

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：义乌全球数字自贸中心（以下简称“全球数贸中心”）
- 投资金额：投资总额约 83.21 亿元（含 19.96 亿元土地出让金）
- 相关风险提示：

1. 可能存在不能如期完工的风险。公司将制定严密的进度总控制计划，合理安排时间，通过组织、管理、经济等措施对项目进度进行全程控制，加强与各方的沟通。

2. 可能存在投资额超预算的风险。公司将加强项目管理，在保证项目工程质量的前提下，严格控制各个环节的成本费用，加强项目跟踪，力争投资金额控制在投资预算范围内。如若超出预算范围，公司会按照相关制度规定，及时履行相关审议程序和披露程序。

3. 可能存在招商运营不及预期的风险。公司将加强项目招商管理，集全公司之力招引优质市场经营主体及采购主体。同时协同公司及全市其他优质资源，优化营商环境，提高招商效率，控制运营成本。

一、对外投资概述

（一）对外投资概述

浙江中国小商品城集团股份有限公司（以下简称“公司”）为建成集研发设计、品牌孵化、时尚智造、展示贸易、新媒体营销等功能业态于一体的国际商贸城第六代市场，拟投资 83.21 亿元（含 19.96 亿元土地出让金）打造义乌全球数字自贸中心。公司将以全球数贸中心为载体，将数字经济发展生态和数字基础设施深度植入小商品贸易的各个环节，加快实现公司向国际贸易综合服务商转型。

（二）审议情况

本次对外投资已于2023年4月10日经公司第九届董事会第八次会议以9票同意，0票反对，0票弃权审议通过。根据《公司章程》，本次投资事项需提交公司股东大会审议。

经公司第八届董事会第五十一次会议审议通过，公司参与相关土地的竞拍，并以19.96亿元竞得相关建设用地，详见《关于竞得土地使用权的公告》（临2022-047）。

（三）本次投资不属于关联交易，亦不构成重大资产重组。

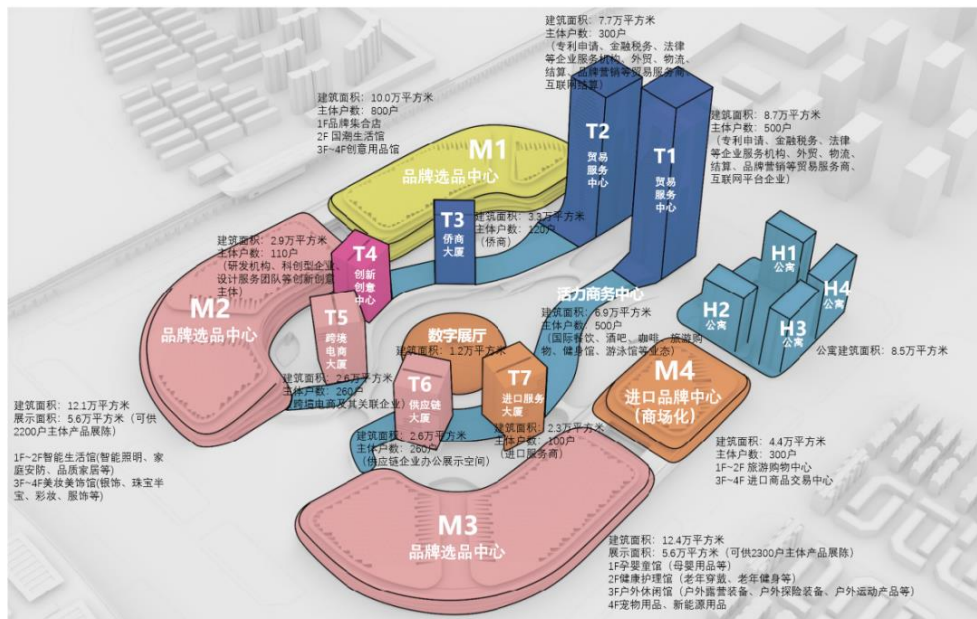
二、投资标的基本情况

（一）项目名称：义乌全球数字自贸中心

（二）项目地址：义乌国际商贸城五区东侧，地块范围东至规划道路，西至春风大道，南至银海路，北至诚信大道。

（三）项目建设内容

全球数贸中心采用中心式布局，形成一心、两环的建筑布局：外圈为商贸环，呈“U形”布局，内环布置办公研发，东南为公寓、就近商业构成的生活区。全球数贸中心的建设进一步推动贸易数字化升级、全链条延伸、集群化发展，是小商品自由贸易的重大场景应用。项目总建筑面积约123.64万平方米（具体技术经济指标以实际报规为准），建筑布局如下：



本项目结合需求与规划，拟分阶段建设。第一阶段新建公寓地块工程。公寓地块位于全球数贸中心项目地块东南方，用地面积约 61.26 亩，规划地上计容建筑面积约 8.49 万 m²。第二阶段新建市场、写字楼及商业地块工程，用地面积约 500.31 亩，规划地上计容建筑面积约 77.55 万 m²。

（四）项目建设周期：项目建设期约为 4 年

（五）项目投资金额及资金来源

项目总投资估算 832,082 万元，其中：工程费用 483,744 万元，工程建设其他费用 255,022 万元，预备费 26,666 万元，建设期利息 66,650 万元。资金来源为自筹。

（六）项目市场定位

全球数贸中心围绕新贸易、新地标、新市场三条主线，以数字化改革为引领，发挥 chinagoods 平台的支撑功能，融合产品制造、展示交易、物流仓储、关检汇税等小商品产业链条全要素，统筹生产、生活、生态三大空间，布局服务贸易、产业培育、创新创业、活力商务、进口百货、品牌选品六大中心，搭建交易履约集成、产业城市联动、新老市场协同、线上线下融合、国内国外互通的小商品贸易“一站式”服务平台，打造义乌商贸城市最具活力的新地标——世界小商品之都商务会客厅。

（七）项目建设的必要性与可行性

全球数贸中心的建设不仅是顺应新发展格局，构建新型国际贸易中心的需要；也是提升数字化能力，完善数字贸易生态设施的需要；更是引领贸易新风尚，助力高质量高水平建成世界小商品之都的需要；还是整合贸易服务链，打造全国商品市场标杆的需要。对完善义乌市场产业链，提升周边产业集群凝聚力，提升义乌城市能级以及公司长期发展等，有着重要现实与战略意义。

（八）财务可行性分析

经测算，计算期内项目税后年均净利润约 17,643 万元，项目投资利润率 10.23%，内部收益率（所得税后）为 7.68%，所得税后静态回收期（含建设期）约 10.96 年。

三、对公司的影响

公司投资建设的全球数贸中心，将打造成为小商品产业链全要素融合，统筹

生产、生活、生态三大空间的义乌商贸城市最具活力的新地标，本项目同时也是公司向国际贸易综合服务商转型的重要载体，通过投资、建设及运营全球数贸中心，是公司布局数字市场贸易生态，发展数字贸易服务体系的创新之所，有利于公司依托信息化、数据化手段，留存市场商户贸易数据，并进行商业开发和服务优化，从而进一步增强公司核心竞争力，符合公司发展战略和全体股东利益。

四、项目风险

（一）可能存在不能如期完工的风险

公司将制定严密的进度总控制计划，合理安排时间，通过组织、管理、经济等措施对项目进度进行全程控制，加强与各方的沟通。

（二）可能存在投资额超预算的风险

公司将加强项目管理，在保证项目工程质量的前提下，严格控制各个环节的成本费用，加强项目跟踪，力争投资金额控制在投资预算范围内。如若超出预算范围，公司会按照相关制度规定，及时履行相关审议程序和披露程序。

（三）可能存在招商运营不及预期的风险

公司将加强项目招商管理，集全公司之力招引优质市场经营主体及采购主体。同时协同公司及全市其他优质资源，优化营商环境，提高招商效率，控制运营成本。

五、备查文件

（一）董事会决议

特此公告。

浙江中国小商品城集团股份有限公司董事会

二〇二三年四月十二日