

# 义乌市国有资本运营有限公司

(住所：浙江省义乌市稠江街道贝村路955号总部经济园A1幢6楼)



## 2020年公开发行公司债券（第二期）

### 募集说明书摘要

（面向专业投资者）

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号）

签署日期：2020年9月24日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中的“风险因素”有关内容。

一、经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；本期债券的信用等级为 AA+。发行人最近一期末的净资产为 5,195,086.42 万元；发行人最近三个会计年度实现的年均可供分配利润为 30,566.84 万元（2017 年度、2018 年度及 2019 年度发行人经审计的合并报表归属于母公司股东的净利润算术平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍，符合《证券法》第十五条第（二）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定以及《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》的规定。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、近年来，发行人负债规模逐年增长。最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 3,062,896.98 万元、3,325,919.13 万元、3,255,834.84 万元和 3,008,991.06 万元，占负债总额的比例分别为 31.67%、29.53%、23.68%和 21.16%；短期借款分别为 1,422,523.60 万元、1,276,468.91 万元、1,379,582.25 万元和 1,440,456.55 万元，占负债总额的比例分别为 14.71%、11.33%、10.03%和 10.13%；应付债券分别为 1,330,777.69 万元、2,221,254.58 万元、3,683,917.68 万元和 4,235,523.35 万元，占负债总额比例分别为 13.76%、19.72%、26.80%和 29.79%。近三年及一期末，发行人长期借款、短期借款和应付债券增加较快，主要由于项目开发建设增长较快，为解决项目建设资金需求，公司新增了较多的银行借款及应付债券所致。发行人资产负债率分别为 73.00%、72.90%、73.91%和 73.24%，呈比较稳定的态势且保持在较高水平。若未来发行人新建项目持续增加并保持高开工率状态，且相关项目回款金额不及预期，将可能导致发行人面临一定的偿债压力。

三、最近三年及一期，发行人经营活动现金流净额为-1,849,703.91 万元、-81,744.59 万元、-184,263.09 万元和-240,412.81 万元。其中，2017 年，发行人经营活动净现金流缺口大幅扩大至 184.97 亿元，主要系棚户区改造项目投入增加所致；2018 年，经营活动净现金流缺口大幅缩小，主要系支付其他与经营活动有关的现金同比大幅减少所致，支付其他与经营活动有关的现金包括应急周转金、城投集团有机更新垫付款及与外部单位往来款等；2019 年，经营活动净现金流

缺口扩大至 18.43 亿元，主要系建投集团集聚区、棚户区改造建设投入增加等使购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。发行人最近三年经营性现金流净额均为负数且波动较大，若未来持续呈净流出状态且状况无明显好转，可能会对发行人业务稳定运营及扩张产生不利影响。

四、截至报告期末，发行人对外担保余额合计 827,371.65 万元，占净资产的 15.93%；对外担保金额较大，且其中涉及对民营企业担保、担保子公司存在应收代偿款等事宜，将对发行人形成潜在代偿风险，发行人可能因对外担保产生损失。此外，截至报告期末，除收益权、应收账款等不可计量的资产外，发行人其他受限资产的账面价值合计 1,082,486.88 万元，占净资产的比重为 20.84%。受限资产主要为金融机构借款设定的担保资产（主要包括下属子公司土地、存货、在建工程等）。较大规模的受限资产使公司在后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

五、最近三年，发行人获得政府补助分别为 158,394.87 万元、203,447.27 万元和 227,743.37 万元，发行人净利润分别为 107,395.98 万元、53,835.02 万元和 89,554.51 万元，政府补助占净利润的比例分别为 147.49%、377.91%和 254.31%。发行人净利润对政府补助依赖严重，虽然发行人是义乌市国有资产经营管理的最重要主体，得到了义乌市政府的大力支持和持续关注，但若未来政策出现变化，导致发行人取得的补贴大幅下滑，发行人将面临利润下滑的风险。

六、最近三年及一期末，发行人其他应收款（含应收股利和应收利息）分别为 857,548.42 万元、1,309,283.27 万元、1,188,306.50 万元和 1,441,709.69 万元，占总资产的比例分别为 6.47%、8.47%、6.39%和 7.43%。最近三年发行人与其他单位往来款增加，导致其他应收款逐步增加。如果上述往来款企业发生重大变故，导致发行人其他应收款不能足额回收或及时回收，将带来一定的财务风险。

七、最近三年及一期，发行人部分资产存在无偿划转的情况。根据发行人与陆港集团、义乌市国资委和浙江义乌港有限公司签订的《国有资产划转移交协议书》，由陆港集团将义乌港一期、二期相关资产负债划转给义乌市国资委后，由义乌市国资委指定陆港集团于 2017 年 4 月 1 日移交给浙江义乌港有限公司；截至 2017 年 3 月末，义乌港一期、二期总资产 157,571.29 万元，总负债 31,445.01 万元，所有者权益总额 126,126.28 万元，净资产占发行人 2016 年末净资产的比重为 3.92%。2019 年，发行人实际控制人出于业务整合等原因，对发行人合并范

围内的义乌市佛堂文化旅游区投资有限公司、义乌市双江湖建设开发有限公司、义乌市物资再生利用有限公司进行无偿划出。未来，如发行人部分收入较高、盈利较好以及资产较为优质的子公司或参股公司仍被以无偿划出形式，整合至其他集团公司，则可能对发行人盈利能力和再融资能力产生一定影响，进而对发行人偿债能力产生一定风险。

八、2018 年 12 月 5 日，上海证券交易所对发行人合并范围子公司商城集团（证券简称：小商品城，证券代码：600415.SH）出具《关于对浙江中国小商品城集团股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》的纪律处分决定书（〔2018〕70 号）。因商城集团在信息披露方面，有关责任人在职责履行方面存在违规行为，上海证券交易所对商城集团及其时任董事长朱旻、时任财务总监赵笛芳、时任董事会秘书鲍江钱予以通报批评。2019 年 1 月 29 日，中国证券监督管理委员会浙江监管局对商城集团出具《关于对浙江中国小商品城集团股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》。因商城集团未能对子公司日常经营活动进行持续有效监控，内部控制和财务管理制度存在重大缺陷；公司《2017 年度内部控制评价报告》未披露存在内部控制缺陷情况，信息披露不准确，中国证券监督管理委员会浙江监管局对商城集团及有关责任人分别采取出具警示函的监督管理措施。

九、最近三年，发行人营业总收入分别为 1,665,373.02 万元、788,833.98 万元和 1,086,594.75 万元。其中，发行人 2018 年度实现营业收入 788,833.98 万元，较 2017 年减少 876,539.04 万元，下滑 52.63%；实现营业利润 95,063.60 万元，较去年减少 111,098.41 万元，下滑 53.89%；实现净利润 53,835.02 万元，较去年减少 53,560.95 万元，下滑 49.87%；下滑主要系 2017 年房地产开发业务存量项目集中交付结算、进行收入结转使 2018 年可结算和结转收入的项目减少所致。发行人 2019 年度实现营业收入 1,086,594.75 万元，营业利润 132,519.58 万元，净利润 89,554.51 万元，盈利能力较 2018 年度有所回升。未来，发行人将专注于市场经营主业，以培养和经营中国小商品城为中心，通过制度创新、业务创新和技术创新，不断优化资源配置，发行人其他业务板块将紧密依托小商品城市场繁荣带来的客流、人流优势，实现综合发展，但仍存在盈利能力波动的风险。

十、发行人为控股型公司，集团内主要业务开展主要为下属子公司，收益构成也多来自于下属子公司。如果未来下属子公司分红策略发生变化，可能会影响

发行人的相关收益，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

十一、2019 年年底，从中国武汉开始爆发的新冠疫情迅速席卷全国，并逐步向全球蔓延。上述疫情使中国 2020 年 2 月的旅游、餐饮、娱乐等线下消费基本停摆，商业零售收入锐减；官方制造业 PMI 下降至 35.7%，非制造业 PMI 下降至 29.6%；3 月起国内疫情得到有效控制且日常生产经营活动开始逐步复工，但整体来看对经济短期影响仍然较大；且国外疫情发展趋势目前仍不明朗。发行人业务涉及市场经营、商品销售、房地产开发、交通客运、仓储物流、水务、基础设施、展览广告和酒店服务等，短期内也受到了本期新冠疫情的冲击，从而可能在一定程度上影响发行人资产负债表日期后的收入和利润水平，影响程度将取决于疫情持续的时间、各项防疫政策及其实际实施。发行人将继续密切关注疫情发展情况，评估和积极应对其对发行人财务状况、经营成果等方面的影响。

十二、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

十三、本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十四、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

十五、发行人主要业务板块包括市场经营、商品销售等，受国民经济发展周期的影响较大。而发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。因此，能否正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，在相当程度上影响着公司的业绩。

十六、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人之外的第三方处获得偿付。

十七、本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行，发行对象为《管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等文件规定的专业投资者。

十八、经中诚信国际评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，说明本期债券偿付安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。在本期债券存续期内，中诚信国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本期债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

十九、发行人已于 2020 年 8 月 28 日在上海证券交易所公开披露了 2020 年半年度报告，2020 年上半年公司财务数据无重大不利变化。截至 2020 年 6 月末，发行人总资产 2,048.57 亿元，净资产 539.66 亿元。2020 年 1-6 月，发行人实现营业收入 58.29 亿元，实现净利润-1.48 亿元。发行人 2020 年半年度财务数据详见发行人于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）公开披露的 2020 年半年度财务报表，链接如下：

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/2020-08-28/3960498412433243291320222.pdf>。

## 目录

声明 .....	2
重大事项提示.....	3
<b>第一节 发行概况.....</b>	<b>10</b>
一、发行人基本情况 .....	10
二、本期发行的基本情况及发行条款 .....	10
三、本期债券发行相关日期及上市安排.....	13
四、本期债券发行的有关机构 .....	13
五、认购人承诺 .....	17
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	17
<b>第二节 发行人及本期债券的资信情况 .....</b>	<b>18</b>
一、本期债券的信用评级情况 .....	18
二、公司债券信用评级报告主要事项 .....	18
三、发行人的资信情况.....	20
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>25</b>
一、发行人基本信息 .....	25
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况 .....	27
三、发行人现任董事、监事及高级管理人员情况 .....	36
四、发行人主营业务情况.....	38
五、发行人所在行业状况.....	76
六、发行人竞争优势 .....	95
七、发行人法人治理结构及其运行情况.....	98
八、关联方及关联交易情况 .....	105
九、发行人内部管理制度的建立及运行情况 .....	112
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>116</b>
一、会计政策和会计估计变更以及差错更正 .....	116
二、最近三年及一期财务会计资料 .....	122
三、最近三年及一期财务报表范围的变化情况 .....	136
四、最近三年及一期的主要财务指标 .....	141

<b>第五节 募集资金运用</b> .....	<b>143</b>
一、本期债券募集资金数额 .....	143
二、本期债券募集资金使用计划 .....	143
三、募集资金的现金管理 .....	143
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	144
五、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	144
六、本期债券募集资金专项账户的管理安排 .....	144
七、发行人关于本期公司债券募集资金用途的承诺 .....	145
<b>第六节 备查文件</b> .....	<b>146</b>
一、备查文件 .....	146
二、备查地点 .....	146

## 第一节 发行概况

### 一、发行人基本情况

中文名称:	义乌市国有资本运营有限公司
法定代表人:	陈兴武
注册资本:	178,000.00 万元
实缴资本:	178,000.00 万元
成立日期:	2013 年 12 月 30 日
注册地址:	浙江省义乌市稠江街道贝村路 955 号总部经济园 A1 幢 6 楼
办公地址:	浙江省义乌市稠江街道贝村路 955 号总部经济园 A1 幢 6 楼
邮政编码:	322000
信息披露事务负责人:	赵红海
公司电话:	0579-85667066
公司传真:	0579-85667007
所属行业:	综合
经营范围:	国有资本经营和国有股权管理
统一社会信用代码:	91330782089486536Y

### 二、本期发行的基本情况及发行条款

#### （一）本期债券发行的批准情况

2020 年 5 月 13 日，发行人董事会会议审议通过了发行公司债券事宜，并出具了《义乌市国有资本运营有限公司第一届董事会 2020 年第 8 次会议决议》，同意发行人面向专业投资者公开发行公司债券，总额不超过 28 亿元（含 28 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年）。

2020 年 5 月 18 日，发行人股东义乌市国资办出具了《关于同意义乌市国有资本运营有限公司发行公司债券的批复》（义国资办发〔2020〕18 号），同意发行人面向专业投资者公开发行公司债券，总额不超过 28 亿元（含 28 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年）。

经上海证券交易所审核通过并经中国证监会注册，2020 年 7 月 27 日中国证监

会出具证监许可【2020】1575号文，同意发行人面向专业投资者公开发行总额不超过28亿元（含28亿元）的公司债券。

## （二）本期债券的主要条款

**发行主体：**义乌市国有资本运营有限公司。

**债券名称：**义乌市国有资本运营有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）。

**发行总额：**本次债券发行总额为不超过人民币 28 亿元（含 28 亿元），分期发行。本期债券为发行总额内的第一期发行。

**本期债券规模：**本期债券的发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

**债券期限：**本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）。

品种一为 3 年期固定利率债券。

品种二为 5 年期固定利率债券。

**品种间回拨选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

**债券利率及其确定方式、定价流程：**本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

本期债券票面利率在债券存续期固定不变。本期债券票面利率由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定，即由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**发行方式、发行对象与配售规则：**本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。专业投资者需符合《管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》等文件的规定。本期债券将根据簿记建档结果

按集中配售原则进行配售。本期债券不向发行人董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5% 的股东配售。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**发行首日：**2020 年 10 月 14 日。

**起息日：**2020 年 10 月 15 日。

**利息登记日：**本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

**付息日：**品种一：2021 年至 2023 年每年的 10 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。品种二：2021 年至 2025 年每年的 10 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

**兑付登记日：**本期债券兑付的债权登记日为兑付日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得本期债券本金的兑付金额。

**兑付日：**品种一：2023 年 10 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。品种二：2025 年 10 月 15 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

**付息、兑付方式：**本期债券的本息支付将按照登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

**支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；本期债券的信用等级为 AA+。

**主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**国泰君安证券股份有限公司。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**上市场所及上市安排：**本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本期债券发行相关日期及上市安排

#### （一）本期债券发行时间安排

- 1、**上市地点：**上海证券交易所。
- 2、**发行首日：**2020 年 10 月 14 日。
- 3、**预计发行/网下认购期限：**2020 年 10 月 14 日至 2020 年 10 月 15 日，共 2 个交易日。
- 4、**缴款日：**2020 年 10 月 15 日。

#### （二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快安排向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

#### （三）发行人关于本期债券发行的承诺

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

### 四、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人

名称：义乌市国有资本运营有限公司

法定代表人：陈兴武

住所：浙江省义乌市稠江街道贝村路 955 号总部经济园 A1 幢 6 楼

联系人：赵红海

联系地址：浙江省义乌市稠江街道贝村路 955 号总部经济园 A1 幢 6 楼

电话：0579-85667066

传真：0579-85667007

邮编：322000

## （二）主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

项目负责人：邹海、禹辰年

项目组成员：刘达、杜诚诚

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号 26 楼

电话：021-38676666

传真：021-50876159

邮编：200000

## （三）律师事务所

名称：北京市隆安律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 21 号北京国际俱乐部大厦 8 层

经办律师：钱葳、彭颖

联系人：彭颖

联系地址：上海市漕溪北路 333 号中金国际广场 B 座 20 层

电话：010-65325588

传真：021-65323768

邮编：100020

## （四）会计师事务所

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：王子龙

主要经营场所：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B2 座 301

联系人：傅伟兵

联系地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B2 座 301

电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮编：100044

#### **（五）资信评级机构**

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：李龙泉

联系地址：上海市西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：200001

#### **（六）本期债券受托管理人**

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

项目负责人：邹海、禹辰年

项目组成员：刘达、杜诚诚

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号 26 楼

电话：021-38676666

传真：021-50876159

邮编：200000

#### **（七）募集资金专户开户银行**

名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司金华市分行

法定代表人：李丽青

住所：浙江省金华市金东区多湖街道李渔东路 1133 号

联系人：方明敏

联系地址：浙江省金华市金东区多湖街道李渔东路 1133 号

电话：0579-85326177

邮编：321000

名称：交通银行股份有限公司义乌分行

法定代表人：丁飏

住所：浙江省义乌市金融商务区福银大厦 1 号楼 1-2 层、5-6 层

联系人：周源

联系地址：浙江省义乌市金融商务区福田银座 A 座 612 室

电话：0579-85573612

邮编：322000

名称：上海浦东发展银行股份有限公司义乌分行

法定代表人：楼永跃

住所：浙江省义乌市工人北路 499 号

联系人：毛璐明

联系地址：义乌市西城路 658 号

电话：0579-85851056

邮编：322000

#### （八）申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

#### （九）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

电话：021-68870587

传真：021-68870064

## 五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由国泰君安证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券受托管理协议》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，国泰君安证券自营业务股票账户和信用融券专户合计持有发行人旗下上市子公司浙江中国小商品城集团股份有限公司（股票代码：600415）482,526 股股份。除此之外，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请了中诚信国际对本期债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信国际出具的《义乌市国有资本运营有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（信评委函字[2020]1947D 号），公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信国际评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；评定本期债券的债项信用等级为 AA+。中诚信国际肯定了义乌市经济总体平稳增长，公司市场经营业务仍保持很强的竞争力和品牌优势，业务可持续性很强和持续获得股东支持等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司未来资本支出压力较大，债务规模上升较快，偿债压力较大和近年来公司经营活动净现金流持续呈净流出状态等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

中诚信国际的主体长期信用等级 AA，表示受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；AA+表示信用质量略高于本等级。

中诚信国际的中长期债券等级符号 AA，表示债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；AA+表示信用质量略高于本等级。

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、正面

（1）逐步增强的区域经济实力。义乌市为全球最大的小商品集散中心，也是全国重要生产加工基地，依托于小商品贸易以及轻工业制造的产业优势，经济实力稳步增强，财政收入不断增长，为公司发展提供了良好的外部环境。

（2）市场经营业务品牌优势显著。公司下属小商品城是我国最大的商品交易平台之一，在全国商贸行业范围内具有明显的品牌优势，其经营的商品辐射全球 215 个国家和地区，能为公司带来稳定的租金收入。

（3）业务发展较有保障。公司下属八大集团属于义乌大型国有企业，其中交通客运和水务经营等板块具有突出的市场垄断地位，为公司收入提供了重要保障。同时，公司承担着义乌市棚户区改造、基础设施建设等重要任务，在项目来源、项目回款、专项资金投入等方面能够获得相应支持，政府支持力度较大，业务开展较为顺利。

## 2、关注

（1）公司资本支出压力较大。公司各子公司建设投资任务较多，尤其是基础设施建设业务及棚户区改造（城市有机更新）业务板块，公司未来将面临较大的资本支出压力。

（2）总债务增长速度较快。由于业务规模的扩张，公司资金需求增大，总债务规模快速上升，资产负债率较高；截至 2020 年 3 月末，公司总债务 1,126.10 亿元，短期债务为 365.47 亿元，短期内公司面临一定的偿债压力。

（3）经营活动净现金流呈流出状态。2017 年以来投资体量较大，且回款周期较长，公司经营活动净现金流流出程度较严重。

## 3、评级展望

中诚信国际认为，发行人信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

（1）可能触发评级上调因素。义乌市经济财政实力显著增强；公司资本实力显著增强，盈利大幅增长且具有可持续性，资产质量显著提升等。

（2）可能触发评级下调因素。公司地位下降，致使股东及相关各方支持意愿减弱等；公司的财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化，备用流动性减少等。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自

本期债券评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司资信状况良好，报告期内与中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行、中国银行、国家开发银行、邮政储蓄银行、交通银行、中信银行、浙商银行、民生银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至报告期末，发行人及合并范围内子公司在各家商业银行的授信总额为 827.87 亿元，实际已使用授信额度为 496.32 亿元，未使用授信额度为 331.55 亿元。

发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人最近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

#### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，商城贸易公司（曾为发行人并表子公司）与中国银行股份有限公司义乌市分行发生信用证纠纷（详见募集说明书之“财务会计信息”之“六、会计报表附注需披露的其他重要事项”之“（二）或有事项”之“2、公司未决诉讼或仲裁事项”）。截至报告期末，商城贸易公司已不纳入发行人合并范围。除上述事项外，发行人与主要客户发生业务往来时均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

#### （三）发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至报告期末，发行人合并范围内已到期的债券和其他债务融资工具均按时

付息并完成了兑付；尚在存续期的债券、其他债务融资工具以及偿还情况如下：

表：截至报告期末发行人合并范围内  
尚在存续期的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

发行人	债券名称	起息日	发行期限	发行规模 (亿)	当前余额 (亿)	当期票面利 率(%)	证券类别	当前还本 付息状态
发行人 本级	16 义乌国资 MTN001	2016/7/26	5+N	17.00	17.00	4.20	一般中期票据	正常
	17 义乌国资 GN001	2017/7/13	3+N	8.00	8.00	5.48	一般中期票据	正常
	17 义乌 01	2017/9/22	3+2	19.00	19.00	5.10	一般公司债	正常
	17 义乌 02	2017/9/22	5	2.00	2.00	5.30	一般公司债	正常
	17 义乌 03	2017/11/21	3+2	9.00	9.00	5.62	一般公司债	正常
	18 义乌国资 MTN001	2018/3/23	3+N	13.00	13.00	6.67	一般中期票据	正常
	18 义乌国资 GN001	2018/4/12	3+N	7.00	7.00	6.27	一般中期票据	正常
	18 义乌国资 PPN001	2018/4/13	3	10.00	10.00	6.18	定向工具	正常
	18 义乌 02	2018/4/16	3+2	20.00	20.00	6.30	私募公司债	正常
	18 义乌 01	2018/4/16	2+2+1	30.00	30.00	6.20	私募公司债	正常
	18 义乌国资 MTN002	2018/8/2	3	30.00	30.00	4.64	一般中期票据	正常
	18 义乌国资 MTN003	2018/8/17	3+N	10.00	10.00	6.70	一般中期票据	正常
	19 义乌国资 MTN001	2019/5/29	3	20.00	20.00	4.17	一般中期票据	正常
	19 义纾 01	2019/6/5	5	5.00	5.00	5.00	一般公司债	正常
	19 义乌国资 CP001	2019/8/26	1	30.00	30.00	3.38	一般短期融资券	正常
	19 义乌国资 PPN001	2019/10/14	3	15.00	15.00	4.26	定向工具	正常
	19 义乌国资 SCP002	2019/10/16	0.7377	15.00	15.00	3.25	超短期融资债券	正常
	19 义乌 01	2019/10/28	3+2	15.00	15.00	4.30	一般公司债	正常
	20 义乌 02	2020/1/14	5	3.00	3.00	4.29	一般公司债	正常
	20 义乌 01	2020/1/14	3	12.00	12.00	3.80	一般公司债	正常
20 义乌国资 SCP001	2020/2/26	0.6913	10.00	10.00	2.84	超短期融资债券	正常	
20 义乌国资 MTN001	2020/3/12	3+N	5.00	5.00	4.45	一般中期票据	正常	
20 义乌国资 SCP002	2020/3/23	0.7205	9.00	9.00	2.62	超短期融资债券	正常	
	小计			<b>314.00</b>	<b>314.00</b>			
城投集团	PR 义城投	2015/12/7	7	11.00	6.60	4.31	一般企业债	正常
	17 义乌专项债	2017/8/18	7	16.20	16.20	5.48	一般企业债	正常
	小计			<b>27.20</b>	<b>22.80</b>			
市场集团 本级	15 义市 01	2015/12/16	5	10.00	10.00	3.90	一般公司债	正常
	16 义市 01	2016/8/3	5	10.00	10.00	3.40	一般公司债	正常
	19 义乌市场 MTN001	2019/1/22	3	9.00	9.00	4.10	一般中期票据	正常
	19 义市 01	2019/5/20	3+2	20.00	20.00	5.00	私募公司债	正常

发行人	债券名称	起息日	发行期限	发行规模 (亿)	当前余额 (亿)	当期票面利率(%)	证券类别	当前还本付息状态
	19 义市 02	2019/7/11	3+2	5.00	5.00	4.80	私募公司债	正常
	20 义市 01	2020/3/10	3+2	5.00	5.00	3.90	私募公司债	正常
	小计			<b>59.00</b>	<b>59.00</b>			
商城集团	18 浙小商 MTN001	2018/9/6	3	10.00	10.00	4.75	一般中期票据	正常
	19 小商 01	2019/6/5	3	8.00	8.00	4.30	一般公司债	正常
	19 浙小商 MTN001	2019/7/15	3	10.00	10.00	3.99	一般中期票据	正常
	19 浙小商 SCP004	2019/9/2	0.7377	10.00	10.00	3.30	超短期融资债券	正常
	19 小商 02	2019/9/27	3	7.00	7.00	3.99	一般公司债	正常
	19 浙小商 MTN002	2019/10/21	3	10.00	10.00	3.97	一般中期票据	正常
	19 浙小商 SCP005	2019/12/11	0.7377	10.00	10.00	3.37	超短期融资债券	正常
	20 浙小商 SCP001	2020/2/20	0.4918	10.00	10.00	2.89	超短期融资债券	正常
	小计			<b>75.00</b>	<b>75.00</b>			
建投集团	16 社投棚改项目 NPB01	2016/11/24	5	7.00	3.50	4.25	一般企业债	正常
	19 义建 01	2019/11/21	3	10.00	10.00	4.89	私募公司债	正常
	小计			<b>17.00</b>	<b>13.50</b>			
水务集团	19 义水 01	2019/7/23	3+2	7.50	7.50	5.79	私募公司债	正常
	19 义水 03	2019/7/31	3+2	2.50	2.50	5.75	私募公司债	正常
	小计			<b>10.00</b>	<b>10.00</b>			
CHOUZHOU INTERNATIONAL INVESTMENT LIMITED	CHOUZHOU INTERNATIONAL 4% N2020	2017/12/5	3	5 亿美元	5 亿美元	4.00	美元债券	正常
	CHOUZHOU INTERNATIONAL INVESTMENT LIMITED 4.5% 20220530	2019/5/30	3	6 亿美元	6 亿美元	4.50	美元债券	正常
	CHOUZHOU INTERNATIONAL 4% B2025	2020/2/18	5	4 亿美元	4 亿美元	4.00	美元债券	正常
	小计			<b>15 亿美元</b>	<b>15 亿美元</b>			
	合计			<b>502.20 亿人民币 +15 亿美元</b>	<b>494.30 亿人民币 +15 亿美元</b>			

#### （四）前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人本级发行的公司债券共计 11 只。具体情况如下：

债券名称	起息日	期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	募集资金披露用途
17 义乌 01	2017/9/22	3+2	19.00	19.00	全部用于偿还公司债务
17 义乌 02	2017/9/22	5	2.00	2.00	全部用于偿还公司债务
17 义乌 03	2017/11/21	3+2	9.00	9.00	全部用于偿还公司债务
18 义乌 01	2018/4/16	2+2+1	30.00	2.60	全部用于偿还公司债务
18 义乌 02	2018/4/16	3+2	20.00	20.00	全部用于偿还公司债务
19 义纾 01	2019/6/5	5	5.00	5.00	置换前期已投入的纾困资金和补充流动资金
19 义乌 01	2019/10/28	3+2	15.00	15.00	用于偿还公司债务，剩余资金用于补充流动资金
20 义乌 01	2020/1/14	5	12.00	12.00	全部用于偿还公司债务
20 义乌 02	2020/1/14	3	3.00	3.00	全部用于偿还公司债务
20 义乌 03	2020/4/09	3	25.00	25.00	用于偿还公司债务， 剩余资金用于补充流动资金
20 义乌 04	2020/4/09	5	5.00	5.00	用于偿还公司债务， 剩余资金用于补充流动资金
<b>合计</b>			<b>145.00</b>	<b>117.60</b>	

截至 2020 年 5 月末，20 义乌 03 和 20 义乌 04 募集资金已使用 28.75 亿元，（其中，27.40 亿元用于 18 义乌 01 回售款的支付，1.35 亿元用于支付承销费用、补充流动资金和偿还流动资金贷款），未使用 1.25 亿元；已使用募集资金实际用途与债券募集说明书约定的用途一致。除 20 义乌 03 和 20 义乌 04 外，发行人其他已发行公司债券募集资金均已使用完毕，募集资金实际用途与各期债券募集说明书约定的用途一致。

#### （五）最近三年及一期的主要偿债指标

财务指标	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.19	1.08	1.09	1.10
速动比率（倍）	0.62	0.54	0.58	0.53
资产负债率（%）	73.24	73.91	72.90	73.00
财务指标	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息保障倍数（倍）	0.46	0.88	0.91	1.37
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/（列入财务费用的利息支出+资本化利息）

支出），一期数据未年化；

(5) 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；

(6) 利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本信息

##### （一）发行人概况

中文名称:	义乌市国有资本运营有限公司
法定代表人:	陈兴武
注册资本:	178,000.00 万元
实缴资本:	178,000.00 万元
成立日期:	2013 年 12 月 30 日
注册地址:	浙江省义乌市稠江街道贝村路 955 号总部经济园 A1 幢 6 楼
办公地址:	浙江省义乌市稠江街道贝村路 955 号总部经济园 A1 幢 6 楼
邮政编码:	322000
信息披露事务负责人:	赵红海
公司电话:	0579-85667066
公司传真:	0579-85667007
所属行业:	综合
经营范围:	国有资本经营和国有股权管理
统一社会信用代码:	91330782089486536Y

##### （二）发行人的设立及股权变更情况

发行人前身为成立于 2013 年的全民所有制企业义乌市国有资本运营中心。

2013 年 12 月 27 日,义乌市工商行政管理局核发(义工商)名称预核内[2013]第 454819 号《企业名称预先核准通知书》,核准发行人名称为义乌市国有资本运营中心。2013 年 12 月 30 日,中国共产党义乌市委员会及义乌市人民政府联合发布《关于深化政府投融资及国有企业管理体制改革的意见》,该意见确定由义乌市国资委独家出资,设立义乌市国有资本运营中心,将义乌市国资委持有的全部经营性资产划转国资中心,作为市属企业集中、统一的出资平台,为义乌市市属企业集团提供资金管理服务。2013 年 12 月 30 日,浙江至诚会计师事务所有限公司义乌分所出具浙至会验义[2013]第 323 号《验资报告》。经审验,截至

2013 年 12 月 30 日止，国资中心已收到义乌市国资委缴纳的注册资金（实收资金）合计 4,000 万元整。

2015 年 8 月 7 日，国资中心就其转增资本的事宜向义乌市国资委发送请示文件《关于国资运营中心和水务集团转增资本的请示》（义国资中心[2015]19 号）。2015 年 9 月 2 日，义乌市人民政府召开 2015 年第 14 次财金集体会审会议，根据《市政府第 14 次财金集体会审会议纪要》，会议原则同意国资中心转增资本。2015 年 9 月 21 日，义乌市国资委发布《抄告单》（义国资委第 43 号），同意国资中心资本公积金转增注册资金 16.40 亿元，转增后，国资中心注册资金为 16.80 亿元。

2016 年 9 月 6 日，经义乌市人民政府《义乌市人民政府关于同意义乌市国有资本运营中心改制实施方案的批复》（义政发[2016]45 号）文件批准，义乌市国有资本运营中心实施改制方案。根据改制方案，对国有资本运营国资中心以 2016 年 6 月 30 日为基准日进行财务审计和资产评估，义乌至诚资产评估房地产估价有限公司于 2016 年 9 月 14 日出具的《资产评估报告》（“义至资评报字[2016]0693 号”）显示义乌市国有资本运营中心资产总额 2,792,827.24 元，负债总额 2,218,742.80 元，所有者权益总额 574,084.44 元。评估后净资产中的 168,000 万元作为改制后公司的注册资本，剩余部分列入资本公积。职工安置方案由职工代表大会通过并公示，原中心职工由改制后的新公司聘用。2016 年 9 月 27 日，义乌国有资本运营中心完成改制，更名为义乌市国有资本运营有限公司，并完成工商变更登记。

2019 年 7 月 15 日，义乌市人民政府国有资产监督管理委员会出具《义乌市国有资本运营有限公司股东决定书》，同意发行人注册资本由 168,000 万元变为 178,000 万元，发行人已完成工商变更登记。

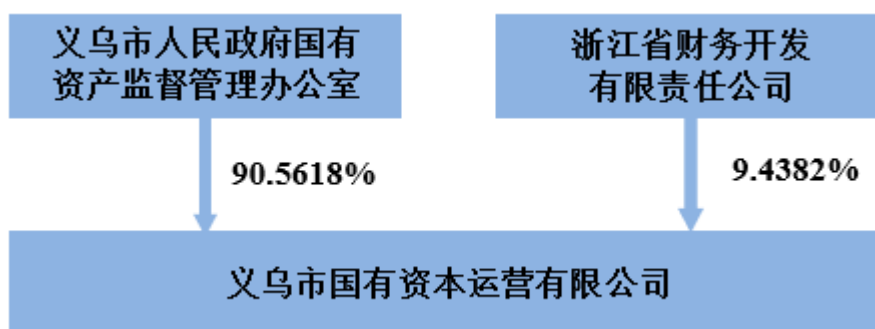
2020 年 8 月 31 日，根据《浙江省财政厅等五部门关于全面推开划转部分国有资本充实社保基金工作的通知》（浙财企[2020]4 号）、《浙江省财政厅关于全面划转有股权充实社保基金方案的复函》（浙财函[2020]109 号）等文件要求，发行人控股股东义乌市人民政府国有资产监督管理委员会与浙江省财务开发有限责任公司签署了《股权无偿划转协议》，约定以 2018 年 12 月 31 日为基准日（截至基准日，公司的注册资本为 168,000 万元），将义乌市国资办持有的公司 9.4382% 的股权（对应注册资本 16,800 万元）无偿划转至浙江省财务开发有限责任公司。

发行人已于 2020 年 8 月 31 日办理完毕工商变更登记手续。

### （三）发行人股东持股情况

发行人系义乌市人民政府国有资产监督管理委员会（原名“义乌市人民政府国有资产监督管理委员会”）监管的企业，义乌市人民政府国有资产监督管理委员会为公司控股股东和实际控制人，持股比例为 90.5618%。发行人股东持有发行人股份无抵质押历史记录。

截至 2020 年 8 月 31 日，发行人的股权结构如下：



### （四）发行人最近三年及一期实际控制人变动情况

报告期内，义乌市国资办持有发行人 90.5618% 的股权，为发行人的实际控制人。报告期内发行人实际控制人未发生变化。

### （五）公司重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

## 二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

### （一）子公司情况

截至报告期末，发行人纳入合并报表的一级子公司具体情况参见下表：

序号	一级子公司名称	持股比例	注册资本	经营范围
1	义乌市市场发展集团有限公司	90%	7,833.77 万元	市场建设开发；建筑设计；建筑五金、水暖器材、电工器材、（以下经营范围不含竹木材料、危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）建材、装潢材料批发、零售。（以下经营范围限分支机构经营）餐饮服务、住宿、卡拉 OK 服务、棋牌、游泳、台球、理发、桑拿、烟酒零售、物业服务、汽车租赁、园艺设计、健身服务；农副产品、冷冻食品销售；货物进出口、技术进出口；冷库服务；商品信息咨询服务；酒店管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

序号	一级子公司名称	持股比例	注册资本	经营范围
2	义乌市水务建设集团有限公司	100%	52,000.00 万元	汽油、柴油零售（限分支机构经营）。水资源开发、调配、综合利用；八都水库及义乌至横锦水库引水工程的经营、管理、维护。集中供水项目投资、建设；集中式供水；自来水供水配套管网建设；室内外水道及暖道设计与安装；水道配件批发、零售；设备安装工程施工；水表检定、修理；燃气表检定；水处理技术咨询。公共污水管网的建设、运行、维护、技术咨询与服务。污水处理项目投资、建设；污水处理；污水处理设施运行管理；污水处理技术开发、咨询、服务；污水处理费代收。水环境治理项目投资、建设、管理；城市内河水系缴活工程相关配水工程的投资、建设、管理。污泥及其他固废残渣处置（不含危险废物）项目投资、建设、管理。（以下经营范围限分支机构经营）润滑油、清洁剂（不含危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）、汽车零配件、日用百货销售。
3	浙江恒风集团有限公司	91.92%	32,628.8554 万元	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）。
4	义乌市国际陆港集团有限公司	100%	20,000.00 万元	站场：货运站（场）经营（仓储理货）；货物进出口；货物装卸、货运信息咨询；计算机软件、多媒体技术、计算机网络技术及应用系统、计算机监控及信息管理系统的研发；设计、制作、代理、发布国内各类广告；城市基础设施投资、建设与管理。
5	义乌市城市建设集团有限公司	100%	52,100.00 万元	城市基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林建设项目投资与建设（与有效资质证书同时使用）；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；房地产开发与销售；国有资产经营管理、物业服务与咨询（与有效资质证书同时使用）；建设工程咨询、工程招标代理、工程技术咨询服务；以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务；天然气（液化气）管网设施投资建设。（以下经营范围限分支机构经营）汽油、柴油零售；润滑油、清洁剂（不含危险化学品、易制毒化学品、监控化学品）、汽车零配件、日用百货销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
6	义乌市交通旅游产业发展集团有限公司	100%	100,000.00 万元	公路投资、建设与养护；轨道交通、铁路项目投资、房地产开发、旅游项目开发；物业管理；水泥预制构件加工、销售（限分支机构经营）；非煤矿山开采；文艺表演服务；境内旅游业务；工程质量检测；公路养护工程施工。
7	义乌市建设投资集团有限公司	100%	50,000.00 万元	房地产开发经营；农村集体经营性用地开发经营；工程项目管理代建；建设工程设计、咨询及监理服务；物业服务（与有效资质证书同时使用）；国有资产运营管理；投资管理（未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	一级子公司名称	持股比例	注册资本	经营范围
8	义乌市金融控股有限公司	100%	106,500.00 万元	政府性股权投资、资产管理业务、投资管理与投资咨询。
9	义乌产权交易所有限公司	100%	1,000.00 万元	企业股权托管；产权交易中介服务；国有集体产权转让（交易）中介服务（与有效资质送证书同时使用）。实物黄金、白银制品销售；招投标代理服务（与有效资质证书同时使用）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
10	金华义产拍卖有限公司	100%	300.00 万元	国家法律法规允许拍卖的物品（文物除外）、财产权利。
11	浙江义乌高新区开发建设有限公司	100%	50,000.00 万元	城市基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林项目建设；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；房地产开发与销售；国有资产经营管理、物业服务与咨询；浙江义乌工业园区范围的土地一级开发；以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务。（上述经营范围须审批资质证书的与有效资质证书同时使用）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
12	义乌市社会保障市民卡服务有限公司	100%	3,000.00 万元	市民卡的制作、发放、管理、服务、维护；市民卡工程的建设、研发、经营管理和维护；市民卡服务网点的建设和维护；拓展市民卡相关业务。
13	义乌市民间融资服务中心有限公司	52%	5,000.00 万元	民间资金需求信息登记与发布，组织民间资金供需双方的对接、借贷活动，为出借合同记录备案、对交易款项进行监管结算，从事非融资性担保业务；提供财务管理、投资信息等咨询服务，代理办理相关手续；发起设立和管理私募基金。（不含证券、期货等金融业务，未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。
14	义乌丝路新区建设投资有限公司	100%	10,000.00 万元	城市基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林项目建设；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；国有资产经营管理、物业服务与咨询；丝路新区范围内的土地一级开发；以投资、控股、参股、转让等形式从事资本经营业务（以上所有经营范围未经金融等行业监管部门批准，企业保证不从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。
15	浙江义乌干部学院培训服务有限公司	100%	1.00 万元	餐饮、住宿、棋牌、会议室租赁、会务服务。
16	义乌市工业资产管理集团有限公司	100%	100,000.00 万元	受政府委托从事工业用地收储、处置、开发、利用；义乌市范围内土地一级开发；废水处理、环境治理；环保技术开发、技术咨询、技术转让；物业服务；工业园区开发、建设、管理；国有资产经营；企业管理咨询；市场营销策划。
17	义乌市农信融资担保有限公司	100%	100,000.00 万元	主营融资性担保业务；兼营非融资性担保业务，与担保业务有关的财务顾问、咨询中介服务，按规定以自有资金进行投资。
18	义乌市国有资本运营（香港）有限公司	100%	2,000.00 万元港币	项目信息咨询、评估服务。
19	义乌市创新股权投资有限公司	100%	10,000.00 万元	股权投资、股权投资基金管理、投资咨询（以上经营范围未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （二）对发行人影响重大的子公司情况

## 1、义乌市市场发展集团有限公司

市场集团于 1993 年 6 月 27 日成立；截至报告期末，注册资本为 7,833.77 万元，发行人持有其 90.00% 的股份。市场集团前身为义乌中国小商品城恒大开发总公司，控股股东为义乌市国有资产投资控股有限公司（原城投集团）；2009 年 4 月 10 日更名为义乌小商品城恒大开发有限责任公司，股权划转至义乌市国资委名下；2013 年 12 月 31 日更名为义乌市市场发展集团有限公司，股权划转至国资中心名下。市场集团经营范围为：市场建设开发；建筑设计；建筑五金、水暖器材、电工器材、（以下经营范围不含竹木材料、危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）建材、装潢材料批发、零售。（以下经营范围限分支机构经营）餐饮服务、住宿、卡拉 OK 服务、棋牌、游泳、台球、理发、桑拿、烟酒零售、物业服务、汽车租赁、园艺设计、健身服务；农副产品、冷冻食品销售；货物进出口、技术进出口；冷库服务；商品信息咨询服务；酒店管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

市场集团经营活动涉及市场经营、商品销售、房地产开发、酒店服务、展览广告和其他业务等板块，其控股的上市公司小商品城（600415.SH）对营业收入贡献较大。

截至 2019 年末，市场集团总资产 4,304,961.31 万元，所有者权益 1,517,300.76 万元。2019 年度市场集团实现营业收入 515,967.56 万元，净利润 118,845.83 万元。

## 2、义乌市水务建设集团有限公司

水务集团于 2000 年 11 月 28 日成立；截至报告期末，注册资本为 52,000.00 万元，发行人持有其 100.00% 的股份。水务集团成立时名称为义乌市水处理中心，股东为义乌市国有资产投资控股公司（原城投集团）；2009 年 4 月 10 日更名为义乌市公用事业有限责任公司，股权划转至义乌市国资委名下；2013 年 12 月 31 日更名为义乌市水务建设集团有限公司，股权划转至国资中心名下。水务集团经营范围为：汽油、柴油零售（限分支机构经营）。水资源开发、调配、综合利用；八都水库及义乌至横锦水库引水工程的经营、管理、维护。集中供水项目投资、建设；集中式供水；自来水供水配套管网建设；室内外水道及暖道设计与安装；水道配件批发、零售；设备安装工程施工；水表检定、修理；燃气表检定；水处理技术咨询。公共污水管网的建设、运行、维护、技术咨询与服务。污水处

理项目投资、建设；污水处理；污水处理设施运行管理；污水处理技术开发、咨询、服务；污水处理费代收。水环境治理项目投资、建设、管理；城市内河水系缴活工程相关配水工程的投资、建设、管理。污泥及其他固废残渣处置（不含危险废物）项目投资、建设、管理。（以下经营范围限分支机构经营）润滑油、清洁剂（不含危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）、汽车零配件、日用百货销售。

水务集团作为义乌市唯一的自来水供应和污水处理企业，承担着全市供水、水环境治理和保护以及供排水管网建设等重要职责。水务集团在为义乌市提供安全可靠水资源的同时，着力于改善义乌市水环境，目前已形成了自来水销售、污水处理和水务工程等三大业务板块。

截至 2019 年末，水务集团总资产 907,215.81 万元，所有者权益 359,347.17 万元。2019 年度水务集团实现营业收入 86,609.53 万元，净利润 1,961.81 万元。

### 3、浙江恒风集团有限公司

恒风集团于 1999 年 8 月 16 日成立；截至报告期末，注册资本为 32,628.8554 万元，发行人持有其 91.92% 的股份。恒风集团成立时控股股东为义乌市国有资产投资控股有限公司（原城投集团），2009 年 12 月 24 日变更为义乌市交通发展有限责任公司（原陆港集团），2013 年 12 月 31 日变更为发行人。恒风集团经营范围为：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）。

恒风集团是浙中地区大型交通运输企业之一，主要负责义乌市城乡公交及城际客运，涉及出租客运、交通客运、长途客运、汽车专业市场及广告等多项交通运输相关业务。

截至 2019 年末，恒风集团总资产 312,699.39 万元，所有者权益 28,878.16 万

元。2019 年度恒风集团实现营业收入 90,504.99 万元，净利润-7,066.85 万元；净利润为负主要系恒风集团运营成本增加，城乡一体化补贴暂未全部到位所致。

#### 4、义乌市国际陆港集团有限公司

陆港集团于 2005 年 2 月 2 日成立；截至报告期末，注册资本 20,000.00 万元，发行人持有其 100.00% 的股份。陆港集团成立时名称为义乌市运输场站建设经营有限责任公司，股东为义乌市国有资产投资控股有限公司（原城投集团）；2009 年 4 月 10 日更名为义乌市交通发展有限责任公司，股东变更为义乌市国资委；2013 年 12 月 31 日，更名为义乌市国际陆港集团有限公司，并划转至国资中心名下。陆港集团经营范围为：站场：货运站（场）经营（仓储理货）；货物进出口；货物装卸、货运信息咨询；计算机软件、多媒体技术、计算机网络技术及应用系统、计算机监控及信息管理系统的研发；设计、制作、代理、发布国内各类广告；城市基础设施投资、建设与管理。

陆港集团主要负责义乌市国内物流园区、保税物流中心、铁路口岸、航空口岸、跨境电子商务监管中心及陆港电商小镇等产业项目的投资、建设与管理。作为义乌市国际贸易综合改革的重要建设主体，陆港集团曾获得 AAAAA 级综合服务型物流企业、中国物流百强企业等荣誉称号，为义乌市现代物流发展平台建设作出了突出贡献。

截至 2019 年末，陆港集团总资产 1,336,587.18 万元，所有者权益 283,725.68 万元。2019 年度陆港集团实现营业收入 20,273.84 万元，净利润-21,973.04 万元；净利润为负主要系固定资产折旧、无形资产摊销较大及财务费用增加所致。

#### 5、义乌市城市建设集团有限公司

城投集团于 2001 年 10 月 19 日成立；截至报告期末，注册资本 52,100.00 万元，发行人持有其 100.00% 的股份。城投集团成立时名称为义乌市国有资产投资控股有限公司，股东为义乌市人民政府；2009 年 4 月 10 日更名为义乌市国有资产经营有限责任公司，股东变更为义乌市国资委；2013 年 12 月 30 日更名为义乌市城市建设集团有限公司，并划转至国资中心名下。城投集团经营范围为：城市基础设施投资、建设与管理；城市绿化、园林建设项目投资与建设（与有效资质证书同时使用）；各类政府（社会）性投资项目代建（管理）；房地产开发与销售；国有资产经营管理、物业服务与咨询（与有效资质证书同时使用）；建设工程咨询、工程招标代理、工程技术咨询服务；以投资、控股、参股、转让等

形式从事资本经营业务；天然气（液化气）管网设施投资建设。（以下经营范围限分支机构经营）汽油、柴油零售；润滑油、清洁剂（不含危险化学品、易制毒化学品、监控化学品）、汽车零配件、日用百货销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

城投集团是义乌市重要的城市基础设施开发建设主体。近年来城投集团承担了义乌市金融商务区、怡乐新村、解放新村等多项基础设施建设工作，为义乌市经济发展做出了重要贡献。

截至 2019 年末，城投集团总资产 4,168,009.11 万元，所有者权益 846,583.42 万元。2019 年度城投集团实现营业收入 115,417.59 万元，净利润 14,052.20 万元。

## 6、义乌市交通旅游产业发展集团有限公司

交旅集团原名为义乌市交通投资建设集团有限公司，成立于 2013 年 12 月 31 日；截至报告期末，注册资本为 100,000.00 万元，发行人持有其 100.00% 的股份。交旅集团经营范围为：公路投资、建设与养护；轨道交通、铁路项目投资、房地产开发、旅游项目开发；物业管理；水泥预制构件加工、销售（限分支机构经营）；非煤矿山开采；文艺表演服务；境内旅游业务；工程质量检测；公路养护工程施工。

近年来，交旅集团构建了以“交通+旅游”“交通+物业”为核心的产业链布局，打造服务基础设施建设、特色产业开发平衡发展的现代基础产业集团。

截至 2019 年末，交旅集团总资产 2,110,686.06 万元，所有者权益 687,019.99 万元。2019 年交旅集团实现营业收入 17,840.35 万元，净利润 2,849.19 万元。

## 7、义乌市建设投资集团有限公司

建投集团于 2011 年 1 月 26 日成立；截至报告期末，注册资本为 50,000.00 万元，发行人持有其 100.00% 的股份。建投集团成立时的公司名称为义乌市建设工务管理有限公司，控股股东为义乌市国有资产经营有限责任公司（原城投集团）；2013 年 10 月 11 日更名为义乌市城乡新社区投资建设有限公司，股东变更为义乌市国资委；2013 年 12 月 31 日更名为义乌市城乡新社区投资建设集团有限公司，股权划转至国资中心名下。建投集团经营范围为：房地产开发经营；农村集体经营性用地开发经营；工程项目管理代建；建设工程设计、咨询及监理服务；物业服务（与有效资质证书同时使用）；国有资产运营管理；投资管理（未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集

（融）资等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

建投集团是义乌市城乡新社区集聚项目的建设主体，主要承接义乌市城乡集聚建设项目开发建设管理和工程项目管理代建。自成立以来，建投集团积极探索项目代建管理及义乌美丽乡村建设管理模式，承担了多个城市社区更新改造项目，为义乌市城镇化建设作出了重要贡献。

截至 2019 年末，建投集团总资产 3,299,046.63 万元，所有者权益 861,931.70 万元。2019 年度建投集团实现营业收入 271,090.59 万元，净利润 4,931.69 万元。

#### **8、义乌市金融控股有限公司**

义乌金控于 1992 年 7 月 27 日成立；截至报告期末，注册资本 106,500.00 万元，发行人持有其 100.00% 的股权。义乌金控原名为义乌市财务开发公司，2010 年 11 月 2 日由义乌市财政局划转至义乌市国资委名下；2016 年 7 月 18 日更名为义乌市金融控股有限公司，股权划转至国资中心名下。义乌金控经营范围为：政府性股权投资、资产管理业务、投资管理与投资咨询。

截至 2019 年末，该公司总资产 511,062.50 万元，所有者权益 63,613.71 万元。2019 年度该公司实现营业收入 1,399.29 万元，净利润-49,608.93 万元；净利润为负主要系其相关基金项目获得收益较小而公司确认的财务费用较多所致。

#### **9、义乌市农信融资担保有限公司**

义乌市农信融资担保有限公司于 2013 年 5 月 8 日成立；截至报告期末，注册资本为 100,000.00 万元人民币，发行人持有其 100.00% 的股份。该公司经营范围为：主营融资性担保业务；兼营非融资性担保业务，与担保业务有关的财务顾问、咨询中介服务，按规定以自有资金进行投资。

截至 2019 年末，该公司总资产为 107,673.78 万元，所有者权益 104,883.58 万元。2019 年度该公司实现营业收入 1,130.33 万元，净利润 1,404.49 万元。

### **（三）其他重要权益投资**

截至报告期末，发行人主要参股公司情况如下表所示：

单位：万元

序号	被投资单位	入账科目	金额	持股比例
1	义乌经济技术开发区开发有限公司	长期股权投资	205,711.44	48.99%
2	金华市金义东轨道交通有限公司	长期股权投资	145,000.00	30.00%
3	浙江浙易资产管理有限公司	长期股权投资	60,645.53	49.00%
4	浙江稠州金融租赁有限公司	长期股权投资	34,086.38	26.00%
5	义乌商旅投资发展有限公司	长期股权投资	33,551.80	49.00%
6	义乌惠商紫荆二期投资合伙企业（有限合伙）	长期股权投资	30,000.00	70.68%
7	义新欧贸易服务集团有限公司	长期股权投资	22,191.87	34.00%
8	杭州滨江商博房地产开发有限公司	长期股权投资	15,246.18	49.00%
9	义乌市惠商小额贷款股份有限公司	长期股权投资	12,198.47	33.00%
10	义乌小商品城阜兴投资中心（有限合伙）	长期股权投资	10,291.86	49.90%
11	丽水市莲义山海协作产业园开发有限公司	长期股权投资	10,000.00	50.00%
12	义乌弘坤德胜创业投资合伙企业（有限合伙）	长期股权投资	9,918.13	98.31%
13	义乌市天然气有限公司	长期股权投资	8,975.14	49.00%
14	义乌市中国石化经营有限公司	长期股权投资	5,393.05	49.00%
15	Jebel Ali Free Zone Trader Market Development and Operation FZCO	长期股权投资	4,632.30	30.00%
16	浙江蜜蜂集团有限公司	长期股权投资	3,530.07	22.87%
17	浙江物通股份有限公司	长期股权投资	3,515.05	26.42%
18	义乌绿城汇商房地产开发有限公司	长期股权投资	2,663.08	34.00%
19	哈工大机器人义乌人工智能研究院	长期股权投资	2,490.98	95.42%
20	义乌融商置业有限公司	长期股权投资	2,389.03	49.00%
21	义乌创城置业有限公司	长期股权投资	1,788.50	24.00%
22	义乌市中国石油销售有限公司	长期股权投资	1,176.57	49.00%

注：

1、义乌惠商紫荆二期投资合伙企业(有限合伙)由市场集团、义乌市弘义股权投资基金合伙企业(有限合伙)、义乌金控及水务集团持股，合计持有该公司 70.68%股权，系有限合伙人，但将其作为发行人的联营企业。根据该公司公司章程规定，该公司从事投资业务，其重要的财务及经营决策活动是对投资项目进行挑选和管理，该活动已经全部委托给商城集团的合营企业紫荆管理公司，紫荆管理公司通过投资决策委员会进行投资项目选择和管理，除非涉及到特殊投资事项，需要报经该公司董事会决议外，其他重要的财务及经营决策投资事项均由紫荆管理公司代为执行，故不将其纳入合并财务报表范围。

2、义乌弘坤德胜创业投资合伙企业（有限合伙）系由义乌市弘义股权投资基金合伙企业（有限合伙）、水务集团、义乌弘坤创业投资管理有限公司、义乌惠商紫荆资本管理有限公司投资设立的合伙企业，投资总规模 3.56 亿元，其中：有限合伙人义乌市弘义股权投资基金合伙企业(有限合伙)认缴 2 亿元，持股 56.18%，有限合伙人水务集团认缴 1.5 亿元，持股 42.13%；普通合伙人义乌弘坤创业投资管理有限公司认缴 100 万元，持股 0.28%；普通合伙人义乌惠商紫荆资本管理有限公司认缴 500 万元，持股 1.4%。根据《义乌弘坤德胜创业投资合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》，普通合伙人义乌弘坤创业投资管理有限公司、义乌惠商紫荆资本管理有限公司作为该合伙企业的执行事务合伙人，由其共同执行合伙事务，对该合伙企业的运营、投资业务及其他事务的管理和控制拥有排他性的权利，为该合伙企业作出所有投资及投资变现的决策，义乌惠商紫荆资本管理有限公司作为该合伙企业的基金管理人。有限合伙人义乌市弘义股权投资基金合伙企业（有限合伙）、水务集团仅作为财务出资人，不参与该企业的日常经营管理及投资决策，对该合伙企业的经营决策不具有重大影响、不拥有实质性控制权，故不将其纳入合并财务报表范围。

3、哈工大机器人义乌人工智能研究院系义乌信息光电高新技术产业园区管委会、义乌科创新区开发有限公司、哈工大机器人集团义乌有限公司三方合作举办，研究院开办资金 5,240 万元，其中：义乌信息光电高新技术产业园区管委会出资 120 万元，义乌科创新区开发有限公司（已更名为“浙江义乌高新区投资运营有限公司”）出资 5,000 万元，哈工大机器人集团义乌有限公司出资 120 万元。根据单位章程，单位理事共 5 名，其中：哈工大机器人集团义乌有限公司委派三名，义乌信息光电高新技术产业园区管委会和义乌科创新区开发有限公司各派一名。涉及业务发展规划、重大事务活动计划、重大财务事项、章程修改等重大事项须三分之二理事通过，但义乌信息光电高新技术产业园区管委会和义乌科创新区开发有限公司有一票否决权。因此义乌科创新区开发有限公司对哈工大机器人义乌人工智能研究单位的经营决策具有重大影响、不拥有实质性控制权，故不将其纳入合并财务报表范围。

### 三、发行人现任董事、监事及高级管理人员情况

#### （一）基本情况及持有发行人证券情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	性别	出生年月	职务	任职期限
陈兴武	男	1968 年 1 月	董事长	2019 年 3 月 13 日-2022 年 3 月 12 日
骆健民	男	1967 年 3 月	副董事长、总经理	2019 年 7 月 15 日-2022 年 7 月 15 日
金丹培	女	1987 年 11 月	职工董事	2020 年 6 月 1 日-2023 年 5 月 31 日
吕苏萍	女	1985 年 6 月	监事会主席	2019 年 3 月 13 日-2022 年 3 月 12 日
朱永明	男	1977 年 10 月	监事	2018 年 5 月 29 日-2021 年 5 月 28 日
吴旭英	女	1990 年 7 月	职工监事	2020 年 6 月 1 日-2023 年 5 月 31 日
万向成	男	1978 年 4 月	监事	2018 年 5 月 29 日-2021 年 5 月 28 日
吴梦花	女	1991 年 2 月	监事	2019 年 8 月 9 日-2022 年 8 月 9 日
赵红海	男	1976 年 1 月	副总经理、 财务负责人	2019 年 7 月 10 日-2022 年 7 月 10 日
郭秉宇	男	1985 年 4 月	副总经理	2020 年 6 月 19 日-2023 年 6 月 18 日
贾军花	女	1974 年 10 月	总经理助理	2019 年 7 月 10 日-2022 年 7 月 10 日

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司股份或债券。

#### （二）主要工作经历

##### 1、董事

陈兴武先生，1968 年 1 月出生，本科学历，中共党员。历任义乌市审计局干事、副局长，义乌市国有资产监督管理委员会党委副书记、副主任，义乌市国有资本运营有限公司总经理。现任义乌国资董事长。

骆健民先生，1967 年 3 月出生，本科学历，中共党员。历任义乌市国有资产经营有限责任公司财务审计部经理，义乌市国有资产经营有限责任公司党委委员、

总经理助理、纪委副书记，义乌产权交易所有限公司副董事长、义乌市中新力合担保公司董事长，义乌市市场发展集团有限公司党委委员、副总经理。现任义乌国资副董事长、总经理。

金丹培女士，1987 年 11 月出生，硕士研究生学历，中共党员。历任商城集团集团办公室业务专员、业务副主管，义乌市国有资本运营有限公司综合管理部主管、综合管理部副经理。现任义乌国资董事会职工董事、办公室主任。

## 2、监事

吕苏萍女士，1985 年 6 月出生，本科学历，中共党员。历任商城集团惠商投资管理分公司业务部副主管，义乌市国有资本运营有限公司融资管理部副经理，融资管理部经理。现任义乌国资监事会主席、纪检室主任。

朱永明先生，1977 年 10 月出生，本科学历，中共党员。历任招商银行杭州分行国际业务部职员，浙江省国际投资促进中心义乌办事处主任，义乌市国有资本运营有限公司投资管理部主管。现任义乌国资监事会监事、投资管理部副经理。

吴旭英女士，1990 年 7 月出生，大学学历，中共党员。历任天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计三部高级审计员，浙江志诚会计师事务所有限公司审计二部高级审计员，义乌国资财务管理部主管。现任义乌国资监事会职工监事、财务管理部副经理。

吴梦花女士，1991 年 2 月出生，大学学历。历任交旅集团交通置业公司出纳，义乌市国资办外派市场集团专职监事。现任义乌国资监事会专职监事。

万向成先生，1978 年 4 月出生，本科学历，中共党员。历任义乌市财政项目预算稽核中心审核科科长，义乌市建设工程造价管理站办公室主任。现任义乌国资监事会专职监事。

## 3、高级管理人员

骆健民先生，详见本募集说明书摘要“第三节、三、（二）、1、董事”。

赵红海先生，1976 年 1 月出生，本科学历，中共党员。历任义乌市综合行政执法局科员，义乌市国有资产监督管理委员会企业改革与产权管理科科长，浙江义乌高新区开发建设有限公司执行董事、总经理。现任义乌国资副总经理、财务负责人。

郭秉宇先生，1985 年 4 月出生，硕士研究生学历，中共党员。历任易方达基金管理有限公司湖南省总经理、珠三角地区总负责人，易方达基金管理有限公司

实际经济投资部负责人，广州越秀集团越秀资本副总经理、越秀产业基金母基金/IS 基金投资总监。现任义乌市国有资本运营有限公司副总经理。

贾军花女士，1974 年 10 月出生，本科学历。历任商城集团集团证券部业务主管，商城集团银都酒店总经理，商城集团党委委员、总裁助理。现任义乌国资总经理助理。

公司董事、监事及高级管理人员任职资格符合《公司法》及《公司章程》等相关规定。

### （三）董事、监事及高级管理人员在其他单位的任职情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员在本公司直接或间接控制的公司以外的其他单位的任职情况如下：

姓名	公司职务	兼职企业名称	兼职职务
陈兴武	董事长	浙江浙易资产管理有限公司	董事
骆健民	总经理	浙江义乌农村商业银行股份有限公司	董事
贾军花	总经理助理	浙江工业大学义乌科学技术研究院有限公司	董事
朱永明	监事	义乌华鼎锦纶股份有限公司	监事

### （四）任职合规情况

发行人现有董事及高级管理人员的任职均取得了相关有权机构的批准，其任职资格和程序符合《公司法》和公司章程的规定。经核查，发行人不存在公务员兼职情况，符合《中华人民共和国公务员法》和中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。

## 四、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务构成

发行人目前的主营业务主要由市场经营、商品销售、交通客运、仓储物流、水务板块、基础设施、房地产开发、酒店服务、展览广告等九大板块构成。除九大板块以外，发行人还经营保安服务、担保业务、废旧物资销售、劳务及租赁、港口服务和其他等业务。

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 1,665,373.02 万元、788,833.98

万元、1,086,594.75 万元和 147,055.36 万元，发行人主要收入来源于市场经营、商品销售、交通客运、水务板块和房地产开发。其中，2018 年度发行人营业收入有所下滑，主要系该年房地产开发业务收入下滑较多所致。

最近三年及一期，发行人主营业务收入分板块情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市场经营	63,903.21	49.48	262,122.96	26.49	250,220.71	34.09	241,018.24	14.97
商品销售	7,820.19	6.05	49,852.95	5.04	47,510.95	6.47	75,234.56	4.67
交通客运	4,027.93	3.12	49,121.96	4.96	43,989.69	5.99	41,832.42	2.60
仓储物流	5,965.55	4.62	16,981.64	1.72	9,245.13	1.26	10,315.90	0.64
水务板块	15,193.65	11.76	83,795.67	8.47	68,282.81	9.30	59,953.86	3.72
基础设施	-	-	36,948.69	3.73	3,056.76	0.42	94,719.54	5.88
房地产开发	13,227.74	10.24	386,065.99	39.02	214,798.06	29.27	991,661.78	61.57
酒店服务	3,721.99	2.88	34,304.82	3.47	34,221.97	4.66	34,596.64	2.15
展览广告	1,152.53	0.89	20,013.15	2.02	20,514.42	2.80	14,332.26	0.89
其他	14,147.60	10.95	50,175.54	5.07	42,082.61	5.73	46,874.13	2.91
<b>合计</b>	<b>129,160.39</b>	<b>100.00</b>	<b>989,383.37</b>	<b>100.00</b>	<b>733,923.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1,610,539.33</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人主营业务成本分板块情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市场经营	22,927.06	22.64	114,801.12	13.94	112,102.14	17.85	107,558.83	7.75
商品销售	7,424.22	7.33	48,191.04	5.85	45,559.02	7.26	71,241.61	5.13
交通客运	16,789.01	16.58	99,204.28	12.05	96,451.67	15.36	82,897.76	5.97
仓储物流	5,757.76	5.69	19,861.35	2.41	8,931.11	1.42	9,865.98	0.71
水务板块	16,859.95	16.65	80,836.20	9.82	66,552.98	10.60	58,229.54	4.20
基础设施	-	-	33,356.31	4.05	431.93	0.07	84,116.58	6.06
房地产开发	13,690.76	13.52	344,696.11	41.87	213,078.90	33.93	891,537.91	64.24

业务板块	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酒店服务	4,798.95	4.74	31,628.15	3.84	32,584.55	5.19	34,079.13	2.46
展览广告	1,403.73	1.39	17,932.72	2.18	17,485.35	2.78	13,452.26	0.97
其他	11,618.28	11.47	32,813.47	3.99	34,736.34	5.53	34,809.79	2.51
<b>合计</b>	<b>101,269.72</b>	<b>100.00</b>	<b>823,320.75</b>	<b>100.00</b>	<b>627,913.99</b>	<b>100.00</b>	<b>1,387,789.39</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分板块情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市场经营	40,976.15	146.92	147,321.84	88.71	138,118.57	130.29	133,459.41	59.91
商品销售	395.97	1.42	1,661.91	1.00	1,951.92	1.84	3,992.96	1.79
交通客运	-12,761.08	-45.75	-50,082.32	-30.16	-52,461.98	-49.49	-41,065.34	-18.44
仓储物流	207.79	0.75	-2,879.71	-1.73	314.02	0.30	449.92	0.20
水务板块	-1,666.30	-5.97	2,959.47	1.78	1,729.83	1.63	1,724.32	0.77
基础设施	-	-	3,592.38	2.16	2,624.83	2.48	10,602.96	4.76
房地产开发	-463.02	-1.66	41,369.88	24.91	1,719.16	1.62	100,123.87	44.95
酒店服务	-1,076.96	-3.86	2,676.67	1.61	1,637.41	1.54	517.51	0.23
展览广告	-251.20	-0.90	2,080.43	1.25	3,029.07	2.86	880.00	0.40
其他	2,529.32	9.07	17,362.07	10.46	7,346.27	6.93	12,064.35	5.42
<b>合计</b>	<b>27,890.67</b>	<b>100.00</b>	<b>166,062.62</b>	<b>100.00</b>	<b>106,009.12</b>	<b>100.00</b>	<b>222,749.96</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分板块情况如下：

单位：%

业务板块	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
市场经营	64.12	56.20	55.20	55.37
商品销售	5.06	3.33	4.11	5.31
交通客运	-316.81	-101.96	-119.26	-98.17
仓储物流	3.48	-16.96	3.40	4.36
水务板块	-10.97	3.53	2.53	2.88

业务板块	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
基础设施	-	9.72	85.87	11.19
房地产开发	-3.50	10.72	0.80	10.10
酒店服务	-28.94	7.80	4.78	1.50
展览广告	-21.80	10.40	14.77	6.14
其他	17.88	34.60	17.46	25.74
<b>合计</b>	<b>21.59</b>	<b>16.78</b>	<b>14.44</b>	<b>13.83</b>

## （二）发行人主营业务经营情况

截至报告期末，发行人九大业务板块经营主体分布情况见下表：

序号	业务板块	下属一级子公司
1	市场经营	市场集团
2	商品销售	市场集团、恒风集团、城投集团
3	交通客运	恒风集团、交旅集团、城投集团
4	仓储物流	陆港集团
5	水务板块	水务集团
6	基础设施	城投集团、交旅集团、陆港集团
7	房地产开发	市场集团、恒风集团、建投集团、城投集团
8	酒店服务	市场集团、恒风集团
9	展览广告	市场集团、城投集团、恒风集团

### 1、市场经营

市场经营是发行人最核心的业务板块，主要包括各类市场的开发和经营。截至报告期末，市场经营面积 640 余万平方米、商铺 7.5 万个、从业人员 21 余万，日客流量 21 万余人次。来自世界各地的 10 万余家生产企业 6,000 余个知名品牌、170 万种商品常年在市场里展示。产品种类几乎囊括了工艺品、饰品、小五金、日用百货、玩具等所有日用工业品，商品辐射 210 余个国家和地区。饰品、玩具、工艺品、日用五金、袜子、拉链等优势商品在中国市场占有 30% 以上的份额。最近三年及一期，发行人市场经营板块形成的营业收入分别为 241,018.24 万元、250,220.71 万元、262,122.96 万元和 63,903.21 万元，形成的毛利润分别为 133,459.41 万元、138,118.57 万元、147,321.84 万元和 40,976.15 万元，毛利率分

别为 55.37%、55.20%、56.20%和 64.12%，整体保持稳定。2020 年受疫情影响，公司大部分运营市场延后开市，对此公司对租户采取免费顺延租期政策，顺延时间与开市延后时间保持一致，当期租金收入所受影响不大。

发行人下属市场集团是发行人市场经营板块的主要承载实体，其中市场集团控股的上市公司商城集团主要经营有国际商贸城一区至五区、篁园市场等批发市场，目前已经发展为国内外具有重要影响力的小商品市场；同时，市场集团本部还经营副食品市场、果品市场、家具市场、义乌装饰城和浙中木材市场等其他多家批发市场，涉及家居建材、生活服务等多个领域。市场集团本部所经营的市场主要服务于义乌市本地，为本地居民的生产生活提供商品流通服务，而商城集团则侧重于全国及国际化商品流通服务，打造义乌国际商贸城品牌。经过不断整合，发行人构建起了以商城集团为核心的多品类批发市场体系，在国内外形成了重要影响力。

截至报告期末，发行人主要市场出租情况如下：

单位：平方米、%

市场名称	可出租面积	已出租面积	出租率
数码城	16,290.83	12,442.66	76.38
篁园市场	98,308.62	96,856.22	98.52
国际商贸城一区	95,630.82	95,571.87	99.94
国际商贸城一区东扩市场	43,882.05	31,463.23	71.70
国际商贸城二区	162,476.18	161,238.58	99.24
国际商贸城三区	146,589.80	141,930.55	96.82
国际商贸城四区	287,481.24	282,863.08	98.39
国际商贸城五区	141,537.86	137,533.46	97.17
国际商贸城五区进口馆	31,339.80	29,546.40	94.28
生产资料市场	258,750.20	248,773.80	96.14
副食品市场	41,434.00	41,434.00	100.00
果品市场	22,000.00	22,000.00	100.00
花卉市场	7,603.00	7,603.00	100.00
新马路菜市场	5,881.00	5,873.80	99.88

市场名称	可出租面积	已出租面积	出租率
粮食市场	16,654.00	16,654.00	100.00
浙中农副产品物流中心	34,788.40	34,788.40	100.00
义乌家居城一区	101,789.50	101,525.50	99.74
义乌家居城二区	40,978.00	40,978.00	100.00
义乌家居城三区	90,600.25	90,600.25	100.00
义乌汽车交易中心	68,456.00	68,456.00	100.00
<b>合计</b>	<b>1,712,471.55</b>	<b>1,668,132.80</b>	<b>97.41</b>

注：部分商贸市场可出租面积较以往年度变化主要系市场改扩建、结构调整或增加公共区域面积出租所致。

截至报告期末，发行人主要经营情况如下：

市场名称	商位数（个）				商位租金（元/平方米/年）			
	定向安排	定向招商	招投标	定向招商	定向安排	定向招商	招投标	定向招商
数码城	-	213.0	-	-	-	462.00	-	-
篁园市场	4,313.5	945.0	-	4.5	1,952.14	499.81	-	2,019.00
国际商贸城一区	6,691.5	214.5	717.0	-	2,965.35	1,356.10	5,191.86	-
国际商贸城一区东扩市场	25.0	12.0	1,656.0	-	2,390.00	2,121.00	2,576.00	-
国际商贸城二区	5,022.0	789.0	2,177.0	-	2,140.00	1,022.00	3,547.00	-
国际商贸城三区	4,247.5	1,033.5	1,449.0	22.5	1,681.00	1,279.00	2,838.00	1,674.00
国际商贸城四区	11,490.0	2,690.5	2,848.0	35.0	2,543.07	1,111.68	2,749.00	1,131.00
国际商贸城五区	1,257.5	4,933.0	115.0	11.0	1,930.87	723.64	2,217.22	2,063.97
国际商贸城五区进口馆	-	354.0	-	-	-	328.00	-	-
生产资料市场	-	4,136.0	-	-	-	334.00	-	-
副食品市场	2,577.0	79.0	285.0	-	2,177.00	2,177.00	3,500.00	-
果品市场	244.0	-	20.0	-	1,000.00	-	3,300.00	-
花卉市场	119.5	2.0	33.5	-	240.00	582.70	564.00	-
新马路菜市场	-	-	656.0	-	-	-	5,750.97	-
粮食市场	237.0	15.0	40.0	-	392.00	893.00	544.00	-
浙中农副产品物流中心	243.0	97.0	72.0	135.0	984.12	871.38	985.58	900.74

市场名称	商位数（个）				商位租金（元/平方米/年）			
	定向安排	定向招商	招投标	定向招商	定向安排	定向招商	招投标	定向招商
义乌家居城一区	343.0	-	-	-	490.00	-	-	-
义乌家居城二区	633.0	-	-	-	547.50	-	-	-
义乌家居城三区	1,140.0	-	-	-	527.50	-	-	-
义乌汽车交易中心	-	-	346.0	-	-	-	454.00	-
<b>总计</b>	<b>38,583.5</b>	<b>15,513.5</b>	<b>10,414.5</b>	<b>208.0</b>	-	-	-	-

注：部分单一商位分为 A、B 两摊位分别出租，若仅 A 或 B 摊位租出，则按照 0.5 个商位统计。

发行人所经营的商铺主体市场出租率绝大部分保持在 90% 以上，是发行人营业收入的主要来源。同时，发行人采取预收 1-5 年不等的商铺使用费经营模式，保证了公司充裕的现金流和货币资金。截至报告期末，发行人拥有或控制的商业铺位包括以下两个部分：

### （1）商城集团经营的主要市场

发行人二级子公司商城集团经营管理有国际商贸城一至五区市场、篁园市场及生产资料市场等，全部位于义乌市主城区内，市场经营商品有 26 个大类、210 万个单品。

#### ①国际商贸城

国际商贸城具体由一至五区市场组成，均在义乌市，具体情况如下：

**A.国际商贸城一区：**于 2002 年 10 月 22 日正式投入使用，市场总建筑面积 34.2 万平方米。市场一楼主要经营花类（仿真花）、花类配件及各类玩具；二楼主要经营头饰、珠宝首饰；三楼主要经营喜庆工艺、装饰工艺、瓷器水晶、相框和饰品配件；四楼为生产企业直销中心。

**B.国际商贸城二区：**于 2004 年 10 月开业，市场总建筑面积 60 余万平方米。市场一楼主要经营箱包、伞具、雨披；二楼经营五金工具及配件、电工产品、锁具、车类；三楼经营五金厨卫、小家电、电讯器材、电子仪器仪表、钟表等；四楼设生产企业直销中心、地方特色馆等精品交易区；五楼设外贸采购服务中心。

**C.国际商贸城三区：**于 2005 年 9 月投入使用，市场总建筑面积约 46 万平方米。市场一楼主要经营笔墨用品、纸制品和眼镜；二楼经营办公学习用品和体育

休闲用品等；三楼经营化妆品、服装辅料等；四楼为生产企业直销中心；五楼经营装饰画、相框配件及加工机械。

**D.国际商贸城四区：**于 2008 年 10 月开业，市场总建筑面积约 108 万平方米，国际商贸城四区市场的现代物流、电子商务、国际贸易、金融服务、餐饮服务等市场配套服务齐全，还拥有 4D 动感影院、旅游购物等特色商业服务。市场一楼主要经营袜类；二楼经营日用百货、手套、帽类等；三楼经营鞋类、鞋带、花边等；四楼经营内衣、皮带、围巾；五楼设有生产企业直销中心、旅游购物中心。

**E.国际商贸城五区：**于 2011 年 5 月投入使用，市场建筑面积 64 万平方米。市场一楼为进口商品馆，设有非洲产品展销中心、食品及保健品、服装、鞋帽及家居用品、珠宝首饰及工艺品及其它进口商品五大经营区。二楼主要经营床上用品、婚庆用品、发制品；三楼经营针纺（窗帘）布类、针织原材料、酒店用品、婚庆用品；四楼经营小商品配送、宠物（水族）用品、汽车用品及配件；五楼为网商服务区。

**F.国际商贸城一区东扩市场：**于 2016 年 1 月 6 日试营业，23.56 万平方米，建筑面积 27.3 万平方米，现有商位 2,500 余个。市场一楼主要经营饰品配件；二楼主要经营饰品、饰品配件；三楼主要经营饰品，四楼未招商，部分大户配套用仓储。

## ②篁园市场

篁园服装市场地处义乌市最为繁华的绣湖商圈，总占地 7.8 公顷，总建筑面积 42 万平方米，总投资 14 亿元，于 2011 年 5 月 5 日正式开业。

市场地上八层为经营区，批发、零售、外贸、进口多元化经营业态。一至五楼共 5,051 个商位，一楼经营牛仔裤·服装定制·综合零售，二楼经营男装（皮装），三楼经营女装，四楼经营女装·睡衣·羊毛衫·运动服（衬衫），五楼经营童装，其中国内销售主要辐射浙江及周边省份，外贸主要出口至中东、非洲等国家及地区。六楼设有 1 万余平方米的综合休闲配套服务区，引进一线大光明影院、品牌餐饮、特色快餐、烘焙等相关市场配套服务设施，七、八楼分别开设韩国进口服装城、品质生活馆，营业面积 7 万平方米，是省内较大的单体韩国进口服装销售中心之一，并设有特色餐饮、培训机构、家居生活馆及美容美体美发等配套服务设施，集购物、休闲、娱乐、文化为一体。

市场设有环绕高架车道，交通便利，停车方便，六楼、地下室、外围等停车场共设车辆泊位 1,922 个，并专门设立人车交换区、外来采购商车辆停放区等泊车区域。市场内中央空调、大型电子信息屏、宽带网络系统等一应俱全，自动扶梯、垂直升降梯等先进节能的高科技硬件设施齐备。市场东北侧还配套建设了四星级商务酒店，为经营户与客商贸易洽谈、休闲娱乐提供便利。

### ③生产资料市场

生产资料市场于 2013 年 11 月 19 日正式营业，是义乌市委、市政府适应国际贸易综合改革试点和市场转型升级的需要，集全市之力重点谋划的项目，也是义乌商贸服务业集聚区建设的核心项目之一，发展定位为“面向全国、辐射全球”的生产资料集聚大平台。国际生产资料市场位于义乌机场西南，占地约 525 亩，建筑规模约 75 万平方米，分地上 5 层，地下 1 层。主体市场主营行业包括仿真花、家用电器、动力和发电设备、缝制设备、酒店设备、印刷包装机械、织带机和注塑机、创意装饰（软装）用品、中高档灯饰、皮革原辅材料等，共有商位 4,130 余间。目前已入驻市场主体 3,200 余家，剔除一楼仿真花区块，市场整体入驻率达 97% 以上。

在商铺的定价机制方面，为了促进义乌小商品市场繁荣并拉动当地经济发展，商城集团所经营的商铺采取的是以政府指导价为主的定价机制，合同一般签订时间为 1-5 年，租金按年支付。上述商铺的具体出租方式分为四类：定向安排、定向招商、定向招标和招投标，针对的商户和收取的商铺费均不相同，具体如下：

**A.定向安排：**主要是对符合条件的老市场商位使用权人，采取搬迁方式入场，该部分商位可转租可转让。

**B.定向招商：**主要是为引进“名牌”产品企业、特定行业或特定地区生产企业、外资港澳台资企业，符合条件的企业在招商时享有相应的优惠政策。2004 年续租时，国际商贸城一区市场部分四楼和辅房在 2002 年以招投标方式入场商位，因出台相关政策，续租时把该批商位归入定向招商商位性质。

**C.招投标：**主要是大批量招商时，因经营时间、税收额度达不到安排性质，经审核取得资格参加招投标，以一定的录标方式取得的入场资格商位；各阶段小批量投标产生的入场资格商位；其商位可转租可转让，在续租时，其租金根据实际情况调整。

**D.定向招标：**主要是针对国际商贸城五区和篁园服装市场一般品牌的生产企业或代理商，按照两大市场的租金价格体系分别确定标底，经审核取得资格参加招投标，以一定的录标方式取得的入场资格商位。商位可以转租，三年内不允许转让，满三年以上一次性缴纳补偿金后可办理转让。

## **(2) 市场集团其他专业市场**

除市场集团子公司商城集团所经营的主要市场外，市场集团目前还经营着 30 余个专业市场，分布在义乌市各城乡街道，主要包括副食品市场、义乌国际家居城、义乌装饰城、浙中木材市场、浙中农副产品物流中心等。截至报告期末，市场集团其他主要专业市场基本情况如下：

### **①副食品市场**

副食品市场位于北苑街道城中西路立交桥旁，由市场集团子公司浙江义乌农村经济发展有限公司于 2008 年建成开业。副食品市场主体建筑地上 5 层，地下 1 层，占地面积 3.3 万平方米，建筑面积 14.8 万平方米，可出租面积 8.6 万平方米，设酒饮料、水果罐头、参茸等高档补品、非定型包装干果炒货、非定型包装糖、杂货、茶叶、调味品食用油及其它副食共八个经营类别、三万余种商品。长期以来，副食品市场经营商铺一直处于供不应求的状态，主体市场出租率保持在 100%。

为了促进副食品市场繁荣并拉动当地农业经济发展，副食品市场摊位采取的是以政府指导价为主的定价机制，相关文件为《关于副食品市场商位租金收取工作的批复》，即以预算成本为基础，并结合市场调研等方式估算出拟续租或新投放商铺的租金价格，形成方案后上报政府有关部门，协调讨论后确定。

副食品市场商铺出租分三类：定向安排、定向招商和招投标三种模式，针对的商户和收取的商位费均不相同。定向安排类主要是为从老市场和当地自营商铺自愿搬迁进入的商户而安排，合同期一般为 5 年，其商位使用费以政府指导价为准，价格远低于市场价格。定向招商类主要面向特定经营户，一、二楼有部分为老市场搬迁时根据纳税额度给予政策安排；有部分为农业龙头企业根据政策安排，合同期为五年；三楼根据政府特定招商政策，合同期为一年。招投标类针对的商户没有特别要求，合同期一般为 2 年或 5 年（3+2）。

### **②义乌国际家居城**

义乌国际家居城一区位于西城路 1779 号，由市场集团子公司浙江义乌林业开发有限公司于 2008 年 10 月建成开业。家居城一区占地面积 80 亩，总建筑面积 16 万多平方米，可出租面积 10.02 万平方米，分地上 4 层、地下 2 层，主要经营高中低档家具、家居饰品等。商铺出租方式分两类：定向安排和招投标，针对的商户和收取的商铺费均不相同，定向安排类主要是为从老家具市场和当地自营商铺自愿搬迁进入家居城一区的商户安排，其商铺使用费以政府指导价为借鉴标准；招投标类以招投标来计价，合同期均为 4 年。商位数 398 个，商铺出租率为 98.45%，租金收取方式为每年收取。

义乌国际家居城二区位于西城路 1777 号，由市场集团子公司浙江义乌林业开发有限公司于 2016 年年初建成开业。主要经营瓷砖、灯具、卫浴、墙纸、智能家居、太阳能等众多行业。建筑面积 80,000 平方米，可出租面积 40,978 平方米，商位数 633 间，商铺出租率 100%，商铺出租为定向安排，定价方式以政府指导定价为主，合同期均为 3 年，租金收取方式为每年收取。

义乌国际家居城三区位于西城路 1777 号，家居城三区占地 180 亩，由市场集团子公司浙江义乌林业开发有限公司于 2013 年 4 月开工建设；发行人开始对家居城三区进行了扩建，2014 年 5 月完成建设开业，可出租面积 90,600.25 平方米。家居城三区主要经营木地板、五金、木楼梯、橱柜厨电、集成吊顶、门类、衣柜、木线等行业。现有商铺 1,146 个，商铺出租为定向安排，定价方式以政府指导定价为主，合同期 3 年，商铺出租率 100%，租金收取方式为每年收取。

### ③浙中农副产品物流中心

浙中农副产品物流中心是惠及三农的菜篮子工程，同时被浙江省列为省重大产业项目、省重点项目，也是义乌市市场发展集团有限公司依托多年商贸市场运营经验，倾力打造的现代化农产品综合体。项目概算投资 5.08 亿元，占地面积 200 亩，总建筑面积 18 万平方米。布局有 8 幢交易用房、3 幢辅助用房、整车交易区、高层商务中心等，设有农残检测中心、电子结算中心、垃圾无害化处理中心。

该市场于 2016 年 12 月 29 日开业，现有经营户四百余户，经营行业有蔬菜、水产、冷冻品、鲜肉、禽蛋水果、调料等。所销售的各类农副产品来自于全国各地农产品优秀生产基地，产品辐射金华、台州、绍兴、杭州丽水等地市及江西、

安徽等周边省份。日均人流量为 20,000 人次，车流量为 9,000 车次，年交易额约 30 亿元，年交易量约 80 万吨。

## 2、商品销售

发行人商品销售业务以恒风集团二级子公司恒风进出口公司经营的外贸业务为主，同时包括市场集团子公司义乌市粮食收储有限公司经营的粮食销售业务、义乌市民爆器材专营有限公司经营的民爆器材销售业务等商品销售业务。最近三年及一期，发行人商品销售板块形成的营业收入分别为 75,234.56 万元、47,510.95 万元、49,852.95 万元和 7,820.19 万元，形成毛利润分别为 3,992.96 万元、1,951.92 万元、1,661.91 万元和 395.97 万元。其中，2018 年起发行人商品销售板块收入和毛利润均下降较多，主要系商城贸易公司不再并表所致；2017 年，商城贸易公司实现商品销售收入 3.59 亿元。

2017 年 12 月，根据商城集团公告，商城贸易公司发生信用证逾期事件，经自查商城贸易公司向银行申请开立信用证共 7 笔，合计金额 2.04 亿元，其中 5 笔信用证分别于 2017 年 8 月 23 日、9 月 6 日和 9 月 20 日逾期，逾期金额合计 1.096 亿元。目前仍处于公安经侦审理过程中，公司管理层基于谨慎考虑，于 2017 年四季度以来暂停相关业务。

2018 年 3 月，商城集团与义乌市优昇贸易有限公司签署《股权转让协议》，商城集团将商城贸易公司的 35.8% 股权有偿转让给义乌市优昇贸易有限公司。公司股东义乌市国资办为进一步推动内部资源整合，于 2018 年 3 月 30 日出具《义乌市人民政府国有资产监督管理委员会抄告单》（义国资第 13 号），同意公司二级子公司义乌市市场开发服务中心有限责任公司将其全资子公司义乌市优昇贸易有限责任公司 100% 股份无偿划转给义乌市五亭现代农业开发有限公司。目前，义乌市市场开发服务中心有限责任公司和义乌市五亭现代农业开发有限公司已于 2018 年 4 月 2 日签署《无偿划转协议》，并完成办理工商变更登记、备案手续。公司已于 2018 年 4 月 4 日公告《义乌市国有资本运营有限公司关于子公司股权无偿划转的公告》，此次股权转让后，义乌市优昇贸易有限责任公司和商城贸易公司均不再纳入义乌国资合并报表范围内。截至 2020 年 3 月末，商城集团仍持有商城贸易公司 35.80% 股份，为公司联营企业。

恒风进出口公司成立于 2004 年，截至报告期末注册资金 200 万元，主要经营货物进出口。经过多年发展，目前恒风进出口公司已与义乌市规模较大的国

有外贸经营企业均已建立起长期稳定的客户关系，主要贸易商品包括针纺织品、日用品、服装、办公用品、五金电器等。

恒风进出口公司商品销售业务全部为外贸业务，分为自营和代理两种经营模式。外贸自营业务由恒风进出口公司向国内供货商收购商品，后向国外客户出口商品，商品以高端服装为主，上游供货商以浙江省的纺织厂为主，主要出口国包括巴西、意大利、智利等；代理业务由恒风进出口公司接受国内出口供货商的委托，作为其代理人与国外客户签订出口合同，按一定比例向国内供货商收取代理费。代理业务对贸易风险控制较严，一般要求国外客户货款全到后发货，且恒风进出口公司在签订出口合同时确定汇率区间，出现汇率风险时由国内供货商与国外客户共同承担。

最近三年及一期，恒风进出口公司不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50% 或严重依赖于少数客户的情况。最近三年及一期，恒风进出口公司主要产品情况如下：

单位：万元、%

类别	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
针纺织品	676.98	22.05	7,349.09	33.99	13,064.41	42.85	7,061.21	27.95
日用品	1,562.49	50.90	8,306.32	38.42	10,066.46	33.02	10,052.10	39.79
服装	672.98	21.93	4,105.46	18.99	5,018.14	16.46	6,199.89	24.54
办公用品	-	-	62.28	0.28	-	-	-	-
五金电器	157.14	5.12	1,798.44	8.32	2,337.77	7.67	1,950.58	7.72
<b>合计</b>	<b>3,069.59</b>	<b>100.00</b>	<b>21,621.59</b>	<b>100.00</b>	<b>30,486.78</b>	<b>100.00</b>	<b>25,263.78</b>	<b>100.00</b>

最近三年，恒风进出口公司前 5 名供应商情况如下：

单位：万元、%

时间	序号	名称	采购额	主要采购品种	占全部采购的比例
2019 年度	1	诸暨市亿格袜业有限公司	1,511.19	袜子	6.99
	2	义乌市威赛丽袜业有限公司	1,370.58	袜子	6.34
	3	浦江县白马台板厂	881.03	台板	4.07
	4	馨伟实业（上海）有限公司	840.24	地垫	3.89

时间	序号	名称	采购额	主要采购品种	占全部采购的比例
	5	温州市瓯海潘桥万鑫鞋厂	714.15	鞋子	3.30
	合计		<b>5,317.19</b>		<b>24.59</b>
2018年度	1	浙江梦融袜业有限公司	6,101.29	袜子	20.01
	2	馨伟实业（上海）有限公司	2,421.89	地垫	7.94
	3	诸暨市亿格袜业有限公司	1,386.89	袜子	4.55
	4	金华易东服装有限公司	1,206.00	服装	3.96
	5	浦江县白马台板厂	1,059.55	台板	3.48
	合计		<b>12,175.62</b>	-	<b>39.94</b>
2017年度	1	诸暨市亿格袜业有限公司	2,949.37	袜子	11.67
	2	义乌市叶秀服饰有限公司	2,226.86	内衣	8.81
	3	浦江县白马台板厂	1,109.97	台板	4.39
	4	馨伟实业（上海）有限公司	884.40	地垫	3.5
	5	金华市金东区蝶菲针织厂	658.44	内衣	2.62
	合计		<b>7,829.04</b>	-	<b>30.99</b>

最近三年，恒风进出口公司前 5 名销售客户情况如下：

单位：万元、%

时间	序号	名称	所在国家	销售额	主要销售品种	占全部销售的比例
2019年度	1	IMPORTADORA,S.A	巴拿马	905	服装	4.19
	2	Maria José Ferrer	西班牙	894	泳衣, 围巾	4.13
	3	NO EXCESS	荷兰	631	服装	2.92
	4	SPENDLESS SHOES PTY LTD	澳大利亚	579	鞋子	2.68
	5	P K ENTERPRISE	印度	405	雨伞	1.87
	合计				<b>3,414</b>	
2018年度	1	ALEJANDRO	俄罗斯	1,381	袜子	4.53
	2	Laura	西班牙	995	围巾	3.26
	3	NORMAN TRADING	马来西亚	559	地垫	1.83
	4	IMPOGEM SAS	哥伦比亚	447	湿巾	1.47
	5	XM TEXTILES EUROPE	立陶宛	371	反光带	1.22

时间	序号	名称	所在国家	销售额	主要销售品种	占全部销售的比例
	合计		-	3,752	-	12.31
2017 年 度	1	Antonio Oliver	美国	671	袜子	2.66
	2	SAHIN MAJU ENTERPRISE	马来西亚	569	泡沫地垫	2.25
	3	SHOEZONE RETAIL LIMITED	英国	530	鞋	2.10
	4	MATRIX	巴西	477	服装	1.88
	5	Maria	俄罗斯	466	袜子	1.85
	合计		-	2,713	-	10.74

### 3、交通客运

最近三年及一期，发行人交通客运板块形成的营业收入分别为 41,832.42 万元、43,989.69 万元、49,121.96 万元和 4,027.93 万元，形成的毛利润分别为 -41,065.34 万元、-52,461.98 万元、-50,082.32 万元和 -12,761.08 万元。最近三年及一期，发行人交通客运板块毛利润持续亏损，主要原因有三：一是公交运营业务票价较低，无法覆盖成本；二是 2018 年度开始新增高速公路运营业务，高速公路折旧规模较大；三是私家车、飞机、高铁等其他交通工具兴起，市场竞争不断加剧。

交通客运是发行人的核心业务板块之一，主要承载实体为恒风集团控股的恒风交运和交旅集团。恒风交运成立于 2001 年 12 月，截至报告期末注册资本为 8,600 万元，发行人间接持有其 61.81% 的股份。恒风交运主要经营城乡公交客运、出租客运、长途客运、客运场站、货运代理、城乡物流、旅游、汽车维修等业务。恒风交运具有客运一级经营资质，连续 5 年跻身中国交通企业百强单位，先后被评为全国信息化工作先进单位、全国交通企业文化建设优秀单位、全国交通行业文明单位、全国模范职工之家等。

最近三年及一期，发行人交通客运板块营业收入情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
公交运营	1,159.42	28.78	12,201.42	24.84	12,349.29	28.07	13,359.02	31.93
出租客运	145.06	3.60	2,187.40	4.45	2,375.69	5.40	3,160.52	7.56

类别	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长途客运	1,559.27	38.71	12,029.10	24.49	13,662.85	31.06	13,019.93	31.12
客运场站经营	286.97	7.12	2,222.02	4.52	2,647.02	6.02	3,458.13	8.27
高速公路运营	766.57	19.03	10,396.92	21.17	5,242.13	11.92	-	-
其他	110.64	2.75	10,085.10	20.53	7,712.71	17.53	8,834.82	21.12
<b>合计</b>	<b>4,027.93</b>	<b>100.00</b>	<b>49,121.96</b>	<b>100.00</b>	<b>43,989.69</b>	<b>100.00</b>	<b>41,832.42</b>	<b>100.00</b>

### （1）公交运营

发行人城乡公交业务包括义乌市城区及城乡间的公交客运服务，主要由恒风交运下属公共交通分公司运营。截至报告期末，公共交通分公司拥有城区客运班线及城乡客运班线共 189 条，线路总长 3,021 公里，总车辆数 1,285 辆。

最近三年及一期，城乡公交业务分别产生收入 13,359.02 万元、12,349.29 万元、12,201.42 万元和 1,159.42 万元。发行人公交客运业务收入逐年下降，主要系浙江省“三改一拆”活动的进行，导致大量小作坊、小工厂迁移至外省，义乌外来务工人员减少，同时随着私家车保有量持续增加、公共自行车及共享单车的进一步普及，市民外出办事方便快捷，导致公共交通客流减少所致。针对上述情况发行人将根据市场情况不断优化、新增公交线路以满足市民不断变化的出行需求。

最近三年及一期发行人公交运营业务经营情况如下：

业务指标	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
车辆数（辆）	1,285	1,293	1,336	1,367
公交线路（条）	189	189	181	179
线路长度（公里）	3,021	3,021	2,753	2,738
客运量（万人次）	1,125.07	11,679.07	11,913.51	13,415.71
行驶里程（万公里）	1,005.07	7,273.29	7,453.94	7,295.66
政府补贴（万元）	7,700.00	39,906.96	37,655.16	30,005.81
车辆购置支出（万元）	0.00	8,247.88	10,888.64	7,242.20

### （2）出租客运

发行人出租客运业务由恒风交运下属汽车出租分公司、义乌市联运有限公司和义乌市恒风运达出租客运股份有限公司负责运营，分别取得浙交运管许可金字

330704091111 号、浙交管许可金字 330704000244 号和浙交运管许可金义字 330782048258 号道路运输经营许可证。截至报告期末，汽车出租分公司、义乌市联运有限公司和义乌市恒风运达出租客运股份有限公司共拥有营运出租车 367 辆，目前义乌市共有出租车公司 11 家，汽车出租分公司、义乌市联运有限公司和义乌市恒风运达出租客运股份有限公司市场份额约占 28.12%左右。最近三年及一期，发行人出租客运业务分别产生收入 3,160.52 万元、2,375.69 万元、2,187.40 万元和 145.06 万元；报告期内呈下降趋势，主要系出租车车辆减少的同时，滴滴、优步等新型网约车业务冲击所致。

发行人出租客运业务分为规范配制和责任制考核两种运营模式：

规范配制模式中，由驾驶员与汽车出租分公司签订由行业管理部门统一制定的《出租汽车营运承包合同》，出租车辆由汽车出租分公司统一购买，所有营运手续由公司办理，汽车出租分公司除收取每辆出租车每月 100 元的管理费用外，其他费用均由汽车出租分公司代收代付。

责任制考核模式中，经营出租车由汽车出租分公司取得营运权后，将出租车交由驾驶员营运，并对其进行责任制考核。每辆车分白班、晚班两个驾驶员，由其共同营运，责任共担。每轮的经营期限为四年，每个驾驶员在经营期限内预缴安全保证金 3 万元。出租车辆的修理费、油费、驾驶员的工资、违章处理费用由责任驾驶员自己承担，车辆营运过程中发生的其他费用（主要包括车辆折旧费、出租车有偿使用费、营运证办理费、年季检费，清洗座套费用等）由汽车出租分公司承担。责任人每天上交公司定额营收，第一年每天 350 元、第二年每天 340 元、第三年每天 320 元，第四年每天 310 元。同时汽车出租分公司对责任制考核经营车辆实行信用考核，以月度为考核周期，在当月内无违章、无投诉，无交通违法，无安全事故的车辆，给予每月 1,000 元的考核奖励。

### **(3) 长途客运**

发行人长途客运业务主要由恒风交运下属恒风长运负责运营。最近三年及一期，发行人长途客运分别实现收入 13,019.93 万元、13,662.85 万元、12,029.10 万元和 1,559.27 万元。受宏观经济下行影响，近年义乌市客流量逐年下降，加之高速铁路线路逐步增加，居民出行方式选择增多，致使近年发行人长途客运业务收入有所下滑。针对上述情况，发行人一方面停开部分客流大幅下滑且严重亏损的客运线路，裁撤不必要的人工成本，另一方面抓紧做好线路招标工作，减少空窗

期，减少由于线路停开造成的营收下降。恒风长运客运网络遍布 14 个省市自治区，其中主要营运线路包括义乌至杭州、宁波、温州等。截至报告期末，恒风长运共有营运线路 107 条，营运车辆 146 辆；其中责任制考核线路 90 条，责任制考核车辆 85 辆。恒风长运主要长途客运线路情况如下：

营运条线	车次	价格	路程
义乌-杭州	5003, 5005, 5009, 5013	60 元	157 公里
义乌-宁波	5021, 5023-5026, 5028-5031, 5033-5038	80 元	186 公里
义乌-温州	3004, 3006	106 元	277 公里
义乌-南通	5603, 5604	160 元	389 公里
义乌-射阳	5629, 5630	220 元	628 公里
义乌-阜阳	5325, 5326	180 元	932 公里
义乌-临沂	5502-5505	280 元	817 公里
义乌-开封	5408-5410	240 元	1097 公里

注：发行人客运线路依据《浙江省物价局浙江省交通运输厅关于部分道路班车客运价格实行市场调节价的通知》自行定价。

#### （4）客运场站经营

发行人客运场站业务主要由恒风交运负责运营。最近三年及一期，发行人客运场站经营分别实现收入 3,458.13 万元、2,647.02 万元、2,222.02 万元和 286.97 万元。截至报告期末，发行人拥有三个客运场站，分别为南方客运站、站前站和国际商贸城长途客运中心。

经营模式上，发行人对停靠客运站的其他营运公司车辆收取代理费、站务费和停站管理费用。最近三年及一期，发行人客运场站客运周转量情况如下表所示：

单位：万人·公里

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
国际商贸城长途客运中心	3,009.01	22,985.26	31,961.37	39,905.44
南方客运站	211.18	1,679.29	2,504.85	3,770.67
站前站	424.95	4,565.86	5,612.26	5,585.54
<b>合计</b>	<b>3,645.14</b>	<b>29,230.41</b>	<b>40,078.48</b>	<b>49,261.65</b>

#### （5）高速公路运营

发行人高速公路运营业务主要系由交旅集团负责运营的义东高速。义东高速是浙江省重点工程，起点位于杭金衢高速后宅街道三里店村附近，终点位于甬金高速钱塘村附近，主线全长约 21.6 公里，双向六车道，设计时速 100km/h。义东高速是交旅集团承建并负责运营的高速公路工程，已于 2017 年底主体完工，并于 2018 年 1 月 12 日投入通车运营。根据《浙江省交通运输厅浙江省物价局关于义乌疏港高速公路收取车辆通行费的函》（浙交函〔2018〕14 号），交旅集团对通过义东高速路段的车辆按车型、行驶里程数收取通行费。义东高速自 2018 年起运营，2018 年、2019 年及 2020 年 1-3 月分别实现收入 5,242.13 万元、10,396.92 万元和 766.57 万元。

#### **（6）其他**

发行人其他交通运输业务主要包括汽车检测业务、二手车交易服务、停车业务等。

##### **①汽车检测业务**

发行人的汽车检测业务由恒风检测负责经营。恒风检测是由恒风集团与浙江恒风集团工会共同投资设立，截至报告期末注册资本 200 万元，其中恒风集团持股 89.00%；经营业务主要是机动车维修质量检验经营，同时承担义乌市公安年审业务、环保尾气排放检测业务、摩托车年审业务，兼管部分第三产业业务。发行人的汽车检测业务收入主要来源于交通综合性能检测收入、摩托车检测收入、公安汽车年审检测收入和环保尾气排放检测收入。

##### **②二手车交易服务**

发行人的二手车交易业务由二手车市场公司负责经营，主要业务涉及二手车市场开发、建设、经营管理、会展服务。二手车市场公司成立于 2005 年 10 月 25 日，截至报告期末的注册资本为 100.00 万元；其中，义乌市恒风汽车城开发有限公司持有 50.00% 股份，义乌市宝丰旧机动车经营有限公司持有 40.00% 股份，义乌市睿远投资咨询有限公司持有 10.00% 股份。经营模式上，发行人的二手车交易服务业务主要营业收入来源于二手车商位租赁、二手车交易服务费以及办公综合楼的房屋出租。

2017 年 6 月 5 日，二手车市场公司负责经营的望道路 299 号老二手车市场整体搬迁至夏荷路 68 号；老市场商位租金截至 5 月 31 日，多余的租金及商位押

金 6 月份已全部退还经营户；员工工资 6 月起由新市场发放；截至 2019 年末，老市场经营业务全部转入新市场。

### ③停车业务

发行人的停车业务主要由城投集团和汽服公司之子公司义乌市恒风汽车服务有限公司站前服务分公司负责经营，主营业务为停车场服务。

义乌市恒风汽车服务有限公司站前服务分公司共有 6 个大型停车场，其中义乌市火车站有 4 个停车场，商贸站客运中心 1 个停车场，老宾王客运站 1 个停车场。火车站站前智能停车场是义乌市火车站铁路客运交通枢纽工程配套设施，市重点工程，可提供手机 APP 车位预约、二维码停车应用、车牌自动识别收费、场内 ATM 机自助缴费、移动终端收费等功能；其中，火车站 1 号停车场可提供 250 个停车位，2 号停车场可提供 580 个停车位，3 号停车场可提供 400 个停车位，4 号停车场可提供 400 个停车位及 15 个新能源汽车充电桩。商贸站地下停车场可提供 300 个停车位。老宾王停车场可提供 400 个停车位。城投集团亦运营有 26 个公共停车场、道路泊位等，产生一定的停车费收入。

### 4、仓储物流

仓储物流板块是发行人九大重点业务板块之一，主要承载实体为陆港集团。陆港集团是中国物流与采购联合会评定的中国物流企业最高级别的 5A 物流企业，是交通部道路货运二级资质企业，被国家人力资源和社会保障部和中国物流与采购联合会评为全国物流先进集体；其物流场站被国家交通运输部和浙江省政府共同确定为重点扶持物流园区，也是浙江省交通运输厅确定的重点扶持物流基地。最近三年及一期，发行人仓储物流板块形成的营业收入分别为 10,315.90 万元、9,245.13 万元、16,981.64 万元和 5,965.55 万元，形成的毛利润分别为 449.92 万元、314.02 万元、-2,879.71 万元和 207.79 万元。其中，仓储物流板块 2019 年度营业收入大幅增加但毛利润下滑严重，主要系国内公路港物流中心自 2019 年 5 月投入使用，导致相关业务规模扩大、折旧增加所致。

陆港集团经营管理江东货运市场、江北下朱货运场、义乌保税物流中心、国内公路港物流中心等物流场站。根据发行人与陆港集团、义乌市国资委和浙江义乌港有限公司签订的《国有资产划转移交协议书》，陆港集团将义乌港一期、二期相关资产负债划转给义乌市国资委，并由义乌市国资委指定陆港集团于 2017 年 4 月 1 日移交给浙江义乌港有限公司。截至 2017 年 3 月末，义乌港一期、二

期总资产 157,571.29 万元，总负债 31,445.01 万元，所有者权益总额 126,126.28 万元；义乌港一期、二期净资产占发行人 2016 年末净资产的比重为 3.92%。

2019 年 5 月，义乌市国内公路港物流中心投入使用，该物流场站占地面积为 496,668.05 平方米，仓储面积达 259,240.00 平方米，大幅提升公司仓储能力，预计将使公司仓储物流业务收入有所增加。

截至报告期末，发行人主要物流场站概况如下：

单位：平方米、万吨

物流场站	占地面积	仓储面积	最近三年平均货运量
江东货运市场	94,078	36,394	474
江北下朱货运市场	133,330	14,369	436
义乌保税物流中心	133,398	91,913	14
国内公路港物流中心	496,668	259,240	-
青口物流中心	206,460	73,709	-
福田物流中心	117,915	37,976	-

注：

- 1、国内公路港物流中心自 2019 年 5 月投入使用，青口物流中心和福田物流中心自 2019 年 9 月投入使用，故不涉及最近三年平均货运量核算。
- 2、江东货运市场因政府规划改变，整体搬迁至青口物流中心和福田物流中心，已于 2019 年 11 月停止使用。

总体来看，义乌港一期、二期划转事项对发行人仓储物流的营运能力产生一定影响，但发行人其他货运市场和物流中心仍在继续承担着仓储物流的职能，在义乌市经济发展中发挥了重要作用。

## 5、水务板块

水务板块主要承载实体为水务集团。水务集团是义乌市范围内唯一的自来城市水务经营主体，经营业务包括供水业务、污水处理、水务工程及水利工程四大板块。最近三年及一期，发行人水务板块分别形成营业收入 59,953.86 万元、68,282.81 万元、83,795.67 万元和 15,193.65 万元，分别形成毛利润 1,724.32 万元、1,729.83 万元、2,959.47 万元和-1,666.30 万元。其中，2019 年度水务板块的收入和毛利润均有所提升，主要系水务工程和水利工程的收入和毛利润增加所致；2020 年 1-3 月水务板块业务毛利润为负，主要系部分水务工程和水利工程暂未结算所致。

最近三年及一期发行人水务板块经营情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
供水业务	7,054.00	36,027.00	33,054.39	32,705.69
污水处理	3,272.14	18,112.71	17,827.76	15,598.64
水务工程	3,878.54	24,650.64	14,601.49	10,058.65
水利工程	988.97	5,005.32	2,799.15	1,590.88
<b>合计</b>	<b>15,193.65</b>	<b>83,795.67</b>	<b>68,282.81</b>	<b>59,953.86</b>

### （1）供水业务

供水业务是水务集团最为传统的业务，也是水务集团最为核心的业务，发行人从事相应业务的子公司具有取水证，水源主要来自于横锦水库、八都水库、巧溪水库、卫星水库、王大坑水库、岩口水库、长堰水库、柏峰水库、枫坑水库。最近三年及一期，发行人供水业务分别实现收入 32,705.69 万元、33,054.39 万元、36,027.00 万元和 7,054.00 万元。

经过多年经营建设，水务集团通过各水厂之间管网互联，基本形成了以主城区为核心，覆盖城西区块，并逐步向城北区块辐射的供水网络格局。供水范围方面，城区范围供水面积 260 平方公里，用水人口 147 万；为 533 个行政村通上了自来水。最近三年及一期，发行人供水业务发展良好，主要指标如下表所示：

项目	单位	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
水厂个数	个	8	8	7	7
供水能力	万吨/日	60	60	51	51
平均日供水量	万吨	30.55	39.38	36.67	37.11
供水总量	万吨	2,780	14,375	13,528	13,630
用户数	户	255,997	244,931	240,227	196,516
水质合格率	%	100	100	100	100
产销差率	%	20.28	14.13	8.93	12.88

注：2019 年度产销差率有所上升，主要系近期漏失水量略有上升导致（破管损失水量（明漏、暗漏、渗漏水量）+抢修损失水量+阀门、消防栓等供水设施漏水等）；2020 年 1-3 月产销差进一步增加，主要系受新冠疫情影响，导致 2020 年 2-3 月水表抄表滞后；后续公司将加强抄表管理，确保水表抄表到户，水费收取到位。

#### ①供水能力及水厂分布

截至报告期末，发行人水厂情况如下：

水厂名称	投入运营时间	权益比例	所在地区	供水范围	供水能力	水源地
江东水厂	2017 年	100%	主城区	主城区	18 万吨/日	横锦水库、八都水库
城北水厂	2005 年	100%	主城区	主城区	15 万吨/日	巧溪水库、八都水库
上溪水厂	2010 年	100%	上溪	上溪、义亭、城西	5 万吨/日	岩口水库
苏溪水厂	2013 年	100%	苏溪	苏溪	10 万吨/日	巧溪水库
义南水厂	2016 年	100%	赤岸	赤岸、佛堂	5 万吨/日	枫坑水库
卫星水厂	2003 年	100%	廿三里	廿三里	4 万吨/日	卫星水库
强胜水厂	2005 年	100%	大陈	大陈、楂林	1 万吨/日	八都水库
城西水厂	2019 年	100%	城西	上溪、义亭、城西	2 万吨/日	长堰水库
合计	-	-	-	-	60 万吨/日	-

截至报告期末，发行人经营有江东、城北、上溪、苏溪、义南、卫星、强胜、城西等 8 个水厂，供水范围涉及义乌主城区、城西及城北区域，供水能力达到 60 万吨/日。其中，江东水厂是发行人新近完工运行的水厂，目前该水厂已替代义驾山水厂处理 5,000 万立方米/年的东阳横锦水库来水，义驾山水厂不再运营。为充分利用长堰水库的富余水源，发行人已按 2 万吨/日标准建设城西水厂（城西应急供水设施工程），该水厂已于 2019 年 5 月通水。

### ②供水设施及供水效率

义乌市城区自上世纪 60 年代开始铺设供水管网，以后逐年增加。近年来，随着义乌市经济的快速发展以及城市规模的不断扩大，供水管网基本形成了以主城区为中心、覆盖义西、义北的供水网络格局。

截至报告期末，发行人所运营管理的供水管网总长 2,919.5 公里，其中 DN300 以上的主干网 674 公里，DN100 及以上阀门 12,279 座。

从供水产销差率来看，最近三年及一期发行人供水产销差率分别为 12.88%、8.93%、14.13%和 20.28%。2019 年度产销差率有所上升，主要系近期漏失水量略有上升导致（破管损失水量（明漏、暗漏、渗漏水量）+抢修损失水量+阀门、消防栓等供水设施漏水等）；2020 年 1-3 月产销差进一步增加，主要系受新冠疫情影响，导致 2020 年 2-3 月水表抄表滞后；后续公司将加强抄表管理，确保水表抄表到户，水费收取到位。

### ③供水销水及用户情况

发行人供水用户特征与义乌市经济特征基本一致，其中居民用水及经营性用水占比较大。发行人最近三年及一期销水情况如下表所示：

单位：万吨、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	售水量	占比	售水量	占比	售水量	占比	售水量	占比
居民用水	231.52	17.20	6,139.70	48.21	6,001	49.2	5,845	48.6
非居民用水	1,102.64	81.93	6,546.45	51.41	6,159	50.5	6,149	51.13
特种用水	11.67	0.87	48.35	0.38	36	0.30	32	0.27
合计	<b>1,345.83</b>	<b>100.00</b>	<b>12,734.50</b>	<b>100.00</b>	<b>12,196</b>	<b>100.00</b>	<b>12,026</b>	<b>100.00</b>

在供水价格方面，发行人主要依据《关于义乌市供水价格改革和污水处理费标准调整的通知》进行定价，对于供水价格的调整具有一定的议价权，但并无最终的决定权，水价调整要经历供水公司提出调价申请→成本监审→价格听证会→调价方案申报→市政府常务会通过等一系列流程方可执行。截至目前，发行人现行供水价格主要由现行水价、资源费、污水费构成。截至报告期末，发行人供水价格表如下：

单位：元/吨

项目	到户价	水费构成	
		基本水价	污水费
居民用水	3.15	2.20	0.95
非居民	5.30	3.60	1.70
特种用水	7.50	5.80	1.70

#### ④供水成本情况

发行人供水成本主要由制水成本、输配成本和期间费用构成，其中制水成本占比最大，而制水成本主要由原水费构成。最近三年及一期，发行人供水成本情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
制水成本	4,060	44.85	4,904	46.63	17,612	56.43	16,416	56.04
其中：原水费	2,537	28.02	2,086	19.83	8,670	27.78	8,722	29.78

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
输配成本	3,635	40.15	4,078	38.78	10,147	32.51	9,632	32.88
期间费用	1,358	15.00	1,535	14.60	3,452	11.06	3,243	11.08
合计	<b>9,053</b>	<b>100.00</b>	<b>10,517</b>	<b>100.00</b>	<b>31,211</b>	<b>100.00</b>	<b>29,291</b>	<b>100.00</b>

制水成本主要指发行人通过一定的工程设施，将地表水、地下水进行必要的汲取、净化、消毒处理，使水质符合国家规定标准的生产过程中发生的合理费用，包括原水费、水资源费、原材料费、动力费、制水部门生产人员工资及福利、外购成品水费和制造费。

输配成本指发行人为组织管理疏松净水到户过程中所发生的各种费用。包括输配部门人员工资及福利、动力费用、输配环节固定资产折旧、修理费、机物料消耗、低值易耗品摊销和其他辅配费用。

期间费用指发行人为组织和管理供水生产经营所发生的管理费用、营业费用和财务费用。

## （2）污水处理

发行人污水处理业务主要由水处理公司负责运营。水处理公司承担了义乌市全市生活污水和部分工业企业废水处理和处排工作。最近三年及一期，发行人污水处理形成收入分别为 15,598.64 万元、17,827.76 万元、18,112.71 万元和 3,272.14 万元。

截至报告期末，水处理公司投入运营的污水处理厂 9 座，分别为中心污水厂、江东污水厂、后宅污水厂、稠江污水厂、佛堂污水厂、大陈污水厂、苏溪污水厂、义亭污水厂、赤岸污水厂，日污水处理能力达 54 万吨。经义乌市环保局对各污水处理厂的运行情况实施的 24 小时不间断监测结果，各运污水处理厂出水水质稳定，出水水质均能达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 类或一级 B 类标准。截至报告期末，发行人运营的污水处理厂基本情况如下所示：

单位：万吨

名称	投入运营时间	权益比例	排放标准	纳污范围	日处理能力	日处理量
中心污水厂	2000 年 8 月	100%	一级 A	中心城区、江东、经济开发区、北苑工业园区等江东区域	7.0	6.23
江东污水厂	2009 年 8 月	100%	一级 A	苏溪镇以杨梅岗为分水岭的南部地区、义北工业园区、荷叶塘区块、	12.0	10.18

名称	投入运营时间	权益比例	排放标准	纳污范围	日处理能力	日处理量
				福田片的国际商贸城大部分地区、稠城街道的下骆宅片、廿三里街道全部、江东街道青口片等区域		
后宅污水厂	2009 年 4 月	100%	一级 A	后宅工业区、后宅办事处、柳青工业小区、城北农业开发区、城北分区等区域	4.0	3.86
稠江污水厂	2010 年 6 月	100%	一级 A	主城区大部分、降级开发区、城西镇工业小区、北苑部分地块、江东部分地块	15.0	14.70
佛堂污水厂	2009 年 10 月（一期） 2013 年 1 月（二期）	100%	一级 A	佛堂镇及镇区内工业园区	4.0	4.14
大陈污水厂	2009 年 3 月	100%	一级 A	大陈镇老镇区、镇新中心区为主的区域	2.0	1.68
苏溪污水厂	2013 年 9 月	100%	一级 A	苏溪镇南起车站路、北至环城快速路、东起翁界村、西至新中村	2.0	1.47
义亭污水厂	2013 年 9 月	100%	一级 A	义亭镇、上溪镇以及城西街道西南的看守所及 13 个村落	7.0	6.89
赤岸污水厂	2016 年 6 月	100%	一级 A	赤岸镇区、工业区及干管覆盖到的部分农村区域	1.0	0.98
<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>54.00</b>	<b>50.13</b>

发行人运营的污水处理厂目前已基本处于满负荷运营状态，日均污水处理量约 51.22 万吨。为提高污水处理能力，发行人 2016 年 6 月新建投入使用赤岸污水处理厂，日处理能力达 1 万吨，主要负责赤岸镇区、工业区及干管覆盖到的部分农村区域。同时，发行人计划对稠江污水厂、江东污水厂、佛堂污水厂、苏溪污水厂进行扩容扩建，增建新污水处理工艺线，以满足义乌市城乡污水全面集中处理的需要，同时，着手工业污水处理再利用，新建高新区武德净水厂，上述项目总投资预计 23 亿元，完成后发行人日均污水处理能力提升至 73 万吨。双江湖（稠江）净水厂列入 2018 年市重点工程和重大产业项目计划，目前主体工程已开工。佛堂、赤岸厂扩建、高新区武德净水厂等项目前期工作正在开展。截至报告期末，公司污水处理厂扩建已投资 6.10 亿元。

发行人污水费定价及收取方式具体为：发行人每月按政府公布的污水处理费用标准向社会代收污水处理费，并按一定的周期全额上缴财政。义乌市政府则采用核拨制对发行人的排水成本和收入进行监审和划拨。每年年初发行人将上年度的实际污水处理量和污水处理成本上报市政府相关部门（财政、水务、发改委），市政府相关部门对发行人申报的年度污水处理量和处理成本进行监审，并按监审

后确定各年应核拨给发行人的污水处理费用。截至报告期末，义乌市污水费收费标准情况如下表所示：

单位：元/吨

分类	价格
居民用水	0.95
一般工业企业	1.70
高污染工业企业	2.50
非工业企业	1.70
特种行业	1.70

发行人的污水处理成本包括电力、药剂、设备维护、污泥处置、人工成本、折旧摊销和期间费用。最近三年及一期发行人污水处理成本如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
电力	839.13	16.89	4,028.24	16.18	4,167.92	17.80	3,679.79	16.68
药剂	268.52	5.40	1,263.27	5.07	1,694.82	7.24	1,560.02	7.07
设备维护	115.26	2.32	397.22	1.60	625.41	2.67	684.06	3.10
污泥处置	1,030.40	20.74	4,634.33	18.61	3,175.43	13.56	2,836.27	12.85
人工成本	351.61	7.08	2,995.60	12.03	3,109.06	13.28	3,154.93	14.30
折旧摊销	2,165.15	43.57	8,779.55	35.26	8,184.51	34.95	7,900.32	35.80
期间费用	146.72	2.95	1,671.34	6.71	1,883.84	8.04	1,790.76	8.12
其他	52.02	1.05	1,130.95	4.54	576.95	2.46	460.54	2.09
<b>合计</b>	<b>4,968.81</b>	<b>100.00</b>	<b>24,900.50</b>	<b>100.00</b>	<b>23,417.94</b>	<b>100.00</b>	<b>22,066.69</b>	<b>100.00</b>

### （3）水务工程

发行人水务工程业务主要由水务集团下属子公司义乌市城市管网投资管理有限公司及义乌市自来水安装工程有限公司承接，业务范围包括市政给排水工程、管道敷设、管线安装、供水设施配套安装等，服务对象既包括发行人自身及下属公司，也对外承揽工程项目。发行人水务工程收入一方面来源于从事管道敷设、管线安装等业务收取的安装工程费，另一方面来源于承包当地水务工程项目后转包收取的中介费用。最近三年及一期，发行人水务工程形成收入分别为 10,058.65 万元、14,601.49 万元、24,650.64 万元和 3,878.54 万元。

#### （4）水利工程

发行人水利工程业务主要由水务集团下属子公司义乌市水利工程管理有限公司运营。该公司系根据《义乌市人民政府办公室关于印发义乌市深入推进市属水利工程管理单位体制改革方案的通知》（义政办发[2017]54 号），由幸福水库管理处、半月湾水轮泵站、长堰水库管理处、塔下水轮泵站、巧溪水库管理处、岩口水库管理处、杨宅水轮泵站、八都水库管理处、枫坑水库管理处、姑塘水库管理处、王大坑水库管理处、柏峰水库管理处 12 家单位按评估价值划入组建。

发行人水利工程业务收入主要系通过运营管理上述水库资产形成的原水出售收入和水力发电收入。其中原水出售业务既包括对发行人自身供水业务的原水供应，也包括对于义乌市第三自来水有限公司及当地印染企业的原水售水收入。最近三年及一期，发行人水利工程形成收入分别为 1,590.88 万元、2,799.15 万元、5,005.32 万元和 988.97 万元。

### 6、基础设施

发行人基础设施板块主要承载实体为城投集团、交旅集团和陆港集团。其中，城投集团主要负责义乌市城市基础设施建设；交旅集团主要负责义乌市公路的建设与养护；陆港集团主要负责市场及物流配套基础设施建设。最近三年及一期，发行人基础设施板块分别形成营业收入 94,719.54 万元、3,056.76 万元、36,948.69 万元和 0.00 万元，分别实现毛利润 10,602.96 万元、2,624.83 万元、3,592.38 万元和 0.00 万元，毛利率分别为 11.19%、85.87%、9.72%和 0.00%。其中，发行人基建业务 2017 年度收入大幅上升，主要系当年项目投资规模较大，完工进度较高所致；2018 年度毛利率较高，主要是受项目建设进度影响当年结算确认收入很少，该年收入主要是基础设施维护养护费用，成本相对较低所致；2019 年度逐步恢复；2020 年 1-3 月，因受新型冠状病毒肺炎疫情影响，基础设施项目施工进度及收入结算等均受到一定影响，随着国内疫情的控制，已在逐步恢复正常。

#### （1）运作模式

基础设施板块为发行人重要的业务板块之一，可细分为市政基础设施和公路建设。发行人基础设施建设业务主要采取委托建设的运作模式，每年根据收入确认文件确认基础设施建设收入。该业务模式下所承接的工程主要是市政道路、城市管网等本身不产生现金流的项目。

城投集团为义乌市最大的市政基础设施施工建设主体，主要负责义乌市内各项城市基础设施建设工程的开发建设。

交旅集团为义乌市最重要的公路建设主体，主要负责义乌市公路建设与养护，疏港高速、城际轨道交通、甬金铁路、杭长铁路等项目建设。

陆港集团是以义乌市国际物流园区、国内物流园区、保税物流园区、快递物流园区以及国际航空港等项目的投资、建设与管理为主的国有企业，主要负责市场及物流配套基础设施建设。

## （2）基础设施建设项目明细

发行人基础设施建设项目全部在义乌市范围内，为提高城市居民出行条件、改善居住环境、提升城市总体形象起到了积极的推动作用。截至报告期末，发行人主要在建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	项目总投资	已投资金额	2020年拟投资情况	2021年拟投资情况	2022年拟投资情况
1	阳光大道立交化改造提档工程	2016-2021	162,167	95,319	15,000	5,000	1,000
2	金融商务区块一期（地下空间）市政设施工程	2017-2020	114,207	46,903	4,500	2,000	1,000
3	03省道（宗泽路-环城北路）地下管廊工程	2013-2020	88,059	34,996	5,100	1,000	500
4	交通治堵工程-宗泽路延伸工程	2017-2019	36,050	14,558	-	-	-
5	博物馆新馆、美术馆项目	2016-2021	63,098	31,916	5,000	5,000	1,000
6	机场路立交化改造工程三阶段	2019-2022	432,810	25,414	40,000	80,000	60,000
7	机场路立交化改造工程一阶段	2018-2021	85,775	35,034	12,000	5,000	1,000
8	机场路立交化改造工程二阶段	2018-2022	149,514	23,049	15,000	5,000	2,000
9	东河至萧皇塘	2014-2020	112,903	61,818	500	-	-
10	03省道改建工程（二期）	2014-2020	303,800	129,495	15,000	-	-
11	铁路综合枢纽	2015-2020	154,883	86,558	5,000	-	-
12	国贸大道与环城南路互通工程	2018-2021	28,473	14,973	8,000	2,000	-
13	规划 S214、S215 义乌江东至赤岸公路工程	2018-2021	351,300	21,353	20,000	50,000	-
14	安吉至洞头公路义乌赤岸至永康交界段公路工程	2018-2021	118,890	14,308	10,000	40,000	-

序号	项目名称	建设期间	项目总投资	已投资金额	2020 年拟投资情况	2021 年拟投资情况	2022 年拟投资情况
15	临安至苍南佛堂互通至上佛路段工程	2018-2021	107,420	8,744	16,000	40,000	-
16	G527 至规划 S215 义乌江东连接线工程	2018-2021	133,209	23,871	25,000	40,000	-
17	义乌国际生产资料市场配套道路工程（一期）	2016-2020	86,915	59,744	180	-	-
18	国际生产资料市场支路工程(开创路以东)	2016-2020	31,339	18,497	300	-	-
19	国际生产资料市场开创路东侧、雪峰西路南侧道路工程	2012-2021	16,230	5,907	1,000	500	-
20	国际生产资料市场开创路西侧、雪峰路西路北侧道路	2012-2021	21,135	7,516	600	500	-
21	义乌国际生产资料市场雪峰以北综合管廊工程	2013-2021	11,469	4,786	-	300	-
22	义乌杨村溪改造工程	2013-2021	10,178	5,043	800	200	-
23	集聚区富港大道(西城路-03 省道)工程	2013-2021	33,159	18,702	2,200	500	-
24	内陆口岸场站二期配套工程（指挥部）	2013-2021	17,215	18,621	2,000	1,500	-
25	义乌小商品国内物流中心一期、二期配套道路工程（龙海路、安和路、荷花街工程）	2014-2021	21,765	21,220	1,100	500	-
26	义乌机场航空口岸配套设施工程	2014-2020	20,025	24,228	-	-	-
27	义乌市飞行区改造工程	2013-2021	50,000	46,718	5,300	2,000	-
28	物流仓储区配套道路一期工程（配套道路弘贸路、汇通路、荷花街、伏龙山路市政工程）	2013-2020	13,323	6,338	500	-	-
29	国际陆港物流园区-电商仓储区配套道路一期工程	2019-2021	27,519	2,744	3,500	3,000	-
	<b>合计</b>		<b>2,802,830</b>	<b>908,373</b>	<b>213,580</b>	<b>284,000</b>	<b>66,500</b>

## 7、房地产

最近三年及一期，发行人房地产板块形成的营业收入分别为 991,661.78 万元、214,798.06 万元和 386,065.99 万元和 13,227.74 万元，形成的毛利润分别为 100,123.87 万元、1,719.16 万元、41,369.88 万元和-463.02 万元。发行人房地产开发板块收入在 2017 年度大幅增长，并成为其主营业务收入占比最大的板块，主要系商城集团等房地产开发业务承载实体的存量项目集中交付结算、销售收入进行结转所致；该年度房地产开发板块暂无新建房地产销售收入，均为存量项目交

付结转收入。2018 年起，公司商品房销售规模较 2017 年度大幅减少，房地产销售收入回归往年正常水平，从而导致相关销售收入有所下降。

### （1）总体情况

发行人所经营的房地产业务主要包括保障性住房业务及非保障性住房业务。保障性住房业务以城乡新社区集聚和城市有机更新为主，主要由建投集团负责经营管理。非保障性住房业务主要以普通住宅地产的开发建设为主，同时包括部分商业地产、工业地产和其他零星房地产业务；主要经营主体包括市场集团下属子公司商城房产、恒风集团下属子公司神州置业、城投集团下属子公司中福置业和建投集团下属子公司绣湖置业等。

商城房产成立于 2001 年，截至报告期末注册资本 25 亿元人民币；拥有国家房地产开发二级资质，经营范围涉及住宅开发、商业地产、标准厂房、物业管理、展览等领域，已累计开发房地产超过 300 余万平方米。商城房产开发的房地产项目主要分布在浙江义乌、江西南昌和浙江杭州等地，已开发完成的房地产项目主要有：义乌荷塘月色、南昌凤凰印象、名仕家园、商城世纪村、金桥人家、钱塘印象、浦江绿谷一期、荷塘雅居、嘉和公寓及商城创业园项目等。

恒风集团下属神州置业成立于 2002 年，截至报告期末的注册资本为 2,000 万元；拥有国家房地产开发三级资质，主要从事房地产开发工作，目前已累计开发房地产超过 40 余万平方米，包括恒风盘龙广场及义乌神力创业园等项目。

城投集团下属中福置业成立于 2012 年，注册资本 1 亿元人民币，拥有国家房地产开发三级资质，经营范围为房地产开发销售。

建投集团下属绣湖置业原名为义乌市易富置业有限公司，成立于 2016 年，注册资本 1 亿元人民币，拥有国家房地产开发四级资质，近年来根据建投集团商业转型计划，开始从事房地产开发业务。

发行人保障性住房主要由建投集团负责经营。建投集团为义乌市最重要的城乡新社区集聚和城市有机更新建设主体，拥有房地产开发企业四级资质。城乡新社区集聚指针对义乌市中心城区规划建设用地范围内的所有村庄，按照价值置换方式，实行多村集中联建，采用高层公寓加产业用房、商业用房、商务楼宇、货币等多种形式置换，推动农村向社区转变，农民向市民转变；集聚建设对象可根据实际情况，在选择高层公寓的同时，剩余可置换权益面积还可以在相应地段继续选择产业用房、商业用房、商务楼宇、货币等一种或多种方式置换；其中产业

用房一般指全市统筹规划建设的多层厂房和仓储物流用房等，商业用房一般指高层公寓集聚小区的裙楼商业用房，商务楼宇一般指全市统筹规划建设的商务办公用房，高层公寓用于保障集聚建设对象基本住房需求，产业用房、商业用房、商务楼宇用于增加集聚建设对象的财产性收入。城市有机更新是指对城市中已不适应一体化城市社会生活的区域所进行的必要改建，使之重新发展和繁荣，主要包括对建筑物等客观存在实体的改造，以及对各种生态环境、空间环境、文化环境、视觉环境、游憩环境等的改造与延续；义乌市开展老城区有机更新，旨在改善居民的生活品质和居住环境，保护历史文化遗存，撬动义乌城市转型升级。

## （2）房地产收入确认政策

发行人按照最新的企业会计准则的规定对房地产销售中的收入进行结转确认。房地产销售收入属于商品销售收入，根据会计准则规定，在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入，如果同时满足以下条件：

①地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；

②已签订销售合同；

③已取得买方按销售合同约定交付房产的付款证明；

则在买方接到书面交房通知书，对房屋验收通过后，办理书面的移交手续，领取钥匙。在这种情况下，与房屋所有权相联系的风险和报酬及房屋的管理权和控制权均全部转移，发行人即确认收入的实现。

**(3) 在建房地产项目**

截至报告期末，发行人在建房地产项目如下表所示：

单位：万元、万平方米

项目开发主体	项目名称	项目所在地	类型	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	已投资金额	资金来源	可售面积	销售进度
商城房产-绿谷置业	浦江绿谷二期	浙江浦江	住宅	2017.4	2020.9	104,600	65,833	自筹	11.77	56.15%
商城房产	嘉美广场	浙江义乌	商业 24.57% 住宅 75.43%	2018.5	2020.5	143,100	121,142	自筹	6.43	61.16%
神州置业-高恒置业	印象徽州	安徽徽州	商住	2003.11	2021.10	77,400	62,515	自筹	18.78	75.61%
商城房产-义乌苏溪商博置业有限公司	苏溪印象	浙江义乌	住宅 86.49% 商业 13.51%	2019.4	2021.12	146,813	82,558	自筹	14.43	21.36%
绣湖置业	建投集团·文昌学府	浙江义乌	住宅 81.39% 商业 18.61%	2019.1	2020.5	20,000	17,858	自筹	1.46	未开盘
建投集团	新社区集聚镇中北侧1#地块	浙江义乌	住宅 93.52% 商业 6.48%	2018.6	2021.3	60,000	23,262	自筹	9.09	未开盘
建投集团	新社区集聚-江东毛店地块	浙江义乌	住宅 96.26% 商业 3.74%	2018.7	2021.3	211,000	95,201	自筹	38.89	未开盘
建投集团	新社区集聚-香溪 A2 地块	浙江义乌	住宅 95.32% 商业 4.68%	2018.8	2021.9	73,859	32,401	自筹	10.1	未开盘
建投集团	新社区集聚-稠江古姆塘地块	浙江义乌	住宅 91.35% 商业 8.65%	2018.8	2020.12	106,962	40,566	自筹	16.43	未开盘
建投集团	新社区集聚-佛堂小江滩地块	浙江义乌	住宅 93.65% 商业 6.35%	2018.9	2021.7	197,800	69,871	自筹	33.57	未开盘

项目开发主体	项目名称	项目所在地	类型	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	已投资金额	资金来源	可售面积	销售进度
建投集团	新社区集聚-福田湖塘地块	浙江义乌	住宅 93.66% 商业 6.34%	2018.9	2021.5	85,550	28,967	自筹	9.18	未开盘
建投集团	义乌市城市有机更新-湖大塘 02 地块	浙江义乌	住宅 81.82% 商业 18.18%	2017.9	2020.8	97,385	62,059	自筹	3.37	未开盘
建投集团	义乌市城市有机更新-向阳上片西区地块	浙江义乌	住宅 93.85% 商业 6.15%	2017.8	2020.8	216,950	209,611	自筹	10.96	未开盘
建投集团	义乌市城市有机更新-剧院北侧地块	浙江义乌	住宅 93.73% 商业 6.27%	2018.9	2021.5	67,000	62,164	自筹	3.35	未开盘
建投集团	义乌市城市有机更新-市场社区回迁房地块	浙江义乌	住宅 88.19% 商业 11.81%	2018.1	2021.7	142,825	114,518	自筹	6.38	未开盘
建投集团	义乌市城市有机更新-胜利社区回迁房地块	浙江义乌	住宅 93.97% 商业 6.03%	2019.6	2022.2	470,000	340,215	自筹	20.22	未开盘
建投集团	义乌市城市有机更新-车站社区回迁房地块	浙江义乌	住宅 85.87% 商业 14.13%	2019.9	2022.4	110,680	86,341	自筹	4.94	未开盘
建投集团	义乌市城市有机更新-楼店东侧回迁房地块	浙江义乌	住宅 96.12% 商业 3.88%	2019.8	2021.10	98,791	79,435	自筹	4.67	未开盘
<b>合计</b>	-	-	-	-	-	<b>2,430,715</b>	<b>1,594,517</b>		<b>224.02</b>	

注：原义乌后宅街道第一集聚区 A 地块项目因于 2018 年纳入棚改项目后重新立项，原项目名称改为新社区集聚镇中北侧 1#地块项目。

## 8、酒店服务

发行人酒店服务业务板块主要经营载体为市场集团。市场集团现有 5 家运营中的酒店，其中市场集团本级拥有 1 家五星级酒店即义乌幸福湖国际会议中心，其子公司商城集团拥有贝斯特韦斯特（精品）海洋酒店、银都酒店、商城宾馆、雅屋博览酒店 4 家涉外星级酒店（其中商城宾馆即篁园市场的配套酒店，2015 年上半年重新开业经营）。其中贝斯特韦斯特（精品）海洋酒店和银都酒店分别位于国际商贸城和宾王市场附近，均地处义乌市商贸中心，地理位置优越，在竞争中处于较为有利地位。最近三年及一期，发行人酒店服务板块形成的营业收入分别为 34,596.64 万元、34,221.97 万元、34,304.82 万元和 3,721.99 万元，形成的毛利润分别为 517.51 万元、1,637.41 万元、2,676.66 万元和-1,076.96 万元。2017-2019 年，发行人酒店服务板块毛利润逐年上升，主要系在平均房价整体下降的情况下，各酒店稳住并略有提升了入住率，同时在日常的经营管理中，推行精细化管理，控制成本支出所致。2020 年 1-3 月，发行人酒店服务板块的收入和毛利润直线下滑，主要系受新冠疫情影响所致。

最近三年及一期发行人酒店经营情况如下：

单位：万元、%、元/间/天

酒店名称	2020 年 1-3 月			2019 年度			2018 年度			2017 年度		
	入住率	平均房价	酒店营收	入住率	平均房价	酒店营收	入住率	平均房价	酒店营收	入住率	平均房价	酒店营收
义乌幸福湖国际会议中心	26.30	403.55	1,204.93	45.92	445.31	9,464.58	42.88	462.63	9,338.44	40.59	503.12	10,044.29
贝斯特韦斯特（精品）海洋酒店	29.87	200.70	517.04	65.78	365.60	5,088.88	66.61	377.56	5,412.55	62.28	374.95	5,224.73
银都酒店	27.10	233.79	890.48	75.72	363.91	7,064.20	68.23	379.10	7,784.41	62.28	374.95	5,224.73
商城宾馆	40.25	330.09	758.50	68.87	379.62	5,374.86	66.70	384.20	5,496.17	59.68	383.46	5,165.69
雅屋博览酒店	24.37	296.75	686.00	45.02	360.44	5,586.56	35.65	400.15	5,491.40	34.17	425.27	5,566.79

### ①义乌幸福湖国际会议中心

义乌幸福湖国际会议中心是义乌市政府投资建设的五星级酒店，2009 年义乌市国资改革，义乌市人民政府将该项资产划转给市场集团。义乌幸福湖国际会议中心位于义乌市北城新区环城北路以南的幸福湖畔。项目总用地面积 14.22 万平方米，建筑面积 8.31 万平方米，园林景观工程面积 10 万平方米。义乌市国际会议中心设主楼和贵宾楼，其中主楼面积为 7.34 万平方米，设 373 间（套）客房；贵宾楼面积 0.98 万平方米，设 33 间（套）客房（包括总统套房等）。根据商城集团与恒大公司（市场集团前身）签署的《义乌幸福湖国际会议中心管理合同》，聘请商城集团对义乌市国际会议中心进行经营和管理。该酒店不纳入商城集团合并范围，商城集团仅收取管理费。2019 年该酒店入住率为 45.92%，2020 年 1-3 月，受新冠疫情影响，该酒店入住率为 26.30%。

#### ②贝斯特韦斯特（精品）海洋酒店

贝斯特韦斯特（精品）海洋酒店为四星级酒店，目前由全球最大的酒店连锁集团—BestWesternInternational.INC 进行运营管理。该酒店共 17 层，总建筑面积 3.05 万平方米，共有客房 285 间（套），2011 年客房入住率达到 80.00%。随着义乌市高等级酒店的增多，酒店入住率有所下降，2019 年该酒店入住率为 65.78%，2020 年 1-3 月，受新冠疫情影响，该酒店入住率为 29.87%。

#### ③银都酒店

银都酒店是浙中地区第一家四星级酒店，在当地拥有一定的知名度，为义乌市政府指定的政府接待酒店。该酒店营业面积 3.2 万平方米，拥有 222 间（套）客房。2008 年，受到装修改造的影响，银都酒店入住率 46%，酒店完成装修后，2019 年客房入住率达到 75.72%，2020 年 1-3 月，受新冠疫情影响，银都酒店入住率为 27.10%。

#### ④商城宾馆

商城宾馆于 2014 年底开业，地处于义乌小商品城繁华商业区，依托篁园市场，临近国际商贸城、国际博览中心；距义乌机场、火车站、高速路口均约 10 分钟车程。该酒店 2019 年客房入住率达到 68.87%，2020 年 1-3 月，受新冠疫情影响，该酒店入住率为 40.25%。

#### ⑤雅屋国际博览中心配套酒店（即义乌博览皇冠假日酒店）

该酒店计划建设成五星级酒店，规划建筑面积 5.56 万平方米，总投资 4.49 亿元，可提供 330 间（套）客房。该酒店已于 2008 年 6 月份开工，于 2013 年 12 月 28 日正式开业。为提升发行人酒店管理水平，商城集团于 2009 年 12 月与假日酒店（中国）有限公司签订了对该酒店的委托管理合同，合同期限自酒店开业日前起十年。通过引进国际先进的酒店管理理念和管理模式，提升发行人酒店业管理水平，培养高端酒店管理人才，为酒店业发展奠定良好的基础。该酒店 2019 年客房入住率达到 45.02%，2020 年 1-3 月，受新冠疫情影响，该酒店入住率为 24.37%。

## 9、展览广告

发行人展览广告业务板块的经营载体包括市场集团和陆港集团。其中，市场集团主要经营各类专业博览会及各专业市场广告牌；恒风集团主要经营公交车体广告、客运场站广告及公交电视等媒体；城投集团主要经营城市户外广告牌。最近三年及一期，发行人展览广告板块形成的营业收入分别为 14,332.26 万元、20,514.42 万元、20,013.15 万元和 1,152.53 万元，毛利润分别为 880.00 万元、3,029.07 万元、2,080.43 万元和 -251.20 万元。2020 年 1-3 月发行人展览广告板块毛利润为负，除受新冠疫情影响外，还因为一季度为展会淡季，同时往年展览广告业务主要收入来源“中国义乌国际小商品博览会”均为每年 10 月举办所致。

展览广告业务方面，2019 年商城集团先后组织了近百家企业参加 12 个海外展会项目，包括一带一路沿线重要国家的展会：俄罗斯品牌展、韩国进口商品展示会、贝宁西非中国商品展、哥伦比亚展等。2019 年全年共举办义博会、森博会、文交会、旅博会、进口商品博览会等各类展览活动 50 场次，展览面积 82.56 万平方米，参展企业 17,380 家，成交额 365.64 亿元。受疫情影响，2020 年一季度商城集团组织 3 家国内企业赴外参加法兰克福消费品展和法兰克福办公用品展 2 个外展项目，另外先后承接市环卫局环卫工人年夜饭、韵达快递年会以及义乌购十大经营户颁奖大会 3 场大型活动，展览面积 2.10 万平方米。

每年 10 月举行的中国义乌国际小商品博览会，是经中华人民共和国国务院批准的，由中华人民共和国商务部、浙江省人民政府等联合主办，已连续举办了 25 届，成为目前国内最具规模、最具影响、最有成效的日用消费品展览会，是商

务部举办的三大出口商品展之一，先后被评为中国管理水平最佳展会、中国（参展效果）最佳展览、最受关注的十大展会、最佳政府主导型展会和中国十大最具影响力品牌展会等，并获得了国际展览联盟（UFI）的认证。2019 年 10 月举办的第 25 届中国义乌国际小商品(标准)博览会吸引 2,011 家企业参展，共安排国际标准展位 3,738 个，涉及 9 个行业，展览面积达 10 万平方米。同时发行人拥有篁园市场、宾王市场、国际商贸城、国际博览中心等各类专业市场的独家广告经营权。

公交广告业务，主要由恒风集团下属子公司义乌市恒风传媒科技有限公司负责经营。义乌市恒风传媒科技有限公司是集设计、制作、发布、代理于一体的专业广告公司，是中国广告协会资质认定委员会认定的“中国二级广告企业”。截至报告期末，义乌市恒风传媒科技有限公司拥有义乌市市区及城乡 184 条线路、1,325 辆公交车、客运场站广告牌和公交电视等媒体的广告经营权。

城投集团下属子公司城建资源公司成立于 2012 年，主要负责经营义乌市城市户外广告牌，主要包括有公用自行车广告牌、公交车站广告牌、地下通道嵌入式灯箱广告牌、大型立柱高炮广告牌、F 杆交通指示牌（分道牌）广告牌等。

### （三）经营方针及战略

发行人定位于义乌市国有资产管理、市区公用事业建设开发和管理经营的主体，是义乌市国有资本经营管理的唯一主体。在服务于区域经济发展的同时，坚持以盈利为目标，通过专业化和市场化运作，确保国有资本的有进有退和保值增值目标的实现。发行人是贯彻义乌市战略意图的产业投资主体，围绕市场建设和发展物流的发展目标，完善城市综合配套建设和管理，推进义乌市国际贸易综合试点改革。

发行人将按照企业化、市场化、专业化的原则，运作资本，整合资源，盘活存量资金，发挥国有资产的规模效应，不断增强核心竞争力，努力实现长期可持续发展。

目前，义乌市政府已经将义乌市所有与小商品市场相关的经营性资产注入发行人，由发行人统一运营和管理。发行人将通过充分发挥“三大优势”——政策优

势、市场优势、资本优势，在深化和提高核心竞争力的基础上，通过发展理念、产业结构、资产结构、人才结构调整，加快推进企业发展。坚持资本经营与产业经营并举，围绕义乌市国企改革和国际贸易综合改革试点城市建设的重点，加强义乌市的小商品市场及配套服务设施建设。强化市场掌控能力，提高公共服务水平，全面提升企业盈利能力及核心竞争力，形成以市场开发服务为核心，交通、物流、商贸以及公共服务等各类配套产业同步发展的产业布局，成为围绕小商品市场经营上下游各类产业全面发展综合性企业。

未来 3 至 5 年，发行人将在义乌市建设国际性商贸名城战略策动下，以培养和经营中国小商品城为中心，通过制度创新、业务创新和技术创新，不断优化资源配置，依托信息技术，巩固与加强在市场建设和经营领域中的领先优势，建成以小商品市场为龙头，要素市场为支撑，专业市场相配套，适应现代市场经济、与国际接轨的现代化市场体系，把中国小商品市场建设成全国小商品的流通中心、展示中心、信息中心和电子商务中心，继续做大市场规模，进一步确立行业龙头地位，大力开拓国际市场，建立国际营销和服务网络，积极发展全方位的现代服务业。围绕小商品市场的发展，发行人将不断拓展物流领域优势，依托国家交通运输部和浙江省政府确定的重点扶持物流园区政策，建设城囊括国内物流、国际物流和物流信息三大平台建设经营为主的基地型物流体系，推动区域内社会经济的平稳快速发展。同时，其他商品销售、交通客运、酒店服务、公用事业及市政建设等业务将紧紧依托小商品市场繁荣带来的客流、人流优势，不断提升服务水平，实现跨越式发展。

## 五、发行人所在行业状况

### （一）市场经营

市场经营行业在国民经济体系中处于下游产业的位置，在我国国民经济中占有重要的地位，与国民经济发展、人均收入水平等宏观因素息息相关。经过几十年的培育和发展，我国商品交易市场规模不断扩大，商品集散功能愈益增强，各地商品交易市场已经成为我国商品流通的重要集散地。

#### 1、行业现状

受世界经济复苏疲弱、我国增长周期调整、房地产市场降温、产能过剩依然严重等多重因素影响，中国经济增长延续趋缓态势。2017 年，我国 GDP 达到 82.08 万亿元，同比增长 6.8%；2018 年 GDP 达到 90.03 万亿元，同比增长 6.6%；2019 年 GDP 达到 99.09 万亿元，同比增长 6.1%。

近年来我国社会消费品零售总额增速呈下降趋势。2017 年，社会消费品零售总额 36.63 万亿元，同比增长 10.2%，增幅较上年同期下降 0.2 个百分点；2018 年，社会消费品零售总额 38.10 万亿元，同比增长 9.0%，增幅较上年同期下降 1.2 个百分点；2019 年，社会消费品零售总额 41.17 万亿元，同比增长 8.0%，增幅较上年同期下降 1.0 个百分点。

居民消费的增长主要源于其收入的增长，居民收入增长与其消费性支出增长的相关性很强。2017 年，城镇居民人均可支配收入 36,396 元，同比增长 8.3%；农村居民人均可支配收入 13,432 元，同比增长 8.6%。2018 年，城镇居民人均可支配收入 39,251 元，同比增长 7.8%；农村居民人均可支配收入 14,617 元，同比增长 8.8%。2019 年，城镇居民人均可支配收入 42,359 元，同比增长 7.9%；农村居民人均可支配收入 16,021 元，同比增长 9.6%。

随着经济全球化的发展，我国日益成为国际产品采购中心。商品交易市场向大型化发展，市场数量和成交额所占比重均有提高。随着商品交易市场规模的不断扩大，商品交易市场在流通领域中商品集散的功能逐渐增强，一些实力强的大批发商、大代理商成为商品交易市场的经营主体。

## 2、行业政策及前景

2011 年 3 月 4 日，国务院发文批复《浙江省义乌市国际贸易综合改革试点总体方案》，这是继国家设立 9 个综合配套改革试验区之后、经国务院批准设立的又一个综合改革试点，是浙江省第一个国家级综合改革试点，也是全国首个由国务院批准的县级市综合改革试点。

国际贸易综合改革试点总体方案获批，一方面有利于小商品城租户的发展，将有助于推动义乌小商品市场的可持续发展；另一方面，义乌作为中国国内第一个获批的试点区域，未来市场商位的需求将会越来越大，将改变市场商位的供求关系；而且，对未来政府指导以及市场招标的租金价格预留了很大提升空间。

2018 年，国家发展改革委等八部委联合下发了《关于进一步深化浙江省义乌市国际贸易综合改革试点工作的通知》（发改经体〔2018〕422 号），该文件明确提出为进一步深化义乌国际贸易综合改革试点，加快培育国际竞争新优势，拓展对外贸易新空间，推动形成全面开放新格局，同意义乌市开展市场采购进口贸易机制创新，实施进口贸易便利化改革举措。

### 3、发行人的市场地位

发行人下属的市场集团是义乌市市场经营行业最主要的参与者，市场集团控股的上市公司商城集团独家经营开发、管理、服务的国际商贸城、篁园市场等义乌中国小商品城，目前已经发展为国内外具有重要影响力的小商品市场。

义乌小商品市场是我国最大的商品交易平台之一，是我国广大中小生产企业和国际采购商共享式的交易平台，义乌的市场规模效应将在当前及今后相当长的时期内，继续保持行业领先优势和良性发展趋势。随着市场规模的持续扩大，义乌小商品市场的商品种类日益齐全，在一区，境内外客商们几乎能够采购到全部所需的小商品，加上良好的配套条件，义乌小商品市场正体现出越来越强的商业向心力，周边地区原有的部分专业市场也有向义乌集中的趋势。

截至报告期末，发行人现有市场经营面积 640 余万平方米、商铺 7.5 万个、从业人员 21 余万，日客流量 21 万余人次。来自世界各地的 10 万余家生产企业 6,000 余个知名品牌、170 万种商品常年在市场里展示。产品种类几乎囊括了工艺品、饰品、小五金、日用百货、玩具等所有日用工业品，商品辐射 210 余个国家和地区。饰品、玩具、工艺品、日用五金、袜子、拉链等优势商品在中国市场占有 30% 以上的份额。联合国难民署、中国外交部、家乐福等机构都相继在市场设立了采购信息中心；20 多家跨国零售集团常年在义乌采购商品；韩国、香港、台湾等也在义乌市场设立了商品馆。义乌已成为中国商品走向世界和世界商品走向中国的重要桥梁之一，并在全球确立了小商品贸易中心和小商品创造中心的地位。

2008 年发行人下属子公司与国家商务部合作编制了义乌中国小商品城指数，编制并实施了《小商品分类和编码》标准，从而使得义乌小商品城在一定程度上取得了全球小商品贸易定价、定标的话语权，进一步巩固了其在全国同行业领先

的地位。同时，义乌市享受多项国家及地方政府政策支持，有利于小商品城及其他专业市场的持续繁荣。2011 年，义乌国际贸易综合改革试点获国务院批准，义乌成为浙江唯一的商贸服务业集聚区，为更好地构筑市场销售和公共服务平台提供了优越的外部环境。而义乌市政府也动员各种力量和要素支持市场发展，如提出的建设国际商贸特区等，这些都将持续推动发行人的进一步发展。

此外，市场集团还经营了副食品市场、家具市场、义乌装饰城和浙中木材市场等其他多家专业市场。通过不断整合，发行人已经构建起了多品类专业市场体系，在国内外形成了重要的影响力。

## （二）商品销售

### 1、行业现状

中国是世界第一贸易大国、第一大出口国、第二大进口国、世界第二大经济体，中国经济已成为世界经济的重要组成部分。我国进出口贸易总量同期快速增长，占 GDP 总量的三分之一。据国家统计局发布的统计数据显示，2019 年我国货物进出口总额 315,505 亿元，比上年增长 3.4%；其中，出口 172,342 亿元，增长 5.0%；进口 143,162 亿元，增长 1.6%；进出口相抵，顺差为 29,180 亿元。与此同时，2019 年金融市场和大宗商品价格剧烈波动、全球投资大幅下滑、全球贸易保护主义及单边主义盛行，中美贸易摩擦带来一定外部压力，这为我国进出口贸易带来一定风险。但从长期发展趋势看，世界经济全球化的趋势没有改变，中国经济深度融入世界经济，中美贸易依存度高，互利共赢的本质不会改变，合作需求潜力依然十分巨大。目前中美贸易战谈判接近尾声，有望取得阶段性成果。因此，随着我国经济持续健康发展和世界经济一体化进程的加快，我国进出口贸易行业发展仍具广阔空间。

根据《关于义乌市 2019 年国民经济和社会发展计划执行情况及 2020 年国民经济和社会发展计划草案的报告》，2019 年义乌市积极应对贸易摩擦，出口贸易稳中有升，全年实现出口总额 2,868 亿元，同比增长 13.7%；实现跨境电子商务交易额 754 亿元，增长 15.2%。

### 2、发行人行业地位

发行人下属的恒风进出口公司的外贸规模在义乌市稳居前列，与义乌市规模较大的国有外贸经营企业均已建立起长期稳定的客户关系，是发行人商品销售业务板块的重要业务主体。

### （三）交通客运

城市公共交通行业属公益性行业，其特点是业务运营不以盈利为目的，资金投入量大，采取垄断经营可以产生规模化效应，其涉及面广且关系到居民切身利益，因而其服务的价格、线路设置、运营时间、车辆配置等方面均受到政府有关部门的严格控制和监管。作为影响城市发展和国计民生的重要公用事业行业，交通客运业务受宏观经济波动影响较小，属于非周期性行业。城市公共交通行业作为影响城市发展和国计民生的重要公用事业行业，受到政府有关部门的严格控制和监管，在经营成本一定的情况下，企业的效益在很大程度上取决于政府对服务产品的定价。燃油价格、人工成本、优惠乘车以及轨道交通大幅扩容等因素成为影响该行业的主要因素。

#### 1、行业现状

城市公共交通是满足人民群众基本出行的社会公益性事业，是交通运输服务业的重要组成部分，与人民群众生产生活息息相关，与城市运行和经济发展密不可分，是一项重大的民生工程。推进城市公共交通行业健康发展，保证城市公共交通平稳有序运行，对于促进经济社会可持续发展、改善城市人居环境、保障广大人民群众基本出行权益至关重要。“十三五”时期是我国全面建成小康社会的决胜阶段，新型城镇化建设快速推进，城市公共交通发展将迎来重要的战略机遇期和攻坚期。

（1）提升公交出行的快捷性。构建城市公共交通快速通勤系统。到 2020 年，城区常住人口 300 万以上城市基本建成公交专用网络，与城市轨道交通、快速公共交通系统等共同构成城市快速通勤系统。加快城际轨道交通建设，在长三角、珠三角、京津冀、长江中游、成渝、中原等主要城市群形成以城际轨道交通网络为主骨架的城际客运快速通勤系统。

（2）建设城市公交智能化应用系统。深化城市公交智能化应用示范工程，

加快推进城市公交信息资源的深度开发和综合利用，为管理部门和运营企业科学决策提供支撑。到 2020 年，城区常住人口 100 万以上的城市全面建成城市公共交通运营调度管理系统、安全监控系统、应急处置系统。推进“互联网+城市公交”发展。充分利用社会资源和企业力量，大力推进大数据、云计算、移动互联网技术在城市公交出行信息服务领域的广泛应用，推动具有城市公交便捷出行引导的智慧型综合出行信息服务系统建设，向公众提供全链条、全方式、全区域的综合交“一站式”信息服务。

(3) 缓解城市交通拥堵。合理选择交通疏导措施，充分考虑人口规模、地理形态、空间布局和交通发展阶段的差异性，引导各地依法建立以经济手段为主、行政手段为辅的差异化交通拥堵治理措施。改善慢行交通出行环境。构建“安全、公平、便捷、连续、舒适、优美”的步行、自行车等慢行交通系统，引导公众选择绿色方式出行。加强城市静态交通管理，科学规划停车设施，支持对中心城区实行分区域、分时段、分标准的差别化停车收费政策。落实城市建设项目交通影响评价制度。对规划建设航空港、铁路客运站、水路客运码头、公路客运站、居住区、商业区等大型建设项目，组织开展交通影响评估。

## 2、行业政策及前景

我国政府对优先发展城市公共交通十分重视，不断加大政策扶持力度。2004 年建设部出台了《关于优先发展城市公共交通的意见》（建城[2004]38 号），首次在国家政策层面提出了“城市公共交通是关系国计民生的社会公益事业”的定位。

2005 年 9 月，在《国务院办公厅转发建设部等部门关于优先发展城市公共交通意见的通知》（国办发[2005]46 号）文中明确提出，要对城市公共交通提供财政支持，各地政府要对轨道交通、综合换乘枢纽、场站建设以及车辆和设施装备的配置、更新给予必要的资金和政策扶持；同时要求规范补贴制度，提出建立规范的成本费用评价制度和政策性亏损评估制度，对公共交通企业的成本和费用进行年度审计与评价，合理界定和计算政策性亏损，并给予适当补贴；对公共交通企业承担社会福利（包括老年人、残疾人、军人免费乘车，学生和成人持月票乘车等）和完成政府指令性任务所增加的支出，定期进行专项经济补偿。2006 年

国家四部委联合下发了《关于优先发展城市公共交通若干经济政策的意见》（建城[2006]288号），再一次强调了“城市公共交通是关系国计民生的社会公益事业”市的定位。2007年国务院法制办公室公布了《城市公共交通条例(草案)》公开征求意见的通知，在《城市公共交通条例(草案)》的第一章总则第三条又一次明确规定“城市公共交通是公益性事业”，首次在法律、法规层面上明确了我国公共交通的“公益性”定位。

近年来国务院及中央各部委制订了一系列有利于公共交通优先发展的政策和法规，努力创造公交发展的优良环境，尤其是2007年国务院法制办公开征求意见的《城市公共交通条例(草案)》，为制定一部公共交通行业的法律迈出了坚实的步伐。为使公共交通系统能够得到更大的发展，并在城市交通中保持基础地位，借鉴欧美国家的做法，2010年我国制定了《公共交通法》，其内容包括公共交通优先政策、市场竞争政策、公交财政支持及补贴政策、公共交通管制体制等，从而在法律层面确保和落实优先公交发展，营造有利于城市公共交通优先发展、健康发展的社会氛围，促进城市公共交通与城市经济社会协调发展，可以确保交通客运健康持续发展。2012年10月，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，确定了优先发展公共交通的任务，要求城市政府必须树立公共交通优先发展理念，将公共交通放在城市交通发展的首要位置，要将公共交通发展资金纳入公共财政体系。2012年12月，国务院发布《关于城市优先发展公共交通的指导意见》，指出“优先发展公共交通是构建资源节约型、环境友好型社会的战略选择”。

《意见》指出要加大政府投入，重点增加大容量公共交通、综合交通枢纽、场站建设，增加车辆设备购置和更新的投入。2013年，交通运输部出台《交通运输部关于贯彻落实<国务院关于城市优先发展公共交通的指导意见>实施意见》，明确了落实城市公交优先发展的举措。2016年，交通运输部印发了《城市公共交通“十三五”发展纲要》的通知，确立了到2020年，初步建成适应全面建设小康社会需求的现代化城市交通体系的具体目标。

### 3、发行人行业地位

发行人下属的恒风交运是义乌市最大的交通运营主体，具有客运一级经营资质，连续5年跻身中国交通企业百强单位。在城乡公交方面，截至报告期末，恒

风交运拥有城区客运班线及城乡客运班线共 189 条，线路总长 3,021 公里，总车辆数 1,285 辆；在出租客运方面，汽车出租分公司、义乌市联运有限公司和义乌市恒风运达出租客运股份有限公司市场份额约占 27.16% 左右，是义乌市出租车行业的领军企业；在长途客运方面，恒风交运的客运网络遍布 14 个省市自治区，其中主要营运线路包括义乌至杭州、宁波、温州等。恒风交运先后被评为全国信息化工作先进单位、全国交通企业文化建设优秀单位、全国交通行业文明单位、全国模范职工之家等。

#### （四）仓储物流

根据《中华人民共和国国家标准——物流术语》，物流是指“物品从供应地向接收地的实体流动过程。根据实际需要，将运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送、回收、信息处理等基本功能实施有机结合的过程”。其中，传统物流业主要是提供单一的运输服务和仓储服务，从而形成了传统的运输、仓储等行业。而现代物流则是将信息、运输、仓储、库存、装卸搬运以及包装等物流活动综合起来的一种新型的集成式管理。因此，现代物流业的专业化程度较传统物流业更高，并按照服务对象、服务内容、物品形式、一体化程度等不同特点，逐步形成了快递行业、陆路快运行业、合同物流行业、国际货代行业等相互独立又有一定交叉的现代物流细分行业。

##### 1、行业现状

物流业的总体产出规模由“物流业增加值”指标反映。2018 年全国社会物流总额为 283.1 万亿元，增速比上年同期回落 0.2%，同比增长 6.4%；预计 2019 年社会物流总额近 300 万亿元。全年社会物流总额呈行业整体上升、增速减缓的发展态势。

“社会物流总费用”反映了一定时期内国民经济各个部门用于物流活动的总支出。“社会物流总费用”占 GDP 比重越低，表明社会物流效率越高，物流业的现代化水平越高，也意味着物流的专业化、集成化水平越高。统计数据显示，我国“社会物流总费用”占 GDP 的比值从 2000 年的 19.40% 下降到 2018 年的 14.8%，我国物流业运行效率进一步提升。

## 2、行业政策及前景

物流业是国民经济的重要组成部分，其发展受到国家有关政策的鼓励。为加快转变经济发展方式，推动产业结构调整和优化升级，完善和发展现代产业体系，国家发改委会同国务院有关部门对《产业结构调整指导目录（2005 年本）》进行了修订，形成了《产业结构调整指导目录（2011 年本）》，于 2011 年 3 月 27 日正式发布，并自 2011 年 6 月 1 日起施行。现代物流业首次出现在该产业结构调整指导目录的鼓励类分类中。2011 年 6 月 8 日，国务院召开常务会议，研究部署了促进物流业健康发展的工作，会议结果一致认为我国必须制定完善配套政策措施，促进物流业健康发展，会议提出促进物流健康发展的八个方面措施。2011 年 8 月 2 日，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见[2011]》（国办发[2011]38 号），要求各地、各部委从减轻物流企业税收负担、加大对物流业土地政策支持力度、促进物流车辆便利通行、加快物流管理体制的改革、鼓励整合物流设施资源、推进物流技术创新和应用、加大对物流业的投入、优先发展农产品物流业、加强组织协调等九个方面入手，切实促进物流业健康发展。

2014 年，国务院发布《物流业发展中长期规划（2014-2020 年）》，提出到 2020 年，基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系。2018 年，国家发展改革委、交通运输部制定了《国家物流枢纽布局和建设规划》，规划提出到 2035 年，基本形成与现代化经济体系相适应的国家物流枢纽网络。2019 年，国家发展改革委、中央网信办、工业和信息化部等联合发布了《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》，包括深刻认识物流高质量发展的深刻意义，构建高质量物流基础设施网络体系，提升高质量物流服务实体经济能力，增强物流高质量发展的内生动力等。

预计未来随着我国宏观经济水平的不断提升和物流业运行效率的不断提高，在国家政策的大力推动下，现代物流业将有广阔的空间和长足的发展。

## 3、发行人行业地位

发行人下属的陆港集团是中国物流与采购联合会评定的中国物流企业最高级别的 5A 物流企业，是交通部道路货运二级资质企业，被国家人力资源和社会保障

保障部和中国物流与采购联合会评为全国物流先进集体。其物流场站被国家交通运输部和浙江省政府共同确定为重点扶持物流园区，也是浙江省交通运输厅确定的重点扶持物流基地。陆港集团经营管理江东货运市场、江北大朱货运场等物流场站，在义乌市经济发展中发挥着重要作用。

## （五）水务板块

水务行业是关系国计民生的公用事业行业，具有区域垄断性。水务行业与各行业生产和居民生活息息相关，是关系国计民生和国家安全的公用事业行业。由于城市自来水供应和污水处理都需要铺设大量管网，同一地区不可能进行管网的重复建设，这使行业具有区域垄断的特征。

### 1、行业现状

#### ①城市供水行业

我国是水资源贫乏和分布不均匀的国家，受气候和污染影响，水资源总量呈逐年下降趋势。我国水资源总量占全球的 6%，而我国人口却占全球的 23% 左右。因人口众多，我国人均水资源量只有世界平均值的 1/4，在联合国可持续发展委员会统计的 153 个国家和地区中，排在第 121 位。我国还被列为了世界 13 个人均水资源最贫乏的国家之一。

据中华人民共和国水利部估计，我国城市需水量年增长率将保持 15% 以上，到 2030 年和 2050 年将分别增加到 1,220 亿立方米和 1,540 亿立方米。

虽然随着我国各项节水措施的推进，我国单位国内生产总值用水量、人均生活用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，同时增幅将逐步走低。预计未来自来水生产行业的投资将更多的是对现有水厂的技术改造、管网建设及维护等方面。自来水行业属于政府定价的公用事业，自来水的价格由政府制定，这是由供水行业的特殊性决定的。2006 年以来，为解决水资源危机，我国政府加快了供水行业的市场化改革，一方面增加供水行业的资金投入，另一方面加快了水价体系的改革。国家逐步改革包括水资源费在内的资源产品定价，城市水价改革稳步推进，各地纷纷提高水资源费和污水处理费，我国的自来水价格步入长期上升的趋

势。

总体来说，由于我国水资源匮乏、自来水行业的公用事业属性及水价体系的改革，在未来较长一段时间内，该行业依然将保持稳步增长的态势，盈利能力亦有望得到进一步加强。

## ②污水处理行业

我国城市污水处理行业发展步伐正在不断加快。2008 年，财政部，国家税务总局下发了《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》，明确了免征污水处理劳务的增值税。2013 年，国务院发布《城镇排水与污水处理条例》，于 2014 年 1 月 1 日开始实施，加强了对城镇排水与污水处理的管理。2018 年 7 月，发改委印发《关于创新和完善促进绿色发展价格机制的意见》，提出于 2020 年前建立城镇污水处理费动态调整机制，调整污水处理费以补偿污泥处置成本，进一步推动了水务环保工程的发展。近年来，随着全国各大城市污水排放总量的不断增长，国家政策逐渐向节能环保方向倾斜，对污水处理基础设施投资加大，污水处理能力明显提升，行业进入高速扩张期。

## 2、行业政策及前景

我国城镇化进程加快、工业持续发展等势必大幅提高城市用水需求，我国供水市场前景广阔，对供水基础设施的投入逐年加大。与此同时，城市化水平提高不仅会直接造成生活污水排放量的大幅增加，也会间接导致工业污水和其他污水排放增加。2015 年国务院出台《水污染防治行动计划》明确到 2030 年，力争全国水环境质量总体改善，水生态系统功能初步恢复。到 2020 年，长江、黄河、珠江、松花江、淮河、海河、辽河等七大重点流域水质优良（达到或优于Ⅲ类）比例总体达到 70% 以上，到 2030 年，全国七大重点流域水质优良比例总体达到 75% 以上。到 2020 年，全国所有县城和重点镇具备污水收集处理能力，县城、城市污水处理率分别达到 85%、95% 左右。到 2020 年，新增完成环境综合整治的建制村 13 万个。到 2020 年，缺水城市再生水利用率达到 20% 以上，京津冀区域达到 30% 以上。到 2020 年，全国用水总量控制在 6,700 亿立方米以内。到 2020 年，全国万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量比 2013 年分别下降 35%、30% 以上；全国公共供水管网漏损率控制在 10% 以内。城市污水处理正处

在快速发展阶段，在今后的一段时间，国家将根据规划任务和建设重点，继续加大资金扶持力度，对各类设施建设予以引导和适当支持，该行业有望成为一个新的经济增长点。

### 3、发行人行业地位

发行人下属的水务集团是义乌市唯一的自来水供应和污水处理企业，承担着全市供水、水环境治理和保护以及供排水管网建设等重要职责。目前水务集团通过各个水厂之间管网互联，基本形成了以主城区为核心，覆盖城西板块，并逐步向城北区块辐射的供水网络格局。供水范围方面，城区范围供水面积 260 平方公里，用水人口 147 万；为 533 个行政村通上了自来水。

在污水处理方面，水务集团承担了义乌市全市生活污水和部分工业企业废水的处理和处排工作，投入运营污水处理厂九座，日污水处理能力达 54 万吨。经义乌市环保局对各污水处理厂的运行情况实施的 24 小时不间断监测结果，各污水处理厂出水水质稳定，出水水质均能达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 类或一级 B 类标准。

## （六）基础设施

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

### 1、行业现状

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用。其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。目前，我国城市基础设施水平还比较低，即便是北京、上海、天津等城市，其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。

### 2、行业政策及前景

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2% 的增长速度，城市已成为我国经济发展的重要载体。截至 2019 年末，从城乡结构看，城镇常住人口 84,843 万人，占总人口比重(常住人口城镇化率)为 60.60%，比上年末提高 1.02 个百分点。社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65% 左右。

在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对基础设施的需求必然不断增加。党的十八届三中全会明确提出，要坚持走中国特色新型城镇化道路，推进以人为核心的城镇化，优化城市空间结构和管理格局，增强城市综合承载能力。为此，国家出台了《新型城镇化规划（2014—2020 年）》和《关于加强城市基础设施建设的意见》，又召开了中央城镇化工作会议，进行了专门的部署，这些都释放出加快城市基础设施建设的强烈信号。

### 3、发行人行业地位

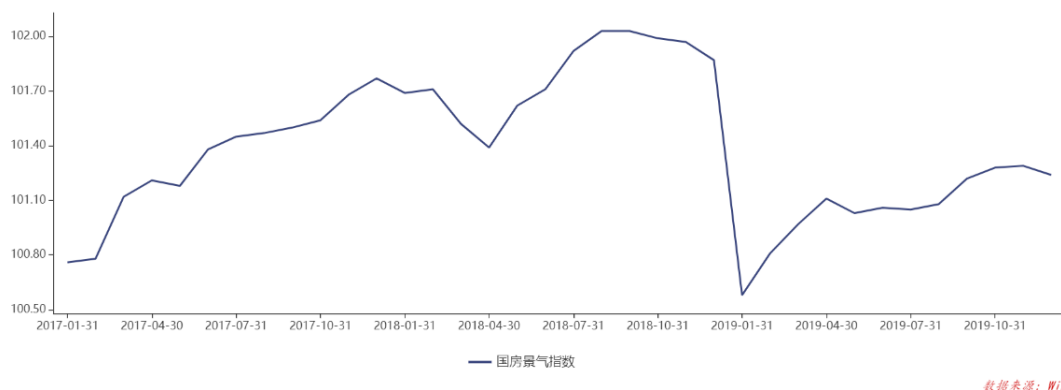
发行人下属的城投集团是义乌市重要的城市基础设施开发建设主体和政府投资项目代建主体，近年来城投集团承担了义乌市金融商务区、怡乐新村、解放新村等多项基础设施建设工作。作为义乌市人民政府重点构建的市场化运营的政府投资实施主体、重大项目建设主体、城市基础设施营运主体，是经营城市、建设城市的主力军和突击队，有力地促进了义乌市经济的发展。

#### （七）房地产开发

##### 1、行业现状

根据国家统计局发布的数据，衡量房地产市场的权威指标“国房景气指数”最近三年呈波动态势：2017 年 1 月从 100.76 逐步波动上升至 2018 年 12 月的 101.87，2019 年 1 月下跌至 100.58 后缓慢回升至 2019 年 12 月的 101.24。

图：2017-2019 年国房景气指数



2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年增长 7%；房地产开发企业房屋施工面积 781,484 万平方米，比上年增长 3.0%；房屋新开工面积 178,654 万平方米，增长 7.0%。其中，住宅新开工面积 128,098 万平方米，增长 10.5%；房屋竣工面积 101,486 万平方米，增长-4.4%。

2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%；房地产开发企业房屋施工面积 822,300 万平方米，比上年增长 5.2%；房屋新开工面积 209,342 万平方米，增长 17.2%。其中，住宅新开工面积 153,353 万平方米，增长 19.7%；房屋竣工面积 93,550 万平方米，增长-7.8%。

2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%；房地产开发企业房屋施工面积 893,821 万平方米，比上年增长 8.7%；房屋新开工面积 227,154 万平方米，增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 167,463 万平方米，增长 9.2%；房屋竣工面积 95,942 万平方米，增长 2.6%。

十多年来，义乌市以“兴商建县（市）”为发展战略，商品经济取得了快速发展，带动了房地产市场步入了一个持续快速发展的时期。近年来，当地的房地产投资额、开竣工量都在大幅度增长。而且由于居民的购买力较强，房地产的消费需求较为旺盛。根据义乌市统计局《2019 年经济运行形势分析》，义乌市 2019 年房地产开发项目投资同比增长 7.2%，商品房销售面积同比增长 53.8%，投资规模、销售面积再创历史新高。义乌市虽位列二、三线城市，但民间资本充裕，为当地房地产市场的长期发展提供了坚实基础。

## 2、行业政策及前景

随着国内房地产行业经过多年的高速发展，出现行业投资总额增长过猛、房地产投机行为严重、房价上涨过快等问题。部分城市房价过高，上涨过快，引起

政府高度重视。国家为此出台了促进房地产市场平稳健康发展的一系列宏观调控政策。2009-2013 年期间国家出台了一系列限购、限贷等较为严厉的宏观调控政策，全国房地产行业景气指数一再下滑。2014 年开始，房地产市场由局部地区松动蔓延到全国，多数城市放开限购，11 月 12 日央行降息，房地产行业再次迎来行业及货币政策双宽松时期。

2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住建部、银监会三部委联合下发通知，宣布将二套房首付比例降至四成，对于使用公积金购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%；二手房市场全额征收营业税，由原来的 5 年改为 2 年。

2015 年底以来，中央针对房地产去库存在需求和供给两端提出了一系列政策：在需求侧，松绑房地产调控政策，加快农民工市民化，落实户籍制度改革，建立购租并举的住房制度等，激发有效需求；在供给侧，加强金融监管力度，根据一线城市、二线城市及三四线城市的不同情况，采取差别化的土地供给政策，控制中高档、别墅及大户型、低密度住宅开发数量，扩大与城镇普通居民购买能力相适应的中低档住宅供应量，在融资等方面加大对优质企业支持力度等。随着政策环境逐步宽松，我国房地产市场逐步回暖。

2016 年，房地产市场呈现新局面，政策环境也呈现新的变化。两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，上海、深圳、南京等热点城市持续出台收紧调控政策；另一方面，对于库存高企的省市，地方继续出台系列政策化解房地产库存。

2017 年国内经济预期将继续“稳”字当头，随着供给侧结构性改革逐步深化，经济环境的稳定对房地产市场的发展至关重要，经济增长通过增加企业利润，扩大就业，提升居民收入等方面不断强化对房地产的影响作用。中央经济工作会议确定 2017 年经济稳中求进的主基调，财政政策更加积极有效，深化供给侧改革，着力振兴实体经济，这都有利于为房地产市场平稳发展营造良好环境。

2018 年以来，房地产调控已见成效，房市趋于平稳，政策继续从紧压力较轻，预期会放松信贷、扶持楼市及加大基建投资等。住房城乡建设部印发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，重申坚持房地产调控目标不

动摇、力度不放松。与此同时，政府工作报告要求落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展，并提出健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。

长期以来，我国房地产行业进入门槛较低，市场参与主体结构较为分散，开发商规模普遍较小。随着国家宏观调控力度的加大，房地产行业集中度逐年提升。从行业产品结构来看，刚性需求逐渐占据市场主流，中低档房源市场份额占比明显扩大。由于产品结构直接影响房地产企业业绩，以供应中低档房源为主、采取标准化开发并且以“快速周转”为主要战略的企业销售业绩较好。预计未来在行业集中度上升的前提下，有着良好产品定位的大型房地产企业实力将继续增强。

### 3、发行人行业地位

发行人的房地产业务主要由商城房产负责经营管理。商城房产拥有国家房地产开发一级资质，经营房地产业务已有十余年历史。经过十余年的持续发展，实现了多元化快速发展，经营范围涉及住宅开发、商业地产、标准厂房、物业管理、展览等领域；目前已累计开发房地产超过 300 余万平方米，在社会上树立了良好的品牌形象。近年来，商城房产充分发挥品牌建设及住宅产品的开发研究的优势，现已形成较强的品牌优势和良好的客户口碑，在区域内处于领先地位。公司开发的“锦绣家园”高层公寓、“商城·嘉鸿华庭”已成为义乌市中心的标志性建筑。

## （八）酒店服务

### 1、行业现状

我国酒店业的市场起步较晚、集中度较低，自 20 世纪 80 年代至今，经过二十多年不断积累和壮大，我国酒店服务行业产业规模迅速扩大，产业内部结构调整加快，行业进入了平稳增长、规范化发展的时期。根据国家文化和旅游部发布的《2019 年上半年全国星级饭店统计报告》，截至 2019 年 6 月末全国星级饭店总数为 10,284 家，其中包括一星级 73 家、二星级 1,862 家、三星级 4,961 家、四星级 2,542 家和五星级 846 家；全国星级饭店营业收入为 938.13 亿元，其中餐饮收入为 382.15 亿元、客房收入 426.69 亿元、其他收入为 129.29 亿元。

根据国家旅游局数据统计，2019 年全年国内游客 60.1 亿人次，比上年增长

8.4%；国内旅游收入 57,251 亿元，增长 11.7%。入境游客 14,531 万人次，增长 2.9%；其中，外国人 3,188 万人次，增长 4.4%；香港、澳门和台湾同胞 11,342 万人次，增长 2.5%。在入境游客中，过夜游客 6,573 万人次，增长 4.5%。国际旅游收入 1,313 亿美元，增长 3.3%。国内居民出境 16,921 万人次，增长 4.5%。其中因私出境 16,211 万人次，增长 4.6%；赴港澳台出境 10,237 万人次，增长 3.2%。

随着改革开放进程的加速，国际知名酒店管理集团如喜来登、希尔顿和香格里拉等纷纷进入中国市场，酒店业的市场竞争呈现白热化。随着酒店行业竞争的加剧，单体酒店受制于营销渠道与品牌影响力，竞争力日趋下降，未来酒店业将呈现品牌化、规模化和集团化的趋势。按照中国酒店协会的预测，在未来 10 年，经济型酒店的客房数将超过现在星级酒店的客房量，成为我国住宿市场的主流。

## 2、发行人行业地位

发行人及其下属子公司所经营的酒店主要分布于义乌市商业中心。其中，贝斯特韦斯特（精品）海洋酒店位于国际商贸城附近，目前由全球最大的酒店连锁集团 Best Western International Inc 进行运营管理，总建筑面积 3.05 万平方米，为四星级酒店；银都酒店位于宾王市场附近，是浙中地区第一家四星级酒店，在义乌市拥有一定的知名度，为义乌市政府指定的政府接待酒店，酒店营业面积 3.2 万平方米；义乌幸福湖国际会议中心位于幸福湖畔，为五星级酒店，项目总用地面积 14.22 万平方米，建筑面积 8.31 万平方米，园林景观工程面积 10 万平方米。发行人所经营的酒店均地处义乌市商贸中心，地理位置优越，在竞争中处于有利地位。发行人的酒店在义乌市酒店行业的高端市场具有一定的竞争优势。

## （九）展览广告

### 1、行业现状

自 1979 年中国广告业市场重新起步，广告行业显示出强劲的活力，随着改革开放的深入，中国整体经济持续高速增长，广告行业发展迅速。我国广告市场历经 30 余年的高速发展已初具规模，2017 年我国广告营业额 6,896.41 亿元，同比增长 6.28%。2018 年，中国广告经营额为 7,991.48 亿元，较上年同比增幅达到 15.88%，占国民生产总值（GDP）的 0.88%。2019 年，中国广告经营额为 8,674.28

亿元，较上年同比增幅达到 8.54%，占国民生产总值（GDP）的 0.88%。

我国广告业的快速发展，一方面体现在广告市场规模的快速扩张；另一方面也体现在广告经营单位和从业人员数量的激增上。2017 年，中国广告经营单位达 112 万余户，年增长率达到 28.33%；广告从业人员达到 438 多万人，比上年增加近 48 万人；全国广告业经营单位总数飙升至 112.31 万户，平均每天新增企业超过 679 户。2018 年，广告从业人员增幅为 27.04%，是近六年来最高值；广告经营单位同比增长 22.51%，相较 2017 年有所回落，但依然保持较高增长态势；经营单位增速放缓，说明广告市场正由粗犷型扩张，向精准配置和资源精耕方式转变。2019 年，中国广告从业人员增幅为 6.32%，相较上一年度增幅明显收窄，达到近五年增幅的最低点，折射出部分企业处于市场下行压力之下，压缩人员成本、削减业务线成为企业自救主要手段；广告经营单位数量依然保持 18.69% 的增幅，鉴于中美贸易摩擦、中国经济处于结构调整的大周期、经济走势进入下行通道，这一数字相比于 2018 年 22.51% 的增幅虽然有所收窄，但市场整体表现依然信心充足，经营单位户数增长了 25.72 万户，高于 2018 年单位户数增长量。

广告行业的发展依托于经济的繁荣，所以广告公司往往集中于经济发达地区。按省市区域划分，2019 年广告经营额三强座次依然稳固，分别为北京、广东、江苏。第四、五名的座次交换了位置，浙江排在了上海前面，位列第四。天津上升幅度最大，抢占了上年度湖北的座次，进入了前八强，把安徽挤出了前十的排位。此外，浙江和广东保持强劲增长，表现抢眼，其增速分别达到 17.96% 和 18.46%，超过全国广告经营额近十个百分点，很大程度得益于区域新经济增长的成果。

品牌概念深化主要体现在下游广告主和上游媒体行业。一方面，国民经济持续良好运行，下游各行业发展势头迅猛，竞争加剧，广告逐渐重视品牌的建立和质量的提升，以品牌为核心已经成为企业重组和资源重新配置的重要机制，这些改变为广告行业的发展带来了有利的契机，对拉动广告需求和提升广告经营理念起到了积极作用；同时，随着国内制造业的产业升级，中国经济逐步由“中国制造”向“中国创造”转型，国内企业主不断增强对自有品牌的重视，加大了对自有品牌塑造的投入；另一方面，媒体行业产业化日益加深，竞争的加剧促使媒介经营主体加快变革创新，提供高品质的传媒平台，塑造专业化、精品化的品牌形象。

顺应其发展，广告公司的品牌理念也逐步得到培养和加深。

在上下游行业良性互动的局面下，广告公司也得到了更宽广的发展空间，同时，随着观念的转变，广告公司有了更宽松的发展环境，个体数量大幅增长。随着专业化分工的深入，广告公司在广告行业中确立了坚固的地位，成为广告主和媒介的信息枢纽。

## 2、行业政策及前景

广告是创意产业的核心，我国政府高度重视创意产业的培育与发展，将创意产业作为国家战略产业加以扶植，这必将推动广告行业获得巨大的发展空间。2009 年，我国政府推出《文化产业振兴规划》，其中明确提出推动广告产业的发展。2016 年，国家工商总局印发了《广告产业发展“十三五”规划》，提出广告行业要实现扩大产业规模，增强创新能力，提升社会效益，深化行业改革，优化发展环境的目标，《规划》为广告行业的发展提供了强有力的政策支持。目前，中国广告市场步入盘整发展期，多方力量助推其发展。首先，虽然中国经济下行压力大，增速持续探底，但是第三产业服务业成为中国经济发展的主导产业，国家对第三产业的扶持力度加大。广告业作为现代服务业的重要组成部分，若能抓住政策机遇，必能在盘整中获得更为长足的发展。其次，消费升级成推动广告市场发展的新动力。数据显示，2015 年中国中产阶级人数位居世界第一，达到 1.09 亿人；预计到 2020 年，中产阶级人数将突破 4.7 亿。这是中国消费结构升级的一个信号。随着居民消费水平和消费观念的不断升级，消费者对产品品质和品牌有了更多的要求。政府希望利用消费升级倒逼产业优化，重点促进的消费领域包括服务消费、信息消费、绿色消费、时尚消费、品质消费、农村消费。最后，技术革新和资本运作也将助力广告市场发展。随着技术的不断革新，数字媒体蓬勃发展，不断渗透消费者的生活。近年来，中国互联网营销全面创新升级，互联网广告新生力量迅速崛起，技术算法成为广告新业态。大数据等技术在广告市场的应用日益成熟，广告主在数字媒体上的广告投放爆发式增长，这也将带动整个广告市场的增长。此外，广告公司、媒体的资本运作频繁，通过资本手段的兼并、整合，提高竞争力，促使广告业向集团化、国际化方向发展。总的来说，中国广告市场也步入了盘整发展期，预计从整个广告行业的发展趋势来看，未来五年，

仍将保持较快增速，年复合增长率保持在 10% 以上。预计到 2020 年，市场规模有望接近 10,000 亿元。

### 3、发行人行业地位

发行人下属的商城集团是义乌市展览广告行业的领军企业。2019 年商城集团先后组织了近百家企业参加 12 个海外展会项目，包括一带一路沿线重要国家的展会：俄罗斯品牌展、韩国进口商品展示会、贝宁西非中国商品展、哥伦比亚展等。2019 年全年共举办义博会、森博会、文交会、旅博会、进口商品博览会等各类展览活动 50 场次，展览面积 82.56 万平方米，参展企业 17,380 家，成交额 365.64 亿元。受疫情影响，2020 年一季度商城集团组织 3 家国内企业赴外参加法兰克福消费品展和法兰克福办公用品展 2 个外展项目，另外先后承接市环卫局环卫工人年夜饭、韵达快递年会以及义乌购十大经营户颁奖大会 3 场大型活动，展览面积 2.10 万平方米。此外，商城集团是每年 10 月举行的中国义乌国际小商品博览会的运作方。义博会是经中华人民共和国国务院批准的，由中华人民共和国商务部、浙江省人民政府等联合举办的，目前国内最具规模、最具影响、最有成效的日用消费品展览会，是商务部举办的三大出口商品展之一，先后被评为中国管理水平最佳展会、中国（参展效果）最佳展览、最受关注的十大展会、最佳政府主导型展会和中国最具影响力品牌会展等，并获得了国际展览联盟（UFI）的认证。

发行人下属的汽服公司是中国广告协会资质认定委员会认定的中国“中国二级广告企业”。目前，汽服公司拥有义乌市市区及城乡 184 条线路、1,325 辆公交车、客运场站广告牌和公交电视等媒体的广告经营权。

## 六、发行人竞争优势

发行人作为义乌市国有资产运营管理最重要主体，担负着国有资产保值增值的重要任务，坚持以实现经济效益和社会效益为中心，通过国有资本的经营管理，提高国资竞争力和国企活力。发行人在国有资产经营管理方面独具优势，主要体现在以下几方面：

### （一）资产雄厚，盈利能力强

报告期内发行人拥有雄厚的资产规模和较强的盈利能力。截至报告期末，发行人经审计的资产总额为 19,414,507.65 万元，所有者权益为 5,195,086.42 万元。2019 年度发行人实现营业总收入 1,086,594.75 万元，实现净利润 89,554.51 万元。发行人目前已经形成多行业布局，使其整体抗风险能力加强，不同行业的经济周期和受宏观经济形势的影响有所不同，互相弥补，体现出较强的抗周期性，有利于发行人增强盈利能力。

## （二）突出的政策优势

2011 年 3 月，国务院批准了《浙江省义乌市国际贸易综合改革试点总体方案》。该方案中指出：“义乌将承担起探索建立新型贸易方式、优化出口商品结构、加强义乌市场建设、探索现代流通新方式、推动产业转型升级、开拓国际市场、加快‘走出去’步伐、推动内外贸一体化发展、应对国际贸易摩擦和壁垒等 9 个方面主要试点任务。到 2015 年，基本形成有利于科学发展的新型贸易体制框架。到 2020 年，率先实现贸易发展方式转变，使义乌成为转变外贸发展方式示范区、带动产业转型升级的重要基地、世界领先的国际小商品贸易中心和国际商贸名城。”

发行人是义乌市国有资产经营管理的最重要主体，得到了义乌市政府的大力支持和持续关注，在资产注入、资源配置、财政补贴上有着巨大的政策优势。此外，借助强大的政府背景，发行人在充分利用政府资源、社会关系和有关政策方面具有明显的优势。

## （三）突出的垄断地位

发行人作为义乌市重点构建的市场化运营国有资产运营主体，是义乌市属国有企业集中、统一的出资和融资平台，其经营领域和投资范围涵盖了市场经营、商品销售、交通客运、水务板块、仓储物流、基础设施建设等众多行业，在义乌市处于行业垄断地位，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的投资收益。随着义乌市经济的不断发展，人民生活水平的不断提高，发行人的业务量和效益预计将持续增加。

#### （四）多元化的经营模式

发行人的经营领域包括市场经营、商品销售、房地产、交通客运、仓储物流、水务板块、基础设施、展览广告和酒店服务等业务板块，涉及多个细分行业。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式；并逐步形成了直接投资收益、长远战略投资分红、短期投资和资本运作相结合的多元化盈利模式。发行人成立以来，在市场经营、商品销售、房地产、交通客运、仓储物流、水务板块、基础设施、展览广告和酒店服务等领域积累了丰富的运作经验，建立了严密的管理和风险控制体系，具备完整的盈利链条和有力的成本控制方法。发行人成熟的运作优势将在其未来的发展过程中起到积极的促进作用，有助于发行人业务稳步拓展、盈利能力持续增强、现金流保持稳健。

#### （五）下属企业的综合优势

发行人下属企业均为义乌市大型国有企业，各自都有突出的业务或知名的产品，在义乌市乃至浙江省具有一定的竞争优势和市场地位。从整体上看，发行人具备下属企业的综合竞争优势。其中，上市公司小商品城（股票代码：600415）是我国最大的商品交易平台之一，是全国众多中小生产企业和国际采购商共享式的交易平台。在义乌，境内外采购商几乎能够采购到全部所需的小商品，实现“一站式采购”，从而大大节约了商品采购成本。义乌小商品市场经营的商品辐射全球 210 多个国家和地区，外国企业常驻代表机构超过 2,500 家，长驻外商超过 15,000 人。联合国相关机构、中国外交部、家乐福等机构都相继在市场设立了采购信息中心；20 多家跨国零售集团常年在义乌采购商品；有超过 100 个国家和地区的商户在市场设立进口商品馆。

#### （六）良好的区域经济发展环境

浙江省是我国经济最具活力的地区之一，历年经济总量均居全国前列。发行人所在地义乌市为中国浙江省金华市下辖县级市，义乌（浙中）、杭州（浙北）、宁波（浙东）和温州（浙南）并列浙江四大区域中心城市。义乌是中国首个也是

唯一一个县级市级别的国家级综合改革试点，先后被授予中国国家卫生城市、国家环保模范城市、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家森林公园城市和浙江省文明示范市等荣誉称号。义乌国际商贸城被中国国家旅游局授予中国首个 AAAA 级购物旅游区。义乌是中国大陆六大强县（市）之一，人均收入水平、豪车密度在中国大陆居首位，是中国最富裕的地区之一，在福布斯发布 2013 中国最富有 10 个县级市排名第一。义乌是全球最大的小商品集散中心，被联合国、世界银行等国际权威机构确定为世界第一大市场。良好的区域经济发展环境为发行人奠定了良好的成长环境，带来持续的经济效益。

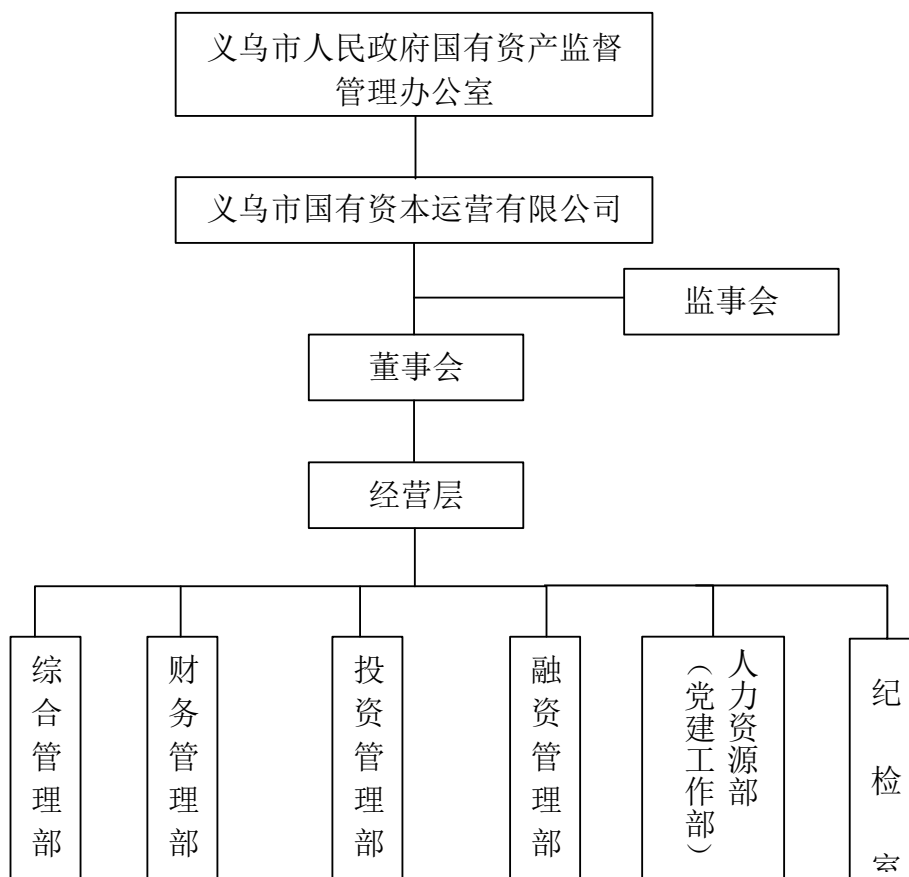
## 七、发行人法人治理结构及其运行情况

### （一）发行人组织结构

截至报告期末，发行人下设综合管理部、财务管理部、投资管理部、融资管理部、人力资源部（党群工作室）和纪检室六个部门。

发行人组织结构图如下：

**图：发行人组织结构情况**



## （二）发行人公司治理情况

根据《公司章程》，发行人是义乌市人民政府批准，授权管理、经营国有资产的国有独资企业，是义乌市属国有企业集团集中、统一的出资和综合控股平台，为市属国有企业集团提供融资、资金管理等服务。公司的宗旨是按照义乌市经济社会发展战略，筹集和引导社会资金，保证基础设施项目和重点建设项目的投资需要，切实履行国有资产出资人权益，强化国有资本运营，提高效益，促进义乌市经济建设和社会事业发展。

根据《公司章程》，发行人的出资人和股东是义乌市国资办。发行人建立了董事会领导下的总经理负责制。

### 1、股东

公司注册资本 178,000 万元人民币，出资人为义乌市国资办。其中，4,000 万

元于 2013 年 12 月 30 日以货币方式出资，164,000 万元于 2015 年 9 月 30 日由资本公积金转增方式出资，10,000 万元于 2019 年 7 月 26 日以货币方式出资。公司不设股东会，由义乌市国资办行使股东职权。股东享有以下权利：

（1）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定或罢免董事长、副董事长；决定董事的报酬事项；

（2）委派或更换非由职工代表担任监事，并在监事会成员中指定或罢免监事会主席；决定监事的报酬事项；

（3）审议和批准董事会和监事会的报告；

（4）查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；

（5）决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或者减少注册资本、发行公司债券；

（6）公司终止，依法取得公司的剩余财产；

（7）修改《公司章程》；

（8）法律、行政法规或《公司章程》规定的其他权利。

## **2、董事会**

公司董事会负责企业的重大决策，董事会讨论决定公司重大问题，应事先听取党组织意见，董事会根据党组织研究讨论意见作出决定。主要职责为：

（1）制定公司董事会的议事规则与决策程序；

（2）聘任或解聘企业的总经理、副总经理及其他高级管理人员，决定经营层人员的考核指标、薪酬和奖惩；

（3）审议批准企业的发展战略与规划；

（4）制定企业增加、减少注册资本及其工商注册项目变更方案；

（5）决定企业的年度融资计划及融资项目；

（6）决定企业的年度投资计划及投资项目；

（7）决定企业的年度财务预算方案、决算方案；

（8）决定企业的利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）审议批准总经理的年度工作报告；

（10）法律、法规及股东授予的其他权利。

公司董事会由 3 人组成，其中职工董事 1 人由职工大会选举产生，其他董事由出资人委派，董事每届任期三年，任期届满可连任。公司董事会实行一人一票的表决制，公司董事会决议以出席董事会的过半票通过为有效。当赞成票与反对票相等时，董事长享有多授一票的权利。公司董事会作出有效决议的法定人数，不得少于公司董事会人数的 2/3，否则为无效决议。

### 3、经营层

公司设总经理、副总经理、总经理助理，必要时可以根据需要设立总经济师、总会计师。总经理、副总经理、总经理助理等组成公司经营班子。公司经营班子人选由董事会按程序聘任或解聘。公司经营班子对董事会负责并报告工作，组织实施董事会的决定，通过专业化和市场化运作，筹集发展资金，确保国有资本“有进有退”和保值增值目标的实现。

公司总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司国有资产经营和投融资日常管理工作，组织实施公司董事会决议；

（2）制订公司规章制度；

（3）向董事会提出副总经理、高级管理人员和财务负责人任免建议；

（4）决定公司内部部室设置、职能划分及人员职数，选聘各部室负责人；

（5）决定聘任或者解聘应由公司董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员以及其他员工；

（6）拟订公司的发展战略与规划；

（7）拟订公司的年度融资计划及融资项目；

（8）拟订公司的年度投资计划及投资项目；

（9）拟订公司增加或者减少注册资本、合并、分立、解散、清算或者变更企业形式的方案；

（10）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（11）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（12）制定经营层的议事规则与决策程序；

（13）制定公司内部管理制度；

(14) 拟定职工的工资分配方案，提出对员工的奖惩及福利分配方案，报公司董事会批准后执行；

(15) 公司董事会、《公司章程》授予的其他权利。

#### **4、监事会**

公司设立监事会，由 5 人组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表 2 人由公司职工大会选举产生或更换。监事任期每届为三年。董事、高级管理人员、财务部分负责人不得兼任监事。

监事会主席由出资人在监事中指定或罢免。监事会主席负责召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或不履行职务的，由半数以上的监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会每年至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。监事会形成决议须经半数以上的监事通过方才有效。

监事会行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员给予纠正；
- (4) 提议召开董事会临时会议；
- (5) 列席党组织会议、董事会会议、总经理办公会会议以及其他综合性会议和专题会议，并可对会议决议事项提出意见或建议；
- (6) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

### **(三) 发行人职能部门的运行情况**

#### **1、综合管理部**

负责公司本部的行政管理工作、党建、工会、妇女等日常管理事务；负责文件、报告、请示等重要文件的起草、印发等；负责公文、会务、机要、保密、后勤、信息、宣传、档案等工作；负责公司董事会相关事务；负责公司本部信息化

建设、内部协调和外部联系工作；负责公司（含下属单位）人员规划、员工招聘、员工异动、员工培训、绩效考核、薪酬福利等人力资源相关工作；负责公司本部管理体系建设；负责公司管理干部的考察、聘用和任免工作；负责拟定各部门绩效考核指标并组织实施；负责公司平安创建、安全生产、社会治安综合治理、信访、计生、双拥等工作。

## **2、财务管理部**

负责建立健全公司财务管理制度、内控管理制度、财务信息管理制度及会计基础工作规范条例等；负责公司资金管理、预决算管理、会计核算管理、会计电算化管理、财务分析、财务指导、财务考核、固定资产管理等工作；负责财务信息服务、财务档案、财务统计和固定资产管理等工作；参与公司重大投融资决策，参与对外投资合同审查，配合做好财务相关工作；负责对下属单位的成本和利润进行考核，负责下属单位的资产划转和财务监管；负责与财政、税务、银行、审计等机构的沟通与协调。

## **3、投资管理部**

负责公司本部和下属单位的投资管理工作；负责拟定公司资金使用、投资计划，组织并监督实施；负责收集各类信息，寻找有投资价值的企业或项目（包括重组、兼并和收购等项目）。负责组织对拟投资企业或项目进行调研、论证、评估，提出投资可行性报告；负责投资方案设计，拟定投资方式、投资规模、投资结构及相关成本和风险的预测等方案；负责组织实施已决策投资项目，并定期进行风险评估并提供相应解决方案；负责公司所投资产的监督管理和后评估工作；负责投资信息库建设、投资相关合同、文档等档案管理工作。

## **4、融资管理部**

负责公司融资项目的成本预算，组织协调实施融资预算，设计融资方案；负责分析融资风险、预测资金需求、制定融资解决方案，拟定融资规划和计划等工作；负责执行融资决策、优化资金结构及调配、监督资金运行和使用效率；负责开拓金融市场，建立多元化融资渠道，与各金融机构建立和保持良好的合作关系；负责投融资项目的商务洽谈、项目对接、合同审核等工作；负责融资工作相关合同、文档等档案管理工作。

## 5、人力资源部（党建工作部）

负责公司党的建设、纪检监察及人力资源管理等工作。做好“三会一课”、主题党日、民主评议、发展党员、组织关系接转、党员年报、党费收缴、阵地建设、志愿活动等日常党建工作；负责党风廉政建设、纪检监察、内部审计、效能建设、武装、双拥、统战、工团妇等工作；负责研究提出公司人力资源管理与体系建设工作；负责编制、实施公司机构设置和定岗定员方案；负责公司人才建设的具体业务，做好人员规划、员工招聘、员工培训、绩效考核、薪酬福利、职称评定、职业生涯规划等工作；负责本公司及下属公司的年终考核工作。负责指导并监督下属公司的人力资源管理工作。

## 6、纪检室

负责开展公司纪检监察日常工作，做好公司党风廉政建设和反腐工作，建立健全纪检相关制度和实施办法；负责组织开展集团公司效能监察工作，做好公司年度考核工作；负责对公司财务收支、财务预决算、经营绩效以及其他重大经济活动进行监督；做好监察审计工作人员的专业培训、考核奖惩、档案管理工作，负责协调公司及下属各单位与上级单位、中介机构之间的监察审计工作；负责对公司及下属公司内部控制系统的健全性、合理性和有效性进行评价。

### （四）发行人合法合规经营情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受重大行政处罚的情况。

### （五）发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

#### 1、业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、

设备及员工，不依赖于控股股东。

## 2、资产完整

发行人是依法设立并有效存续的有限责任公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产，资产独立完整，权属清晰。

## 3、人员独立

发行人在劳动人事和工资管理等方面具有独立性。发行人具有独立的人员聘用及薪酬管理制度，公司人员完全由发行人独立管理。发行人的董事、监事及财务负责人均按照公司相关规定产生，不存在控股股东或实际控制人违反《公司法》及《公司章程》的规定作出人事任免决定的情况。

## 4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

## 5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

# 八、关联方及关联交易情况

## （一）关联方及关联关系

### 1、发行人的股东

发行人的控股股东和实际控制人为义乌市国资办，持有发行人 100% 的股份。

### 2、发行人的子公司

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”的“二、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（一）子公司情况”。

### 3、发行人合营和联营企业

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”的“二、发行人对其他企业的重要权益投资情况”之“（三）其他重要权益投资”。

### 4、其他关联方

关联方	关联方关系
义乌篁园商博置业有限公司	其他关联关系
义乌城臻置业有限公司	其他关联关系
上海大光明院线有限公司	其他关联关系
金华市城市建设投资集团有限公司	金华市金义综合保税区建设发展有限公司的参股股东
浙江义乌市自来水有限公司工会	浙江义乌市自来水有限公司的参股股东
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	义乌市汇商置业有限公司的参股企业
浙江省建设投资集团股份有限公司	义乌浙建高新投资有限公司的参股股东

#### （二）2019 年关联交易情况

##### 1、购入商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度
上海大光明院线有限公司	院线片款	820.88
浙江蜜蜂集团有限公司	商品	0.07
合计		<b>820.95</b>

##### 2、出售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	借款利息收入	1,199.08
合计		<b>1,199.08</b>

##### 3、关联租赁情况

单位：万元

出租方	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入
市场集团	杭州解百义乌商贸有限责任公司	办公场所	52.59
市场集团	浙江富国超市有限公司	房屋	392.19
商城集团	义乌市惠商小额贷款股份有限公司	办公场所	43.43
商城集团	义乌惠商紫荆资本管理有限公司	办公场所	22.09
商城集团	浙江也麦数据科技有限公司	办公场所	5.31
	<b>合计</b>		<b>515.60</b>

#### 4、关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆出金额	归还金额	起始日	到期日
义乌商旅投资发展有限公司	6,125.00	-	2016-4-6	-
义乌篁园商博置业有限公司	555,148.08	224,000.00	2018-11-12 至 2018-12-12	依篁园商博项目进展而定
义乌篁园商博置业有限公司	15,757.50	278,489.17	2019-2-25 至 2019-11-4	依篁园商博项目进展而定
义乌城臻置业有限公司	378,428.34	333,246.67	2019-3-20 至 2019-5-28	依城臻置业项目进展而定
<b>合计</b>	<b>955,458.92</b>	<b>835,735.84</b>		

注：

1、于2019年，义乌商旅未归还财务资助款，截至2019年12月31日止，商城集团向义乌商旅累计提供财务资助款61,250,000.00元，年利率为4.61%—4.83%，于2019年，应计提向义乌商旅收取的资金占用费人民币2,924,375.04元（含增值税）。本公司向义乌商旅提供总额不超过人民币3.43亿元的财务资助。财务资助还款期限根据项目进展情况确定。

2、于2019年，商城集团向篁园商博置业提供财务资助共计人民币157,575,000.00元，已陆续归还人民币2,784,891,698.04元。截至2019年12月31日止，商城集团向篁园商博累计提供财务资助款684,164,117.96元，年利率为0%或10%，其中超股比部分年利率为10%。财务资助还款期限根据项目进展情况确定。

3、于2019年，商城集团向义乌城臻置业有限公司提供财务资助共计人民币3,784,283,400.00元，义乌城臻置业有限公司已于2019年陆续归还人民币3,332,466,700.00元。截至2019年12月31日止，商城集团向义乌城臻置业有限公司累计提供财务资助款451,816,700.00元，年利率为0%或10%，其中超股比部分年利率为10%。财务资助还款期限根据项目进展情况确定。

## 5、关联方往来款情况

单位：万元

往来项目	关联公司名称	金额
应收账款	义乌市第三自来水有限公司	97.00
应收账款	义乌市双江湖开发集团有限公司	1,246.00
应收利息	义乌市双江湖开发集团有限公司	1,750.64
应收利息	义乌城臻置业有限公司	19,106.44
其他应收款	义乌市双江湖开发集团有限公司	173,302.78
其他应收款	义乌经济技术开发区开发有限公司	226,146.29
其他应收款	义乌市锦都房地产开发有限公司	17.00
其他应收款	浙江蜜蜂集团有限公司	109.84
其他应收款	义乌篁园商博置业有限公司	68,416.41
其他应收款	义乌城臻置业有限公司	45,181.67
其他应收款	义乌市双江湖建设开发有限公司	40,845.44
其他应收款	义乌和谐明芯股份投资合伙企业 (有限合伙)	15,582.19
长期应收款	义乌商旅投资发展有限公司	6,125.00
应付利息	义乌市双江湖开发集团有限公司	457.81
预收款项	义乌惠商小额贷款股份有限公司	22.93
预收款项	义乌惠商紫荆资本管理有限公司	9.08
预收款项	义乌市跨境电商供应链管理有限公司	2.20
预收款项	浙江也麦数据科技有限公司	0.44
其他应付款	义乌市跨境电商供应链管理有限公司	60.59
其他应付款	浙江义乌市自来水有限公司工会	1,829.70
其他应付款	义乌惠商紫荆股权投资有限公司	323.50
其他应付款	义乌经济技术开发区开发有限公司	20,346.80
其他应付款	浙江省建设投资集团股份有限公司	1,470.00
其他应付款	义乌绿城汇商房地产开发有限公司	2,200.92
其他应付款	义乌市双江湖开发集团有限公司	140,000.00

## 6、关联担保情况

### （1）商城集团作为担保方

根据商城集团 2015 年 7 月 1 日第七届十五次董事会决议，商城集团为义乌商旅向农业银行义乌分行申请人民币 7.5 亿元贷款并按照股权比例提供担保，担保方式为连带责任保证，担保最高金额为人民币 3.675 亿元，期限 11 年。截至 2019 年 12 月 31 日止，义乌商旅实际共向银行借款人民币 58,741.26 万元（2018 年 12 月 31 日：人民币 68,953.21 万元）。根据担保合同约定商城集团对中国农业银行义乌分行承担人民币 28,783.22 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：人民币 33,787.07 万元）。发行人为本期担保提供反担保。

根据商城集团 2019 年 7 月 23 日第七届六十五次董事会决议，商城集团为篁园商博置业分别向中国工商银行义乌分行、上海浦东发展银行义乌分行各申请人民币 10 亿元贷款并按照股权比例提供担保，担保方式均为连带责任保证，担保最高金额均为人民币 4.9 亿元，担保期限均为自主合同项下的借款期限届满之次日起两年。截至 2019 年 12 月 31 日止，篁园商博置业实际共向中国工商银行义乌分行借款人民币 70,092.36 万元，向上海浦东发展银行义乌分行借款人民币 98,119.81 万元（2018 年 12 月 31 日：无）。根据担保合同约定商城集团对中国工商银行义乌分行承担人民币 34,345.26 万元的担保责任，对上海浦东发展银行义乌分行承担人民币 48,078.70 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：无）。

根据商城集团 2019 年 11 月 4 日第八届第四次董事会决议，商城集团为义乌城臻置业有限公司向恒丰银行义乌支行申请总额不超过人民币 16.3 亿元贷款并按照股权比例提供担保，担保方式为连带责任保证，担保最高金额为人民币 3.912 亿元，担保期限为自主合同约定债务履行期限届满之日起，至全部主合同中最后到期的主合同约定的债务履行期限届满之日后两年止。截至 2019 年 12 月 31 日止，义乌城臻置业有限公司实际共向恒丰银行义乌支行借款人民币 83,970.28 万元（2018 年 12 月 31 日：无）。根据担保合同约定商城集团对恒丰银行义乌支行承担人民币 20,152.87 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：无）。

### （2）市场集团作为担保方

市场集团为义乌市双江湖开发集团有限公司提供担保，向杭州银行申请人民

币 10.4 亿元授信额度，担保方式为连带责任保证，担保期限三年。截至 2019 年 12 月 31 日止，义乌市双江湖开发集团有限公司实际向杭州银行借款人民币 99,000 万元，市场集团根据担保合同约定，对杭州银行承担人民币 99,000 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：无）。

### （3）水务集团作为担保方

水务集团为双江湖建设开发公司提供担保，向兴业银行申请人民币 2 亿元授信额度，担保方式为连带责任保证，担保期限一年，截至 2019 年 12 月 31 日止，双江湖建设开发公司实际共向兴业银行借款人民币 20,000 万元，义乌市水务集团有限公司根据担保合同约定，对兴业银行承担人民币 20,000 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：无）。

### （4）城投集团作为担保方

城投集团以浙江华川深能环保有限公司的 3915 万元股权提供质押，为浙江华川深能环保有限公司向中国银行义乌市分行借款提供担保，担保期限 2017 年 12 月 25 日至 2020 年 12 月 25 日。公司已于 2017 年 12 月 25 日在义乌市市场监督管理局办理了股权出质设立登记手续，义乌市市场监督管理局出具了（义市监）股质登记设字[2017]第 0452 号《股权出质设立登记通知书》。

城投集团为义乌市佛堂文化旅游区投资有限公司提供担保，向兴业银行申请人民币 2 亿元授信额度，担保方式为连带责任保证，担保方式为连带责任保证，担保期限一年，截至 2019 年 12 月 31 日止，义乌市佛堂文化旅游区投资有限公司实际共向兴业银行借款人民币 20,000 万元，城投集团根据担保合同约定，对兴业银行承担人民币 20,000 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：无）。

### （5）发行人作为担保方

本公司为义乌市双江湖开发集团有限公司提供担保，向建设银行义乌分行申请人民币 3 亿元授信额度，担保方式为连带责任保证，担保最高金额为人民币 3 亿元，担保期限两年，截至 2019 年 12 月 31 日止，义乌市双江湖开发集团有限公司实际共向建设银行借款人民币 27,000 万元，本公司根据担保合同约定，对建设银行义乌分行承担人民币 27,000 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：28,000 万元）。

本公司为义乌市双江湖开发集团有限公司发行公司债券提供担保，担保方式为全额无条件不可撤销连带责任保证，义乌市双江湖开发集团有限公司拟非公开发行面额总计不超过人民币 10 亿元的公司债券，期限不超过五年。截至 2019 年 12 月 31 日止，已发行“19 义佛 01”债券，发行面额总计 10 亿元，期限三年，本公司根据担保函及担保协议，承担人民币 100,000 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：无）。

本公司为浙江浙易资产管理有限公司提供担保，向金华银行义乌分行申请人民币 2.5 亿元授信额度，担保方式为按份共同保证，其对应的保证份额分别为：保证人浙江省浙商资产管理公司承担 51%，保证人义乌市国有资本运营有限公司承担 49%。本公司担保最高金额为人民币 1.225 亿元，担保期限两年，截至 2019 年 12 月 31 日止，浙江浙易资产管理有限公司实际共向金华银行义乌分行借款人民币 10,000 万元；向浙商银行义乌北苑支行申请人民币 10 亿元授信额度，担保方式为按份共同保证，其对应的保证份额分别为：保证人浙江省浙商资产管理公司承担 51%，保证人义乌市国有资本运营有限公司承担 49%。本公司担保最高金额为人民币 4.9 亿元，担保期限三年，截至 2019 年 12 月 31 日止，浙江浙易资产管理有限公司实际共向浙商银行义乌北苑支行借款人民币 80,000 万元。本公司根据担保函及担保协议，对金华银行义乌分行承担人民币 4,900 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：2,450 万元），对浙商银行义乌北苑支行承担人民币 39,200 万元的担保责任（2018 年 12 月 31 日：49,000 万元）。

#### （6）金华市金义综合保税区建设发展有限公司作为被担保方

金华市城市建设投资集团有限公司为金华市金义综合保税区建设发展有限公司提供担保，向建设银行申请人民币 9.24 亿元授信额度，担保方式为连带责任保证，担保方式为连带责任保证，担保期限十五年，截至 2019 年 12 月 31 日止，金义综合保税区建设发展有限公司实际共向建设银行借款人民币 92,400 万元，金华市城市建设投资集团有限公司根据担保合同约定，对建设银行承担人民币 92,400 万元的担保责任。

### （三）关联交易决策

公司董事会和出资人负责关联交易的审批和披露。财务管理部履行关联交易控制和日常管理的职责，负责公司重大关联交易的审核以及公司关联交易总体情况的定期审查。公司进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及出资人利益的影响程度做出详细说明。在关联交易的定价政策方面，发行人与关联方进行交易时按照同期市场价格确定交易价格，遵循公允、平等、自愿、等价、有偿的原则。

## 九、发行人内部管理制度的建立及运行情况

### （一）内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，制定了《义乌市国有资本运营有限公司全面预算管理制度》、《义乌市国有资本运营有限公司财务管理制度》、《义乌市国有资本运营有限公司投融资管理制度》和《义乌市国有资本运营有限公司投融资管理制度》等重大规章制度，明确了履行出资人职责的机构、董事会、监事会及高级管理人员的权责范围和工作程序。董事会、监事会的召开及重大决策等行为合法、合规、真实、有效。公司制定的内部管理与控制制度以公司的基本管理制度为基础，涵盖了财务管理、资金管理、融资管理、费用管理、控股子公司管理等整个经营过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。公司在内部控制制度建立过程中，充分考虑了行业的特点，保证了内部控制制度符合公司业务管理的需要，对经营风险起到了有效的控制作用。

### （二）内部管理制度的运行情况

#### 1、预算管理制度

为完善义乌市国有资本运营有限公司内部控制，进一步优化业务流程和资源配置，增强企业核心竞争力，提高企业管理水平，实现企业价值最大化目标，发行人制定了《义乌市国有资本运营有限公司全面预算管理制度》。根据《义乌市国有资本运营有限公司全面预算管理制度》，发行人全面预算涵盖投资、融资以及日常经营的各个环节，发行人各项经济活动全部纳入预算管理。发行人通过全面预算制度对现金收支、经济效益、资金筹集与使用及年度末资产负债情况做出

合理预计和安排，加强应收应付款项的预算控制，增强现金保障和偿债能力，提高资金使用效率。

## 2、财务管理制度

为加强发行人的财务管理，规范财务行为，发行人依据有关法律法规和《公司章程》，制定了《义乌市国有资本运营有限公司财务管理制度》。根据《义乌市国有资本运营有限公司财务管理制度》，财务部对财务管理工作负有组织、实施、检查的责任，承担筹集资金和有效使用资金，监督资金正常运行，维护资金安全；建立健全财务管理制度，认真做好财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作；财务核算的管理，提高会计资讯的及时性和准确性；监督公司财产的购建、保管和使用，配合综合部定期进行财产清查；按期编制各类会计报表和财务说明书等多项职能。同时，发行人财务管理制度针对资本金和负债管理、流动资产资产管理、长期资产管理、收入管理、成本费用管理、利润及利润分配管理等多个事项作出了具体规定。

## 3、投融资管理制度

为规范发行人的投融资行为，防范投融资风险，提高投资收益，发行人不断规范投融资管理，制定了《义乌市国有资本运营有限公司投融资管理制度》。发行人对外借款，包括短期借款、长期借款、票据贴现、发行债券须经公司董事会及公司出资人审批；下属单位及关联企业之间的内部拆借须经公司董事会批准。发行人的投资审批权由公司董事会和出资人行使，发行人应制定产业发展中长期规划和年度投资方案，报公司董事会和出资人审议批准，投资项目最终由公司董事会和出资人批准后实施。

## 4、担保管理制度

为切实加强担保合同管理，维护公司的合法权益，发行人制定了《义乌市国有资本运营有限公司对外担保管理制度》，对担保行为进行了规范。发行人决定提供担保前，应充分了解申请担保单位的资信状况，对申请担保单位的资信状况进行审查并对担保事项风险进行分析、评估，审查内容包括但不限于申请担保单位的基本资料，债权人的姓名，担保方式、期限、金额，与申请担保相关的合同等，用于担保的固定资产的权属证明文件等资料，其他说明申请担保单位资信情

况的资料。财务管理部审查后应提出担保业务评估报告并经分管领导和总经理审核同意后报公司董事会和出资人批准。

### **5、关联交易制度**

关联交易方面，发行人制定了《义乌市国有资本运营有限公司关联交易制度》。公司董事会和公司出资人负责关联交易的审批和披露。公司财务管理部履行关联交易控制和日常管理的职责，负责公司关联人名单的确认、重大关联交易的审核以及全公司关联交易总体情况的定期审查。公司进行关联交易的，须向相关职能部门提交关联交易议案，并经过相关职能部门决策之后才能进行实施，议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及出资人利益的影响程度做出详细说明。在关联交易的定价政策方面，应当遵循公允、平等、自愿、等价、有偿的原则。

### **6、下属子公司的管理制度**

为加强对子公司的管理，确保发行人投资利益，发行人制定了《义乌市国有资本运营有限公司子公司管理办法》，对子公司人员、财务、审计、投融资、担保等重大事项进行指导、监督和管理。

子公司在公司总体经营方针下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业法人财产，遵守公司对子公司的各项制度规定；子公司发展计划必须服从和服务于公司总体规划，在公司发展规划框架下，细化和完善自身资产布局和发展规划。

发行人通过向子公司委派董事、监事，推荐董事长、总经理等高管人员候选人对子公司人员进行管理，同时内部机构设置及人员配置需报发行人备案。

子公司应根据国家法律法规及发行人规定制定本公司的财务管理制度，按月编制会计报表并及时报送发行人，以便发行人准确了解子公司的经营业绩、财务状况和经营前景等信息，为发行人进行科学决策和监督提供依据。子公司应按照发行人编制合并会计报表的要求，及时报送会计报表和提供会计资料。

### **7、信息披露制度**

为规范公司的披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，加强信息披露事务管理，发行人依据国家有关法律和《义乌市国有资本运营有限公司章程》等有关规定，制订《义乌市国有资本运营有限公司公司债券信息披露

管理制度》。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

由融资管理部负责信息披露事务管理工作，担任信息披露事务管理部门，受信息披露工作负责人领导，负责具体执行信息收集、整理和披露的工作。董事会成员、高级管理人员、部门负责人和子公司负责人负有按照证监会及交易所的信息披露要求提供信息的义务，公司的出资人和公司的关联人也承担相应的信息披露义务。公司的各控股子公司（含全资子公司）和参股公司指派专人负责本公司的相关信息披露文件、资料的管理，并及时向董事会主任和信息披露工作负责人报告。发行人严格遵守《义乌市国有资本运营有限公司公司债券信息披露管理制度》规定，切实履行信息收集、传递、编制、审核、审议和披露等相应环节职责，确保信息披露的真实、准确、完整和合规。

## 第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。发行人2017年度的财务报告经过亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会B审字[2018]1604号），2018年度的财务报告经过亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会B审字[2019]0936号），2019年度的财务报告经过亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（亚会B审字[2020]0270号）。发行人2020年1-3月的财务数据，摘自发行人未经审计的2020年一季度财务报表。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表相关内容。

### 一、会计政策和会计估计变更以及差错更正

#### （一）会计政策变更情况

##### 1、2017 年度

（1）本公司自 2017 年 6 月 12 日采用《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	2017 年合并利润表其他收益增加 1,581,312,760.60 元，增加营业利润 1,581,312,760.60 元，减少营业外收入 1,581,312,760.60 元

（2）本公司自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
区分终止经营损益、持续经营损益列报	2017 年合并利润表增加持续经营净利润 1,073,421,007.70 元、增加终止经营净利润 538,750.10 元；2016 年合并利润

表增加持续经营净利润 1,110,171,185.55 元、增加终止经营净利润 81,694.63 元

(3) 财政部于 2017 年 12 月 25 日发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号, 以下简称“新修订的财务报表格式”)。本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定, 对此项会计政策变更采用未来适用法。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将部分原列示为“营业外收支”的资产处置损益调整至“资产处置收益”科目核算	2017 年合并利润表增加资产处置收益 13,403,218.86 元, 减少营业外收入 15,375,896.21 元, 减少营业外支出 1,972,677.35 元

## 2、2018 年度

财政部于 2018 年 6 月颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号), 发行人已按照上述通知编制 2018 年度财务报表, 并对比较数据进行追溯调整:

### (1) 合并报表影响科目

单位: 元

原列报报表项目及金额 (2017 年 12 月 31 日/2017 年度)		新列报报表项目及金额 (2017 年 12 月 31 日/2017 年度)	
应收票据	738,570.80	应收票据及应收	110,715,161.77
应收账款	109,976,590.97	账款	
应收利息	120,705,835.35	其他应收款	8,575,484,161.93
应收股利	-		
其他应收款	8,454,778,326.58	固定资产	19,377,940,403.76
固定资产	19,132,750,337.29		
固定资产清理	245,190,066.47	在建工程	15,845,063,757.54
在建工程	15,844,115,055.70		
工程物资	948,701.84	应付票据及应付账	2,185,224,126.34
应付票据	-		
应付账款	2,185,224,126.34	其他应付款	6,824,173,829.19
应付利息	596,098,206.81		
应付股利	21,763,767.34	其他应付款	6,824,173,829.19
其他应付款	6,206,311,855.04		

长期应付款	5,458,377,309.80	长期应付款	7,734,866,450.72
专项应付款	2,276,489,140.92		
管理费用	990,485,074.19	管理费用	980,542,110.34
		研发费用	9,942,963.85

## (2) 母公司报表影响科目

单位：元

原列报报表项目及金额 (2017年12月31日/2017年度)		新列报报表项目及金额 (2017年12月31日/2017年度)	
应收利息	-	其他应收款	24,087,774,490.74
应收股利	-		
其他应收款	24,087,774,490.74		
固定资产	4,043,150,786.32	固定资产	4,043,150,786.32
固定资产清理	-		
应付利息	311,433,032.58	其他应付款	10,713,069,081.76
应付股利	-		
其他应付款	10,401,636,049.18		
管理费用	104,397,984.06	管理费用	104,397,984.06
		研发费用	-

财务报表格式修订对合并及公司的资产总额、负债总额、所有者权益及净利润影响。

### 3、2019 年度

#### (1) 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本公司之子公司市场集团之子公司商城集团自 2019 年 1 月 1 日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2019 年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量

且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产。商城集团持有的某些非上市股权/债权投资，其收益取决于标的资产的收益率。商城集团 2019 年 1 月 1 日之前将其分类为可供出售金融资产/其他非流动资产。于 2019 年 1 月 1 日，商城集团分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将这些非上市股权/债权投资重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为其他非流动金融资产。

商城集团于 2019 年 1 月 1 日将部分持有的上市股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

单位：元

项目	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
债权投资	成本计量（其他非流动资产）	617,511,352.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益（准则要求）	617,511,352.00
股权投资	成本计量（可供出售类资产）	534,560,716.64	以公允价值计量且其变动计入当期损益（准则要求）	801,059,789.85
股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	510,489,264.24	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	510,489,264.24

对财务报表的主要影响如下：

项目	会计政策变更前期初余额	会计政策变更（新金融工具准则影响）	会计政策变更后期初余额
可供出售金融资产	1,045,049,980.88	-1,045,049,980.88	-
其他权益工具投资	-	510,489,264.24	510,489,264.24
其他非流动资产	617,511,352.00	-617,511,352.00	-

项目	会计政策变更前 期初余额	会计政策变更 (新金融工具准则 影响)	会计政策变更后 期初余额
其他非流动金融资产	-	1,418,571,141.85	1,418,571,141.85
递延所得税资产	151,051,999.18	1,549,561.65	152,601,560.83
递延所得税负债	361,676.79	69,244,232.62	69,605,909.41
年初未分配利润	3,593,849,548.90	99,878,384.51	3,693,727,933.41
归属于母公司所有者权益 合计	35,204,682,957.53	99,878,384.51	35,304,561,342.04
少数股东权益	6,663,091,275.68	98,926,017.73	6,762,017,293.41
所有者权益合计	41,867,774,233.21	198,804,402.24	42,066,578,635.45

除上述变动外，于 2019 年 1 月 1 日，商城集团在旧金融工具准则下的分类为贷款和应收款项的其他金融资产，将以其原始账面价值重分类为以摊余成本计量的金融资产。同时，执行新金融工具准则对金融负债的分类和计量无重大影响。

## （2）其他会计政策变更

①本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号）和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。对 2018 年度的合并财务报表进行追溯调整，具体影响如下：

原列报报表项目及金额 (2018 年 12 月 31 日/2018 年度)		新列报报表项目及金额 (2018 年 12 月 31 日/2018 年度)	
应收票据及应收账款	406,571,135.31	应收票据	450,000.00
		应收账款	406,121,135.31
应付票据及应付账款	2,022,204,472.23	应付票据	2,000,000.00
		应付账款	2,020,204,472.23
减：资产减值损失	561,428,389.08	加：资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-561,428,389.08

财务报表格式修订对合并及公司的资产总额、负债总额、所有者权益及净利润无影响。

②非货币性资产交换。财政部于 2019 年 5 月发布财会〔2019〕8 号“关于印发修订《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的通知”，本公司自 2019

年 6 月 10 日起执行并对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整。

③债务重组。财政部于 2019 年 5 月发布财会〔2019〕9 号“关于印发修订《企业会计准则第 12 号——债务重组》的通知”，本公司自 2019 年 6 月 17 日起执行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整。

## （二）会计估计变更

### 1、2017 年度

无。

### 2、2018 年度

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点
本公司之子公司义乌市市场发展集团有限公司的子公司义乌市市场开发服务中心有限责任公司原对房屋及建筑物按 20 年计提折旧，为了更加客观地反映公司的财务状况和经营成果，改按 40 年计提折旧	本期变更经过该公司董事会审议通过	自 2018 年 3 月 1 日起

### 3、2019 年度

无。

## （三）其他事项调整

义乌经济技术开发区开发有限公司原为本公司之全资子公司，2018 年因引进外部股东，本公司对义乌经济技术开发区开发有限公司股权由 100% 变更为 49%，核算方法由成本法转为权益法核算，调整增加公司本级 2018 年年初长期股权投资 130,058,169.26 元，增加 2018 年年初盈余公积 13,005,816.93 元，增加 2018 年年初未分配利润 117,052,352.33 元，增加 2017 年投资收益 57,468,647.02 元，增加 2017 年年初未分配利润 72,589,522.24 元。

## （四）会计差错更正

发行人在 2017 年度财务报告中对 2016 年度财务数据进行了会计差错更正，子公司城投集团期初“存货-开发成本”科目中包含城市有机更新项目

4,656,414,413.54 元，其中：仓后区块 2,670,302,333.33 元、向阳上片 1,820,688,480.54 元、零星区块 165,423,599.67 元。根据 2016 年义乌市人民政府专题会议纪要、义乌市国有土地上房屋征收管理办公室相关文件，拟将有机更新项目的拆迁和基础设施建设纳入政府购买服务范畴，由义乌市城市管理委员会与义乌市城市投资建设集团有限公司签订购买服务协议，由城投集团负责征收补偿资金的筹集和后续工作的实施。基于上述材料，2016 年度，义乌市城市投资建设集团有限公司将有机更新项目归属于开发成本列入存货核算。

城投集团设立了城市有机更新专户，并负责补偿资金的拨付工作，城市有机更新相关的征收工作由义乌市国有土地上房屋征收管理办公室或者有机更新项目所属街道负责实施。综上所述，结合实际情况，城投集团的有机更新专项资金考虑其期限较长且与政府部门签署了购买服务协议，列入“其他非流动资产”科目进行列报，同时对期初数进行了追溯调整，调整增加合并资产负债表年初其他非流动资产 4,656,414,413.54 元，相应调整减少合并资产负债表年初存货 4,656,414,413.54 元，调整增加上期支付其他与经营活动有关的现金 4,619,257,808.00 元，减少上期购买商品、接受劳务支付的现金 4,619,257,808.00 元。

## 二、最近三年及一期财务会计资料

### （一）合并财务报表

本公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及最近三年及一期的合并利润表和合并现金流量表如下：

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,907,415.50	1,492,224.22	1,037,002.23	1,157,365.22
交易性金融资产	3,408.18	3,807.77	-	-
应收票据	40.00	25.00	45.00	73.86
应收账款	31,821.40	23,419.30	40,612.11	10,997.66
预付款项	21,012.73	12,542.91	13,787.73	17,966.80
其他应收款	1,441,709.69	1,188,306.50	1,309,283.27	857,548.42
存货	3,344,813.16	3,142,016.39	2,502,043.34	2,521,351.37
持有待售资产	-	-	31.63	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	2.32
其他流动资产	234,064.67	455,962.17	383,165.38	285,899.30
<b>流动资产合计</b>	<b>6,984,285.33</b>	<b>6,318,304.26</b>	<b>5,285,970.70</b>	<b>4,851,204.95</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	650,117.52	743,241.99	764,533.28	728,022.53
长期应收款	1,502,213.80	1,453,522.10	660,113.42	418,385.86
长期股权投资	647,495.25	623,646.81	508,501.38	295,512.31
其他权益工具投资	55,313.46	64,218.80	-	-
其他非流动金融资产	147,423.51	147,645.94	-	-
投资性房地产	599,120.77	608,327.50	415,652.01	254,338.25
固定资产	2,824,133.22	2,851,894.92	2,460,130.27	1,937,794.04
在建工程	2,004,520.09	1,847,711.42	1,634,698.46	1,584,506.38
无形资产	845,011.89	808,235.29	823,201.85	727,866.86
开发支出	7.08	7.08	-	-
商誉	6,397.51	6,397.51	3,325.88	3,325.88
长期待摊费用	45,305.82	47,876.85	41,671.90	60,561.89
递延所得税资产	31,616.05	34,183.14	17,077.63	19,857.41
其他非流动资产	3,071,546.35	3,045,355.59	2,835,695.38	2,368,440.79
<b>非流动资产合计</b>	<b>12,430,222.32</b>	<b>12,282,264.94</b>	<b>10,164,601.45</b>	<b>8,398,612.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>19,414,507.65</b>	<b>18,600,569.19</b>	<b>15,450,572.15</b>	<b>13,249,817.16</b>

## 合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,440,456.55	1,379,582.25	1,276,468.91	1,422,523.60
应付票据	20,000.00	20,000.00	200.00	-
应付账款	244,030.18	292,372.23	202,020.45	218,522.41
预收款项	255,997.68	683,040.21	629,309.62	502,194.97
合同负债	398,821.67	-	-	-
应付职工薪酬	25,171.81	54,389.12	41,082.34	37,867.34
应交税费	8,441.43	49,183.38	35,472.82	53,686.25
其他应付款	1,314,542.17	1,322,185.27	969,455.11	682,417.38
一年内到期的非流动负债	1,217,496.07	1,203,882.10	596,074.62	436,090.03
其他流动负债	958,325.68	856,096.71	1,078,722.97	1,053,208.61
<b>流动负债合计</b>	<b>5,883,283.24</b>	<b>5,860,731.28</b>	<b>4,828,806.82</b>	<b>4,406,510.60</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	3,008,991.06	3,255,834.84	3,325,919.13	3,062,896.98
应付债券	4,235,523.35	3,683,917.68	2,221,254.58	1,330,777.69
长期应付款	786,450.09	638,323.92	575,307.56	773,486.65
预计负债	11,062.03	11,062.03	11,062.03	44,546.58
递延收益	282,115.42	283,665.05	301,400.99	49,974.97
递延所得税负债	11,994.81	14,210.05	36.17	3,785.82
其他非流动负债	1.23	0.11	7.45	108.69
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,336,137.99</b>	<b>7,887,013.70</b>	<b>6,434,987.90</b>	<b>5,265,577.37</b>
<b>负债合计</b>	<b>14,219,421.23</b>	<b>13,747,744.97</b>	<b>11,263,794.73</b>	<b>9,672,087.97</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	178,000.00	178,000.00	168,000.00	168,000.00
其他权益工具	597,397.62	547,577.62	548,030.45	249,350.45
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	597,397.62	547,577.62	548,030.45	249,350.45
资本公积	3,278,674.07	2,967,263.49	2,437,898.66	2,196,019.85
其他综合收益	-2,062.84	1,504.60	-3,542.82	5,203.74
专项储备	1,487.68	1,481.89	1,330.12	936.58
盈余公积	13,028.26	13,028.26	9,366.93	7,414.70
未分配利润	337,840.11	367,816.75	359,384.95	363,473.84
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,404,364.90</b>	<b>4,076,672.61</b>	<b>3,520,468.30</b>	<b>2,990,399.16</b>
少数股东权益	790,721.52	776,151.61	666,309.13	587,330.03

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
所有者权益合计	5,195,086.42	4,852,824.22	4,186,777.42	3,577,729.19
负债和所有者权益总计	19,414,507.65	18,600,569.19	15,450,572.15	13,249,817.16

## 合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>147,055.36</b>	<b>1,086,594.75</b>	<b>788,833.98</b>	<b>1,665,373.02</b>
减：营业成本	107,899.92	845,921.52	639,209.56	1,399,318.71
税金及附加	5,523.47	53,393.31	40,814.51	81,705.81
销售费用	6,077.86	29,149.96	22,623.10	25,803.81
管理费用	28,493.01	121,466.80	109,487.47	98,054.21
研发费用	273.32	2,005.23	2,380.52	994.30
财务费用	22,869.67	159,942.02	156,269.04	41,973.84
其中：利息费用	53,022.07	169,704.27	131,945.67	107,669.56
利息收入	39,706.40	54,690.15	17,396.17	69,163.01
加：其他收益	13,859.37	228,766.21	203,297.33	158,131.28
投资收益（损失以“-”号填列）	9,584.28	53,639.83	122,387.28	34,650.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	19,448.04	43,545.46	29,204.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	3,486.33	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	29.69	-39,372.52	-56,142.84	-5,482.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6.71	-622.55	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8.25	11,906.38	7,472.05	1,340.32
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-593.60</b>	<b>132,519.58</b>	<b>95,063.60</b>	<b>206,162.01</b>
加：营业外收入	614.86	3,826.81	7,763.74	1,571.97
减：营业外支出	87.06	4,089.62	8,483.67	19,393.61
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-65.80</b>	<b>132,256.77</b>	<b>94,343.67</b>	<b>188,340.37</b>
减：所得税费用	10,386.09	42,702.26	40,508.65	80,944.39
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-10,451.88</b>	<b>89,554.51</b>	<b>53,835.02</b>	<b>107,395.98</b>

归属于母公司所有者的净利润	-21,305.64	34,864.90	9,778.84	47,056.79
少数股东损益	10,853.76	54,689.61	44,056.18	60,339.19

## 合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	120,787.17	1,012,535.27	943,702.86	1,156,431.89
收到的税费返还	58.99	6,141.29	5,846.73	14,009.29
收到其他与经营活动有关的现金	393,613.23	1,857,821.20	1,358,852.40	784,715.61
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>514,459.39</b>	<b>2,876,497.77</b>	<b>2,308,401.99</b>	<b>1,955,156.79</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	283,812.72	1,990,390.74	1,035,168.70	1,196,643.89
支付给职工以及为职工支付的现金	83,778.25	183,262.59	170,735.22	161,972.93
支付的各项税费	71,063.11	117,420.69	113,431.20	130,544.39
支付其他与经营活动有关的现金	316,218.13	769,686.84	1,070,811.46	2,315,699.49
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>754,872.21</b>	<b>3,060,760.86</b>	<b>2,390,146.58</b>	<b>3,804,860.70</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-240,412.81</b>	<b>-184,263.09</b>	<b>-81,744.59</b>	<b>-1,849,703.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	394,231.65	313,945.55	652,101.74	476,920.12
取得投资收益收到的现金	219.77	44,286.68	44,116.56	16,104.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,107.23	12,219.83	15,801.32	12,260.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	191,144.95	30.00
收到其他与投资活动有关的现金	20,980.27	915,131.30	505,169.78	192,997.40
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>426,538.91</b>	<b>1,285,583.36</b>	<b>1,408,334.35</b>	<b>698,311.88</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	237,965.12	855,053.27	862,976.13	714,181.95
投资支付的现金	443,940.50	1,184,779.62	724,121.60	954,115.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	14,988.68	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3,425.95	468,034.65	1,150,299.89	423,151.47
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>685,331.57</b>	<b>2,522,856.22</b>	<b>2,737,397.63</b>	<b>2,091,448.97</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-258,792.66</b>	<b>-1,237,272.87</b>	<b>-1,329,063.28</b>	<b>-1,393,137.09</b>

## 合并现金流量表（续）

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	58,101.00	42,178.00	302,599.60	214,425.00
取得借款收到的现金	1,962,517.30	7,342,335.25	6,121,056.29	6,722,124.96
收到其他与筹资活动有关的现金	331,328.70	459,600.66	294,284.83	215,532.84
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,351,947.01</b>	<b>7,844,113.91</b>	<b>6,717,940.71</b>	<b>7,152,082.80</b>
偿还债务支付的现金	1,439,357.96	5,442,907.66	4,841,978.40	3,357,217.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,476.78	518,286.67	400,998.19	273,333.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	16,047.56	20,988.81	18,296.33
支付其他与筹资活动有关的现金	171,203.28	241,508.19	196,834.98	54,029.76
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,697,038.02</b>	<b>6,202,702.52</b>	<b>5,439,811.56</b>	<b>3,684,581.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>654,908.99</b>	<b>1,641,411.39</b>	<b>1,278,129.15</b>	<b>3,467,501.67</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-1,727.47</b>	<b>-6,190.73</b>	<b>-6,036.92</b>	<b>-41.14</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>153,976.05</b>	<b>213,684.71</b>	<b>-138,715.64</b>	<b>224,619.54</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,153,740.91	940,056.20	1,078,771.85	854,152.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,307,716.96</b>	<b>1,153,740.91</b>	<b>940,056.20</b>	<b>1,078,771.85</b>

## （二）母公司财务报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及最近三年及一期的母公司利润表和母公司现金流量表如下：

## 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	294,248.51	77,231.57	179,052.95	335,134.63
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	3,763,079.30	3,649,010.50	3,057,670.54	2,408,777.45
其他流动资产	154.18	85.46	8,000.00	-
<b>流动资产合计</b>	<b>4,057,482.00</b>	<b>3,726,327.53</b>	<b>3,244,723.48</b>	<b>2,743,912.08</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	73,070.33	188,439.79	190,591.23	190,411.14
长期股权投资	1,358,950.39	1,329,650.39	1,217,356.19	1,113,242.39
投资性房地产	5,102.65	5,139.27	68,261.35	-
固定资产	618,132.46	632,222.13	613,601.95	404,315.08
在建工程	10.50	20.39	15.50	-
无形资产	14,764.91	14,857.95	15,266.30	12,595.96
长期待摊费用	149.46	155.60	-	-
递延所得税资产	897.37	897.37	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,071,078.06</b>	<b>2,171,382.89</b>	<b>2,105,092.53</b>	<b>1,720,564.56</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,128,560.06</b>	<b>5,897,710.43</b>	<b>5,349,816.02</b>	<b>4,464,476.64</b>

## 母公司资产负债表（续）

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	572,500.00	499,000.00	488,639.67	779,000.00
预收款项	144.62	205.91	210.44	159.49
应付职工薪酬	162.14	322.14	208.32	166.84
应交税费	12.37	89.48	103.77	37.44
其他应付款	1,684,243.31	1,496,197.93	1,288,673.59	1,071,306.91
一年内到期的非流动负债	3,240.00	3,240.00	360.00	399,707.63
其他流动负债	640,000.00	639,873.89	899,423.42	879,137.56
<b>流动负债合计</b>	<b>2,900,302.44</b>	<b>2,638,929.35</b>	<b>2,677,619.22</b>	<b>3,129,515.87</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	56,040.00	323,850.00	253,090.00	316,500.00
应付债券	2,048,237.05	1,848,009.74	1,298,181.49	299,284.46
长期应付款	-	96.94	-	-
递延收益	-	-	51,700.00	-
递延所得税负债	3,895.55	3,895.55		
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,108,172.60</b>	<b>2,175,852.23</b>	<b>1,602,971.49</b>	<b>615,784.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,008,475.04</b>	<b>4,814,781.58</b>	<b>4,280,590.71</b>	<b>3,745,300.33</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	178,000.00	178,000.00	168,000.00	168,000.00
其他权益工具	597,397.62	547,577.62	548,030.45	249,350.45
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	597,397.62	547,577.62	548,030.45	249,350.45
资本公积	343,782.85	343,782.85	343,782.85	287,014.76
盈余公积	6,129.17	6,129.17	2,467.84	1,816.20
未分配利润	-5,224.63	7,439.21	6,944.17	12,994.90
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,120,085.01</b>	<b>1,082,928.85</b>	<b>1,069,225.30</b>	<b>719,176.31</b>

负债及所有者权益总计	6,128,560.05	5,897,710.43	5,349,816.01	4,464,476.64
------------	--------------	--------------	--------------	--------------

### 母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>92.08</b>	<b>350.28</b>	<b>401.97</b>	<b>160.36</b>
减：营业成本	1.41	1,209.25	59.79	17.94
税金及附加	27.01	227.42	56.82	70.75
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,543.93	19,204.78	13,476.20	10,439.80
财务费用	-486.14	52,743.40	70,987.10	-6,893.00
加：其他收益	-	89,066.68	69,015.79	686.14
投资收益（损失以“-”号填列）	-	23,617.82	21,397.24	10,485.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	7,090.04	20,614.62	9,952.98
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	86.17	290.61	228.79
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-3,994.13</b>	<b>39,736.10</b>	<b>6,525.69</b>	<b>7,925.58</b>
加：营业外收入	1.33	1.00	-	-
减：营业外支出	0.03	125.59	9.28	3.69
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-3,992.83</b>	<b>39,611.51</b>	<b>6,516.41</b>	<b>7,921.89</b>
减：所得税费用	-	2,998.18	-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-3,992.83</b>	<b>36,613.33</b>	<b>6,516.41</b>	<b>7,921.89</b>

## 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	32.82	347.77	493.28	315.25
收到的税费返还	-	8.50	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	576,118.68	369,172.28	1,327,171.95	1,133,300.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>576,151.50</b>	<b>369,528.55</b>	<b>1,327,665.23</b>	<b>1,133,615.76</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6.56	44.78	59.79	17.94
支付给职工以及为职工支付的现金	440.92	1,103.24	947.72	758.07
支付的各项税费	91.98	3,835.60	2,259.83	157.79
支付其他与经营活动有关的现金	281,815.85	387,400.31	1,030,819.06	926,304.89
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>282,355.31</b>	<b>392,383.92</b>	<b>1,034,086.41</b>	<b>927,238.70</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>293,796.19</b>	<b>-22,855.37</b>	<b>293,578.82</b>	<b>206,377.07</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	115,969.47	10,827.07	38,869.91	593.57
取得投资收益收到的现金	-	3,885.59	3,214.02	1,909.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	10,000.00	79.00	1,521.07	1,635.16
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	123,473.57	1,463,812.63	1,615,659.78	1,382,662.69
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>249,443.04</b>	<b>1,478,604.29</b>	<b>1,659,264.78</b>	<b>1,386,800.65</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	10.73	242.04	232,734.32	50,108.84
投资支付的现金	59,600.00	126,420.07	38,779.30	258,677.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	288,303.71	1,857,524.18	2,145,042.15	2,584,263.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>347,914.44</b>	<b>1,984,186.29</b>	<b>2,416,555.77</b>	<b>2,893,048.95</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-98,471.40</b>	<b>-505,581.99</b>	<b>-757,290.99</b>	<b>-1,506,248.30</b>

## 母公司现金流量表（续）

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	49,820.00	30,000.00	298,680.00	79,625.00
取得借款所收到的现金	869,186.82	2,805,460.56	3,811,156.17	3,488,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	125,672.20	563,518.80	102,000.00	481,628.53
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,044,679.02</b>	<b>3,398,979.36</b>	<b>4,211,836.17</b>	<b>4,049,753.53</b>
偿还债务所支付的现金	863,496.82	2,431,039.11	3,545,050.00	2,401,600.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	24,181.40	184,414.30	150,297.02	103,724.04
支付其他与筹资活动有关的现金	165,308.65	356,832.09	167,234.81	254,943.48
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,052,986.87</b>	<b>2,972,285.50</b>	<b>3,862,581.83</b>	<b>2,760,267.52</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8,307.85</b>	<b>426,693.86</b>	<b>349,254.34</b>	<b>1,289,486.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-77.87</b>	<b>-4,123.85</b>	<b>-133.42</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>187,016.94</b>	<b>-101,821.37</b>	<b>-118,581.68</b>	<b>-10,518.65</b>
加：期初现金及现金等价物余额	77,231.57	179,052.95	297,634.63	308,153.28
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>264,248.51</b>	<b>77,231.57</b>	<b>179,052.95</b>	<b>297,634.63</b>

### 三、最近三年及一期财务报表范围的变化情况

#### （一）2020 年 1-3 月合并报表范围变化情况

2020 年 3 月末与 2019 年末相比，发行人合并范围增加 5 家子公司，减少 2 家子公司。具体情况如下表：

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	义乌市绣川资产经营有限公司	增加	新设	100	100
2	义乌市鼎富贸易有限公司	增加	新设	100	100
3	义乌市益城建设发展有限公司	增加	新设	100	100
4	义乌市教育发展有限公司	增加	新设	100	100
5	义乌市城市规划设计研究院有限公司	增加	划转	100	100
6	义乌高新区建材科技有限公司	减少	转让	-	-
7	义乌拱辰商博置业有限公司	减少	股权转让	-	-

#### （二）2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年末与 2018 年末相比，发行人合并范围增加 34 家子公司，减少 7 家子公司。具体情况如下表：

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	义乌市中新力合担保有限公司	增加	股权受让	99.99	99.99
2	义乌弘缘投资管理合伙企业（有限合伙）	增加	股权受让	99.90	99.90
3	义乌市恒阳置业有限责任公司	增加	投资设立	100	100
4	义乌市鼎富贸易有限公司	增加	投资设立	100	100
5	义乌市绣川资产经营有限公司	增加	投资设立	100	100
6	义乌易诺环境科技有限公司	增加	投资设立	80	80
7	义乌市综合交通枢纽管理服务服务有限公司	增加	投资设立	100	100
8	义乌市交旅建筑工业化科技有限公司	增加	投资设立	66	66

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
9	义乌市创新股权投资有限公司	增加	投资设立	100	100
10	义乌市国内公路港有限公司	增加	投资设立	100	100
11	义乌市陆港信息技术有限公司	增加	投资设立	100	100
12	金华市金义综合保税区建设发展有限公司	增加	非同一控制下的企业合并	25.46	25.46
13	义乌市城市规划设计研究院有限公司	增加	划转	100	100
14	浙江义乌高新区教育发展有限公司	增加	投资设立	100	100
15	义乌浙建高新投资有限公司	增加	投资设立	51	51
16	义乌市益城建设发展有限公司	增加	投资设立	100	100
17	义乌市恒航客运有限公司	增加	投资设立	55	55
18	义乌市双江湖建设开发有限公司	增加	投资设立	100	100
19	义乌市弘义股权投资基金合伙企业（有限合伙）	增加	投资设立	99.95	99.95
20	义乌市中盛投资管理有限公司	增加	划转	100	100
21	浙江龙族商贸有限公司	增加	收购	64	64
22	义乌中国小商品城控股有限责任公司	增加	投资设立	100	100
23	宁夏义乌小商品城供应链管理有限公司	增加	投资设立	100	100
24	义乌中国小商品城海外投资发展有限公司	增加	投资设立	100	100
25	义乌中国小商品城商贸服务培训中心有限公司	增加	投资设立	100	100
26	义乌中国小商品城资产运营管理有限公司	增加	投资设立	100	100
27	浙江银都酒店管理有限公司	增加	投资设立	100	100
28	义乌拱辰商博置业有限公司	增加	投资设立	100	100
29	义乌苏溪商博置业有限公司	增加	投资设立	100	100
30	义乌城臻置业有限公司	增加	投资设立	100	100
31	义乌国际贸易综合服务有限公司	增加	投资设立	100	60
32	义乌市爱喜猫供应链管理有限公司	增加	投资设立	100	100
33	义乌小商品城（香港）国际贸易有限	增加	投资设立	100	100

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
	公司				
34	香港佰特丝路有限公司	增加	投资设立	100	100
35	义乌市佛堂文化旅游区投资有限公司	减少	无偿划出	-	-
36	义乌市强胜自来水有限公司	减少	被吸收合并	-	-
37	义乌市义东水利工程管理有限公司	减少	被吸收合并	-	-
38	义乌市双江湖建设开发有限公司	减少	无偿划出	-	-
39	义乌市物资再生利用有限公司	减少	无偿划出	-	-
40	义乌城臻置业有限公司	减少	股权转让	-	-
41	杭州微蚁科技有限公司	减少	增资扩股	49.04	49.04

注：

1、2019 年，本公司之子公司陆港集团向金华市金义综合保税区建设发展有限公司注资 1.8 亿元，注资完成后金华市金义综合保税区建设发展有限公司总股本达 7.07 亿元，工商登记股权结构为金华市金义都市新区开发建设股份有限公司 16.97%，金华市现代服务业投资发展有限公司 11.32%，国开发展基金有限公司 46.25%（固定收益），陆港集团占比 25.46%。国开发展基金有限公司 3.27 亿元投资采用固定收益的方式，且根据文件约定：金华市金义综合保税区建设发展有限公司由陆港集团负责运营，建立健全现代企业管理制度，完善金华市金义综合保税区建设发展有限公司董事会、监事会、股东会。陆港集团委派董事长王建伟等主导金华市金义综合保税区建设发展有限公司的生产经营活动，因此陆港集团能够主导金华市金义综合保税区建设发展有限公司的生产经营活动，对其享有实际控制权，故将其纳入合并范围。

2、2019 年，本公司之孙公司商城集团之子公司义乌中国小商品城信息技术有限公司与舟山北创项目投资合伙企业（有限合伙）、杭州北大协同创新投资合伙企业（有限合伙）签订《增资协议》。根据协议，杭州微蚁科技有限公司注册资本将由人民币 1500 万元增资至人民币 2600 万元，由舟山北创项目投资合伙企业（有限合伙）和杭州北大协同创新投资合伙企业（有限合伙）以货币合计出资人民币 20,000,200 元认购杭州微蚁科技有限公司全部新增注册资本。该增资已完成公司章程修改和工商变更登记。增资完成后，义乌中国小商品城信息技术有限公司对杭州微蚁科技有限公司的持股比例由 85% 下降为 49.04%，处置日为 2019 年 8 月 28 日。故自 2019 年 8 月 28 日起，不再纳入合并范围。

### （三）2018 年度合并报表范围变化情况

2018 年末与 2017 年底相比，发行人合并范围增加 12 家子公司，减少 8 家子公司。具体情况如下表：

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	义乌市恒睿建设管理有限公司	增加	新设	100.00	100.00
2	义乌市融城建设有限公司	增加	新设	100.00	100.00
3	义乌高新区商品混凝土有限公司	增加	新设	80.00	80.00
4	义乌市城市投资旅游开发有限公司	增加	新设	100.00	100.00
5	义乌市市政园林养护有限公司	增加	新设	100.00	100.00
6	义乌市陆港旅游发展有限公司	增加	新设	100.00	100.00
7	义乌市化工原料储运有限公司	增加	新设	100.00	100.00
8	义乌市汇商机动车性能检测有限公司	增加	新设	100.00	100.00
9	义乌篁园商博置业有限公司	增加	新设	100.00	100.00
10	义乌小商品城（德国）有限公司	增加	新设	100.00	100.00
11	浙江华捷投资发展有限公司	增加	新设	42.19	62.00
12	欧洲华捷发展有限公司	增加	新设	100.00	100.00
13	义乌市恒风信息科技有限公司	减少	处置	-	-
14	义乌经济技术开发区开发有限公司（注）	减少	增资扩股	49.00	49.00
15	义乌市国资绿城物业服务服务有限公司	减少	增资扩股	35.00	35.00
16	浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司	减少	处置	-	-
17	义乌中国小商品城采购有限公司	减少	处置	-	-
18	南昌安晟置业有限公司	减少	处置	-	-
19	南昌茵梦湖置业有限公司	减少	处置	-	-
20	义乌篁园商博置业有限公司	减少	处置	-	-

注：义乌经济技术开发区管理委员会按义乌市经济技术开发区开发有限公司截至 2018 年 6 月末净资产对其进行增资，增资后义乌经济技术开发区管理委员会和发行人分别持有义乌经济技术开发区开发有限公司 51% 和 49% 股权。

#### （四）2017 年度合并报表范围变化情况

2017 年度，发行人合并范围新增加 21 家子公司，减少 3 加子公司。具体情

况如下表：

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	义乌市文化广场管理有限公司	新增	新设	100.00	100.00
2	义乌经济技术开发区工程建设管理有限公司	新增	新设	100.00	100.00
3	义乌经济技术开发区城市更新发展有限公司	新增	新设	100.00	100.00
4	义乌市金梧桐投资管理有限公司	新增	新设	100.00	100.00
5	北京义创空间投资管理有限公司	新增	划转	100.00	100.00
6	义乌市社投旅游开发有限公司	新增	新设	100.00	100.00
7	义乌市水利工程管理有限公司	新增	新设	100.00	100.00
8	义乌市水务旅游开发有限公司	新增	新设	100.00	100.00
9	义乌市交通旅游开发有限公司	新增	新设	100.00	100.00
10	义乌市绣川公路建设有限责任公司 (中外合资企业)	新增	新设	100.00	100.00
11	义乌市菜篮子投资管理有限公司	新增	新设	100.00	100.00
12	义乌市市场集团美丽乡村开发有限公司	新增	新设	100.00	100.00
13	义乌市恒风美丽乡村投资开发有限公司	新增	新设	100.00	100.00
14	义乌市国有资本运营(香港)有限公司 (境外)	新增	新设	100.00	100.00
15	稠州国际投资有限公司	新增	新设	100.00	100.00
16	浙江义乌小商品城旅游发展有限公司	新增	新设	55.82	55.82
17	浙江义乌中国小商品城进出口有限公司	新增	新设	55.82	55.82
18	义乌中国小商品城供应链管理有限公司	新增	新设	55.82	55.82
19	义乌中国小商品城金融控股有限公司	新增	新设	55.82	55.82
20	南昌安晟置业有限公司	新增	新设	55.82	55.82
21	义乌中国小商品城互联网金融信息服务有限公司	新增	收购股权	100.00	100.00

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
22	义乌市义乌港物流有限公司	减少	注销	--	--
23	义乌市稠北客运有限公司	减少	处置	--	--
24	义乌市锦都物业管理有限公司	减少	注销	--	--

#### 四、最近三年及一期的主要财务指标

项目	2020年3月31日/1-3月	2019年12月31日/度	2018年12月31日/度	2017年12月31日/度
总资产（亿元）	1,941.45	1,860.06	1,545.06	1,324.98
总负债（亿元）	1,421.94	1,374.77	1,126.38	967.21
全部债务（亿元）	1,126.10	1,046.46	845.35	756.50
所有者权益（亿元）	519.51	485.28	418.68	357.77
营业总收入（亿元）	14.71	108.66	78.88	166.54
利润总额（亿元）	-0.01	13.23	9.43	18.83
净利润（亿元）	-1.05	8.96	5.38	10.74
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-1.71	6.98	4.22	6.62
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-2.13	3.49	0.98	4.71
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-24.04	-18.43	-8.17	-184.97
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-25.88	-123.73	-132.91	-139.31
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	65.49	164.14	127.81	346.75
流动比率	1.19	1.08	1.09	1.10
速动比率	0.62	0.54	0.58	0.53
资产负债率（%）	73.24	73.91	72.90	73.00
债务资本比率（%）	68.43	68.32	66.88	67.89
营业毛利率（%）	26.63	22.15	18.97	15.98
平均总资产回报率（%）	0.28	1.77	1.58	2.56
平均净资产收益率（%）	-0.21	1.98	1.39	3.16
扣除非经常性损益后平均净资产收益率（%）	-0.34	1.54	1.09	1.77
EBITDA（亿元）	10.31	49.26	40.63	49.58
EBITDA 全部债务比	0.01	0.05	0.05	0.07

项目	2020 年 3 月 31 日/1-3 月	2019 年 12 月 31 日/ 度	2018 年 12 月 31 日/ 度	2017 年 12 月 31 日/度
EBITDA 利息保障倍数	0.89	1.44	1.63	2.29
应收账款周转率	5.32	33.94	30.57	115.75
存货周转率	0.03	0.30	0.25	0.52

注：

(1) 全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的有息债务+其他流动负债中的有息债务+长期借款+应付债券+长期应付款中的有息债务+其他非流动负债中的有息债务；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率=负债合计/资产合计；

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

(7) 平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额；

(8) 平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

(10) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

(11) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

(12) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(13) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

(14) 2020 年 1-3 月的财务指标未经年化。

## 第五节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经公司董事会审核通过并经股东同意，发行人申请面向专业投资者公开发行规模不超过 28 亿元（含 28 亿元）的公司债券。本期债券的发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的发行总额为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。根据发行人的财务状况和资金需求情况，募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

发行人拟偿还的公司债务将从下列债务明细中选择：

债务性质	融资银行	起息日	到期日	期限（年）	期末余额
流动资金贷款	中信银行	2019-10-23	2020-10-22	1.00	24,000.00
		2019-11-11	2020-11-10	1.00	17,000.00
流动资金贷款	民生银行	2019-10-28	2020-10-28	1.00	150,000.00
流动资金贷款	广发银行	2019-10-16	2020-10-16	1.00	24,000.00
流动资金贷款	光大银行	2020-01-07	2020-12-30	0.98	40,000.00
	<b>合计</b>				<b>255,000.00</b>

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划、流动资金需求等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活调整偿还有息负债的具体内容。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易

所债券逆回购等。

#### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

募集资金使用计划的调整需由发行人财务部门提起申报，并经发行人经营管理层同意，并及时进行临时信息披露。发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

#### 五、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响

##### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 3 月末合并报表口径为基准，发行人资产负债率不变，维持 73.24%。

##### （二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

##### （三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 3 月末合并报表口径计算，发行人的流动比率将从 1.19 提升至 1.23。

综上所述，本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，财务杠杆不变且短期偿债能力提升，有利于发行人中长期资金的统筹安排，将为公司的业务发展以及盈利增长奠定良好的基础。

#### 六、本期债券募集资金专项账户的管理安排

公司将在监管银行设立募集资金使用专项账户，对募集资金进行专门管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由融资管理部安排专人负责上

述事项的有关工作。

## 七、发行人关于本期公司债券募集资金用途的承诺

本公司承诺：本期债券的发行不会新增义乌市地方政府债务，本期债券募集资金不用于偿还义乌市地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台子公司。同时，本公司承诺：本期债券募集资金不用于房地产开发板块，不用于购置土地，不用于小额贷款公司，不用于股票二级市场投资。公司将建立募集资金监管机制，严格按照募集资金监管协议管理募集资金用途，确保募集资金不得转借他人，确保募集资金用于披露的用途。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、本次债券的批文；
- 2、本期债券的募集说明书；
- 3、本期债券的募集说明书摘要；
- 4、发行人 2017-2019 年度财务报告及审计报告及最近一期财务报告或会计报表；
- 5、本期债券的评级报告；
- 6、本次债券的法律意见书；
- 7、本次债券的债券受托管理协议；
- 8、本次债券的债券持有人会议规则。

### 二、备查地点

本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件：

（一）义乌市国有资本运营有限公司

联系地址：浙江省义乌市稠江街道贝村路 955 号总部经济园 A1 幢 6 楼

联系人：赵红海

联系电话：0579-85667066

传真：0579-85667007

（二）国泰君安证券股份有限公司

地址：上海市静安区新闸路 669 号 26 楼

电话：021-38676666

传真：021-50876159

联系人：禹辰年

（本页无正文，为《义乌市国有资本运营有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》的盖章页）

义乌市国有资本运营有限公司



2020年 9 月 24 日