证券简称:浙江东日　证券代码:600113　上市地:上海证券交易所

浙江东日股份有限公司

（住所:浙江省温州市矮凳桥92号）

重大资产置换暨关联交易预案摘要

独立财务顾问

浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

二〇一五年一月

释义

在预案摘要中，除非另有说明，以下简称在本预案摘要中的含义如下：

公司、本公司、上市公司、浙江东日	指	浙江东日股份有限公司
东方集团	指	浙江东方集团公司，浙江东日控股股东
灯具市场	指	温州东方灯具大市场
现代集团	指	温州市现代服务业投资集团有限公司，东方集团控股股东
菜篮子集团	指	温州菜篮子集团有限公司，现代集团全资子公司
东日进出口	指	浙江东日进出口有限公司，上市公司全资子公司
温州房开	指	温州东日房地产开发有限公司，上市公司全资子公司
浙江房开	指	浙江东日房地产开发有限公司，温州房开全资子公司
金狮房开	指	金华金狮房地产开发有限公司，温州房开子公司
东日气体	指	温州东日气体有限公司，上市公司全资子公司
温州益优	指	温州市益优农产品有限公司，菜篮子集团全资子公司，本次重组新设项目公司
菜篮子配送	指	温州菜篮子经营配送有限公司，菜篮子集团全资子公司
肉类运输	指	温州菜篮子肉类运输有限公司，菜篮子集团持有75%股权的子公司
冷链物流	指	温州市现代冷链物流有限公司，现代集团子公司
委桥地块	指	温州菜篮子农副产品批发交易市场经营占用地
置出资产、拟置出资产	指	包含东日进出口100%股权、温州房开100%股权（其中温州房开持有浙江房开100%股权及金狮房开60%股权）以及上市公司向温州房开和浙江房开提供借款形成的债权
置入资产、拟置入资产	指	温州益优100%股权（包括拟注入温州益优的温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州市水产批发交易市场、温州市生猪肉品批发交易市场等三个农产品批发交易市场的资产及相关负债，以及菜篮子配送100%股权和肉类运输75%股权）
交易标的、标的资产、标的公司	指	包括置出资产和置入资产
重大资产置换	指	上市公司以其持有的东日进出口100%股权及温州房开100%股权以及上市公司向温州房开和浙江房开提供借款形成的债权与现代集团持有的温州益优100%股权的等值部分进行置换
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	上市公司以其持有的东日进出口100%股权及温州房开100%股权以及上市公司向温州房开和浙江房开提供借款形成的债权与现代集团持有的温州益优100%股权的等值部分进行置换及以现金方式补足差额所构成的重组方案
基准日	指	交易各方确认的本次交易的审计、评估基准日，即2015年3月31日
交割日	指	交易双方就各项资产办理资产移交或过户手续之日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
浙江省/温州市国资委	指	浙江省/温州市人民政府国有资产监督管理委员会
独立财务顾问	指	浙商证券股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	中国证券监督管理委员会证监会第109号令《上市公司重大资产重组管理办法》（2014年11月23日起施行）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
本预案、本次重大资产重组预案	指	《浙江东日股份有限公司重大资产置换暨关联交易预案（修订稿）》
《重组报告书（草案）》	指	《浙江东日股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》
《重组框架协议》	指	《浙江东日股份有限公司与温州市现代服务业投资集团有限公司关于重大资产置换暨关联交易之框架协议书》
元、万元	指	人民币元、万元
A股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股

注：本预案摘要中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

董事会声明

本公司及董事会全体成员承诺本预案内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

本预案所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得国有资产监督管理部门完成对置入资产评估报告的备案或核准，并批准本次交易的方案，以及本公司股东大会审议通过本次交易方案。本预案所述事项并不代表证券监管部门、上交所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断，确认或批准，均不表明有关部门对本公司股票的价值或者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。

与本次重大资产重组相关的审计、评估工作尚未完成，本预案中涉及的相关数据尚需经过具有证券业务资格的审计、评估机构的审计、评估。本公司董事会及全体董事保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果将在本次重组正式方案（《重组报告书（草案）》）中予以披露。

本次重大资产重组完成后，公司经营与收益的变化由公司负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价公司本次重大资产重组时，除本预案内容以及与本预案同时披露的相关文件外，还应认真地考虑本预案披露的各项风险因素。

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

交易对方的承诺

本次交易的交易对方温州市现代服务业投资集团有限公司就其对本次交易提供的所有相关信息保证并承诺：将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别及连带的赔偿责任。

如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其通过东方集团在上市公司拥有权益的股份。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本预案“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易方案的主要内容

本公司拟以持有的东日进出口100%的股权及温州房开100%的股权（其中温州房开持有浙江房开100%股权及金狮房开60%股权）以及本公司向温州房开和浙江房开提供借款形成的债权作为置出资产，与温州益优100%的股权进行置换，差额部分由应当补足的一方以现金补足。

温州益优为现代集团全资子公司菜篮子集团设立的全资子公司，已于2014年11月27日取得温州市工商行政管理局核发的注册号为330300000092920的营业执照，注册资本为1,000万元。

根据本次重大资产重组的整体方案，菜篮子集团拟将其下属的温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州市水产批发交易市场、温州市生猪肉品批发交易市场等资产及相关负债，以及菜篮子集团持有的菜篮子配送100%的股权和肉类运输75%的股权，注入温州益优，随后再将温州益优100%的股权无偿划转给现代集团。

上述工作完成后，由现代集团作为本次重组交易对方，与上市公司进行重大资产置换。

截至本预案签署之日，拟注入温州益优的资产的相关权属证书尚在办理中，上述资产注入温州益优等事宜尚未启动。本次交易对方现代集团已就该问题承诺在2015年2月28日前完成并取得相关的土地权属证书和房屋权属证书，并于2015年3月31日前完成该等置入资产权属变更至温州市益优农产品有限公司名下的程序。现代集团承诺承担因该部分资产权属问题导致本次交易进度推迟而引起的相关损失、赔偿及处罚。

截至本预案签署之日，温州益优100%股权尚未划转至现代集团名下。现代集团就该问题承诺将于上市公司审议本次重组正式方案的董事会召开前，完成温州益优100%股权从菜篮子集团无偿划转至现代集团名下的工作。若该股权划转工作因故无法如期完成，现代集团承诺将承担由此给浙江东日造成的全部损失。

二、本次交易发行股份及募集配套融资情况

根据本次重大资产重组的整体方案，本次交易不安排发行股份及募集配套融资。

三、本次交易构成重大资产重组

根据本次交易拟置入资产2013年度未经审计的模拟报表以及上市公司2013年度经审计的合并财务报表，上市公司本次购买资产的情况如下：

1、置入资产2013年未资产总额为84,373.90万元，上市公司2013年末资产总额为92,118.03万元，置入资产2013年末的资产总额占上市公司该年年末资产总额的91.59%；

2、置入资产2013年度实现营业收入31,641.70万元，上市公司2013年度实现营业收入34,643.15万元，拟置入资产2013年度的营业收入为上市公司该年度营业收入的91.34%；

3、置入资产2013年末归属于母公司的净资产额为36,987.47万元，上市公司2013年末归属于母公司的净资产额为57,698.49万元，置入资产2013年末归属于母公司的净资产额占上市公司该年年末归属于母公司的净资产额的64.10%，已超过5,000万元。

根据《重组管理办法》第十二条的规定，本次拟置入资产的资产总额、营业收入及净资产额均达到上市公司对应指标的50%以上，且置入资产的资产净额超过5,000万元，本次交易构成重大资产重组。

四、本次交易构成关联交易

本次重组的交易对方为现代集团，上市公司控股股东东方集团为现代集团的全资子公司，根据《重组管理办法》和《上市规则》，本次重大资产重组系本公司与现代集团之间的交易，构成关联交易。

根据《重组管理办法》的相关规定，在上市公司审议本次重组的董事会表决过程中，关联董事将回避表决。在上市公司审议本次重组的股东大会表决时，关联股东所持本公司的股权将回避表决。

五、本次交易不导致控制权变更

根据本次重大资产重组的整体方案，本次交易包括重大资产置换及以现金方式补足差额，不涉及发行股份及募集配套融资。

本次交易完成后，上市公司控股股东东方集团仍持有上市公司15,600.60万股，持股比例为48.97%，现代集团直接或通过东方集团间接持有的上市公司股份及持股比例均未发生变化。

本次交易将不导致上市公司控制权变更。

六、本次交易不导致实际控制人变更、不构成借壳上市

本次交易前后，上市公司实际控制人均为温州市国资委，上市公司实际控制人未发生变更。因此，本次交易并不构成《重组管理办法》第十三条所规定的情形，不构成借壳上市。

七、本次交易标的预估作价情况

截至本预案签署之日，置出资产和置入资产涉及的审计、评估工作尚未完成。

以2014年9月30日为预评估基准日，置入的温州益优100%股权预评估值为48,800.00万元，较温州益优模拟合并报表（未经审计）中归属于母公司所有者权益的账面价值35,606.54万元增值13,193.46万元，增值率为37.05%。

以2014年9月30日为预评估基准日，置出资产的预评估值为45,909.50万元。置出资产的具体预评估情况如下表所示：

单位:万元

项目	投资比例	长期股权投资账面价值	子公司净资产值	评估价值	较长期股权投资账面值增值额	增值率
东日进出口	100.00%	1,002.94	864.64	1,400.00	397.06	39.59%
温州房开	100.00%	2,790.32	6,357.52	13,600.00	10,809.68	387.40%
上市公司提供借款形成的债权	–	30,909.50	–	30,909.50	0.00	0.00%
合计	–	34,702.76	–	45,909.50	11,206.74	32.29%

注：东日进出口和温州房开均为浙江东日全资子公司，浙江东日根据《企业会计准则——长期股权投资》的规定对其采用成本法核算长期股权投资。在成本法下，除收到现金股利或追加、收回投资等情况外，无需调整长期股权投资的账面价值。因此，浙江东日对温州房开和东日进出口长期股权投资的账面价值不等于上述公司归属于母公司所有者权益。

本预案中置出资产和置入资产预估值与最终审计、评估的结果可能存有一定差异，特提请投资者注意。本次交易具体评估值最终以具有证券业务资格的评估机构出具并经国有资产监督管理机构相关部门备案的评估报告确认的评估结果为定价依据，最终交易价格将由本次交易各方根据经备案的评估结果协商并报经有权国有资产管理部门批准后确定。

八、本次交易的基准日

本次重大资产重组的审计、评估基准日为2015年3月31日。

九、本次交易对上市公司的影响

本次交易完成后，本公司将拥有温州益优100%的股权。本公司的房地产开发及进出口贸易业务将被全部剥离，主营业务在保留东方灯具市场运营基础上，增加了农产品批发交易市场运营及相关配套业务。从此，本公司成为以灯具市场和农产品批发交易市场运营为主业的专业市场运营公司，公司主业进一步得到增强，后续发展空间及盈利能力得到进一步提高。

十、业绩补偿承诺的原则性安排

根据《重组管理办法》相关规定，评估机构对拟购买资产采用收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法进行评估的，本次交易对方应对拟购买资产在重大资产重组实施完毕后3年内对相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况进行承诺，并作出可行的补偿安排。

本次交易对置入资产采用收益现值法进行评估。根据《交易框架协议》，交易各方同意，由现代集团作为补偿义务人对2015年度、2016年度、2017年度拟购买资产所产生的净利润（扣除非经常性损益）所有补偿义务承担责任（上述承诺净利润数以拟购买资产评估报告为依据并在盈利预测补偿协议中最终明确）。若本次重大资产重组未能在2015年度实施完毕，则补偿义务人的利润补偿期间作相应调整，届时依据中国证监会的相关规定，由上市公司与现代集团另行签署补充协议。

现代集团拟以现金方式履行补偿义务所对应的应补偿金额。

十一、本次交易已经履行及尚需履行的审议审批程序

本次交易已经履行的决策及审批程序包括：

1、2014年9月30日，浙江省国资委出具了《关于温州市现代服务业投资集团有限公司与浙江东日股份有限公司资产重组事项预审核的意见》（浙国资产权[2014]53号），原则同意本次交易方案；

2、2014年12月5日，现代集团召开董事会，审议通过本次交易方案；

3、2014年12月5日，浙江东日第六届董事会第九次会议审议通过本次交易方案；

4、2014年12月5日，本公司与现代集团签署了附条件生效的《重组框架协议》。

在本预案出具之后，本次交易尚需履行如下批准程序：

1、本次重组涉及的员工安置方案获得相关职工代表大会表决通过；

2、与拟置入资产、拟置出资产相关的评估报告依照国有资产评估管理的相关规定完成备案或核准程序；

3、本次交易方案经现代集团关于本次重组正式方案的董事会审议通过；

4、本次交易方案经上市公司关于本次重组正式方案的董事会审议通过；

5、本次交易获得温州市人民政府国有资产监督管理委员会正式批准；

6、本次交易方案经浙江东日股东大会表决通过；

7、其他可能的批准程序。

十二、本次交易相关方所作出的重要承诺

针对本次重大资产重组，浙江东日作出如下重要承诺：

一、关于信息披露真实、准确和完整的承诺函
本公司已向为本次重大资产置换提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了与本次重大资产置换相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次重大资产置换所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

针对本次重大资产重组，现代集团作出如下重要承诺：

一、关于所提供信息真实、准确和完整的承诺函
本公司已向上市公司及为本次重大资产置换提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了与本次重大资产置换相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次重大资产置换所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。
二、关于股份锁定的承诺函
如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让通过东方集团持有上市公司的股份。
三、关于本次重组置入与置出资产的承诺函
1.本次重组浙江东日拟置出给本公司的资产，在该等置出资产转让给本公司人员、相关全部权利、义务或责任均由本公司承继，本公司未来不会因该等置出资产可能存在的瑕疵而追究浙江东日的相关责任。 2.本公司是拟置入上市公司的标的资产的合法持有人，合法拥有标的资产的所有权，标的资产之上设有设置抵押、质押、留置等任何担保权益，也不存在可能导致标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序。 本公司保证没有任何其他人对该等资产主张任何权利。如果对于标的资产存在其他权利主张，本公司保证有能力将该等地项权利的主张及时予以消除，以维护上市公司对于标的资产的合法权益。 如果拟置入上市公司的标的资产存在上述情形而导致上市公司涉入资产权属纠纷、诉讼及造成任何损失的，由本公司承担。 3.本公司已向上市公司真实、完整地披露了标的资产的基本情况，保证标的公司及其子公司不存在账外资产，不存在账外负债，不存在未披露的尚未了结的或潜在的诉讼、仲裁、行政处罚案件。 4.本次重置拟置入资产涉及的土地、房产等有待办理的权属证书，本公司保证于2015年2月28日前办理完成，并于2015年3月31日前完成该等置入资产权属变更至温州市益优农产品有限公司名下的程序。本公司承诺按照上述时间完成上述手续，否则本公司将承担由此给浙江东日造成的全部损失。 5.本公司保证置入资产涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工、物价等有关报批事项不会成为本次重大资产重组事宜的障碍，并承诺如因该等手续问题而可能引致损失的，本公司将承担赔偿责任，将会邀出本公司承担。 6.除温州菜篮子农副产品批发交易市场之外的其他拟置入社会公益性质的资产，在本次重组完成后，本公司将在本次重大资产重组交易正式方案的董事会召开前完成与其目前经营场所合法权益主体的合法租赁协理手续，并承诺落实其未来经营场所的解决方案。 若有公司违反上述承诺给浙江东日及其他股东造成损失，一切损失将由本公司承担。
四、关于本次重组标的公司经营资质证书办理的承诺函
温州益优从事农产品批发业务相关的市场登记证、公共场所卫生许可证、食品流通许可证、污染物排放许可证、消防许可证等相关资质证书和审批文件（若有）将于温州益优成立后或相关业务资产注入成员开始办理，并于2015年3月31日完成办理完毕。本公司将温州益优资产过户至上市公司之前，因未取得上述相关资质和审批文件而受到的行政处罚产生的损失，由本公司承担。
五、关于避免同业竞争的承诺函
1.本次重大资产重组的目的之一为解决本公司及下属子公司与上市公司浙江东日之间，在房地产开发和进出口贸易方面存在的同业竞争。本次重组将温州益优（包含本公司承诺后续注入温州益优的温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州水产批发交易市场和温州市生猪肉品批发交易市场及相关配套的温州菜篮子经营配送有限公司、温州菜篮子肉类运输有限公司（以下简称“置入资产”）置入浙江东日，同时浙江东日置出浙江东日进出口有限公司和温州东日房地产开发有限公司的股权（包括温州东日房地产开发有限公司持有浙江东日房地产开发有限公司100%股权及金华金狮房地产开发有限公司60%的股权）以及浙江东日向温州房开和浙江房开提供借款形成的债权作为置出资产，温州菜篮子肉类运输有限公司（以下简称“置入资产”）置入浙江东日，同时浙江东日置出浙江东日进出口有限公司和温州东日房地产开发有限公司的股权（包括温州东日房地产开发有限公司持有浙江东日房地产开发有限公司100%股权及金华金狮房地产开发有限公司60%的股权）以及浙江东日向温州房开和浙江东日房地产开发有限公司和浙江东日房地产开发有限公司提供借款形成的债权，除作为置入资产的前述农产品批发交易市场及其配套业务，本公司及下属子公司未有投资其他与置入资产相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织，或从事其他与置入资产相同、类似的经营活动；也未派遣他人在与置入资产经营业务相同、类似或构成竞争的任何企业任职； 2.重组完成后，本公司承诺不利用目前已经取得的未纳入置入资产范围的零售农贸市场的市场登记证（包括樊微农贸市场、黎明农贸市场以及锦绣农贸市场）进行农产品批发业务及其配套业务； 3.本公司需在2015年3月31日完成对现代农贸城（在建）规划用途的调整，承诺现代农贸城未来不得用于从事与置入资产相同或类似的农产品批发交易市场业务，及与上市公司浙江东日及其子公司可能存在同业竞争的相关业务。 4.本次重组完成后，本公司未来将不以任何方式从事（包括与他人合作直接或间接从事）或投资于任何业务与浙江东日及其子公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；或派遣他人在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、高级管理人员或核心技术人员； 5.本公司不利用对浙江东日的了解，从浙江东日获得知识和资料等与浙江东日进行任何形式的、可能损害浙江东日利益的竞争； 6.当本公司及控制的企业与浙江东日及其子公司之间存在竞争性同类业务时，本公司及控制的企业自愿放弃同浙江东日及其子公司的业务竞争； 7.本公司及控制的企业不向其他在业务上与浙江东日及其子公司相同、类似或构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供资金、技术或提供销售渠道、客户信息等支持； 8.本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署，即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且该承诺持续有效，不可撤销。
六、关于本次重组规范关联交易的承诺函
一、本公司不会利用对上市公司的控制地位，谋求浙江东日及其下属全资或控股企业在业务经营等方面给予本公司及其关联方（浙江东日及其下属全资或控股企业除外，下同）优于独立第三方的条件或利益。 二、对于与浙江东日经营活动相关的无法避免的关联交易，本公司及其关联方将遵循公允、合理的市场定价原则，不会利用该等关联交易损害浙江东日及其他中小股东的利益。 三、杜绝本公司及本公司所投资的其他企业非法占用浙江东日及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求浙江东日及其下属子公司违规向本公司及本公司其所投资的其他企业提供任何形式的担保。 四、本公司将严格按照浙江东日《公司章程》、《关联交易决策制度》的规定，在其董事会、股东大会审议表决关联交易时，履行回避表决义务。 五、就本公司及本公司下属子公司与浙江东日及其下属全资或控股企业之间将来可能发生的关联交易，将督促浙江东日履行合法决策程序，按中国证券监督管理委员会、上海证券交易所有关规定及浙江东日《公司章程》的相关要求及时详细进行信息披露；对于正常商业项目合作均严格按照市场经济原则，采用公开招标或各市场定价等方式。 六、在本公司及本公司关联方的业务、资产整合过程中，采取切实措施规范并减少与浙江东日及其下属子公司或控股企业之间的关联交易，确保浙江东日及其他中小股东的利益不受损害。 七、本承诺将始终有效，若本公司违反上述承诺给浙江东日及其他股东造成损失的，一切损失将由本公司承担。
七、关于业绩承诺、对价补偿的承诺函
鉴于与本次交易相关的审计、评估工作尚未正式完成，具体财务数据尚未确定，待相关资产经审计的财务数据、资产评估结果经关于本次重组正式方案通过董事会审议时，本公司承诺以盈利预测报告或评估报告收益预测的利润数据为依据确定具体的盈利补偿金额，并采话届时将以现金方式对上市公司进行补偿。
八、关于本次重组置入资产繁城大酒店经营用地的土地、房产权属用途变更等事项的承诺函
1.本公司承诺在2015年1月31日前变更该等土地、房产的规划用途以符合酒店业的出租需求，保障温州益优的合法权益； 2、本公司承诺将在2015年3月31日前落实温州繁氏酒店经营管理有限公司与温州益优就后续租赁事项达成书面协议； 3.若本公司未能按前述承诺办理规划变更或落实后续租赁协议签署的，则本公司将负责对温州繁氏酒店经营管理有限公司所占用的繁诚大酒店相关物业予以赎道，并承诺按周边市场租赁价格向温州益优支付自2015年3月31日起至腾退完毕期间的租赁费用，且对由此所引发的其他一切损失向温州益优承担赔偿责任。
九、关于本次重组置入资产温州市益优农产品有限公司股权划转的承诺函
本公司承诺将于上市公司审议本次重组正式方案的董事会召开前，完成温州益优100%股权从菜篮子集团无偿划转至本公司名下的工作。本公司承诺按照上述时间完成上述手续，否则本公司将承担由此给浙江东日造成的全部损失。

针对对本次重大资产重组，菜篮子集团作出如下重要承诺：

一、关于所提供信息真实、准确和完整的承诺函
本公司已向上市公司及为本次重大资产置换提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了与本次重大资产置换相关的信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头信息等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；保证为本次重大资产置换所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。
二、关于避免同业竞争的承诺函
1.本公司目前除持有并实际运营的温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州市水产批发交易市场、温州市水产批发交易市场和温州市生猪肉品批发交易市场及相关配套的温州菜篮子经营配送有限公司、温州菜篮子肉类运输有限公司（对上述市场和配套公司，以下简称“置入资产”）外，未投资其他与置入资产相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织，或从事其他与置入资产相同、类似的经营活动；也未派遣他人在与置入资产经营业务相同、类似或构成竞争的任何企业任职； 2.重组完成后，本公司承诺不利用目前已经取得的未纳入置入资产范围的零售农贸市场的市场登记证（包括樊微农贸市场、黎明农贸市场以及锦绣农贸市场）进行农产品批发业务及其配套业务； 3.本公司需在2015年3月31日完成对现代农贸城（在建）规划用途的调整，承诺现代农贸城未来不得用于从事与置入资产相同或类似的农产品批发交易市场业务，及与上市公司浙江东日及其子公司可能存在同业竞争的相关业务。 4.本次重组完成后，本公司未来将不以任何方式从事（包括与他人合作直接或间接从事）或投资于任何业务与浙江东日及其子公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；或派遣他人在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、高级管理人员或核心技术人员； 5.本公司不利用对浙江东日的了解，从浙江东日获得知识和资料等与浙江东日进行任何形式的、可能损害浙江东日利益的竞争； 6.当本公司及控制的企业与浙江东日及其子公司之间存在竞争性同类业务时，本公司及控制的企业自愿放弃同浙江东日及其子公司的业务竞争； 7.本公司及控制的企业不向其他在业务上与浙江东日及其子公司相同、类似或构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供资金、技术或提供销售渠道、客户信息等支持； 8.本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署，即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且该承诺持续有效，不可撤销。

针对对本次重大资产置换涉及的土地、房产等有待办理的权属证书，现代集团承诺于2015年2月28日前办理完成，并于2015年3月31日前完成该等置入资产权属变更至温州市益优农产品有限公司名下的程序。现代集团承诺按照上述时间完成上述手续，否则将承担由此给浙江东日造成的全部损失；

（二）现代集团已向上市公司真实、完整地披露了标的资产的基本情况，保证标的公司及其子公司不存在账外资产，不存在账外负债，不存在未披露的尚未了结的或潜在的诉讼、仲裁、行政处罚案件。

（三）承诺现代集团是拟置入上市公司的标的资产的合法持有人，合法拥有标的资产的所有权，标的资产之上没有设置抵押、质押、留置等任何担保权益，也不存在可能导致标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序。

（四）承诺没有任何其他人对该等资产主张任何权利。如果对于注入资产存在其他权利主张，现代集团保证有能力将该等他项权利的主张及时予以消除，以维护上市公司对于注入资产的合法权益；

（五）如果注入资产存在上述情形而导致上市公司涉入资产权属纠纷、诉讼及造成任何损失的，由现代集团承担。

除上述承诺外，为防止上述工程款项结算审官所存在的潜在法律纠纷对上市公司造成损害，现代集团和菜篮子集团于2014年12月19日出具《温州市现代服务业投资集团有限公司与温州菜篮子集团有限公司关于温州菜篮子农副产品批发交易市场的部分地上建筑物工程款的承诺函》：

（一）菜篮子集团将根据市政府会议纪要精神，在相关工程造价审计、结算完成后，与温州菜篮子发展有限公司协商处理相关费用结算事宜。

（二）与温州菜篮子发展有限公司的建设工程款项结算由菜篮子集团全权负责，若因与该事项相关的法律纠纷或可能的债务导致温州益优承担任何损失或债务的，则由菜篮子集团负责予以赔偿，且现代集团对该赔偿承担连带责任。

虽然现代集团与菜篮子集团已出具了上述承诺，但本次重组存在标的资产部分土地、房产权属证书仍存在无法在预定时间内完善的风险。若该等权属凭证不能如期办理完毕，将对重组后公司的生产经营造成一定影响，并影响重组的交易进程。

五、部分置入资产与规划用途不符而被处罚的风险

2007年8月31日，温州菜篮子发展有限公司与温州繁氏酒店管理有限公司签订了《房屋租赁合同书》，将温州菜篮子农副产品批发市场部分办公用房出租给温州繁氏酒店管理有限公司用于经营酒店住宿业务，实际租赁面积为7,757平方米，租赁期限自2008年1月1日起至2022年12月31日止。

根据浙江省高级人民法院出具的《刑事裁定书》([2012]浙刑二终字第96号)和温州市人民政府[2014]103号《专题会议纪要》，2014年10月11日菜篮子集团取得了该部分房产的权属证书（温房权证瓯海区字第0266168号），至此上述房产已变更至菜篮子集团名下，规划用途为办公用房。

因此，温州繁氏酒店经营管理有限公司与温州菜篮子发展有限公司所签署的《房屋租赁合同书》所指向的物业标的已变更所有权人，上述《房屋租赁合同书》应予重新签署或终止。同时，该处房产规划用途为办公用房，目前系用于经营酒店住宿，该处房产存在实际用途与规划用途不符而被要求整改并被处罚的风险。

截至本预案签署之日，菜篮子集团尚未与温州繁氏酒店管理有限公司重新签订房屋租赁协议。现代集团于2014年12月5日出具承诺函：

1、现代集团承诺将在2015年1月31日前变更该等土地、房产的规划用途以符合酒店业的出租需求，保障温州益优的合法权益；

2、现代集团承诺将在2015年3月31日前落实温州繁氏酒店经营管理有限公司与温州益优就后续租赁事项达成书面协议；

3、若现代集团未能按前述承诺办理规划变更或落实后续租赁协议签署的，则现代集团将负责对温州繁氏酒店经营管理有限公司所占用的繁诚大酒店相关物业予以腾退，并承诺按周边市场租赁价格向温州益优支付自2015年3月31日起至腾退完毕期间的租赁费用，且对由此所引发的其他一切损失向温州益优承担赔偿责任。

根据本公司收到的现代集团通知，预计至2015年1月31日，现代集团无法按照前述承诺办理变更该等土地、房产的规划用途以符合酒店业的出租需求的手续，且预计后续短期内无法完成该等变更事宜，故现代集团将根据前述承诺负责对繁诚大酒店相关物业予以腾道，且对由此所引发的其他一切损失向温州益优承担赔偿责任。

综上，虽然现代集团已出具上述承诺，但仍不排除因上述房产实际用途与规划用途不符而被要求整改而被处罚的风险。

六、财务数据使用及资产估值风险

本次对温州益优全部股东权益价值的预评估基准日为2014年9月30日，对于拟增资注入温州益优的三家农贸批发市场，评估机构采用资产基础法对上述资产价值进行预估。在对温州益优所拥有的土地使用权及房产价值进行评估时，评估机构根据相关土地房产的账面价值及权属证明情况确定是否纳入预评估范围。

由于截至本预案签署日，拟增资注入温州益优的温州菜篮子农副产品批发交易市场所属部分土地、房产的权属证书尚未取得。按照上述原则，并根据现代集团出具的承诺函，对于截至预评估基准日温州益优尚未取得权证，但经合理预计可以取得权属证书的土地使用权和房屋建筑物，均纳入本次预评估的评估范围。

截至本预案签署日，根据现代集团提供的数据，温州菜篮子农副产品批发交易市场预计可以申请办理房产权证的地上建筑物合计面积约108,111.98平方米。其中38,275.63平方米房产取得温房权证瓯海区字第0266168号房屋权属证书，其余建筑物仍在办理完善报建手续和竣工验收手续，房屋权属证书尚在办理之中。该等建筑物最终是否能全部取得房产权证存在不确定性。

经重组各方协商，本次重组的审计、评估基准日确定为2015年3月31日。评估机构将依据截至2015年3月31日温州益优经审计确认的账面资产状况，确定纳入本次重组评估范围的土地使用权和房屋建筑物，并严格依据截至基准日的土地使用权性质及用途对土地房产价值进行评估。对于截至基准日未取得相关权属证明的土地使用权及房屋建筑物，将不纳入本次重组的置入资产评估范围。因此本预案披露的标的资产的预估值存在出现差异的风险。

截至本预案签署日，标的资产的审计、评估工作尚未完成。本预案中涉及的主要财务指标、经营业绩描述及标的资产的预估值仅供投资者参考之用，最终的数据以具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具的审计报告、评估报告为准，存在与目前披露数据出现差异的风险。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据和备考财务数据将在本次重组正式方案中予以披露。

七、温州益优及其下属子公司业务许可风险

本次重组方案中，菜篮子集团计划将温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州市水产批发交易市场、温州市生猪肉品批发交易市场等资产及相关负债注入温州益优。待该等资产注入后，温州益优及其子公司需要重新申请或变更办理相关许可文件或资质证书，该过程存在一定的不确定性。

本次交易对方现代集团承诺：“温州益优从事农产品批发业务相关的市场登记证、公共场所卫生许可证、食品流通许可证、污染物排放许可证、消防许可证等相关资质和审批文件（若有）将于温州益优成立后或相关业务资产注入完成后开始办理，并于2014年3月31日之前办理完毕。现代集团将温州益优资产过户至上市公司之前，因未取得上述相关资质和审批文件而受到的行政处罚产生的损失，由现代集团承担。”

若该等业务许可文件或资质证书不能如期办理完毕，将对其生产经营造成一定影响。

八、置入资产盈利能力下降的风险

（一）收费标准下调影响盈利能力的风险

根据国务院办公厅《关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》（国办发[2011]59号）的规定：“加强对鲜活农产品市场进场费、摊位费等收费的管理，规范收费项目，实行收费公示，降低收费标准。对政府投资建设或控股的农产品市场，可以按法定程序将有关收费纳入地方政府定价目录，实行政府指导价或政府定价管理，并依据保本微利的原则核定收费标准。”

根据国务院办公厅《关于印发降低流通费用提高流通效率综合工作方案的通知》（国办发[2013]5号）的规定：“清理经营权承包费，加强成本调查核算，降低农产品批发市场、农贸市场和社区菜市场摊位费收费标准。政府投资建设或控股的农产品批发市场、农贸市场和社区菜市场收费，实行政府指导价，由地方政府按保本微利原则从低核定收费标准。”

根据浙江省人民政府办公厅《关于印发加强鲜活农产品流通体系建设重点工作责任分解的通知》（浙政办函[2013]53号）的规定：“加强对鲜活农产品市场进场费、摊位费等收费的管理。对政府投资建设或控股的农产品市场，按保本微利原则核定收费标准。