

浙江中国小商品城集团股份有限公司

关于投资建设商贸站仓储园 暨拟签订租赁协议的公告

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：

- 项目名称：商贸站仓储园
- 项目投资总额：本项目计划总投资约人民币 3.93 亿元
- 合同类型：租赁合同
- 合同金额：2.53 亿元
- 合同生效：自甲乙双方签字盖章之日起生效
- 合同履行期限：租赁期为 20 年，自租赁物交付日的次日起开始计算（最迟交付时间为 2020 年 4 月 15 日）
- 对公司当期业绩的影响：对公司 2019 年度财务状况、经营业绩不构成重大影响
- 风险提示：

公司已对商贸站仓储园项目进行了详尽的分析，但该项目涉及对租赁物进行改建，项目改造工程较大，改造建设内容较多，改造建设过程中，可能存在施工技术及施工环节、项目建设期及进度变化等不确定因素，任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定的影响，从而延缓建设周期。

仓储板块属于公司新兴业务板块，项目改造建成后在人才、技术方面存在一定的管理、运营风险。公司将进一步完善人力资源管理体系，加强人力资源管理，制定并完善相关奖励政策，吸引相关管理人才，防范人才缺失给公司造成的风险。

一、投资建设商贸站仓储园项目概述

浙江中国小商品城集团股份有限公司（以下简称“公司”）为满足仓储板块业务发展需求，进一步完善公司产业布局，提升公司仓储服务能力，做强仓储板块，推动义乌仓储产业持续健康发展，促进区域经济发展，拟与浙江恒风集团有限公司（以下简称“恒风集团”）签订租赁协议，租赁义乌市国际商贸城客运中心内部分场地，并投资改造建设商贸站仓储园。

（一）项目基本情况

项目名称：商贸站仓储园（以下简称“项目”）

项目位置：义乌市诚信大道 365 号国际商贸城长途客运中心区块内东北侧

项目面积：租赁场地面积约 47 亩，租赁场地范围的所有建筑物及构筑物总建筑面积约 9494 m²，其中地下建筑面积约为 1432 m²。

项目周期：项目改造建设期预计约为 12 个月

项目投资总额：本项目计划总投资约人民币 3.93 亿元，资金来源于公司自筹，其中约 2.53 亿元用于场地租赁，约 1.4 亿元用于场地改造建设。

项目内容：在现有建筑的基础上，为满足仓储需求，项目拟在用地范围内的停车及道路区域进行新建，并对部分楼进行必要的改建及加固，改建为层高约 24 米的仓储设施。

（二）董事会审议情况

《关于投资建设商贸站仓储园暨拟签订租赁协议的议案》已于 2019 年 12 月 11 日经公司第八届董事会第五次会议以 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，亦无需经过有关部门批准。

（三）本次交易不属于关联交易，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。

1、公司与恒风集团的关系说明

义乌市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“义乌国资办”）持有义乌市国有资本运营有限公司（以下简称“国资运营公司”）100%的股份。国资运营公司持有恒风集团 91.92%的股权，即国资运营公司系恒风集团之控股股东，义乌国资办系恒风集团实际控制人。国资运营公司持有义乌市市场发展集团有限公司（以下简称“市场集团”）90%的股份，市场集团持有公司 55.82%的股份，即义乌国资办系公司实际控制人。因此，公司与恒风集团受同一国有资产管理机

构，即义乌国资办控制。

根据《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）第 10.1.3 条第（一）、（二）项“具有以下情形之一的法人或其他组织，为上市公司的关联法人：（一）直接或者间接控制上市公司的法人或其他组织；（二）由上述第（一）项直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；”以及第 10.1.4 条“上市公司与前条第（二）项所列法人受同一国有资产管理机构控制的，不因此而形成关联关系，但该法人的法定代表人、总经理或者半数以上的董事兼任上市公司董事、监事或者高级管理人员的除外”。

恒风集团法定代表人、董事长贾荣文，副董事长、总经理吴中强，董事王斌均未在公司兼任董事、监事或者高级管理人员。因此，根据《上市规则》的规定，恒风集团不构成公司之关联人，此次交易不构成关联交易。

二、协议对方的基本情况

（一）恒风集团基本情况

名称	浙江恒风集团有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	贾荣文
注册资本	32628.8554 万元人民币
成立日期	1999 年 8 月 16 日
注册地址	浙江省义乌市北苑街道西城路 470 号
统一社会信用代码	91330782147643473B
经营范围	实业投资(国家法律、法规禁止的除外);物业管理(与有效资质证书同时使用)、家政服务;货物进出口、技术进出口;房地产开发;住宿;汽车租赁服务;机动车维修:一类机动车维修(大中型客车维修,小型车辆维修);汽车配件、润滑油批发、零售;设计、制作、发布、代理国内各类广告;广告装饰材料(不含竹木材料、危险化学品、易制毒化学品及监控化学品)批发;室内装饰工程设计、施工;网络技术开发、服务(不含互联网信息服务);入境旅游业务、国内旅游业务、出境旅游业务;代订飞机票、火车票;旅游日用品销售;客运:县内包车客运、县际包车客运、市际包车客运、省际包车客运;客运站经营。含下属分支机构经营范围(此范围仅限分支机构经营)。

（二）股权结构

股东名称	持股比例	认缴出资额
义乌市国有资本运营有限公司	91.92%	29992.6572 万元
浙江恒风集团有限公司工会	8.08%	2636.1982 万元

（三）财务情况

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	286220.98 万元	285659.15 万元
净资产	30826.74 万元	36546.39 万元
	2019 年前三季度	2018 年度
净利润	-5841.07 万元	-9379.54 万元

注：2019 年相关财务数据未经审计。

三、租赁协议主要内容

甲方：浙江恒风集团有限公司

乙方：浙江中国小商品城集团股份有限公司

（一）租赁范围

1、租赁场地：位于义乌市诚信大道 365 号国际商贸城长途客运中心区块内东北侧，租赁场地面积约 47 亩。

2、租赁场地内的房屋：为租赁场地范围的所有建筑物及构筑物。总建筑面积为 9494 m²，其中地下建筑面积为 1432 m²。

（二）租赁用途

1、乙方向甲方承诺，租赁物改建后用于义乌市场的仓储及配套服务，并遵守国家和本省（市）有关房屋使用和物业管理的规定。

2、乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意，不得擅自改变上款约定的使用用途。

（三）租赁物的交付及改建

1、双方确认按现状交付，最迟交付时间为 2020 年 4 月 15 日。

2、甲方同意乙方对租赁物进行改建，包括但不限于对现有建筑物的加固、拆除、新建。

（四）租赁期限

1、租赁物租赁期为 20 年，自租赁物交付日的次日起开始计算。

2、免租金改建期为 8 个月，自租赁物交付日的次日起开始计算。

3、租赁期届满前 3 个月内，甲乙双方应对租赁物续租事项进行协商。协商一致后，双方另行签订租赁协议。

（五）租金、支付方式

1、租金：租赁期的前十年，年租金为 1200 万元，其中租赁场地年租金 1000 万元，租赁场地上的房屋年租金 200 万元。

2、租金递增标准：租赁期的后十年，递增 7.5%/3 年，即：第 11-13 年的年租金为 1290 万元；第 14-16 年的年租金为 1386.75 万元，依次类推。

3、租金支付方式：改建期满后的首年租金应于本协议签订时五个工作日内支付 50%，于租赁物交付日五个工作日内支付剩余 50%。后续年度租金每年支付一次，每年租金在上年度到期前 30 日支付。甲方应于收到租金之日起 15 日向承租方开具相应金额的增值税专用发票。

（六）协议的变更、终止、解除

1、租赁期限内，如需变更本协议之条款，应经甲、乙双方协商一致，最终以书面方式签订补充、修改协议。

2、甲、乙双方同意，在租赁期内有下列情形之一的，本协议终止，双方互不承担责任：

- （1）该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- （2）因政府或上级主管部门行为导致房屋用途改变而提前收回的；
- （3）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

因本条第一、二、三款终止本协议的，如遇有第三方补偿的，甲方投入的租赁物补偿归甲方，乙方改建部分租赁物补偿以及经营损失补偿归乙方。

（七）违约责任

1、租赁期间，任何一方不及时履行本协议约定的维修、养护责任，致使租赁物损害，造成第三人财产损失或人身伤害的，该方应承担赔偿责任。

2、租赁期间，非协议规定的情况，甲方擅自解除本协议，提前收回该租赁物的，甲方应赔偿乙方由于违约造成的所有损失。

3、租赁期间，非协议规定的情况，乙方擅自中途退租的，乙方支付的租金不予退回。若不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

4、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方赔偿损失。

（八）其他条款

1、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

2、本协议未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本协议补充条款及附件均为本协议不可分割的一部分，本协议及其补充条款和附件内空格

部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

3、甲、乙双方在履行本协议过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，依法向人民法院起诉。

四、对公司的影响

项目位于公司国际商贸城周边，项目完成投资改造建设完成后，将更好的满足国际商贸城市场与用户的需求，特别是国际商贸城商户的仓储需求，在充分发挥公司的市场资源优势的同时，进一步提升了公司的仓储服务能力与综合竞争力。本项目的实施符合公司经营发展规划和战略布局，将持续推动公司的健康稳健发展。

该项目对公司 2019 年度财务状况、经营业绩不构成重大影响。

五、对外投资风险分析

1、项目改造风险

公司已对上述项目进行了详尽的分析，但本项目涉及对租赁物进行改建，项目改造工程较大，改造建设内容较多，改造建设过程中，可能存在施工技术及施工环节、项目建设期及进度变化等不确定因素，任何一项因素或情况的变化都有可能给项目的预期建设进度带来一定的影响，从而延缓建设周期。

为应对项目改造建设风险，公司将聘请有资质的设计、工程咨询单位就项目可行性、技术方案、规划布局等进行科学论证和方案设计，聘用有资质的施工企业进行工程施工；聘用有资质的监理单位对工程质量进行全程监控。同时，公司将派驻内部专业人员负责组织实施本次项目，加强工程改造建设过程中各类风险的事前管控。

2、运营管理风险

仓储板块属于公司新兴业务板块，项目改造建成后在人才、技术方面存在一定的管理、运营风险。公司将进一步完善人力资源管理体系，加强人力资源管理，制定并完善相关奖励政策，吸引相关管理人才，防范人才缺失给公司造成的风险。

六、备查文件

1、第八届董事会第五次会议会议决议

2、租赁协议

特此公告。

浙江中国小商品城集团股份有限公司董事会

二〇一九年十二月十二日