

证券代码：600415

证券简称：小商品城

公告编号：2025-临 071

浙江中国小商品城集团股份有限公司关于竞得 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法律责任。

重要内容提示：

- 公司于 2025 年 11 月 7 日参加了义乌市自然资源和规划局举办的挂牌出让活动，以 322,310 万元竞得义乌市福田街道五区市场南侧地块国有建设用地使用权。
- 本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易已经公司董事会审议通过，无需提交股东会审议。

为高质量推动新一轮国贸改革，助力市场持续繁荣发展与地区经济增长，浙江中国小商品城集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟打造集文化传承、商业创新、旅游休闲功能于一体的文商旅综合体，为义乌发展注入新动力、增添新活力。近日，公司参与了义乌市福田街道五区市场南侧地块挂牌出让活动，并计划作为主体或指定下属子公司建设运营，具体情况如下：

一、竞得土地使用权的情况

公司于 2025 年 11 月 7 日参加了义乌市自然资源和规划局举办的挂牌出让活动，以 322,310 万元竞得义乌市福田街道五区市场南侧地块国有建设用地使用权，相关地块具体情况如下表：

地块名称	地块位置	出让面积 (平方米)	土地用途	容积率	建筑 密度	建筑 高度	土地出让 年限	起始价 (万元)
福田街道五区 市场南侧地块	福田街道五区 市场南侧	164,747.08	商业服务业 用地	2.50-3.00	25%-60%	≤140 米	40 年	124,310.00

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 11 月 3 日召开的第九届董事会第三十八次会议审议通过。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）项目地址：义乌市福田街道五区市场南侧

（二）项目建设内容：项目规划总用地面积约 16.47 万 m²，总建筑面积约 66 万 m²，其中地上建筑面积 44.3 万 m²（其中包括集中商业、LOFT、商务办公、商业裙房、其他配套等），地下建筑面积 21.7 万 m²。

（三）项目建设周期：3-4 年

（四）项目投资金额及资金来源

项目总投资估算为 78.63 亿元，其中：土地成本 33.21 亿元（含契税），工程建设其他费用约 38.77 亿元，财务费用约 6.65 亿元。资金来源为公司自有资金及部分银行贷款。

（五）项目定位

本项目规划建设文商旅综合体，以“世界超市”提能升级为核心，依托新一轮国贸改革试点的政策与资源优势，建设“进出转”融合中心、“贸工城”服务中心、“文商旅”体验中心三大核心载体，打造全场景全链路国际贸易智能生态圈。

（六）财务可行性分析

经测算，项目计算期内投资回收期为 7.83 年（税后），投资收益率为 6.41%（税后）。

四、对公司的影响

项目通过业态互补与资源整合，将作为义乌国际商贸城五区进口商品城的延伸，为进口贸易创新发展试点“提量扩面”提供实体空间支撑，强化现有市场板块的协同效应。同时，该项目的建设运营能更好把握义乌商贸文旅发展机遇，通过重构义乌“商贸+旅游”业态，促进“游客需求”与“商贸场景”深度融合，进一步优化国际商贸城4A级旅游购物景区，打造商贸旅游新地标，提升区域影响力。

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。

（三）可能存在因宏观经济、限购限售政策变化、产业周期性波动等原因导致产品销售或租赁不达预期的情况。公司将加强市场预测与风险评估，随时关注市场行情和政策，制定采取灵活定价策略，拓展多元化销售渠道等以增强市场竞争力，确保稳健发展。

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

二〇二五年十一月八日