：营业外收入	1,018.04	-	-
减：营业外支出	1,320.72	265.78	276.55
三、利润总额	56,522.71	71,828.07	71,168.80
减：所得税费用	19,077.87	18,377.55	18,239.67
四、净利润	37,444.84	53,450.52	52,929.13
归属于母公司所有者的净利润	36,249.24	51,946.22	52,520.96
少数股东损益	1,195.60	1,504.30	408.17

第五节 独立财务顾问意见

本独立财务顾问审阅了本次以资产认购股份所涉及的审计报告、资产评估报告、法律意见书、有关协议及其他材料，在本独立财务顾问报告所依据的假设前提成立并遵循基本原则的情况下，针对以下几个方面出具独立财务顾问意见或进行说明：

一、本次以资产认购股份的合法合规性、公允性

（一）本次以资产认购股份所涉资产均经过了具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计和评估。本次义乌国资公司所拥有的义乌国际商贸城三期项目是以经依法评估后的净资产价值（该评估结果已经义乌市国有资产管理办公室核准）为基础作为定价依据，发行价格按董事局会议召开前20个交易日股票交易均价，即75.49元/股，符合《上市公司非公开发行股票实施细则》的要求，合法合规，公允。

（二）本次以资产认购股份，小商品城和义乌国资公司之间根据有关法律、法规的规定，本着平等、自愿、公平的原则，经充分协商，签订了《非公开发行股票收购资产协议》。

（三）由于本次资产购买的议案属于关联交易，小商品城董事局会议在表决该议案时关联董事已经回避。表决程序符合国家有关法规和小商品城公司章程的有关规定。

（四）小商品城的独立董事对本次以资产认购股份发表了独立董事意见，符合中国证监会和交易所的有关规定，充分体现公允性。

（五）本次以资产认购股份符合有关法律、法规、规章的要求，并严格按照有关规定披露了相关信息。

综上所述，本独立财务顾问认为本次以资产认购股份的行为符合《公司法》、《证券法》、《通知》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》及《上海证券交易所股票上市规则（2006年修订版）》等相关法律、

法规和规章的规定。

二、本次以资产认购股份对小商品城及其全体股东的影响

本次认购股份的资产均经过了具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计和评估，认购股份的资产价格都以评估值为基准，交易遵循等价、公平的原则，不损害小商品城及全体股东的利益。

本次以资产认购股份完成后，小商品城的主营业务、资产规模、财务结构等方面均将产生了一系列重大变化：

（一）符合公司的战略定位

义乌国际商贸城一期项目总建筑面积34万平方米，主要经营花类、玩具、珠宝首饰、工艺饰品，共有20000多个商品品种，是我国最大的饰品、花类、工艺、玩具集散中心。义乌国际商贸城二期总建筑面积约106万平方米，主要经营雨具、箱包、五金、小家电，二期项目已成为集购物、旅游、休闲为一体的国际性商务中心。

目前一、二期商位已经全部租出并投入经营，市场营运情况良好，义乌国际商贸城已经初步显现国际小商品流通中心的雏形。由于一、二期商位仍处于供不应求的状态，市场迫切需要三期项目为义乌市国内外贸易的快速发展提供支撑。

三期项目建设规模宏大，一阶段建筑面积就达100万平方米，计划经营日用百货、针织、鞋类。

义乌市场是具有国际影响力的、我国最大的商品贸易平台之一。随着国际制造业、服务业向我国转移趋势加快，国际贸易规模增大，国内外小商品生产企业与采购商对义乌市场贸易平台的需求更大，向义乌市场集聚的趋势加快，三期项目进入小商品城后，能够促进公司小商品市场国际化程度不断提高。随着国内消费结构升级、城市化加速发展，推动义乌市场贸易功能升级，三期项目能推动公司小商品市场现代化水平的大幅提高。

（二）减少同业竞争，加强公司主业地位，提高公司经营能力

小商品城拥有义乌国际商贸城一期及二期的所有权及经营权。目前正在建的义乌国际商贸城三期项目由义乌国资公司拥有并承建，该项目的一阶段部分预计于2008年10月完工并投入使用。该项目投入使用后将和公司构成一定程度上的同业竞争。为解决这个问题，义乌国资公司决定将该项目注入小商品城。

义乌国资公司通过本次非公开发行提高其持股比例，有利于公司长远发展。

公司通过本次资产注入更加确保公司在义乌市小商品市场的主导地位，增强公司的核心竞争力，增强公司可持续发展能力。

公司目前的负债率较高，通过本次发行，有效降低公司的负债比率，降低公司的财务风险；同时也提高公司债务性融资能力。

本次非公开发行股票完成后，公司的营业收入和净利润有明显提高，相应增厚了每股收益。

(三) 公司资产规模显著提高

本次资产购买完成前后，公司备考资产总额、负债总额及所有者权益总额与实际发生额的比较如下表所示：

单位：元

2007年12月31日	收购前	收购后(备考)	增幅(%)
资产总额	4,796,967,246.66	8,203,967,246.65	71.02
其中：流动资产合计	1,930,126,710.08	1,930,126,710.08	0
非流动资产合计	2,866,840,536.58	6,273,840,536.57	118.84
负债总额	3,241,724,633.12	3,241,724,633.12	0
其中：流动负债合计	3,241,724,633.12	3,241,724,633.12	0
非流动负债合计	0	0	
所有者权益合计	1,555,242,613.54	4,962,242,613.53	219.07
归属于母公司所有者权益合计	1,520,286,144.95	4,927,286,144.95	224.10
资产负债率(%)	67.58	39.51	-41.54

以截至2007年12月31日的公司财务状况测算，公司资产总额备考数较实际数增长71.02%，负债总额备考数较实际数未增长，归属于母公司所有者权益备考数较实际数增长224.10%，极大地增强公司抵御风险的能力。公司的资产负债率由资产购买前的67.58%下降为资产购买完成后的39.51%，资产负债率总体下降

了41.54%。

（四）目标资产具备较好盈利能力

根据公司所做并经众华沪银审核的目标资产第一阶段预测利润表（沪众会字(2008)第2077号），目标资产2008年10-12月、2009年营业收入、净利润情况见下表。

单位：万元

项目	2008年10-12月预测数	2009年度预测数
营业收入	17,760.55	71,042.20
净利润	3,655.12	14,343.47

根据预测，义乌国际商贸城三期项目一阶段2008年10月产生效益，2009年后收益进入稳定期，2009年后的近几年内，每年产生的净利润都在14,000万元左右。公司2007年营业收入、净利润实际实现数分别为290,618.86万元，37,444.84万元，目标资产第一阶段2009年营业收入、净利润的预测实现数就分别相当于2007年的24.45%、38.31%，盈利较为可观。

本次因收购买目标资产增加的股本为4,513.18万股，对应本次增发新增的股份（4,513.18万股）的每股收益为2008年（10-12月三个月的贡献）为0.81元、2009年为3.18元，对公司每股收益增厚有一定的贡献。

（五）目标资产推动公司未来进一步发展

公司在一阶段开始运营后，择机建设二阶段项目，二阶段的土地已通过本次发行进入公司，二阶段建成运营后将对公司的收益有进一步提高。

三期市场功能更完善布局更合理，一旦建成，将大大提高义乌小商品市场的国际化程度，并使国际商贸城的市场体系更完整、建筑更宏伟、档次更高。义乌国际商贸城将成为全球单体面积最大的小商品批发市场，并形成三位一体的巨型市场格局。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易有利于公司的长远发展；更加确保公司在义乌市小商品市场的主导地位，增强公司的核心竞争力和可持续发展能力；有效降低公司的负债比率，降低公司的财务风险。本次交易符合小商品城

及其全体股东的利益。

三、本次关联交易中维护小商品城及其非关联股东利益的说明

（一）本次关联交易的合规性情况

本次发行股份购买资产程序符合国家有关法律法规和小商品城公司章程的规定，遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，履行了信息披露义务，公司独立董事和法律顾问对此次关联交易分别出具了独立董事意见和法律意见书，维护了小商品城及其全体股东的利益。

董事局会议的表决中，由于本次议案属关联交易，关联董事在表决时已经回避，未参加投票表决。表决程序符合国家有关法规和小商品城公司章程的有关规定。

（二）义乌国资公司关于注入资产最低保障的承诺

本次交易中，中介机构已为目标资产出具了相应的资产评估报告、审计报告、盈利预测报告及公司的合并盈利预测报告。根据资产评估报告及目标资产盈利预测报告，义乌国资公司为本次交易出具了《关于注入资产未达到盈利预测用现金补足的承诺函》，承诺义乌国际商贸城三期项目在2008年10-12月（项目于2008年10月投产）所产生的净利润不低于35,771,865.38元、2009年至2011年每年所产生的净利润不低于143,087,386.52元。如果相关年度经审计的净利润低于上述数据，在相关审计报告出具后的60个工作日内，义乌国资公司将以货币资金补足差额。

（三）义乌国资公司关于关联交易的承诺

义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司与上市公司及其控股子公司之间将尽可能的避免和减少发生关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照上市公司章程、有关法律、法规和规范性文件等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序。义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司保证不通过关联交易损害上

市公司及其他股东的合法权益。

（四）独立董事关于关联交易的意见

1、公司采用向义乌国资公司非公开发行股票的方式收购义乌国资公司拥有的目标资产的行为构成重大资产重组暨关联交易，公司与义乌国资公司签订的以非公开发行股票认购资产相关协议内容合法，关联交易协议的签署履行了法定的批准程序，审议该重大资产重组暨关联交易事项的关联董事就相关议案的表决进行了回避，董事局会议表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。

2、公司已聘请具有证券从业资格的评估机构对拟购买的目标资产进行评估，评估机构具有充分的独立性。公司拟购买的目标资产的最终价值以评估机构的评估结果并获义乌市国有资产管理机构核准的评估值为基准确定，价值确定符合相关法律法规的规定。公司本次交易是公开、公平、合理的，维护了公司和全体股东的利益。

3、本次资产购买实施后，消除了公司和义乌国资公司之间的潜在同业竞争问题。

4、本次资产购买实施后，更加确保了公司在义乌市小商品市场的主导地位，增强了公司的可持续发展能力，有利于公司的长远发展。

5、本次重大资产重组暨关联交易尚需公司股东大会批准和中国证监会核准。

（五）律师关于关联交易的意见

经核查，本次关联交易中的董事已按照有关法律、法规及小商品城章程的规定在董事局会议上回避表决。发行人独立董事对该项关联交易发表了独立意见。本次非公开发行股票收购资产形成的关联交易不存在损害发行人及其他股东利益的情形。本次发行股票收购资产涉及的关联交易符合发行人与全体股东的利益。义乌国资公司已出具《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的承诺函》已就交易完成之后减少和规范关联交易作出承诺，如果该等承诺得到有效履行，能够有效地减少和规范与发行人及其控股子公司之间的关联交易。

（六）独立财务顾问关于关联交易的意见

本次关联交易前，公司与义乌国资公司不存在关联交易。本次交易关联交易中，严格遵循中国证监会、上海证券交易所以及小商品城公司章程的有关规定，相关中介机构为本次交易的资产出具了评估报告、审计报告及盈利预测报告，本次交易以评估值为交易定价，关联交易公平、公正，没有损害公司利益及中小股东利益；义乌国资公司出具了资产未来盈利最低保障函，维护了公司及其非关联股东的利益。本次关联交易后，公司与义乌国资公司之间不存在经常性的关联交易，对于今后可能存在的关联交易，义乌国资公司已出具承诺加以规范。

四、是否符合《通知》第四条的要求

（一）本次资产购买完成后，小商品城仍具备股票上市条件。本次发行对象为公司控股股东的控股股东义乌国资公司，不会导致公司控制权发生变化。本次资产购买前，义乌国资公司间接持有小商品城39.86%股份。本次非公开发行股票发行后将增加义乌国资公司的持股比例，持股比例上升到55.82%。

最近三年内小商品城无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载，满足《公司法》、《证券法》以及上证所《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。因此，本次资产购买完成后，公司仍具备继续上市的条件。

（二）本次资产购买完成后，小商品城具备持续经营能力和盈利能力

义乌国际商贸城三期工程项目是义乌国资公司所属在建经营性资产，具有良好的盈利能力和市场前景。小商品城购买该资产将使公司进一步提高小商品城的经营能力，增强公司的可持续发展能力，加大抵御风险能力；有利大幅提高公司资产规模，优化资产结构，提高公司的盈利能力。本次交易符合国家有关产业政策，且不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形。本次发行将增强公司经营独立性和可持续发展能力，保护广大投资者的利益。

（三）义乌国资公司对小商品城本次购买的目标资产享有拥有合法、完整、充分的权利，不存在产权纠纷或权属争议。小商品城本次购买资产符合法律、法规和规范性文件关于上市公司重大资产购买规定的实质条件。义乌国资公司拥有目标资产真实、合法、有效。义乌国际商贸城三期项目地块进行了质押，义乌国资公司已承诺在资产交割日之前解除该土地的抵押，除此之外，不存在任何质押、

被司法机关冻结及其他其行使股东权利受到限制的情形；义乌国资公司所拥有的目标资产不存在法律障碍。

（四）本次资产购买不存在明显损害小商品城和全体股东利益的其他情形。本次资产购买议案由公司董事局提出，聘请合格中介机构根据有关规定出具审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告，并按程序报有关监管部门审批。交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，有关关联方将在股东大会上回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。发行价格定价公允、合理，没有损害公司非关联股东的利益；资产交易价格按经备案的评估值确定，也不会损害非关联股东的利益。

（五）本次资产购买完成后，公司的资产结构得到了调整。截至2007年12月31日，公司负债总额为324,172.46万元，公司的资产负债率为67.58%。本次资产购买完成后，根据备考财务报表，公司负债总额不变，公司的资产负债率下降到39.51%，资产负债状况得到显著改善。

（六）本次资产购买完成后，公司不可避免的关联交易将遵守公允原则。公司与义乌国资公司及其关联方之间所发生的关联交易活动将按照一般市场经济原则进行，执行市场价格。公司近年的关联交易行为合法、公允，不存在公司利益及非关联股东利益的情况。

小商品城公司章程里均规定了规范关联交易的措施，这些措施合法、有效并具有可操作性，公司章程中也明确规定了关联交易公允决策的程序。

综上所述，本独立财务顾问认为本次资产购买符合《通知》第四条的要求。

五、公司独立性情况

本次资产购买前，公司在业务、人员、资产、机构、财务方面独立于控股股东。公司具有良好的独立性。

本次资产购买解决了公司与义乌国资公司之间存在的潜在同业竞争，公司能继续有效维持在人员、资产、业务、财务和机构方面与控股股东相互独立。

六、本次资产购买完成后小商品城的公司治理结构

（一）本次资产购买完成后的组织机构设置

本次资产购买完成后，公司组织机构的设置和职能将与股份发行购买资产前保持不变，各相关职能部门将根据主营业务的变化相应地调整其日常经营活动，以适应公司经营战略调整所带来的变化，保证公司的持续、稳定、健康运营。

（二）本次资产购买完成后的管理层人员安排

本次资产购买，不存在调整公司高级管理人员结构事宜。

（三）本次资产购买后小商品城拟采取的完善公司治理结构的措施

公司已严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及中国证监会有关文件的要求不断完善公司法人治理结构、规范公司运作，先后制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事局议事规则》、《独立董事工作制度》、《募集资金使用管理办法》、《信息披露管理办法》等管理制度。公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求基本相符。

本次资产购买完成后，公司继续将依据相关法律法规完善公司治理结构，规范控股股东行为，强化股东大会、董事局、监事局的职责，同时完善董事、监事、高级管理人员绩效评价与激励约束机制。

（四）2007年6月15日，根据中国证监会证监公司字【2007】28号《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》的要求和统一部署，小商品城对公司治理情况进行了自查。2007年9月25日，浙江证监局出具了《关于小商品城公司治理情况综合评价和整改意见的通知》。小商品城根据意见进行了整改，完成公司专项治理工作。

本独立财务顾问认为：小商品城已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规定建立了股东大会、董事局、监事局等组织机构，董事局中的独立董事人数已达三分之一，公司制定了相关管理制度；本次资产购买完成后，公司将具有维持公司独立运营、保持公司持续发展的经营能力，符合有关上市公司治理准

则的要求。

七、提请投资者的关注事项

1、小商品城董事局决议采取非公开发行股票方式向公司控股股东的控股股东义乌国资公司发行45,131,806股股份收购义乌国资公司拥有并承建的义乌国际商贸城三期项目资产，以其评估价值作价，交易总金额34.07亿元。

根据银信汇业出具的沪银信汇业评报字[2008]第1035号《资产评估报告书》，义乌国际商贸城三期项目的土地使用权及在建工程的评估价值合计为34.07亿元，评估基准日2007年12月31日（其中，关于土地使用权的评估，该资产评估报告引用了上海房地产估价师事务所有限公司出具的沪房地师估(2008)地字第0087号《义乌市国际商贸城三期地块土地估价报告书》中的评估结果，土地使用权估价期日2007年12月31日）。

本次发行股份购买资产的股份的发行价格为小商品城2008年3月4日第五届第八次董事局会议召开前20个交易日股票交易均价，即75.49元/股，最终发行价格尚须经公司股东大会批准。

本次非公开发行股票与义乌国资公司以资产认购股份同时实施。

2、义乌市国有资产管理办公室对义乌国资公司董事会关于以义乌国际商贸城三期项目资产认购小商品城股份的决议进行了批准，并对义乌国际商贸城三期项目资产的评估结果进行了核准。

3、小商品城现拥有义乌国际商贸城一期及二期的所有权及经营权，本次购买义乌国际商贸城三期土地使用权及在建工程项目资产完成后，小商品城消除了与义乌国资公司之间的潜在同业竞争，进一步增强公司的核心竞争力，提升公司在义乌小商品市场的经营实力；本次交易将显著扩大公司的资产规模，增强抗风险能力，同时，降低公司负债率，优化资产结构。因而，本次交易有利于增强公司可持续发展能力，保护公司及广大投资者的利益。

4、本次购买的目标资产总额超过小商品城2007年12月31日经审计的合并报表总资产的50%。根据中国证监会证监公司字[2001]105号文的相关规定，本次资

产购买属于重大资产购买行为，须报经中国证监会核准。

5、义乌国资公司为小商品城控股股东的控股股东，小商品城本次购买资产的行为构成关联交易，根据相关规定，小商品城股东大会审议本次关联交易时，义乌国资公司应当回避表决。

6、本次发行前义乌国资公司通过控股子公司间接持有小商品城39.86%的股份，义乌国资公司本次增持小商品城的股份将触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第62条的规定，义乌国资公司本次增持股份行为属于可以向中国证监会申请免于以要约方式增持的情形之一。因而，义乌国资公司将向中国证监会申请豁免要约收购义务，但之前尚须经公司股东大会同意其免于发出收购要约。若中国证监会核准申请，义乌国资公司则无须进行要约收购。

八、对本次资产购买的总体评价

（一）本次资产购买所涉资产均已经过具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计和评估，所涉资产的价格均以评估值为基准，评估价值客观、公允。

（二）本次资产购买完成后，小商品城仍具备股票上市的条件；具有持续经营能力；本次交易涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况；不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

（三）本次资产购买完成后，小商品城的主营业务得到进一步加强，公司规模效应进一步显现，增加了公司抵御风险能力，有利于公司可持续发展，提高公司核心竞争力。

（四）同业竞争

1、概况

（1）市场经营

义乌国资公司下属控股子公司浙江义乌林业开发有限公司（义乌国资公司持股57.86%）和浙江恒风集团有限公司（义乌国资公司持股62.74%）有市场经

营方面的业务。浙江义乌林业开发有限公司拥有义乌装饰城、浙中木材市场、义乌家具市场三个市场。

义乌装饰城经营范围为居家装饰用品如防盗门、木地板等；浙中木材市场经营范围为人造板、原木、铝塑板等；义乌家具市场经营范围为办公家具、红木家具、沙发等。浙江恒风集团有限公司的控股子公司义乌市恒风汽车城开发有限公司（恒风集团持股61.74%），拥有义乌汽车市场。主要经营汽车城的开发与建设、会展服务。

义乌国资公司的子公司的市场经营业务2007年营业收入3,237万元，净利润401万元。

义乌国资公司子公司经营的市场经营业务与公司相比，经营类别有明显不同，经营定位不同，不构成同业竞争。

（2）房地产

浙江恒风集团有限公司持有义乌市神州置业有限公司55%股份。神州置业有限公司主要开发的项目为义乌市神力创业园（工业园标准厂房），磐安县中心地块的商住楼盘。神州置业有限公司2007年营业收入4500万元，净利润848万元，

（3）进出口贸易

浙江恒风集团持股89%的义乌市恒风进出口公司。经营范围为服装、玩具、五金、工艺品的进出口业务。2007年该公司进出口总额为1,800万美元，净利润55万元人民币。

2、在实际经营过程中，公司与义乌国资公司在主要业务方面未形成实质上的同业竞争。

3、为保证公司正常运营，义乌国资公司作出避免同业竞争的承诺：

（1）本次交易完成后，义乌国资公司及义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司将不新增与上市公司及其控股子公司生产、经营相同的业务，以避免对上市公司及其控股子公司的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争；义乌国资公司将促使义乌国资公司的其他子公司不直接或间接从事、参与或

进行与上市公司及其控股子公司的生产、经营相竞争的任何活动。

（2）义乌国资公司或义乌国资公司的控股子公司如拟出售其与上市公司生产、经营相关的任何资产、业务或权益，上市公司均有优先购买的权利；义乌国资公司承诺在出售或转让有关资产或业务时给予上市公司的条件不逊于向任何独立第三人提供的条件。

（3）义乌国资公司承诺将优先推动小商品城的业务发展，若小商品城将来进一步拓展其经营业务范围，而义乌国资公司及其关联企业已对此进行生产、开发、经营的，将赋予小商品城对该等业务生产、开发、经营的优先权；在可能与小商品城存在竞争的业务领域中出现新的发展机会时，给予小商品城优先发展权。

（五）对本次资产购买可能存在的风险，公司已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次资产购买进行客观评判。

经核查，本独立财务顾问认为：本次资产购买符合国家有关法律、法规和政策的规定，体现了公平、公正、公开的原则，符合上市公司和全体股东的利益，不会损害非关联股东的利益，对全体股东公平、合理。

第六节 备查文件

- 1、小商品城发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）；
- 2、小商品城第五届第八次董事局会议决议；
- 3、小商品城第五届第九次董事局会议决议；
- 4、小商品城独立董事就本次购买及关联交易所出具的独立董事意见；
- 5、小商品城与义乌国资公司签署的《非公开发行股票收购资产协议》；
- 6、国联律师事务所关于本次交易的法律意见书；
- 7、银信汇业出具的资产评估报告书；
- 8、众华沪银出具的目标资产审计报告；
- 9、浙江天健会计师事务所有限公司审计的小商品城2005年、2006年、2007年财务报告及编制的备考财务报告；
- 10、众华沪银审核的目标资产盈利预测报告、小商品城公司盈利预测报告、目标资产与小商品城公司合并盈利预测报告；
- 11、浙江至诚会计师事务所有限责任公司审计的义乌国资公司2005年及2006年的财务报告、义乌国资公司2007年未经审计的财务报告；
- 12、义乌国资公司对新增股份限制流通或转让的承诺函；
- 13、其他与本次交易有关的重要文件。

（以下为安信证券关于浙江中国小商品城集团股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）之独立财务顾问报告签字盖章页）

法定代表人（或授权代表）： _____

牛冠兴

安信证券股份有限公司

二〇〇八年三月三十一日

浙江中国小商品城集团股份有限公司

非公开发行股票购买资产

暨重大资产重组的

法律意见书

二〇〇八年三月三十一日

目 录

第一部分：引言

第二部分：正文

一、本次非公开发行股票及资产收购的方案

（一）、非公开发行股票

（二）、资产收购

二、本次交易的批准和授权

（一）本次交易已获如下批准和授权

（二）本次交易尚需取得如下批准和授权

三、本次交易的主体资格

（一）发行人（目标资产受让方）

（二）发行对象（目标资产出让方）

四、本次交易的协议

五、本次非公开发行股票的实质条件

六、本次交易的实质条件

七、目标资产的基本情况

（一）国有土地使用权及他项权情况

（二）建设用地规划许可证

（三）建设工程规划许可证

（四）建设工程施工许可证

（五）依法经营情况

八、目标资产的重大合同

九、关联交易和同业竞争

（一）关联交易

（二）同业竞争

十、本次交易的信息披露

十一、与本次非公开发行及重大重组的有关中介机构

十二、结论意见

第三部分 其它

浙江中国小商品城集团股份有限公司
非公开发行股票购买资产暨重大资产重组的法律意见书

致：浙江中国小商品城集团股份有限公司

敬启者：

释 义

除非另有说明，本法律意见书中下列词语具有以下特定涵义：

本所：北京市国联律师事务所

本所律师：参与本次非公开发行股票的本所徐秋华律师和王晓松律师

小商品城、发行人：浙江中国小商品城集团股份有限公司

义乌国资公司、发行对象：义乌市国有资产投资控股有限公司

本次交易：小商品城拟向义乌国资公司购买目标资产，并向义乌国资以非公开方式发行股票的整个交易

目标资产：义乌国资公司所持有的义乌国际商贸城三期市场项目及相关权益

义乌国资办：义乌市国有资产管理办公室

恒大公司：义乌中国小商品城恒大开发总公司

股东大会：浙江中国小商品城集团股份有限公司的股东大会

董事局：浙江中国小商品城集团股份有限公司的董事局

监事局：浙江中国小商品城集团股份有限公司的监事局

中国证监会：中国证券监督管理委员会

小商品城章程：浙江中国小商品城集团股份有限公司章程

评估基准日：2007年12月31日

《资产评估报告》：上海银信汇业资产评估有限公司出具的沪银信汇业评报字[2008]第1035号《义乌市国有资产投资控股有限公司“义乌国际商贸城三期项目”资产评估报告书》（此报告引用了上海房地产估价事务所有限公司出具的沪

房地师估(2008)地字第0087号《义乌市国际贸城三期地块土地估价报告书》)

本法律意见书：本所出具的《浙江中国小商品城集团股份有限公司非公开发行股票购买资产暨重大资产重组的法律意见书》

《公司法》：《中华人民共和国公司法》

《证券法》：《中华人民共和国证券法》

《发行管理办法》：《上市公司证券发行管理办法》

《收购管理办法》：《上市公司收购管理办法》

《第25号准则》：《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第25号——上市公司非公开发行股票预案和发行情况报告书》

《通知》：《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》

《上交所规则》：《上海证券交易所股票上市规则》

北京市国联律师事务所接受小商品城的委托，作为该小商城城本次非公开发行股票及收购资产项目的特聘专项法律顾问，根据《公司法》、《证券法》、《发行管理办法》、《收购管理办法》、《第25号准则》、《通知》、《上交所规则》以及其他有关法律、法规和中国证监会的有关规范性文件的规定，出具本法律意见书。

第一部分 引言

本所作为在中国依法注册成立的律师事务所，有资格依据中国法律、行政法规以及规范性文件提供本法律意见书项下之法律意见。

本所依据本法律意见书出具日前中国现行有效的法律、行政法规和规范性文件以及已经发生或存在的事实，发表法律意见。

本所仅就与本次交易有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关财务报告、审计报告和资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。本所并不具备核查和评价该等数据或结论的适当资格。

本所对本次交易以及对向中国证监会上报文件的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书中不存在虚假、严重误导性陈述及重

大遗漏。

在出具本法律意见书的过程中，本所已得到小商品城和义乌国资公司的如下承诺：其各自所提供的文件复印件与原件一致；文件中的盖章及签字均全部真实；其提供的文件以及有关的口头陈述均真实、准确、完整、无遗漏，且不包含任何误导性的信息；一切足以影响本所出具有关本次交易的法律意见书的事实和文件均已向本所披露，且无任何隐瞒、疏漏之处。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖小商品城、义乌国资公司或其他有关单位出具的证明文件发表法律意见。

本法律意见书仅供发行人本次交易使用，不得被用于其他任何目的。本所在此同意，发行人可以将本法律意见书作为本次交易所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报有关部门审批，并依法对所发表的法律意见承担责任。

基于上述，本所根据相关法律法规的要求，按照我国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次交易谨出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、本次非公开发行股票购买资产的方案

本次交易是指小商品城拟向义乌国资公司以非公开方式发行股票，并购买义乌国资公司所持有的目标资产，即义乌国资公司所持有的义乌国际商贸城三期市场项目及相关权益的整个交易。

(一)、非公开发行股票

- 1、发行方式：非公开发行。
- 2、发行股票的类型：人民币普通股（A股）。
- 3、股票面值：每股面值 1 元。
- 4、发行数量：4513.1806 万股。
- 5、发行对象：义乌国资公司。

本次发行前，恒大公司持有发行人 43,210,641 股，占发行人已发行股份总数的 34.58%；义乌市财务开发公司持有发行人 6,600,000 股，占发行人已发行股份总数的 5.28%；义乌国资公司持有恒大公司 91.70% 的股份，持有义乌市财务开发公司 100% 的股份，义乌国资公司为发行人的实际控制人。

- 6、发行价格：每股 75.49 元。

该价格为发行人第五届八次董事局公告日前二十个交易日发行人股票均价，最终发行价格尚需股东大会批准。

- 7、限售期安排：本次向义乌国资公司发行的股票自发行结束之日起 36 个月内不上市流通或转让。

- 8、本次非公开发行股票收购的资产为：评估基准日前形成的义乌国资公司所有的义乌国际商贸城三期市场项目及相关权益。

- 9、本次非公开发行股票收购的资产价格，是根据上海银信汇业资产评估有限公司于是 2008 年 3 月 18 日出具的沪银信汇业评报字[2008]第 1035 号《资产评估报告》（该资产评估报告引用了上海房地产估价事务所有限公司出具的沪房地师估(2008)地字第 0087 号《义乌市国际商贸城三期地块土地估价报告书》），评估基准日前形成的义乌国际商贸城三期项目的评估值为 3,407,000,000 元。

10、发行人董事局提请股东大会批准同意义乌国资公司免于发出收购要约，根据《收购管理办法》，义乌国资公司以资产认购本次非公开发行的股票将触发要约收购义务，需向中国证监会申请豁免履行要约收购义务。发行人董事局提请股东大会批准义乌国资公司以资产认购本次非公开发行的股票，并提请股东大会批准义乌国资公司免于发出收购要约。

11、小商品城在本次交易批准生效后 60 天内向义乌国资公司全部发行对价股票。

（二）、资产收购

1、收购标的

本次交易收购标的为义乌国资公司所持有的义乌国际商贸城三期市场项目及相关权益。

2、收购价格

2.1 本次收购资产的价格是根据上海银信汇业资产评估有限公司于是 2008 年 3 月 18 日出具的沪银信汇业评报字[2008]第 1035 号《资产评估报告》（该资产评估报告引用了上海房地产估价事务所有限公司出具的沪房地师估(2008)地字第 0087 号《义乌市国际商贸城三期地块土地估价报告书》），评估基准日前形成的义乌国际商贸城三期项目的评估值为 3,407,000,000 元。

2.2 根据义乌国资办于 2008 年 3 月 28 日出具的义国资办[2008]2 号“关于义乌国际商贸城三期资产评估的批复”对上述评估结果予以了确认。

3、支付方式

小商品城同意按评估值为 3,407,000,000 元作为转让价格，在本次交易经批准后 60 天内向义乌国资公司发行 4513.1806 万股普通股（A 股）作为对价支付。

4、资产交付

本次交易经批准生效后 60 天内，义乌国资公司向小商品城交付全部目标资产。

本所律师认为，本次交易的方案不存在违反法律、行政法规及规范性文件之处，是合法有效的。

二、本次交易的批准和授权

（一）本次交易已获如下批准和授权

1、2008年3月4日，发行人第五届八次董事局会议审议并通过了，《关于非公开发行股票收购资产暨重大资产重组（关联交易）的议案》、《关于审议〈浙江中国小商品城集团股份有限公司关联交易公告〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事局全权办理本次非公开发行股票暨重大资产重组具体相关事宜的议案》、《关于公司符合非公开发行股份条件的议案》、《关于非公开发行A股股票预案的议案》和《关于非公开发行股票收购资产定价原则合理性说明的议案》。本次董事局审议相关议案时，关联董事回避表决。

2、2003年3月31日，第五届九次董事局会议审议并通过了，《浙江中国小商品城集团股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）的议案》、《关于与义乌市国有资产投资控股有限公司签署的〈非公开发行股票收购资产协议〉的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的及评估结论合理性的相关性等意见的议案》和《浙江中国小商品城集团股份有限公司非公开发行A股股票预案的补充公告》的议案，批准了本次交易的具体方案。本次董事局审议相关议案时，关联董事回避表决。

3、2008年3月4日，发行人独立董事就本次非公开发行股票事宜发表了专项意见：“（1）公司第五届八次董事局（临时）会议的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，在审议向义乌国资公司采用非公开发行股票方式收购目标资产事宜相关议案时，关联董事均按照规定回避表决，会议履行了法定程序。（2）本次非公开发行股票方案符合中国法律法规及中国证监会的监管规则，方案合理、确实可行，符合公司长远发展计划，股份发行定价原则符合相关法律法规的规定，公司已聘请具有证券从业资格的评估机构对拟收购的目标资产进行评估，评估机构具有充分的独立性；公司拟收购的目标资产的最终价值以评估机构的评估结果并获得国资部门核准的评估值为基准确定，较之确定维护了公司利益，符合相关法律法规的规定。（3）本次交易触发了要约收购条件，若经公司股东大会审议义乌国资公司免于发出收购要约，并经中国证券监

督管理委员会审议批准义乌国资公司提出的豁免要约收购义乌申请，则义乌国资公司无需进行要约收购。”

4、2008年3月4日，发行人独立董事就本次重大资产重组暨关联交易事宜发表了专项意见：“（1）公司采用向义乌国资公司非公开发行股票的方式收购义乌国资公司拥有的目标资产的行为构成重大资产重组暨关联交易，公司与义乌国资公司签订的《以非公开发行股票认购资产框架协议》内容合法，关联交易协议的签署履行了法定的批准程序，审议该重大资产重组暨关联交易事项的关联董事就相关议案的表决进行了回避，董事局会议表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。（2）公司已聘请了具有证券从业资格的评估机构对拟购买的目标资产进行评估，评估机构具有充分的独立性。公司拟购买的目标资产的价值以评估机构的评估结果并获国资部门核准的评估值为基准确定，价值确定符合相关法律法规的规定。公司本次交易是公开、公平、合理的，维护了公司和全体股东的利益。（3）本次资产购买实施后，消除了公司和实际控制人的潜在同业竞争问题。（4）本次资产购买实施后，更加确保了公司在义乌小商品市场的主导地位，增强了公司的可持续发展能力，有利于公司的长远发展。（5）本次重大资产重组暨关联交易尚需公司股东大会批准和中国证监会核准。”

5、2008年3月31日，发行人独立董事就本次非公开发行股票购买资产暨重大资产重组事宜发表了专项意见如下：“公司本次发行股票购买资产涉及的评估事项中选聘评估机构合法、有效，所选聘评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理。”

6、根据义乌国资办于2008年3月28日出具的义国资办[2008]3号“关于义乌国际商贸城三期资产评估的批复”同意了义乌国资公司的本次交易。

（二）本次交易尚需取得如下批准和授权

- 1、发行人股东大会对本次交易的批准；
- 2、中国证监会对本次交易的核准；
- 3、中国证监会对义乌国资公司因本次交易所触发的要约收购义务之豁免申请的核准。

三、本次交易的主体资格

本次交易主体包括股票发行人（目标资产受让方）和股票发行对象（目标资产出让方）。

（一）发行人（目标资产受让方）

小商品城为本次交易之股票发行人，同时为本次交易之目标资产购买方。

1、发行人基本情况简介：

小商品城成立于 1993 年 12 月 28 日，持有义乌市工商行政管理局核发的注册号为 3300001001134 的《企业法人营业执照》，企业性质为股份有限公司（上市公司），注册地址为浙江省义乌市福田路 105 号海洋商务楼，法定代表人为金方平，注册资本为 124,968,637 元。股票简称为“小商品城”，股票代码为“600415”，上市交易所为上海证券交易所。小商品城经营范围为：

实业投资开发，市场开发经营，市场配套服务，金属材料、建筑装饰材料、百货、针纺织品、五金交电化工、办公设备、通信设备（不含无线）、机电设备的销售，信息咨询服务。自营和代理内销商品范围内商品的进出口业务。经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，含下属分支机构的经营范围。

2、发行人的历史沿革：

2.1 发行人依法设立

小商品城是经浙江省股份制试点工作协调小组于 1993 年 11 月 30 日以《关于同意设立浙江义乌中国小商品城股份有限公司的批复》（浙股[1993]59 号）批准和浙江省股份制试点工作协调小组办公室于 1993 年 12 月 22 日以《关于同意浙江义乌中国小商品城股份有限公司增加发起人的批复》（浙股办[1993]20 号）批准，由恒大公司、中信贸易公司、浙江省国际信托投资公司、浙江省财务开发公司、义乌市财务开发公司和上海申银证券公司共六家单位作为发起人，以定向募集方式设立的股份有限公司，总股本为 10500 万股。义乌市工商行政管理局

于 1993 年 12 月 28 日向小商品城颁发了《企业法人营业执照》。

浙江省人民政府证券委员会于 1997 年 5 月 21 日以《关于同意浙江中国小商品城集团股份有限公司增资扩股方案的批复》（浙证委[1997]59 号）批准小商品城采用“10 送 1 股，派发现金 1.8 元，其余部分转入下年度分配”的增资扩股方案。根据小商品城提供的《商城集团公司 96 年度股东大会会议纪要》（义商司（97）35 号）记载，1997 年 4 月 28 日，小商品城召开 1996 年度股东大会，审议并通过了小商品城董事局工作报告、监事局工作报告、96 年度财务决算、97 年度财务预算、96 年度分配方案以及章程修改草案，即将小商品城章程中“公司注册资本为人民币 1.05 亿元，每股面值为 1 元，计股份总数 1.05 亿股，其中股份构成如下：法人股 10267.5 万股，占总数的 97.5%，其中：发起人法人认购 5728.3 万股，占总数的 54.56%，社会定向募集法人股 4509.2 万股，占总数的 42.94%；企业内部职工个人募集 262.5 万股，占总数的 2.5%”修改为“公司注册资本为人民币 1.155 亿元，股份总数 1.155 亿股，每股面值为 1 元，其中股份构成如下：法人股 11261.25 万股，占总数的 97.5%，其中：发起人法人认购 6521.13 万股，占总数的 56.46%，社会定向募集法人股 4740.12 万股，占总数的 41.04%；企业内部职工个人募集 288.75 万股，占总数的 2.5%”。扩股后，小商品城总股本由 10,500 万股增加至 11,550 万股。

根据小商品城提供的《1999 年度股东大会决议（七）关于减少注册资本的决议》反映，2000 年 5 月 26 日，小商品城召开 1999 年度股东大会，审议《关于减少注册资本的报告》及有关说明，通过决议同意回购并注销包括①1998 年 8 月 19 日摘牌时 28 家法人名义持有的后在 1999 年 7 月曾作过不规范变更的 247 名职工员工持有及借记的股权；②已转让给义乌市财务开发公司的清理整顿期间收购的股权；及③由职工出资代购，现借记在四名职工名下的内部职工股等涉及不规范操作所形成的部分股份，共计 11,469,991 股。经浙江省人民政府企业上市工作领导小组于 2000 年 8 月 25 日以《关于同意浙江小商品城集团股份有限公司减资并调整股权结构的批复》（浙上市[2000]9 号）批准，调整股权结构后小商品城总股本从 115,000,000 股变化为 104,030,009 股。

2.2 发行人已公开发行股票并上市

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]23 号文和上海证券交易所上证上字[2002]70 号文批准，2002 年 5 月 9 日，发行人 2,915.2099 万股社会公众股在上海证券交易所挂牌交易，股票代码为“600415”。发行后，小商品城的股本结构变为：发起人股 6,521.13 万股，社会法人股 684.421 万股，内部职工股 282.24 万股，已上市流通的人民币普通股 2,915.2099 万股。小商品城总股本为 10,403.0009 万股。

2.3 历次股本变化情况

2004 年 3 月 12 日，经中国证监会证监发行字[2004]28 号文批准，发行人增发 2,093.8628 万股普通股。至此，发行人总股本由 10,403.0009 万股变为 12,496.8637 万股。

2.4 小商品城已完成股权分置改革

2.4.1 股权分置改革方案的主要内容

2006 年 7 月 24 日，小商品城召开了“浙江中国小商品城集团股份有限公司股权分置改革 A 股市场相关股东会议”，会议审议通过了《浙江中国小商品城集团股份有限公司股权分置改革方案》。根据小商品城发布的《浙江中国小商品城集团股份有限公司股权分置改革方案实施公告》，股权分置改革实施方案为除恒大公司、义乌市财务开发公司以外的其他非流通股股东向方案实施日登记在册的流通股股东每 10 股送 0.84 股。股权分置改革方案实施股权登记日为 2006 年 8 月 10 日。复牌日为 2006 年 8 月 14 日。建行义乌市支行职工技协金融技术服务部、临海商业机械厂所应做出的对价安排共计 130,558 股需由恒大公司代其垫付。

依据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2006 年 8 月 14 日出具的《证券变更登记证明》的附件《限售期股东明细清单》，小商品城的股本结构为：有限售条件的股份为 6,761.0809 万股（其中恒大公司持 4308.0742 万股），无限售条件的人民币普通股为 5,735.7828 万股。

2.4.2 非流通股股东在股权分置改革中的主要承诺

根据《上市公司股权分置改革管理办法》的相关规定，小商品城参与本次股

权分置改革的非流通股股东做出了法定最低承诺，股权分置改革对价安排实施后仍持有小商品城股份总数百分之五以上的非流通股股东义乌中国小商品城恒大开发总公司与义乌市财务开发公司除遵守法定最低承诺外，还做出了特别承诺。

依据恒大公司 2006 年 5 月 31 日出具的《承诺函》、义乌财务公司 2006 年 5 月 31 日出具的《承诺函》以及恒大公司、义乌市财务开发公司分别向浙江省人民政府国有资产监督管理委员会申报的《上市公司股权分置改革国有股股权管理备案表》，上述两家公司在本次股权分置改革中作出的具体承诺如下：

(1) 遵守《上市公司股权分置改革管理办法》中要求非流通股股东作出的法定最低承诺。

(2) 自其持有的非流通股股份获得上市流通权之日起，6 年内不通过上海证券交易所交易系统挂牌出售其所持有的小商品城股份。

(3) 如在上述承诺期内有违反上述承诺的卖出交易，须赔偿其他股东因此而遭受的损失。

(4) 小商品城国有法人股股东义乌中国小商品城恒大开发总公司与义乌市财务开发公司承诺若本股权分置改革方案获得 A 股市场相关股东会议审议通过，则在股权分置改革方案实施后，提议小商品城于 2006 年中期进行分配，并同意如下分配方案：向小商品城全体股东进行每 10 股派 10.00 元现金（含税），同时将其获得的 2006 年中期现金分配金额共计 4,981.13 万元无偿让渡给 2006 年中期现金分配方案实施股权登记日登记在册的小商品城无限售条件的流通股股东。

2.4.3 股改方案实施后的股权变动情况

根据《浙江中国小商品城集团股份有限公司股权分置改革方案实施公告》反映，股改过程中，大股东恒大公司为建行义乌市支行职工技协金融技术服务部与临海商业机械厂合计垫付对价股份 130,558 股。其中，为建行义乌市支行职工技协金融技术服务部垫付 129,899 股，为临海商业机械厂垫付 659 股。

据小商品城提供的材料反映，2007 年 5 月 10 日，建行义乌市支行职工技协金融技术服务部更名为“鼎能置业开发有限公司，并办理了股权过户。该公司承诺承接其原股东在小商品城股权分置改革中所做出的承诺。

2007 年 7 月 31 日，恒大公司与鼎能置业开发有限公司签订了《浙江中国

小商品城集团股份有限公司股权分置改革垫付对价偿还协议》。依据该协议，鼎能置业开发有限公司在协议签订之日起 5 个工作日内偿还恒大公司为其垫付的股改对价，即“小商品城” 129,899 股股权，并办理过户手续。根据中国证券登记结算有限公司上海分公司提供的《过户登记确认书》，鼎能置业开发有限公司已于 2007 年 8 月 6 日将 129,899 股限售流通股过户给了恒大公司。

根据《浙江中国小商品城集团股份有限公司有限售条件流通股上市公告》(临 2007-010 号)和华龙证券有限责任公司出具的《保荐机构关于浙江中国小商品城集团股份有限公司有限售条件的流通股上市流通申请的核查意见书》反映，2007 年 8 月 14 日，除恒大公司、义乌市财务开发公司、临海商业机械厂所持有小商品城的股份外，其余 20 家原非流通股股东所持有的小商品城合计 1,779.6868 万股有限售条件的流通股股份全部上市流通。至此，小商品城的股本结构变化为：有限售条件股份 4,981.3941 万股（其中恒大公司 4321.0641 万股，义乌财务开发公司 660 万股，临海商业机械厂 3300 股），无限售条件流通股 7,515.4696 万股。

2.5 发行人现任的董事、监事和高级管理人员的情况

2.5.1 小商品城现任的董事和监事情况

金方平任董事局主席，吴波成任董事局副主席，金永华任董事，赵金池任董事，林子宙任董事（兼副总裁），徐来兴任董事，蒯建政任董事，曹中堃任董事；独立董事分别为：黄廉熙、郑勇军、陶珩、吕长江和樊勇明。

刘佳任监事局主席，王竞天任监事，王青任监事，胡衍虎、陈德占分别为职工监事。

2008 年 3 月 4 日，小商品城召开第五届八次董事局会议决定增补龚国宏、陈荣根为董事候选人。该次增补尚需小商品城股东大会批准。

2.5.2 小商品城现在任高级管理人员情况

孙永富任副总裁，丁云峰任总经理，朱碧云任财务负责人，陈荣根任董事局秘书。

2.6 发行人合法有效存续

发行人目前注册地为浙江省义乌市福田路 105 号海洋商务楼，法定代表人为金方平，《企业法人营业执照》登记注册号为 3300001001134。

发行人为永久存续的股份有限公司，设立以来未发生《公司法》第一百八十一条、第一百八十三条、第一百八十四条，《中华人民共和国公司登记管理条例》第四十三条及发行人章程所规定的破产、解散和被责令关闭等情形；有关发行人成立的批准文件至今有效，未发生根据我国现行有效的法律、法规、规范性文件和发行人章程的规定需要终止的情形。

发行人设立以来均通过历次工商年度检验，截至本法律意见书出具日，发行人已通过 2006 年度工商检验。

本所律师认为，发行人系依法设立且有效存续并已公开发行股票上市交易的股份有限公司，截至本法律意见书出具日，发行人不存在终止或导致发行人终止的法定情形，具备参与本次交易的主体资格。

（二）发行对象（目标资产出让方）

义乌国资公司为本次交易之股票发行对象，同时为本次交易之目标资产出让方。

1、义乌国资公司至今有效存续

（1）义乌国资公司现持有义乌市工商行政管理局于 2007 年 9 月 30 日颁发的注册号为 330782000016618 的《企业法人营业执照》，住所为义乌市南门街 213 号，法定代表人为龚国宏，注册资本为 521,000,000 元，企业类型为有限责任公司（国有独资），经营范围为市政府管理权限范围内的国有资产经营管理投资（凡涉及许可证或专项审批的凭有效证件经营），营业期限从 2001 年 10 月 19 日至 2051 年 10 月 18 日。义乌国资公司已通过 2006 年年检。

（2）义乌国资公司现持有义乌市质量技术监督局颁发的代码为 73242967-0 的《中华人民共和国组织机构代码证》。

（3）根据义乌国资公司持有的《税务登记证》显示的地税编码为 330725102001642 号，国税编号为浙税联字 330725732429670。

（4）义乌国资公司现持有义乌国有资产管理办公室于 2006 年 1 月 20 日向

其核发的《企业国有资产产权登记证》。

2、义乌国资公司的设立及历史沿革

(1) 根据义乌市人民政府办公室于 2000 年 11 月 13 日签发的义办第 147 号文，及 2001 年 1 月 6 日的义政办[2001]26 号“转发市财政局关于《义乌市国有资产投资控股有限公司组建意见》”，市政府同意将义乌市国有资产经营公司改组为义乌市国有资产投资控股公司，凡市政府管理权限范围内的国有资产统一授权市国有资产投资控股公司运作。

义乌国资公司于 2001 年 10 月 19 日在义乌市工商行政管理局注册成立并取得《企业法人营业执照》，住所为义乌市南门街 213 号，法定代表人为吴森民，注册资本为 521,000,000 元，企业类型为有限责任公司，经营范围为市政府管理权限范围内的国有资产经营管理投资(凡涉及许可证或专项审批的凭有效证件经营)，营业期限从 2001 年 10 月 19 日至 2011 年 10 月 18 日。

根据义乌至诚会计师事务所 2001 年 8 月 2 日出具的义至会师验字(2001)第 188 号《验资报告》，截至 2001 年 8 月 1 日止，义乌国资公司注册资本 521,000,000 元均已到位。

根据义乌市人民政府的义政干[2001]9 号文“关于吴森民等同志职务任免的通知”，义乌国资公司的董事会由吴森民兼任董事长。

根据义乌市人民政府的义政干[2001]10 号文“关于赵健明等同志任职的通知”，义乌国资公司第一届董事会由赵健明兼任副董事长，王新昌任副董事长，王进专和张晨分别兼任董事，义乌国资公司的监事局朱友成任主席，楼初阳和陈有德分别兼任监事。

(2) 根据义乌市人民政府于 2006 年 6 月 14 日印发的义政干[2006]2 号文“义乌市人民政府关于金方平同志任职的通知”，由金方平任义乌国资公司董事、董事长，吴森民不再兼任义乌国资公司董事、董事长。2007 年 3 月 15 日，义乌国资公司办理了相应的工商变更登记。

(3) 2007 年 6 月 29 日，义乌市工商行政管理局核准义乌国资公司进行工商登记变更，将义乌国资公司的营业期限从 2001 年 10 月 19 日至 2011 年 10 月 18 日变更为 2001 年 10 月 19 日至 2051 年 10 月 18 日。

(4) 根据义乌市人民政府的义政干[2007]12号文“义乌市人民政府关于龚国宏等同志职务任免的通知”，免去资金方平的董事长、董事的职务，龚国宏任义乌国资公司董事长、董事。2007年9月30日，义乌国资公司办理了相应的工商变更登记。

3、经核查，义乌国资公司最近3年内未受行政处罚、刑事处罚，最近3年无证券市场不良诚信记录，也不存在尚未审结或执行完毕而可能影响本次交易的重大民事诉讼或仲裁。

本所律师认为，义乌国资公司系依法成立并有效存续的有限责任公司，截至本法律意见书出具日，义乌国资公司不存在根据法律、行政法规、规范性文件及章程规定的禁止或限制取得上市公司股份的情形，具备参与本次交易的主体资格。

四、本次交易的协议

1、2008年3月26日，发行人与义乌国资公司签署了一份《非公开发行股票收购资产协议》，协议规定，小商品城拟向义乌国资公司购买目标资产，即义乌国资公司所有的义乌国际商贸城三期市场项目及相关权益(包括但不限于目标资产在交割日所产生的全部收益和成本)；小商品城以向义乌国资公司非公开发行普通股(A股)股票作为对价。交易双方对目标资产的价格及定价依据、双方权利义务、交割的前提条件和违约责任等内容作了详细约定，该等协议形式要件齐备。

2、根据《非公开发行股票收购资产协议》，资产的定价是以经评估之评估值为参考依据，由双方协商确定。根据上海银信汇业资产评估有限公司出具的《资产评估报告》，截至评估基准日2007年12月31日前形成的资产对应的评估值合计为3,407,000,000元；若存在自评估基准日至交割日之间形成的资产以审计后的价格为准。

双方同意，自评估基准日前形成的资产之交易价格为3,407,000,000元，小商品城以向义乌国资公司发行股票方式向义乌国资公司支付该项资产的对价，发

行的普通股(A股)股票面值为每股人民币 1.00 元,发行价格为每股人民币 75.49 元,发行的股票数量为 4,513.1806 万股。

双方同意,若存在自评估基准日至资产交割日形成的资产,经审计后由小商品城按账面价值向义乌国资公司购买。

3、协议履行的先决条件为:

3.1 义乌国资公司已完成了本次交易的内部审批程序,并获得授权和批准;

3.2 国有资产管理部门的核准;

3.3 小商品城的股东大会批准了本次交易;

3.4 本次交易获得中国证监会核准。

本所律师认为,上述约定的内容为附生效条件的协议,符合《公司法》、《中华人民共和国合同法》等法律、法规的规定,协议内容合法、有效。在经协议双方依法签署及满足生效条件后对协议各方具有法律约束力。

五、本次非公开发行股票实质条件

发行人本次非公开发行属已上市的股份有限公司向特定对象非公开发行新增股票。

(一)、发行人本次公开发行的股票均为人民币普通股(A股),每股的发行条件和价格均相同,符合《公司法》第一百二十七条之规定;

(二)、发行人本次非公开发行股票的面值为每股 1.00 元,发行价格为每股 75.49 元,发行价格超过票面金额,符合《公司法》第一百二十八条之规定;

(三)、发行人本次非公开发行采用与实际控制人协商的方式进行,未以广告、公开劝诱和变相公开的方式发行,未违反《证券法》第十条之规定;

(四)、发行人本次公开发行的对象为义乌国资公司,符合《发行管理办法》第三十七条之规定;

(五)、发行人本次非公开发行符合《发行管理办法》第三十八条之规定,具体如下:

1、发行人本次非公开发行股票采用与特定投资者协议确定发行价格的方式,发行价格为发行人第五届八次董事局决议公告日前二十个交易日发行人股票均

价，符合《发行管理办法》第三十八条第（一）款之规定；

2、义乌国资公司在其已签字盖章的《非公开发行股票收购资产协议》及承诺中保证自本次非公开发行完成之日起三十六个月内不转让其于该协议项下所认购的发行人本次公开发行的股票符合《发行管理办法》第三十八条第（二）款之规定；

3、本次公开发行的唯一对象为发行人的实际控制人，故本次非公开发行不会导致上市公司控制权发生变化，符合《发行管理办法》第三十八条第（四）款之规定。

（六）、经本所核查及发行人确认，不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得公开发行的情形：

1、发行人本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

2、发行人的权益不存在被控股股东或实际控制人严重损害的情形；

3、发行人及其附属公司不存在违规对外提供担保的情形；

4、发行人现任董事、高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，最近十二个月内也未受到过上海证券交易所公开谴责；

5、发行人及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

6、浙江天健会计师事务所有限责任公司对发行人 2007 年财务会计报表进行了审计并出具了《审计报告》。根据前述审计报告，发行人最近一年及一期财务会计报告不存在被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的情形；

7、发行人不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

本所律师认为，发行人本次非公开发行符合现行法律、行政法规、和规范性文件关于向特定对象非公开发行的实质条件，且不存在有关法律、行政法规和规范性文件规定禁止向特定对象非公开发行的情形。

六、本次收购资产的实质条件

发行人本次收购资产属于上市公司重大购买资产的行为。

(一)、义乌国资公司已出具《承诺函》，保证与公司做到人员、资产、财务、机构、业务“五分开”，确保义乌国资公司与小商品城之间人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立、业务独立；根据本次交易的相关协议，本次交易未对小商品城人员、机构、财务作出影响小商品城独立性的不合理安排。本次交易不会对小商品城资产、业务、机构、财务、人员的独立性产生影响，若本次交易方案能够获得批准及小商品城与义乌国资公司签署的《非公开发行股票收购资产协议》能够获得有效履行，则本次收购完成后，发行人仍具有独立经营能力，在采购、生产、销售等方面能够保持独立，符合《通知》第三条之规定，且有利于上市公司可持续发展和全体股东利益及保持健全有效的法人治理结构。

(二)、若本次交易方案能够获得批准及小商品城与义乌国资公司签署的《非公开发行股票收购资产协议》能够获得有效履行，则本次收购完成后，发行人总股本为 17,010.0443 万股，流通股为 7,515.4696 万股，流通股占总股本的 44.18%，符合《证券法》有关公司公开发行股份比例不低于公司股份总数 25% 比例之规定，以及《通知》第四条第（一）项之规定。

(三)、本次收购完成后，发行人的主营业务不发生变更，不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致无法持续经营的情形，自身的持续经营能力将得到加强，符合《通知》第四条第（二）项之规定。

(四)、义乌国资公司对其拟出售的目标资产拥有合法的所有权和处置权，不存在产权纠纷或潜在争议的情况，故该等资产产权清晰；目标资产中不存在债权债务纠纷的情况，符合《通知》第四条第（三）项之规定。

(五)、本次重大资产购买按照相关法律法规的规定依法进行，由发行人董事局提出方案，聘请有关中介机构根据有关规定提出审计、评估、法律、财务顾问等相关报告，并按程序报有关监管部门审批。在交易中涉及到关联交易的处理时遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，资产交易价款以评估值为参照

由交易双方协商确定，因此，本次交易不存在明显损害发行人和全体股东利益的情形，符合《通知》第四条第（四）项之规定。

（六）、在本次资产购买前，发行人不存在资金、资产被控股股东及其他关联方占用的情形；本次交易完成后，小商品城不会构成资金、资产被控股股东及其他关联方占用的情形，不构成本次交易实施的实质性障碍。

综上所述，本所律师认为，发行人本次收购资产符合现行法律、行政法规和规范性文件关于上市公司重大购买资产规定的实质条件。

七、目标资产的基本情况

义乌国际商贸城三期项目的建设单位为义乌国资公司，该项目的土地使用权人为义乌国资公司。

（一）国有土地使用权及他项权情况

1、义乌国资公司已经取得由义乌市人民政府颁发的编号为义乌国用（2007）第 1-11131 号的《国有土地使用权证》。土地使用权人为义乌国资公司，地号为 1-60-0-25022，座落于国际商贸城三期 I 号地块，土地用途为市场用地，使用权类型为出让，使用权面积 311,106 平方米，使用权终止日期 2047 年 9 月 29 日。

2、义乌国资公司已经取得由义乌市人民政府颁发的编号为义乌国用（2007）第 1-11132 号的《国有土地使用权证》。土地使用权人为义乌国资公司，地号为 1-60-0-25023，座落于国际商贸城三期 II 号地块，土地用途为市场用地，使用权类型为出让，使用权面积 177,447 平方米，使用权终止日期 2047 年 9 月 29 日。

3、义乌国资公司已足额缴纳国际商贸城三期 I 号和 II 号地块的土地出让金，并取得编号为浙财 0271139 号和浙财 0271140 号的土地出让金专用票据。

4、土地抵押情况

4.1 义乌国资公司与中国建设银行股份有限公司义乌支行于 2007 年 12 月 10 日在义乌市签订了《最高额抵押合同》（合同编号为 6762359250200790038），

合同约定：国际商贸城三期 II 号地块的土地使用权作为抵押物，担保的贷款最高限额为人民币 2,904,720,000 元，期限从 2007 年 8 月 23 日至 2010 年 8 月 22 日。

4.2 根据义乌市国土资源局出具的义他项（2007）第 138 号《土地他项权利证明书》显示，土地他项权利人为中国建设银行股份有限公司义乌支行，义务人为义乌国资公司，他项权利种类及范围为证号为义乌国用（2007）1-11132 号土地证，抵押存续期限为 2007 年 12 月 12 日至 2010 年 8 月 22 日。

4.3 抵押权人中国建设银行股份有限公司义乌支行已做出承诺，同意于义乌国资公司清偿全部债务本息后，在该宗土地转让前完成解除资产抵押的手续。义乌国资公司也承诺，在资产交割日之前承诺解决土地的抵押。

本所律师认为，上述资产属于义乌国资公司合法所有，义乌国资公司已经获得上述资产抵押权人有条件解除抵押的同意函，若义乌国资公司履行承诺在偿还完中国建设银行股份有限公司义乌支行的贷款本息后，且中国建设银行股份有限公司义乌支行有效履行同意函的内容，义乌国资公司将上述资产转让给小商品城不存在法律障碍。

（二）建设用地规划许可证

义乌国资公司已取得由义乌市建设局核发的编号为（2007）浙规证 A0730316 号《建设用地规划许可证》，用地单位为义乌国资公司，用地项目名称为国际商贸城精品市场、百货袜类市场，用地面积为国际商贸城精品市场用地 177,447 平方米，百货袜类市场用地 311,106 平方米。

（三）建设工程规划许可证

义乌国资公司已取得由义乌市建设局颁发的编号为（2007）浙规证 B0730652 号《建设工程规划许可证》，建设单位为义乌国资公司，建设项目名称为国际商贸城三期市场，建设规模为总建筑面积 1,006,180 平方米，地上五层，其中地下二层，建筑面积 224,300 平方米。

（四）建筑工程施工许可证

1、义乌国资公司已取得由义乌市建设局核发的编号为 330725200712040101 号《建筑工程施工许可证》。建设单位为义乌国资公司，工程名称为商贸城三期市场一标，建设规模为 240,000 平方米。

2、义乌国资公司已取得由义乌市建设局核发的编号为 330725200711280401 号《建筑工程施工许可证》。建设单位为义乌国资公司，工程名称为商贸城三期市场二标，建设规模为 292,000 平方米。

3、义乌国资公司已取得由义乌市建设局核发的编号为 330725200712060101 号《建筑工程施工许可证》。建设单位为义乌国资公司，工程名称为商贸城三期市场三标，建设规模为 250,000 平方米。

4、义乌国资公司已取得由义乌市建设局核发的编号为 330725200712200101 的《建筑工程施工许可证》。建设单位为义乌国资公司，工程名称为商贸城三期市场四标，建设规模为 230,000 平方米。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，该项目履行了正当的审批程序，合法有效。

（五）依法经营情况

1、经义乌国资公司承诺及反映，截至本法律意见书出具日，该项目不存在就目标资产正在进行的重大诉讼、仲裁案件和行政处罚事项。

2、据义乌国资公司承诺及本所律师核查，截至本法律意见书出具日，在近三年义乌国资公司依法经营，不存在因违法违规行为受到土地、建设、工商、劳动（社保）、税务和环保处罚的情形。

本所律师认为，义乌国资公司就目标资产近三年来不存在因违法违规行为受到有关部门处罚的情形，对本次交易不构成法律障碍。

八、本次非公开发行股票收购的资产的重大合同

1、义乌国资公司和成龙建设集团有限公司签订了一份《国际商贸城三期市场建设工程施工合同（一标段）》，合同约定：工程立项批准文号为义乌市发展和改革委员会 2007054 号项目备案通知书，工程内容为本标段土建、水电安装和附属工程设计图纸内容，合同金额为 176,672,502 元，竣工日期为 2008 年 9 月 27 日。工程质量标准为一次性验收质量达到国家施工验收规范合格标准。

2、义乌国资公司和晟元集团有限公司签订了一份《国际商贸城三期市场建设工程施工合同（二标段）》，合同约定：工程立项批准文号为义乌市发展和改革委员会 2007054 号项目备案通知书，工程内容为本标段土建、水电安装和附属工程设计图纸内容，合同金额为 196,711,947 元，竣工日期为 2008 年 9 月 27 日。工程质量标准为一次性验收质量达到国家施工验收规范合格标准。

3、义乌国资公司和浙江土木建设有限公司签订了一份《国际商贸城三期市场建设工程施工合同（三标段）》，合同约定：工程立项批准文号为义乌市发展和改革委员会 2007054 号项目备案通知书，工程内容为本标段土建、水电安装和附属工程设计图纸内容，合同金额为 171,008,530 元，竣工日期为 2008 年 9 月 27 日。工程质量标准为一次性验收质量达到国家施工验收规范合格标准。

4、义乌国资公司和浙江国泰建设集团有限公司签订了一份《国际商贸城三期市场建设工程施工合同（四标段）》，合同约定：工程立项批准文号为义乌市发展和改革委员会 2007054 号项目备案通知书，工程内容为本标段土建、水电安装和附属工程设计图纸内容，合同金额为 141,600,682 元，竣工日期为 2008 年 9 月 27 日。工程质量标准为一次性验收质量达到国家施工验收规范合格标准。

5、义乌国资公司和江苏启安建设集团有限公司签订了一份《义乌市国际商贸城三期市场暖通安装工程一标段施工合同》，合同约定：工程立项批准文号为义乌市发展和改革委员会（2007）54 号项目备案通知书，工程承包范围为该标段（总建筑面积 51.9 万平方米）范围内的暖通风系统、水系统等图纸内容，合同金额为 73,891,997 元，竣工日期为 2008 年 9 月 20 日。工程质量标准为一次性验收合格。

6、义乌国资公司和广厦建设集团有限责任公司签订了一份《义乌市国际商贸城三期市场暖通安装工程二标段施工合同》，合同约定：工程立项批准文号为义乌市发展和改革委员会（2007）54 号项目备案通知书，工程承包范围为该标段（总

建筑面积 49.7 万平方米) 范围内的暖通风系统、水系统等图纸内容, 合同金额为 56,416,034 元, 竣工日期为 2008 年 9 月 20 日。工程质量标准为一次性验收合格。

7、 义乌国资公司和浙江东南网架股份有限公司签订了一份《义乌市国际商贸城三期市场钢结构制作、安装工程施工合同》, 合同约定: 工程立项批准文号为义乌市发展和改革局(2007)54 号项目备案通知书, 工程承包范围为本工程范围内所有钢结构制作、安装等图纸内容, 以及预埋件、局部节点细化等内容, 合同金额为 44,005,307 元, 竣工日期为 2008 年 8 月 8 日。工程质量标准为一次性验收合格。

8、 义乌国资公司和杭州瑞利声电技术公司签订了一份《义乌市国际商贸城三期市场弱电安装工程一标段施工合同》, 合同约定: 工程立项批准文号为义乌市发展和改革局(2007)54 号项目备案通知书, 工程承包范围为本工程范围内的综合布线系统、有线电视系统、安保监控系统、公共广播系统、楼宇机电设备自动控制系统、多媒体会议系统、停车管理系统、电子信息防雷系统等图纸内容, 合同金额为 42,500,341 元, 竣工日期为 2008 年 9 月 20 日。工程质量标准为一次性验收合格。

9、 义乌国资公司和杭州迪佛通信股份有限公司签订了一份《义乌市国际商贸城三期市场弱电安装工程二标段施工合同》, 合同约定: 工程立项批准文号为义乌市发展和改革局(2007)54 号项目备案通知书, 工程承包范围为本工程范围内的综合布线系统、有线电视系统、安保监控系统、公共广播系统、楼宇机电设备自动控制系统、多媒体会议系统、停车管理系统、电子信息防雷系统等图纸内容, 合同金额为 42,581,703 元, 竣工日期为 2008 年 9 月 20 日。工程质量标准为一次性验收合格。

10、 义乌国资公司和宁波第二设备安装有限公司签订了一份《义乌市国际商贸城三期市场消防安装工程一标段施工合同》, 合同约定: 工程立项批准文号为义乌市发展和改革局(2007)54 号项目备案通知书, 工程承包范围为本标段范围内的消火栓系统、消防喷淋系统、报警系统、室外环管网、防、排烟系统系统等图纸内容, 合同金额为 48,778,149 元, 竣工日期为 2008 年 9 月 20 日。工程质量标准为一次性验收合格。

11、 义乌国资公司和宁波建工集团有限公司签订了一份《义乌市国际商贸城三期市场消防安装工程二标段施工合同》，合同约定：工程立项批准文号为义乌市发展和改革局（2007）54号项目备案通知书，工程承包范围为本标段范围内的消火栓系统、消防喷淋系统、报警系统、室外环管网、防、排烟系统系统等图纸内容，合同金额为 46,779,127 元，竣工日期为 2008 年 9 月 20 日。工程质量标准为一次性验收合格。

12、 义乌国资公司和武林建筑工程有限公司签订了一份《义乌市国际商贸城三期市场幕墙工程一标段施工合同》，合同约定：工程立项批准文号为义乌市发展和改革局（2007）54号项目备案通知书，工程承包范围为本工程范围内的玻璃幕墙、铝板幕墙等的预埋制作、安装、测试、以及出具部分需细化节点详图等，合同金额为 30,934,410 元，竣工日期为 2008 年 9 月 20 日。工程质量标准为一次性验收合格。

13、 义乌国资公司和杭州东升铝幕墙装潢有限公司签订了一份《义乌市国际商贸城三期市场幕墙工程二标段施工合同》，合同约定：工程立项批准文号为义乌市发展和改革局（2007）54号项目备案通知书，工程承包范围为本工程范围内的玻璃幕墙、铝板幕墙等的预埋制作、安装、测试、以及出具部分需细化节点详图等，合同金额为 23,054,182 元，竣工日期为 2008 年 9 月 20 日。工程质量标准为一次性验收合格。

本所律师认为，上述合同为各方自愿签订，符合《公司法》和《中华人民共和国合同法》等法律、法规的规定，合同内容真实、有效。

九、关联交易和同业竞争

（一）关联交易

根据浙江天健会计师事务所有限责任公司出具的小商品城 2007 年财务报告显示：

1、截至 2007 年 12 月 31 日，小商品城的母公司及最终控制方

公司名称	注册地	业务性质	与本公司关系	注册资本	对本公司持股比例(%)
------	-----	------	--------	------	-------------

义乌中国小商品城恒大开发总公司	义乌	市场开发、房地产建设等	第一大股东	7,833.77 万元	34.58
义乌市国有资产管理委员会	义乌	国有资产管理	最终控制方		[注]

[注]：义乌国资公司（义乌市国有资产管理委员会下属全资子公司）持有义乌中国小商品城恒大开发总公司 91.70% 股权。同时，义乌国资公司通过义乌市财务开发公司持有本公司 5.28% 股权。

2、截至 2007 年 12 月 31 日，小商品城的重要子公司

子公司全称	注册地	持股比例(%)	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
义乌中国小商品城房地产开发有限公司	浙江义乌	90	房地产业	5,000	房地产开发、销售、租赁等
浙江商博置业有限公司	浙江义乌	100	房地产业	5,000	房地产开发、销售
义乌中国小商品城物流有限公司	浙江义乌	60	服务业	1,500	货运
义乌中国小商品城配送有限公司	浙江义乌	100	服务业	1,000	百货配送、产品外包装服务、代理采购服务
义乌市商城工联置业有限公司	浙江义乌	70	房地产业	1,000	房地产开发
义乌国际商贸城物业有限公司	浙江义乌	100	服务业	800	市场建设及物业管理
义乌中国小商品城展览有限公司	浙江义乌	100	服务业	800	会展服务等
浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司	浙江义乌	71.6	商品贸易	500	日用百货等批发零售、货物进出口、技术进出口
义乌中国小商品城信息技术有限公司	浙江义乌	60	服务业	200	计算机软件研制开发等
浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司	浙江义乌	60	服务业	200	设计、制作、发布代理国内各类广告
义乌市中国小商品城物业服务服务有限公司	浙江义乌	60	服务业	100	房地产物业管理、维修、养护等
江西商城物业管理有限公司	江西南昌	80	服务业	50	物业管理
义乌市金桥房地产信息咨询有限公司	浙江义乌	60	服务业	10	房地产中介、物业管理咨询、投资管理咨询服务

3、本次交易前的关联交易

根据浙江天健会计师事务所有限责任公司出具的小商品城2007年财务报告显示的关联交易情况如下：

(1) 本次资产购买前，小商品城与义乌国资公司之间不存在业务和资金往来等关联交易。

(2) 本次资产购买前，小商品城财务报表反映的关联方交易情况如下：

A. 未结算项目金额

单位：人民币元

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
1) 其他应收款				
义乌市中国小商品城物业服务服务有限公司	300,000.00	15,000.00	300,000.00	15,000.00
义乌中国小商品城信息技术有限公司			1,642,179.54	82,108.98
义乌中国小商品城展览有限公司			5,973,392.78	298,669.64
义乌中国小商品城房地产开发有限公司	250,073,138.90	12,503,656.95	250,973.42	12,548.67
小 计	250,373,138.90	12,518,656.95	8,166,545.74	408,327.29
2) 其他应付款				
义乌国际商贸城物业有限公司	729,418,306.25		122,740,289.24	
义乌中国小商品城物流有限公司	11,789,650.48			
义乌中国小商品城信息技术有限公司	685,910.02		255,144.35	
义乌中国小商品城房地产开发有限公司			90,000,000.00	
义乌中国小商品城展览有限公司			11,195,992.89	
浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司			255,144.35	
小 计	741,893,866.75		224,446,570.83	

B. 其他关联方交易

1) 提供或接受劳务

a、根据小商品城与浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司签订的《广告

发布权租赁协议》约定，小商品城将所拥有的篁园市场（含停车场）、宾王市场（含化妆品市场）、国际商贸城一期市场、国际商贸城二期市场、会展中心的建筑物内、外的广告媒体全部租赁给对方经营，租赁期间自2005年1月1日起至2007年12月31日止，年租金300万元。2006年度和2007年度小商品城收到对方支付的广告发布权收入300万元。

小商品城通过浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司发布广告，本期支付广告费2,903,252.40元，上年度支付3,562,645.00元。

b、小商品城为义乌中国小商品城展览有限公司举办各种会展提供场地，本期收取各项场地租金1,995,339.11元，上年度收取1,353,941.21元。

c、小商品城向浙江义乌中国小商品城广告有限责任公司和浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司提供办公场地，本期分别向其收取房租、物业管理费等费用计1,044,648.51元和397,077.50元，上年度分别向其收取物业管理费等费用376,098.64元和429,324.69元。

d、由于小商品城各市场的信息技术支持服务均由义乌中国小商品城信息技术有限公司提供，本期小商品城拨付该公司2005年-2006年数字城相关运营费用4,036,091.06元。

e、 物业管理协议

2002年小商品城（甲方）与下属子公司义乌中国小商品城福田市场物业管理有限公司（现已更名为义乌国际商贸城物业管理有限公司）（乙方）签订《福田市场物业管理协议》，福田市场物业的管理委托给乙方负责，招商收入按甲、乙方对该市场一期工程的实际投资比例即57：43的比例进行分配，经小商品城股东大会决议同意，该协议有效期延续至2007年9月。经义乌国际商贸城物业管理有限公司股东会决议同意，该公司自2007年12月12日开始进入清算期，上述协议自动延续至清算结束。

2) 关键管理人员薪酬

本期小商品城共有关键管理人员29人，其中，在小商品城领取报酬21人，全年报酬总额678.16万元。上年同期小商品城共有关键管理人员32人，其中，

在小商品城领取报酬20人，全年报酬总额388.72万元。

4、本次交易形成的关联交易

本次交易系由小商品城向义乌国资公司以发行股份的方式购买目标资产。由于义乌国资公司系小商品城的实际控制人，因此本次交易构成关联交易。

为公允确定本次收购资产的价值，发行人聘请上海银信汇业资产评估有限公司及上海房地产估价师事务所有限公司对本次以非公开发行股票方式收购的资产进行评估。上海银信汇业资产评估有限公司以2007年12月31日为评估基准日出具的《资产评估报告》（此报告引用了上海房地产估价师事务所有限公司出具的沪房地师估(2008)地字第0087号《义乌市国际商贸城三期地块土地估价报告书》），评估值为人民币3,407,000,000元。

本次收购的价格是以《资产评估报告》确认的资产评估值作为参照，经交易双方协商确定。根据义乌国资办于2008年3月28日出具的义国资办[2008]2号“关于义乌国际商贸城三期资产评估的批复”对上述评估结果予以了确认。本次收购的定价方式公允、合法。

经核查，小商品城现正在履行本次交易的相关批准程序中，存在关联关系的董事已按照有关法律、法规及小商品城章程的规定在董事局上回避表决。发行人独立董事对该项关联交易也发表独立意见。

本所律师认为，本次非公开发行股票收购资产形成的关联交易不存在损害发行人及其他股东利益的情形。

5、本次交易完成之后，小商品城的实际控制人不会发生变化。为规范将来可能的关联交易，义乌国资公司已出具《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的承诺函》，义乌国资公司作出如下承诺：“本公司除上市公司以外的其他控股子公司与上市公司及其控股子公司之间将尽可能的避免和减少发生关联交易，对于无法避免或者合理原因而发生的关联交易，本公司除上市公司以外的其他控股子公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照小商品城章程、有关法律、法规和规范性文件等相关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序。本公司除上市公司以外的其它控股子公司保证不通过关联

交易损害上市公司及其他股东的合法利益”。

本所律师认为，本次发行股票收购资产涉及的关联交易符合发行人与全体股东的利益；义乌国资公司已出具《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的承诺函》已就交易完成之后减少和规范关联交易作出承诺，如果该等承诺得到有效履行，能够有效地减少和规范与发行人及其控股子公司之间的关联交易。

（二）同业竞争

1、目前在建的义乌国际商贸城三期项目由义乌国资公司承建，该项目投入使用后将和小商品城构成同业竞争。本次交易完成后，义乌国资公司将义乌国际商贸城三期项目注入小商品城，从而避免了同业竞争。

2、义乌国资公司为避免同业竞争已作出的承诺

为避免本次交易完成后未来可能产生的同业竞争问题，义乌国资公司已出具《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的承诺函》，承诺如下：

（1）本次交易完成后，义乌国资公司及义乌国资公司除上市公司以外的其他控股子公司将不新增与上市公司及其控股子公司生产、经营相同的业务，以避免对上市公司及其控股子公司的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争；义乌国资公司将促使义乌国资公司的其他子公司不直接或间接从事、参与或进行与上市公司及其控股子公司的生产、经营相竞争的任何活动。

（2）义乌国资公司或义乌国资公司的控股子公司如拟出售其与上市公司生产、经营相关的任何资产、业务或权益，上市公司均有优先购买的权利；义乌国资公司承诺在出售或转让有关资产或业务时给予上市公司的条件不逊于向任何独立第三人提供的条件。

（3）义乌国资公司承诺将优先推动小商品城的业务发展，若小商品城将来进一步拓展其经营业务范围，而义乌国资公司及其关联企业已对此进行生产、开发、经营的，将赋予小商品城对该等业务生产、开发、经营的优先权；在可能与小商品城存在竞争的业务领域中出现新的发展机会时，给予小商品城优先发展权。

3、目前的同业竞争情况

（1）市场经营

义乌国资公司下属控股子公司浙江义乌林业开发有限公司（义乌国资公司持股**57.86%**）和浙江恒风集团有限公司（义乌国资公司持股**62.74%**）有市场经营方面的业务。浙江义乌林业开发有限公司拥有义乌装饰城、浙中木材市场、义乌家具市场三个市场。

义乌装饰城经营范围为居家装饰用品如防盗门、木地板等；浙中木材市场经营范围为人造板、原木、铝塑板等；义乌家具市场经营范围为办公家具、红木家具、沙发等。浙江恒风集团有限公司的控股子公司义乌市恒风汽车城开发有限公司（恒风集团持股**61.74%**），拥有义乌汽车市场。主要经营汽车城的开发与建设、会展服务。

义乌国资公司的子公司的市场经营业务**2007**年营业收入**3,237**万元，净利润**401**万元。

目前，义乌国资公司子公司经营的市场业务与小商品城的主要业务市场经营相比，经营类别有所不同，经营定位也有不同，在经营过程中未形成实际性的同业竞争。

（2）房地产

浙江恒风集团有限公司持有义乌市神州置业有限公司**55%**股份。神州置业有限公司主要开发的项目为义乌市神力创业园（工业园标准厂房），磐安县中心地块的商住楼盘。神州置业有限公司**2007**年营业收入**4500**万元，净利润**848**万元，

（3）进出口贸易

浙江恒风集团持股**89%**的义乌市恒风进出口公司。经营范围为服装、玩具、五金、工艺品的进出口业务。**2007**年该公司进出口总额为**1,800**万美元，净利润**55**万元人民币。

综上所述，本所律师认为，目前小商品城与义乌国资公司在主要业务的经营过程中未形成实质性的同业竞争。义乌国资公司已作出相关承诺，以避免与发行人发生新的同业竞争。本次交易完成后，如义乌国资公司能够按照上述《承诺函》有效履行，发行人与义乌国资公司及其他关联人之间不会产生同业竞争。

十、本次非公开发行的信息披露

经核查，截至本法律意见书出具日，本次收购双方均依法履行了法定的信息披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。

十一、与本次非公开发行有关的中介机构

经核查，本次交易的中介机构如下：

（一）安信证券股份有限公司为本次交易的独立财务顾问，持有深圳市工商行政管理局颁发的 4403011239459 号《企业法人营业执照》和中国证监会颁发的 Z15874000 号《经营证券业务许可证》。

（二）上海众华沪银会计师事务所有限公司为本次交易的审计机构，持有上海市工商行政管理局嘉定分局颁发的 3101142019270 号企业法人营业执照，持有财政部、中国证监会颁发的 032 号《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

（三）上海银信汇业资产评估有限公司担任本次交易的资产评估机构，持有上海市工商行政管理局崇明分局颁发的 3102302103948 号《企业法人营业执照》，持有上海市国有资产监督管理委员会颁发的 31020026 号《资产评估资格证书》。

（四）上海房地产估价师事务所有限公司担任本次交易的资产评估机构，持有上海市工商行政管理局杨浦分局颁发的 310110000132489 号《企业法人营业执照》，持有中国土地师协会颁发的 A200731001 号《土地评估中介机构注册证书》。

（五）北京市国联律师事务所担任本次交易的法律顾问，持有北京市司法局颁发的第 010098100290 号《律师事务所执业许可证》。

本所律师对上述中介机构的执业资格进行了适当的核查验证，认为担任本次交易的独立财务顾问、资产评估机构、审计机构和法律顾问均具有从事相关业务的资格。

十二、结论意见

综上所述，本所律师认为，发行人本次交易符合现行法律、行政法规和规范

性文件中有关向特定对象发行股票购买资产的规定。本次交易的主体均具备相应的资格，《非公开发行股票收购资产协议》内容和形式合法，发行方案合法有效。本次交易尚需获得发行人股东大会的批准以及中国证监会的核准，另需中国证监会核准义乌国资公司因本次发行股票收购资产所触发的要约收购义务之豁免申请。

第三部分 其它

本法律意见书于 2008 年 3 月 31 日由北京市国联律师事务所出具，经办律师为徐秋华律师和王晓松律师。

（结尾）

本法律意见书正本四份，无副本。

本法律意见书出具日为 2008 年 3 月 31 日。

（以下无正文，为本法律意见书签署专用页）

(本页无正文，为北京市国联律师事务所出具《浙江中国小商品城集团股份有限公司非公开发行股票购买资产暨重大资产重组的法律意见书》的签署专用页)

北京市国联律师事务所

负责人：

许涛

经办律师：

徐秋华

王晓松