

浙江中国小商品城集团股份有限公司 关于投资建设义乌综合保税区一期项目的公告

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。

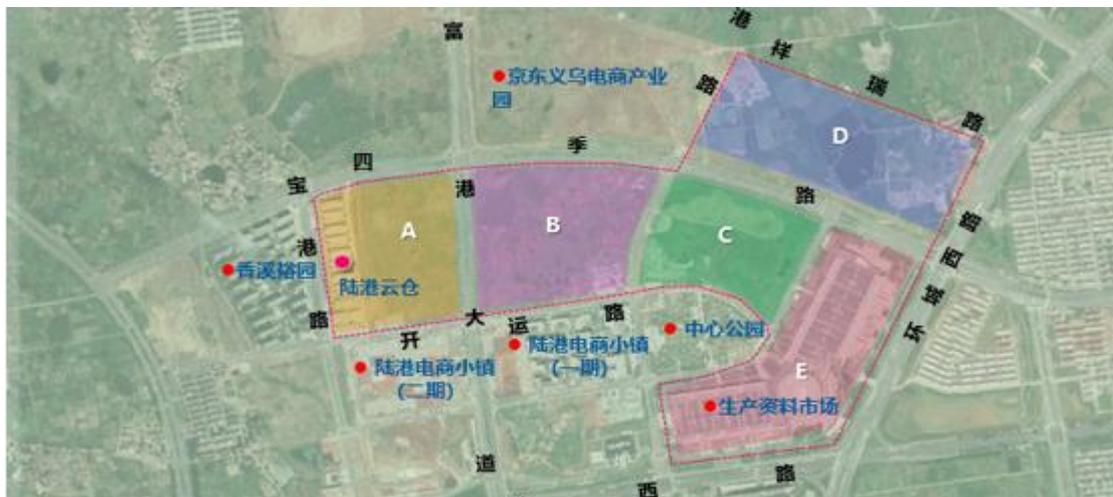
重要内容提示：

- 投资标的名称：义乌综合保税区项目，本次投资建设项目为义乌综合保税区一期项目（以下简称“一期项目”）
- 投资金额：一期项目拟投资总额约 44.86 亿元
- 特别风险提示：因项目建设周期较长，可能存在因行业、市场发生变化或招商运营不及预期等因素导致项目盈利水平不达预期的风险。

义乌综合保税区（以下简称“义乌综保区”）于 2020 年 4 月获批，义乌市人民政府常务会议已明确浙江中国小商品城集团股份有限公司（以下简称“公司”）为义乌综保区的建设运营主体。

一、义乌综合保税区的基本情况

义乌综保区规划面积 1.34 平方公里，位于义乌市中心西侧，距义乌西站和义乌机场约 5 公里，距义乌站约 8 公里，分为 A-E 五个地块区域，具体情况详见下图：



其中，公司已取得 C、D 地块的国有建设用地使用权（详见公司“临 2020-036”

号公告), C 地块为义乌国际陆港物流园 1-42#地块(以下简称“42#地块”), D 地块为义乌国际陆港物流园 1-43#地块(以下简称“43#地块”), E 区域为公司原有义乌国际生产资料市场。公司尚未取得 A、B 地块的国有建设用地使用权, 公司后续将参与 A、B 地块的土地使用权挂牌出让活动。

义乌综保区拟打造为以 eWTP 数字贸易为引领、以保税展贸为特色、以保税物流为支撑、以保税加工、保税研发和保税服务为创新, 业态高端多元、功能布局完善、服务优质高效的数字监管综保区。

二、项目投资概述

(一) 项目投资概述

公司作为义乌综合保税区建设运营主体, 拟分期投资建设义乌综保区, 其中, 一期项目主要包含以保税展贸为核心的新型进口市场(拟建于 D 地块)、保税仓储设施(拟建于 C 地块及 B 地块部分区域)及口岸设施(拟建于 B 地块部分区域), 一期项目拟投资总额约 44.86 亿元。

(二) 董事会审议情况

本次投资事项已于 2020 年 5 月 22 日经公司第八届董事会第十四次会议以 9 票同意, 0 票反对, 0 票弃权审议通过。本次投资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。

三、项目投资基本情况

(一) 项目名称: 义乌综合保税区一期项目

(二) 项目地址: 位于义乌综保区内, 主要用地为 C、D 地块及部分 B 地块。

(三) 项目建设内容

一期项目主要包含以保税展贸为核心的新型进口市场、保税仓储设施及口岸设施, 总用地面积约 845 亩, 规划总建筑面积约 81.05 万 m²。

1、新型进口市场

新型进口市场用地面积约 280 亩, 规划总建筑面积约 42.69 万 m²。建设集转口贸易、eWTP 数字贸易、创新海关监管、保税展示等功能于一体的新型进口市场。建设完成后, 拟分设进口日用消费品、高端服装、箱包、化妆品、钟表、饰

品、国家馆等功能区，同时配建商务办公、地下停车场等辅助功能。

2、保税仓储设施

保税仓储设施用地面积约 491 亩（其中 D 地块约 349 亩，B 地块约 42 亩），规划保税仓储建筑面积约 37.3 万 m²。通过建设保税物流基地，建立区港联动机制并对接区域通关中心统一的申报平台、风险防控平台、专业审单平台和现场接单平台，融入长江经济带海关区域通关一体化体系，为义乌综保区内外提供货物保税状态下的仓储、配送、国际中转、进口复出口等物流服务。

3、口岸设施

口岸设施用地面积约 74 亩，规划建筑面积 1.06 万 m²。

（四）项目建设周期：项目建设期预计约为 3 年

（五）项目投资金额及资金来源

项目总投资约 44.86 亿元，其中，工程费用约 31.65 亿元，工程建设其他费用约 8.77 亿元，利息费用约 2.54 亿元，其他费用约 1.9 亿元。资金来源为公司自有资金及部分银行贷款。

（六）项目市场定位

义乌综保区项目以 eWTP 数字贸易为引领、以保税展贸为特色、以保税物流为支撑、以保税加工、保税研发和保税服务为创新，建设业态高端多元、功能布局完善、服务优质高效的数字监管综保区，深化发展“保税+跨境+旅游+体验”、“保税+展示+体验”、“保税+出口→转口”贸易服务业态，充分发挥义乌全球小商品贸易中心的优势，进一步挖掘义乌物流分拨功能能力及“价格洼地”优势，助力公司转型国际贸易服务集成商。

（七）财务可行性分析

经测算，项目计算期内的年均税后利润总额约 1.74 亿元，投资利润率约 6.00%，所得税后内部收益率约 5.57%，所得税后静态回收期约 13.76 年。

四、对公司的影响

义乌综保区将打造成 eWTP 数字贸易枢纽，与海外数字贸易枢纽形成全球商品自由流通网络，是公司向国际贸易服务集成商转型的重要载体，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，有助于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。

五、项目风险

因该项目建设周期较长，可能存在因行业、市场发生变化或招商运营不及预期等因素导致项目盈利水平不达预期的风险。对此公司将充分关注行业及市场的变化，加强项目招商管理，发挥自身优势，采取一系列措施规避和控制可能面临的风险，以不断适应行业及市场变化来降低经市场和运营风险。

六、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

二〇二〇年五月二十三日