

(上接D29版)

本公司拟定义国际商贸城三期第一阶段项目按在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

| 项目            | 金额单位:万元        |               |               |
|---------------|----------------|---------------|---------------|
|               | 2007年度<br>已实现数 | 2008年度<br>预测数 | 2009年度<br>预测数 |
| 一、营业收入        | 290,520.96     | 242,520.98    | 252,777.75    |
| 减:营业成本        | 183,077.48     | 121,468.02    | 127,620.77    |
| 营业税及附加        | 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          | -371.36        | -549.96       | -361.65       |
| 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      | 71,826.07     | 71,168.90     |
| 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        |

上述本款收购相关财务资料详见见本次董事局会议相关公告。

六、《非公开发行股票发行协议书》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。

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生效后60天内(除非本协议另有约定)完成与本次交易相关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/权益评估截至日至资产交付日所产生收益和资产的归属

目标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

本协议对于下列条件全部满足时生效:

本协议经双方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通过了本次交易;

本次交易已经中国证监会核准。

9、违约的责任条款

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违约行为,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

银信企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)银信企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。按照置得取得资产的评估价值,可以通过成本法评估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,所以土地使用权评估中的假设开发方法中的“建成后房地市价”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实例进行比较修正,故不采用市场法;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、评估参数的相关性的合理性、未来收益预测的谨慎性的说明

(1)基期地价中采用的主要参数

①基期地价

按照义乌市人民政府2006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]150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土地使用年限

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

市场租金的70%部分按政府核定的计划租金。其余部分在商贸城一、二期平均市场价格基础上考虑适当折价。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出租率和空置率

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,并根据不同情况适当考虑空置率的影响。

③税费和运营费用

营业税及附加税率,按照现行税率水平;运营费用中,从谨慎原则考虑,管理费用按现行水平稍作考虑;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,综合考虑选取该区间近下限值作为折现率。

⑥开发成本

建筑安装工程费按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。

上述评估方法所采用的参数,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因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没有考虑遇有自然灾害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除已公示并披露的事项外,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”在建工程所涉土地使用权对象现状符合“五通一平”,即红线外通路,通上水、通下水、通电、通气、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,故本次评估中未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。

(3)董事会及独立董事意见

本次对目标资产进行评估的评估机构为银信企业和上海房地产估价师事务所

服务有限公司(目标资产中的土地使用权),银信企业和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具有全国范围内从事土地评估业务资质。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本公司、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冲突,具有独立性。

2、关于评估机构选聘的合理性

公司与义乌国资公司在共同调查了解的基础上,一致同意聘请银信企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。

本次评估目的是本公司拟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,选用的参考数据、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应聘评估机构的程序合法、有效,所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一致性一致,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

本次因收购购买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。因此对应本次新增的股份(4513.18万股)的每股收益为2008年为0.031元,2009年为0.318元,对公司每股收益有一定的贡献。

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,有利于本公司的长远发展。

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日

浙江中国小商品城集团股份有限公司

董事局关于首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、首次募集资金的数额、资金到账时间和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,募集资金总额人民币347,999,997.36元,扣除承销费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120800200200909912),另扣除网上发行费和承销费以外的发行费用3,384,096.00元,本公司增发募集资金净额为329,132,020.96元。

上述募集资金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:

本公司名称开户银行账号初存金额开户时间

|     |             |                    |                |          |
|-----|-------------|--------------------|----------------|----------|
| 本公司 | 中国工商银行义乌市支行 | 120800200200909912 | 329,132,020.96 | 2004年11月 |
|-----|-------------|--------------------|----------------|----------|

二、首次募集资金实际使用情况说明

(一)首次募集资金使用情况对照表

本公司同意募集资金投资项目对外转让或置换情况说明

本公司同意募集资金投资项目对外转让或置换的情况说明

浙江中国小商品城集团股份有限公司

首次募集资金使用情况对照表

截至2007年12月31日

浙江中国小商品城集团股份有限公司

编制单位:浙江中国小商品城集团股份有限公司

算方法如下:以募集资金投资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(含20%)以上的情况说明