

# 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：**义乌国际商贸城二区东综合楼项目（以下简称“二区东综合楼项目”或“项目”）
- **标的项目投资总额：**约人民币 5.06 亿元
- **风险提示：**

项目建设期约为 2 年，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。

项目建成后可能存在盈利水平不及预期的风险。本项目主要服务于采购商及经营户，可能受行业、市场变化及招商运营不及预期及停车周转率等因素影响，项目盈利水平不及预期。

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”）为合理配置公司所属义乌国际商贸城（以下简称“国际商贸城”）周边空间资源，扩展国际商贸城二区专业市场经营区位，同时缓解国际商贸城二区停车难问题，公司拟在义乌商城大道与福田路交叉口投资建设义乌国际商贸城二区东综合楼项目。

#### （二）董事会审议情况

本次对外投资已于 2021 年 1 月 20 日经公司第八届董事会第二十八次会议以

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

项目名称为义乌国际商贸城二区东综合楼项目。

### （二）项目用地

项目用地名称为福田街道福田路与商城大道交叉口西北侧地块，公司于 2021 年 1 月 9 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，于 2021 年 1 月 14 日与义乌市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，公司以 7900 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<br>(平方米) | 土地用途            | 容积率       | 建筑密度    | 建筑高度  | 出让年期                      |
|----------------------|---------------------|---------------|-----------------|-----------|---------|-------|---------------------------|
| 福田街道福田路与商城大道交叉口西北侧地块 | 福田街道，福田路与商城大道交叉口西北侧 | 40510.98      | 批发市场用地、交通服务场站用地 | 2.20-2.50 | 40%-55% | ≤27 米 | 批发市场用地 40 年、交通服务场站用地 40 年 |

### （三）项目建筑内容

项目建筑内容为国际商贸城二区东综合楼，地上五层、地下二层，一、二层具体功能为专业市场，三层至五层、屋面及地下二层具体功能为停车场。

项目总建筑面积约为 13.2 万平方米，其中地上建筑面积约为 9.79 万平方米，地下建筑面积约 3.41 万平方米。项目技术经济指标如下：

| 序号  | 项目名称      | 数量                    |
|-----|-----------|-----------------------|
| 1   | 用地面积      | 40511 m <sup>2</sup>  |
| 2   | 总建筑面积     | 132017 m <sup>2</sup> |
| 2.1 | 其中：地上建筑面积 | 97895 m <sup>2</sup>  |
| 2.2 | 地下建筑面积    | 34122 m <sup>2</sup>  |
| 3   | 占地面积      | 21159 m <sup>2</sup>  |
| 3.1 | 其中：新建综合楼  | 18838 m <sup>2</sup>  |
| 3.2 | 连廊        | 2321 m <sup>2</sup>   |
| 4   | 机动车停车位    | 1760 个                |
| 5   | 建筑密度      | 52%                   |
| 6   | 容积率       | 2.42                  |
| 7   | 绿地率       | 10%                   |

#### （四）项目定位

项目主要服务于国际商贸城采购商及经营户。项目建成后将扩展国际商贸城二区专业市场经营区位，同时缓解国际商贸城二区停车难问题，在提升国际商贸城整体营商环境的同时改善了国际商贸城周边的交通环境。

#### （五）项目投资金额

项目总投资约 5.06 亿元。项目工程费用约 3.46 亿元，其中，地上建筑物约 2.44 亿元，地下建筑物约 1.02 亿元。项目工程建设其他费用约 1.12 亿元，其中，土地使用权出让金 0.79 亿元，建设单位管理费、工程勘察设计费、监理跟审代理费、工程保险费等合计约 0.33 亿元。项目利息费用约 0.24 亿元，项目其他费用约 0.23 亿元。

#### （六）项目建设周期

项目建设期预计约为 2 年。

#### （七）项目经济可行性分析

项目建成后选择招引合适的行业，项目营业收入主要为市场入场资格费、场地使用费、停车费收入及物业费收入。

##### 1、入场资格费

入场资格费参照国际商贸城一区东（国际商贸城最近一次招商区块）收取入场资格费，按 1 万元/m<sup>2</sup>估算分年确认收入。

##### 2、场地使用费

场地使用费参照国际商贸城二区现有收费标准，取 2150 元/平方米·年，场地可租赁占比约 45%，对外平均租赁率首年为 85%，其余年份为 95%计算（公司出租率常年稳定在 95%以上），项目正常经营首年可取得场地使用费 3608 万元。

##### 3、停车费收入

结合国际商贸城现有地上车位流转率等因素按每个车位 10 元/天，地下车位按 1000 元/年，项目首年可取得停车费收入约 544 万元。

##### 4、物业费收入

物业费收入按照国际商贸城二区市场现行物业费收费标准计算，项目首年可取得物业费收入约 58 万元。

综上所述项目首年可取得营业总收入约为 7368 万元。

项目建设期约为 2 年，假定建成后 15 年为运营期，故项目计算期为 17 年。经测算，计算期内项目税后净利润约 36618 万元，项目内部收益率为 8.53%（税

前），税前投资回收期约 11.16 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

项目一层、二层定位为专业市场，将扩展国际商贸城二区专业市场经营区位。项目三层至五层、屋面及地下二层具体功能为停车场，将缓解国际商贸城二区停车难问题。项目建成后不仅有利于提升国际商贸城整体营商环境，而且有助于改善国际商贸城周边的交通环境，将有效助力国际商贸城整体竞争力的提升，符合公司发展战略。

### 四、对外投资风险分析

#### （一）投资额超预算风险

项目建设期约为 2 年，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

项目建成后可能存在盈利水平不及预期的风险。本项目主要服务于采购商及经营户，可能受行业、市场变化及招商运营不及预期及停车周转率等因素影响，项目盈利水平不及预期。

公司将通过项目场地开发广告位及引入充电桩等形式增加项目收益，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二十八次会议决议

特此公告。

浙江中国小商品城集团股份有限公司董事会

二〇二一年一月二十一日