

# 浙江中国小商品城集团股份有限公司

## 关于对外投资的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示：

- **投资项目名称：**义乌数字贸易产业园工程项目（以下简称“数字产业园项目”或“项目”）
- **标的项目投资总额：**约人民币 3.96 亿元
- **风险提示：**

可能存在因工期、人力成本变动等原因导致投资额超过预算的风险。公司将加强项目管理，在保证项目工程质量的前提下，严格控制各个环节成本费用。

本项目作为数字贸易产业的重要载体，承担中小型互联网创业孵化器的责任和义务，可能受目标客户及行业、市场变化及招商运营不及预期等因素影响，项目盈利水平不及预期。公司将通过引入其他经营业态，多渠道增加项目租赁收入；同时加强项目招商管理。

项目建设尚需取得相关政府部门颁发的《不动产权证》、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》等，尚存在无法取得或无法按时取得相关许可证的风险。

### 一、对外投资概述

#### （一）对外投资的基本情况

浙江中国小商品城集团股份有限公司（以下简称“公司”）为打造义乌数字贸易发展模式和营商环境，提升义乌市场在跨境电商、数字物流、数字结算、数字营销等方面的优势，公司拟在义乌国际商贸城五区南侧投资建设义乌数字贸易产业园项目。

## （二）董事会审议情况

本次对外投资已于 2021 年 4 月 1 日经公司第八届董事会第三十一次会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过。根据《公司章程》规定，上述投资事项属于公司董事会的决策权限范围，无需提交公司股东大会审议。

（三）本次对外投资不属于关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

## 二、投资项目的的基本情况

### （一）项目名称

项目名称为义乌数字贸易产业园工程项目。

### （二）项目用地

项目用地名称为福田街道商博路与银海路交叉口东北侧地块，公司于近日参加义乌市自然资源和规划局在浙江省国有建设用地使用权网上交易系统举办的挂牌出让活动，公司以 6770 万元取得该地块土地使用权，地块具体情况如下：

地块名称	地块位置	土地面积 (平方米)	土地用途	容积率	建筑密度	建筑 高度	出让 年期
义乌市商博路与银海路交叉口东北侧地块	福田街道，商博路与银海路交叉口东北侧	10838.63	零售商业、商务金融用地	3.70-4.20	25%-40%	≤100 米	40 年

### （三）项目建筑内容

项目主要功能为打造以创意办公空间为核心载体，聚焦移动互联网、大数据融合办公、商业、研发等业态，其中地上二十四层、地下二层。各楼层具体功能为：裙楼为商业、五层以上为办公空间，地下二层均为停车场。

项目总建筑面积约为 6.38 万平方米，其中地上建筑面积约为 4.54 万平方米，地下建筑面积约 1.84 万平方米。项目经济指标如下：

项目技术经济指标			
序号	项目名称	单位	数量
1	用地面积	m <sup>2</sup>	10839
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	63843
2.1	其中：地上计容建筑面积	m <sup>2</sup>	45414
	其中：商业	m <sup>2</sup>	7000
	办公	m <sup>2</sup>	38414
2.2	地下建筑面积		18429
	其中：非机动车夹层		700
	机动车库		17729

3	机动车车位	个	441
4	人防面积		2271
5	占地面积	m <sup>2</sup>	3206
6	建筑密度		29.6%
7	容积率		4.19
8	绿地率		10%

#### （四）项目定位

项目定位于为数字贸易、物联网、云计算、生态科技等领域的中小型互联网创业企业搭建信息高度共享的云端工作办公环境。项目建成后有助于提升义乌市场在跨境电商、数字物流、数字结算、数字营销等方面的营商环境，提升公司战略优势。

#### （五）项目投资金额

项目总投资约 3.96 亿元。工程费用约 2.61 亿元，工程建设其他费用约 0.90 亿元，利息费用约 0.25 亿元，其他费用约 0.20 亿元。

#### （六）项目建设周期

项目建设期预计约为 3 年。

#### （七）项目经济可行性分析

项目营业收入主要为场地使用费及物业费标准，收费标准参照市场和义乌国际商务中心（紧邻本项目）等现有收费标准。项目建设期为 3 年，建成后 17 年为运营期，故项目计算期为 20 年。经测算，计算期内项目税后净利润约 21457 万元，项目内部收益率分别为 7.90%（税前）和 6.62%（税后），税前投资回收期约 13.51 年。

#### （八）需要履行的审批手续

项目建设尚需取得政府部门颁发的《不动产权证》、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》等。

### 三、对外投资对公司的影响

项目建成后，将为数字贸易、物联网、云计算、生态科技等领域的中小型互联网创业企业提供信息高度共享的云端工作办公环境。有助于提升义乌市场在跨境电商、数字物流、数字结算、数字营销等方面的营商环境，提升公司战略优势。

### 四、对外投资风险分析

#### （一）投资额超预算风险

可能存在因工期、人力成本变动等原因导致投资额超过预算的风险。公司将加强项目管理，在保证项目工程质量的前提下，严格控制各个环节成本费用。

## （二）盈利不及预期风险

本项目作为数字贸易产业的重要载体，承担中小型互联网创业孵化器的责任和义务，可能受目标客户及行业、市场变化及招商运营不及预期等因素影响，项目盈利水平不及预期。公司将通过引入其他经营业态，多渠道增加项目租赁收入；同时加强项目招商管理。

## （三）获取相关许可证的风险

项目建设尚需取得相关政府部门颁发的《不动产权证》、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》等，尚存在无法取得或无法按时取得相关许可证的风险。

## 五、备查文件

（一）公司第八届董事会第三十一次会议决议

特此公告。

浙江中国小商品城集团股份有限公司董事会

二〇二一年四月二日