

浙江中国小商品城集团股份有限公司
关于全资子公司竞得土地使用权暨建设运营的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

浙江中国小商品城集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟在杭州上城区打造义乌市场杭州飞地。公司指定下属全资子公司杭州商博南星置业有限公司（以下简称“商博南星”）参与该地块国有建设用地使用权挂牌出让活动，并作为主体投资建设义乌市场杭州飞地项目，具体情况如下：

一、竞得土地使用权的情况

商博南星于2025年5月29日参加了杭州市规划和自然资源局在杭州市公共资源交易中心举办的挂牌出让活动，以56,871万元竞得杭州景芳三堡单元JG1203-28地块国有建设用地使用权，相关地块具体情况如下表：

地块编号	地块位置	出让面积 (平方米)	土地用途	出让建筑面积 (平方米)	起始价 (万元)	土地出让 年限
杭政储出 [2025]60号	上城区（景芳三堡单元JG1203-28地块），东至运河西路，南至景芳三堡单元JG1203-29地块，西至景芳三堡单元JG1203-27地块，北至凤起东路。	13,921	商业商务 用地	48,723.50	56,871	40年

二、本次审议程序

本次参与竞拍暨建设运营的议案已经公司2025年5月9日召开的第九届董事会第三十次会议审议通过。上述事项因属于临时性商业机密，根据上海证券交易所相关规定，在董事会审议通过后暂缓披露。

三、建设项目基本情况

（一）项目名称：商城杭州飞地项目（暂命名）



(二) 项目地址：杭州景芳三堡单元JG1203-28地块

(图1 景芳三堡单元JG1203-28地块区位图)

（三）项目建设内容：用地面积13,921m²（约20.88亩），总建筑面积69,273m²，地上计容面积48,723m²（其中自持办公11,200m²，可售办公18,490m²，可售商业3,890m²，变电所、消控室、物管用房810m²，其他公共区域3,033m²等），地下建筑20,550m²，机动车车位488个。项目规划建设2栋14层商务办公楼，其中T1#楼规划布局商务办公等，商务办公楼层拟设置义支付全球总部、Chinagoods技术研发中心、浙江智库等核心机构，T2#楼规划业态为800m²商业大平层（办公产品）。

(四) 项目建设周期: 2~3年

（五）项目投资金额及资金来源

项目总投资估算为10.99亿元，其中：土地成本5.86亿元（含契税），工程建设其他费用约4.37亿元，财务费用约0.76亿元。资金来源为公司自有资金及部分银行贷款。

（六）财务可行性分析

结合杭州同类项目的收费水平，经测算，计算期内项目静态投资回收期为

21.82年（税后），投资财务内部收益率为3.59%（税后）。

四、对公司的影响

杭州作为中国数字经济发展的标杆城市，凭借其成熟的互联网基础设施、密集的高端人才集群和前瞻性的政策体系，为企业在支付科技、人工智能研发及大数据应用等前沿领域构筑了得天独厚的发展平台。基于这一优势，围绕公司打造“全球知名的国际贸易综合服务商”核心目标，公司确立了深化杭州布局的规划：将在杭州设立义支付全球总部、Chinagoods技术研发中心、浙江智库等机构，形成“技术研发-产业转化-全球布局”的闭环式数字经济生态体系，通过技术创新与产业实践的深度融合，推动公司战略生态升级。

公司着力构建跨区域的协同发展模式。依托义乌全球小商品产业优势和杭州数字创新资源，通过飞地经济模式搭建产业链接平台：一方面将低空经济、跨境电商、智能物流等领域的优质企业导入义乌，另一方面向义乌持续输送数字结算、AI算法等创新技术，并通过源源不断的产业人才引进及队伍建设，持续提升公司的核心竞争力，符合公司及全体股东的利益。

五、项目风险

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

（二）可能存在因工期、人力成本变动等原因导致投资额超预算的风险。公司将加强项目管理，在保证项目工程质量的前提下，严格控制各个环节的成本费用，加强项目跟踪，力争投资金额控制在投资预算范围内。

六、备查文件

（一）董事会决议

特此公告。

浙江中国小商品城集团股份有限公司董事会

二〇二五年五月三十日