

义乌市市场发展集团有限公司

Yiwu Market Development Group Co.,Ltd.

(住所：浙江省义乌市福田街道稠州北路1505号9楼)

2021年公开发行公司债券（第一期）

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



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

(住所：浙江省杭州市江干区五星路201号)

募集说明书摘要签署日：2021年7月21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次发行的简要情况，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，并仔细阅读募集说明书中的“风险因素”有关章节。

一、本期债券发行人主体评级 AA+、债项评级 AA+；本期债券上市前，发行人最近一期未经审计的净资产为 1,645,222.25 万元（截至 2021 年 3 月 31 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 64.86%；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 40,271.62 万元（2018 年、2019 年及 2020 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计可支付本期债券一年利息，满足公司债券公开发行条件。发行人最终将在上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册及发行人有权机构授权的范围内，根据市场询价情况，确定最终发行规模及发行利率。

二、市场利率受国民经济总体运行情况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，本期公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

三、发行人的进出口贸易服务业务与国际经济联系较为密切，受国际宏观经济环境影响较大。此外，我国出口贸易的增速由原来的高速向中高速转变，世界经济复苏缓慢，发达经济体的增长明显分化，对我国的进出口贸易造成一定影响。同时，我国进出口贸易传统的竞争优势如劳动力、融资等正在发生变化，这些要素对于进出口贸易将产生影响，如果发行人不能适应世界经济发展及国内生产要素的变化，则有可能对发行人的经营管理和未来发展造成不利影响。

四、发行人经营的进出口贸易业务，主要以美元和人民币作为主要结算货币，汇率波动对发行人出口贸易、进口贸易带来一定影响。若债券存续期内，主要外汇和人民币汇率波动加大，将对发行人的进出口贸易造成不利影响。如果未来经营过程中，发行人未能针对外部汇率环境波动采取适当的应对措施，将可能导致汇兑损失扩大，并对发行人的经营业绩产生不利影响。

五、2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，发行人的利润总额分别为134,619.50万元、161,142.70万元、80,542.77万元和58,335.11万元，2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月净利润分别为95,362.61万元、118,845.83万元、28,889.00万元和46,795.62万元。2020年度，发行人利润总额和净利润较上年度分别减少80,599.93万元和89,956.83万元，主要系2020年房地产项目交付减少导致主营业务毛利下降。报告期内，虽然发行人的市场经营业务较为稳定，各主要市场商铺出租比例在90%以上，并在积极建设新市场，但若未来发行人的市场经营业务受到国内专业市场竞争加剧、电子商务快速发展等外部因素影响、其他主营业务受到市场环境周期影响，将可能导致发行人的毛利率及利润水平出现波动，并对发行人经营业绩产生影响。

六、截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司流动比率分别为0.93、1.06、0.86和0.98，速动比率分别为0.69、0.78、0.57和0.71。报告期内发行人短期偿债能力偏弱，主要由于发行人主营业务以市场经营管理为主，通过收取商铺使用费作为主要盈利模式，需要数量较多、规模较大、分类齐全的实体专业市场。按照实体市场经营管理行业的特性，发行人的主要资产为固定资产、在建工程 and 无形资产等非流动资产。截至2021年3月31日，流动资产占资产总计的43.77%。与此同时，发行人采取预收1-5年市场商铺使用费的盈利模式使得流动负债中预收账款及合同负债金额较大，而发行人通过短期银行借款、短期融资券等方式保障营运资金和市场建设投入，使得报告期内流动负债规模持续保持较高比例。截至2021年3月31日，流动负债占负债合计的68.79%，资产与负债流动性结构不配比导致了发行人的流动比率和速动比率指标偏低，发行人面临着一定的短期偿债压力。

七、2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，发行人经营活动现金流入分别为683,327.35万元、624,792.73万元、1,004,260.66万元和286,377.39万元，经营活动产生的现金流量净额分别为191,720.61万元、-90,011.28万元、2,248.27万元和-2,791.65万元，报告期内经营性现金流量净额波动较大，为房地产业务波动较大所致，2019年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为较大负数，主要系发行人车站区块土地出让金支付增加持续投入所致，整体上发行人存在一定的

经营性现金流波动风险。

八、2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人合并范围内营业收入分别为 441,335.37 万元、515,967.56 万元、682,108.66 万元和 313,634.19 万元，利润总额分别为 134,619.50 万元、161,142.70 万元、80,542.77 万元和 58,335.11 万元，主要来自下属上市公司小商品城的贡献。虽然小商品城每年具有较高的现金分红率，2018 年度、2019 年度和 2020 年度现金分红分别为 32,659.29 万元、38,102.50 万元和 30,194.53 万元。发行人本级通过子公司合计持有小商品城 55.38% 的股份，2018 年度、2019 年度和 2020 年度从小商品城取得的现金分红分别为 18,229.08 万元、21,267.26 万元和 16,721.59 万元。作为上市公司，小商品城具有相对独立的企业经营、财务管理体系。若小商品城经营出现波动或下滑，或者小商品城未能在未来持续维持高分红比例，将会对发行人的偿债能力产生不利因素，从而影响本期债券的偿付。

九、发行人经营着多个不同的专业市场，特别是国际贸易城一至五区为全国最大的专业小商品批发零售市场，市场知名度高，各大进驻企业数量众多，来自世界各地的批发商、零售商往来频繁，市场内经营商户产品繁多，来往的人流量较大。虽然发行人以及义乌市政府均在安全生产、消防和安保等方面采取了多项措施，如集团及子公司均有相应的《安全生产制度汇编》进行明确统筹；各级公司实施网格化消防管理；义乌消防队长期派驻消防支队；配备最先进的消防设施；发行人与商户共同进行保险投保；对市场重点区域集中检查；常态化消防隐患筛查以及加强经营商户消防安全意识等，各项安全生产管理制度不断完善，但仍不能排除一旦在人流密集的公共场所发生如火灾等自然灾害、灾难事故、公共卫生和社会安全事件，容易造成较大损失，对发行人企业形象将造成不良后果，进而给发行人的企业经营带来负面影响。

十、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。

十一、债券持有人会议决议对全体本次公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。《债券受托管理协议》对全体本期债券持有人具有同等效力和约束力。投资者认购/购买或通过其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。投资者作为债券持有人享有和承担《债券受托管理协议》约定的权利和义务。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
目 录	6
释 义	8
第一节 发行概况	10
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、本期债券发行及上市安排	12
四、本期债券发行的有关机构	13
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	15
六、认购人承诺	15
第二节 发行人及本期债券的资信状况	17
一、本期债券的信用评级情况	17
二、公司债券信用评级报告主要事项	17
三、发行人的资信情况	18
第三节 发行人基本情况	22
一、发行人基本信息	22
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况	26
三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况	34
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	38
五、发行人主营业务情况	41
六、发行人的法人治理结构及其运行情况	68
七、发行人的关联交易情况	72
八、发行人的内部管理制度的建立和运行情况	80
九、发行人的信息披露事务及投资者关系管理的相关安排	80

第四节 财务会计信息	82
一、报告期内财务会计资料.....	85
二、报告期内财务报表合并范围的变化情况	98
三、主要财务指标.....	99
四、管理层讨论与分析.....	101
五、有息负债分析.....	132
六、本期发行对发行人合并报表资产负债结构的影响.....	134
七、会计报表附注需披露的其他重要事项.....	134
八、资产权利限制情况分析.....	139
第五节 募集资金运用	142
一、本次发行公司债券募集资金数额	142
二、本次发行公司债券募集资金的使用计划	142
三、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响	143
第六节 备查文件	144
一、备查文件	144
二、查阅地点.....	144

释 义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词语		
发行人、公司、本公司、市场发展集团	指	义乌市市场发展集团有限公司
股东会	指	义乌市市场发展集团有限公司股东会
董事会	指	义乌市市场发展集团有限公司董事会
监事会	指	义乌市市场发展集团有限公司监事会
控股股东、国资公司、义乌国资	指	义乌市国有资本运营有限公司
实际控制人、义乌市国资委、义乌国资办	指	义乌市人民政府国有资产监督管理办公室（义乌市人民政府国有资产监督管理委员会、原名义务市国有资产监督管理局）
《公司法》	指	2018年10月26日中华人民共和国第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议修订通过，自2018年10月26日起施行的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	2019年12月28日中华人民共和国第13届全国人民代表大会常务委员会第15次会议修订通过，自2020年3月1日施行的《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《义乌市市场发展集团有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、浙商证券、簿记管理人、债券受托管理人	指	浙商证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	北京市隆安律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
最近三年及一期、报告期	指	2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月
最近三年	指	2018年度、2019年度、2020年度
募集说明书	指	《义乌市市场发展集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	《义乌市市场发展集团有限公司2020年公开发行公司债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《义乌市市场发展集团有限公司2020年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
法律意见书	指	《北京市隆安律师事务所关于义乌市市场发展集团有限公司2020年公开发行公司债券之法律意见书》
本次债券	指	发行人2020年第22次临时股东会及2020年第二次董事会会议批准，发行面额总值不超过人民币30亿元的公司债券
本期债券	指	义乌市市场发展集团有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）

本次发行	指	本期债券的公开发行
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
元	指	如无特别说明，为人民币元
二、公司/项目简称		
小商品城、商城集团	指	浙江中国小商品城集团股份有限公司（600415.SH）
市场开发服务中心	指	义乌市市场开发服务中心有限责任公司
商城房产	指	义乌中国小商品城房地产开发有限公司
中盛投资	指	义乌市中盛投资管理有限公司
粮油储运公司	指	浙江省义乌市粮油储运有限公司
幸福湖体育发展公司	指	浙江幸福湖体育发展有限责任公司
农信融资担保公司	指	义乌市农信融资担保有限公司
紫荆投资公司	指	义乌惠商紫荆股权投资有限公司
保安服务公司	指	义乌市保安服务有限公司
电影传媒公司	指	义乌电影传媒有限公司
粮食收储公司	指	义乌市粮食收储有限公司
民爆器材专营公司	指	义乌市民爆器材专营有限公司
二手车公司	指	义乌市二手车市场有限公司
汇商置业	指	义乌市汇商置业有限公司
汇商汽车	指	义乌市汇商汽车发展有限公司
菜篮子投资公司	指	义乌市菜篮子投资管理有限公司
美丽乡村开发公司	指	义乌市市场集团美丽乡村开发有限公司
汇商机动车检测公司	指	义乌市汇商机动车性能检测有限公司
化工原料储运公司	指	义乌市化工原料储运有限公司
龙族商贸公司	指	浙江龙族商贸有限公司
中新力合担保公司	指	义乌市中新力合担保有限公司
林发公司	指	浙江义乌林业开发有限公司
恒风集团	指	浙江恒风集团有限公司
陆港集团	指	义乌市国际陆港集团有限公司
商旅投资	指	义乌商旅投资发展有限公司
农发公司	指	浙江义乌农村经济发展有限公司
惠商小贷	指	义乌市惠商小额贷款股份有限公司
稠州租赁	指	浙江稠州金融租赁有限公司
滨江商博	指	杭州滨江商博房地产开发有限公司
商城贸易	指	浙江义乌小商品城贸易有限责任公司
篁园商博	指	义乌篁园商博置业有限公司
城臻置业	指	义乌城臻置业有限公司
三、专有名词		
小商品城、小商品市场	指	由浙江中国小商品城集团股份有限公司负责经营管理的国际商贸城一、二、三、四、五区实体市场

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称:	义乌市市场发展集团有限公司
英文名称:	Yiwu Market Development Group Co.,Ltd.
法定代表人:	王春明
注册资本:	78,337,700 元
成立日期:	1993 年 6 月 27 日
注册地址:	浙江省义乌市福田街道稠州北路 1505 号 9 楼
办公地址:	浙江省义乌市福田街道稠州北路 1505 号 9 楼
邮政编码:	322000
信息披露事务负责人	赵志刚
公司电话:	0579-81566017
公司传真:	0579-81566000
所属行业:	L72-商务服务业
经营范围:	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)

二、本期发行的基本情况及发行条款

(一) 公司债券发行批准情况

2020 年 6 月 17 日, 公司 2020 年第二次董事会会议审议通过了《关于公司面向专业投资者公开发行公司债券的议案》、《关于提请公司股东会授权董事会

及其授权人士全权办理本次公司债券相关事项的议案》和《关于公司股东会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取偿还保障措施的议案》，上述议案于 2020 年 6 月 30 日经公司 2020 年第 22 次临时股东会决议通过。

（二）核准情况及核准规模

经上海证券交易所审核通过并经中国证监会注册，上海证券交易所出具上证债审（报会）（2020）265号文件，中国证监会出具证监许可【2020】2228号，同意发行人面向专业投资者公开发行总额不超过30亿元（含30亿元）的公司债券。

首期债券自中国证监会同意注册本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余 数额将按照《债券管理办法》的相关规定，自中国证监会同意注册本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

（三）本期债券的基本条款

1、债券名称：义乌市市场发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券为本次债券首期发行，发行总规模不超过人民币 10 亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 3 年期。

5、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

6、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债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

7、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

8、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

9、起息日：【】年【】月【】日。

10、付息日：【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息）。

11、本金兑付日：【】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

12、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券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债券登记机构的相关规定办理。

13、发行方式：具体参见发行公告。

14、发行对象及配售安排：具体参见发行公告。

15、担保情况：本期债券为无担保债券。

16、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪综合评定，发行人主体评级AA+，本期债券评级AA+。

17、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，由主承销商以余额包销的方式承销。

18、主承销商：浙商证券股份有限公司。

19、债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

20、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。

21、拟上市地：上海证券交易所。

22、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、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行期：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市的申请，并办理有关转让手续。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名 称：义乌市市场发展集团有限公司

法定代表人：王春明

住 所：浙江省义乌市福田街道稠州北路 1505 号 9 楼

电 话：0579-81566017

传 真：0579-81566000

联 系 人：赵志刚

（二）主承销商、簿记管理人、受托管理人

名 称：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住 所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

电 话：0571-87903236、0571-87903352

传 真：0571-87903239

项目负责人：马岩笑、杨天

项目组成员：金巍、孔泽宇

（三）律师事务所

名 称：北京市隆安律师事务所

住 所：中国北京市建国门外大街 21 号北京国际俱乐部 188、238 室

经办律师：钱葳、彭颖

联系人：周晨

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：021-60857655

（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）

法定代表人：赵庆军

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

电话：010—88312368

传真：010—88312356

经办会计师：刘勇、郑玉情

（五）评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

负责人：丁豪樑

住所：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

电话：021- 53530331

传真：021- 63500872

评级分析师：吴晓丽、杨亿

（六）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：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（七）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
总 经 理：聂燕
住 所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号
电 话：021-38874800
传 真：021-58754185

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本期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。

六、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；

（三）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，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。

（四）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，均视作同意由浙商证券股份有限公司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期债券的《受托管理协议》项下的相关规定。

（五）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期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（六）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以

及在相关决议通过后受让本期债券的投资者)均接受该决议。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券发行的资信情况进行评级。根据上海新世纪出具的《义乌市市场发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（【新世纪债评(2021)010904】），公司的主体长期信用等级为 AA+，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

上海新世纪评定发行人的主体长期信用等级为 AA+，该级别的含义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

上海新世纪评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）**区域发展环境好**。市场发展集团所在的义乌市以“兴商建市”为发展战略，小商品市场建设贯穿于义乌经济发展的始终。2020 年 4 月，国务院同意设立义乌综合保税区，义乌发展集团下属公司小商品城作为义乌综合保税区建设运营主体，有地域发展优势。

（2）**品牌优势**。市场发展集团经营的义乌中国小商品城是我国最大的小商品出口基地，拥有很高的知名度、显著的品牌优势和市场地位。

（3）**市场经营业务现金获取能力强**。市场发展集团经营的商品市场采取预收租金的经营方式，现金获取能力强。

2、风险

(1) **小商品城租金及出租率易受国际贸易环境变化影响。**义乌小商品城作为小商品出口基地，其商户经营状况易受国际贸易环境变化所影响，从而影响市场发展集团的商位出租率和租金水平。

(2) **产业优势减弱。**随着劳动密集型产业成本增加，制造业转移，支撑义乌市场的周边制造业价格优势在减弱。

(3) **房地产区域市场风险。**市场发展集团房地产业务多集中于杭州、义乌、浦江及南昌，该业务发展受全国及区域房地产调控政策影响较大，需关注项目去化及资金回笼情况。

(4) **投资业务风险。**根据近期公告，市场发展集团下属公司小商品城未来拟投资领域和投资金额较大，仍需关注项目投资产出风险。

3、未来展望

通过对市场发展集团及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，本评级机构给予公司 AA+主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性很高，并给予本期债券 AA+信用等级。

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

发行人具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强，这也为偿还本期债券本息提供支持。

截至2021年3月31日，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 1,814,550.00 万元，实际已使用金额为 573,030.69 万元，尚余额度 1,241,519.31 万元，具体明细如下：

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	353,850.00	158,096.68	195,753.32
光大银行	100,000.00	-	100,000.00
恒丰银行	30,000.00	30,000.00	-
华夏银行	74,000.00	16,000.00	58,000.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	80,000.00	49,000.00	31,000.00
交通银行	78,000.00	22,800.00	55,200.00
进出口银行	390,000.00	117,600.00	272,400.00
宁波银行	30,000.00	18,371.81	11,628.19
农商银行	5,000.00	5,000.00	-
农业发展银行	25,000.00	20,482.20	4,517.80
农业银行	195,700.00	88,576.00	107,124.00
平安银行	30,000.00		30,000.00
浦发银行	50,000.00	25,000.00	25,000.00
兴业银行	70,000.00	-	70,000.00
邮储银行	40,000.00		40,000.00
招商银行	85,000.00	14,104.00	70,896.00
浙商银行	138,000.00	8,000.00	130,000.00
中信银行	40,000.00	-	40,000.00
合计	1,814,550.00	573,030.69	1,241,519.31

（二）报告期内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，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过违约现象。

（三）报告期内发行的债券以及偿还情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人合并范围已发行的、尚在存续期的债券、其他债务融资工具情况如下：

单位：亿元

债券名称	债券类型	发行规模	发行日期	票面利率	债券期限	截至募集说明书摘要出具日偿还情况
16 义市 01	一般公司债	10	2016-8-3	3.40%	5.00 年	正常付息
18 浙小商 MTN001	中期票据	10	2018-9-4	4.75%	3.00 年	正常付息
19 义乌市场 MTN001	中期票据	9	2019-1-18	4.10%	3.00 年	正常付息
19 义市 01	私募公司债	20	2019-5-20	5.00%	5.00 年	正常付息
19 小商 01	一般公司债	8	2019-6-3	4.30%	3.00 年	正常付息
19 义市 02	私募公司债	5	2019-7-11	4.80%	5.00 年	正常付息
19 小商 02	一般公司债	7	2019-9-27	3.99%	3.00 年	正常付息

19 浙小商 MTN001	中期票据	10	2019-7-11	3.99%	3.00 年	正常付息
19 浙小商 MTN002	中期票据	10	2019-10-17	3.97%	3.00 年	正常付息
20 义市 01	私募公司债	5	2020-03-09	3.90%	5.00 年	正常付息
20 义乌市场 MTN001	中期票据	9	2020-08-27	4.05%	3.00 年	未到还本付息日
21 浙小商 SCP001	超短期融资券	10	2021-01-18	3.20%	88 天	正常兑付
21 浙小商 SCP002	超短期融资券	10	2021-2-20	3.40%	182 天	未到还本付息日
21 浙小商 SCP003	超短期融资券	10	2021-3-4	3.09%	88 天	未到还本付息日

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人合并范围发行的、尚在存续期的债券、其他债务融资工具：中期票据共计 48 亿元，短期融资券/超短期融资券余额为 30 亿元，公司债券 55 亿元。公司已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

（四）前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书出具日，发行人本级发行的公司债券及募集资金使用情况如下：

单位：亿元

债券名称	发行规模	发行日期	票面利率	债券期限	募集资金披露用途
15 义市 01	10	2015-12-16	3.90%	5.00 年	用于偿还公司债务和补充流动资金
16 义市 01	10	2016-8-3	3.40%	5.00 年	用于偿还公司债务和补充流动资金
19 义市 01	20	2019-5-20	5.00%	5.00 年	全部用于补充公司流动资金
19 义市 02	5	2019-7-11	4.80%	5.00 年	全部用于偿还公司债务
20 义市 01	5	2020-03-09	3.90%	5.00 年	用于偿还公司债务和补充流动资金

截至报告期末，上述债券募集资金均已使用完毕，实际使用情况符合募集说明书约定。

（五）累计债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

如发行人本期公司债券全部发行完毕，发行人累计公开发行公司债券余额为不超过人民币 35 亿元，占发行人 2021 年 3 月 31 日未审计的合并报表净资产比例为 21.27%；本期债券募集资金 10 亿元将用于偿还前次发行的 16 义市 01，

偿还前次债券后发行人累计公开发行公司债券余额不超过 25 亿元，占发行人 2020 年 3 月 31 日未审计的合并报表净资产比例为 15.20%。

（六）主要财务指标

财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.98	0.86	1.06	0.93
速动比率（倍）	0.71	0.57	0.78	0.69
资产负债率（%）	64.86	66.75	64.75	60.20
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
财务指标	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息保障倍数（倍）	4.35	2.28	3.57	3.99

上述财务指标计算方法如下：

- （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+财务费用的利息支出）/（财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- （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=实际利息支出/应付利息支出；

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:	义乌市市场发展集团有限公司
英文名称:	Yiwu Market Development Group Co.,Ltd.
法定代表人:	王春明
注册资本:	78,337,700 元
成立日期:	1993 年 6 月 27 日
注册地址:	浙江省义乌市福田街道稠州北路 1505 号 9 楼
办公地址:	浙江省义乌市福田街道稠州北路 1505 号 9 楼
邮政编码:	322000
信息披露事务负责人	赵志刚
公司电话:	0579-81566017
公司传真:	0579-81566000
所属行业:	L72-商务服务业
经营范围:	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)

(二) 发行人的设立及注册资本演变

1、发行人的设立

义乌中国小商品城恒大开发总公司(义乌市市场发展集团前身)设立于 1993

年6月27日，是经义乌市小商品世界、义乌市国有资产经营公司及浙江省义乌市市场综合服务公司共同签订《关于组建“义乌中国小商品城恒大开发总公司”协议书》所组建的全民和集体合营企业，设立时注册资本为3,928.30万元，实收资本为3,928.30万元，其中，义乌市小商品世界出资3,102.57万元，占资本总额79%，义乌市国有资产经营公司出资668.73万元，占资本总额17%，义乌市市场综合服务公司出资157万元，占资本总额4%，注册资本为3,928.30万元。1993年10月14日，经义乌会计师事务所义会师验[1993]166号验资报告验证，评估后发行人净资产为5,760.00万元。1993年11月15日，发行人经义乌市财政税务局《关于义乌中国小商品城恒大开发总公司资产评估确认书》（义财国资[1993]11号）确认，发行人净资产5,760.00万元。

2、发行人注册资本、股权、公司类型演变

（1）1994年增资、股权变更

1994年4月11日，经发行人股东会决议《关于“义乌中国小商品城恒大开发总公司”增扩资本金的决议》通过，发行人注册资本变更为6,180.00万元。本次新增资本金中，义乌市市场综合服务公司增资300万元，新增义乌市稠城镇第一交易所和义乌市稠城镇第二交易所资本金各60万元。1994年3月31日，经义乌市审计师事务所资金信用（验资）证明书验证，发行人本次变更后注册资本为6,180.00万元，实收资本为6,180.00万元。

本次变更后，发行人股权结构如下：

单位（万元）

序号	股东名称	出资额	占注册资本的比例
1	义乌市小商品世界	4,550.40	73.63%
2	义乌市国有资产经营公司	979.20	15.84%
3	义乌市市场综合服务公司	530.40	8.58%
4	义乌市稠城镇第一交易所	60.00	0.97%
5	义乌市稠城镇第二交易所	60.00	0.97%
合计		6,180.00	100.00%

（2）1999年增资、股权变更

1999年12月14日，发行人根据义乌市人民政府办公室抄告单《关于中国

小商品城恒大开发总公司相关资产的处置意见》(义办第 221 号), 将佛堂综合市场 1,653.76 万元政府资产全额投入义乌中国小商品城恒大开发总公司, 并委托义乌市市场开发服务中心经营, 发行人注册资本变更为 7,833.77 万元, 联营法人单位变更为义乌市市场开发服务中心和义乌市国有资产经营公司。1999 年 12 月 16 日, 义乌市审计师事务所出具义审师验字[1999]第 664 号《验资报告》, 对上述出资进行了验证。本次变更后, 发行人股权结构如下:

单位: 万元

序号	股东名称	出资额	占注册资本的比例
1	义乌市市场开发服务中心	6,854.58	87.50%
2	义乌市国有资产经营公司	979.20	12.50%
合计		7,833.77	100.00%

(3) 2009 年公司类型、股权变更

根据义乌市人民政府办公室抄告单(义办第 40 号), 发行人进行改制。义乌市市场开发服务中心和义乌市国有资产经营公司(两家公司均为义乌市国资委所有)所拥有的发行人全部股权划转至义乌市国资委, 由义乌市国资委履行出资人职责, 发行人由义乌中国小商品城恒大开发总公司变更为义乌小商品城恒大开发有限责任公司, 公司类型变更为有限责任公司(国有独资)。2009 年 4 月 9 日, 浙江至诚会计师事务所出具浙会师验字[2009]第 83 号《验资报告》, 对上述出资进行了验证。

(4) 2013 年股权变更

2013 年 12 月 30 日, 经发行人控股股东决定通过, 同意义义乌市国资委持有的全部股权划转给义乌市国有资本运营中心, 公司更名为义乌市市场发展集团有限公司。

(5) 2018 年股权变更

根据《浙江省人民政府关于印发浙江省划转部分国有资本充实社保基金试点实施方案的通知》(浙政函〔2018〕83 号)和《浙江省财政厅关于划转部分国有股权充实社保基金方案的复函》(浙财函〔2018〕575 号)文件精神, 义乌市人民政府国有资产监督管理委员会印发《义乌市国资委关于义乌市国有资本运营有限

公司国有股权转持有关事项的通知》(义国资委发[2018]87号),义乌市国有资本运营有限公司将其持有的义乌市市场发展集团有限公司 10%的股权无偿划转给浙江省财务开发公司。

2018年12月25日,义乌市国有资本运营有限公司已与浙江省财务开发公司签署《股权无偿转让协议》,并于2018年12月25日完成工商变更登记。此次股权变更后,发行人股权结构如下:

单位:万元

序号	股东名称	出资额	占注册资本的比例
1	义乌市国有资本运营有限公司	7,050.39	90.00%
2	浙江省财务开发公司	783.38	10.00%
合计		7,833.77	100.00%

(6) 2020年股权变更

根据浙江省财政厅《关于调整部分划转国有股权企业名单的请示》(浙财企[2020]47号)批示精神,2020年8月31日,发行人股东义乌市国有资本运营有限公司和浙江省财务开发有限责任公司就公司部分股权无偿划转签署了《股权无偿划转协议》。根据《股权无偿划转协议》约定,浙江省财务开发有限责任公司将其持有的公司 10%的股权(对应注册资本 783.377 万元)无偿划转给义乌市国有资本运营有限公司。

2020年9月17日,发行人完成工商变更登记。此次股权变更后,发行人股权结构如下:

单位:万元

序号	股东名称	出资额	占注册资本的比例
1	义乌市国有资本运营有限公司	7,833.77	100.00%
合计		7,833.77	100.00%

(三) 发行人报告期内实际控制人变化情况

报告期内,发行人实际控制人为义乌市人民政府国有资产监督管理办公室,报告期内实际控制人未发生变化。

（四）发行人的报告期内重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换等重大资产重组的情况。

（五）发行人前十大股东情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股权结构如下：

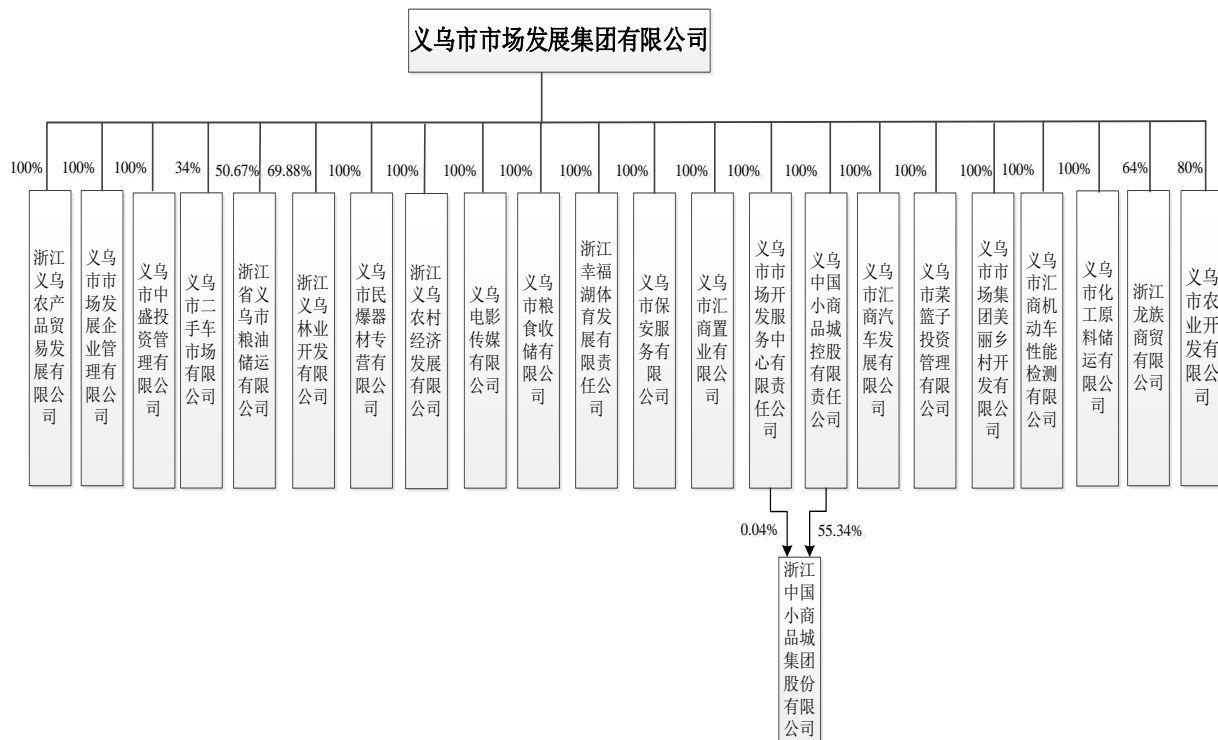
单位：万元

序号	股东名称	出资额	占注册资本的比例
1	义乌市国有资本运营有限公司	7,833.77	100.00%
	合计	7,833.77	100.00%

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人股权投资图

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人主要子公司情况的结构图如下所示：



(二) 发行人重要股权投资基本情况

1、发行人主要控股子公司基本情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人主要控股子公司的基本情况及经营业务情况

如下所示：

序号	公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	注册地
1	浙江中国小商品城集团股份有限公司	55.85	544,321.4176	义乌市
2	义市中盛投资管理有限公司	100.00	50.00	义乌市
3	浙江义乌农村经济发展有限公司	100.00	800.00	义乌市
4	浙江省义乌市粮油储运有限公司	50.67	430.00	义乌市
5	义乌市市场开发服务中心有限责任公司	100.00	10,000.00	义乌市
6	浙江义乌林业开发有限公司	69.88	2,550.00	义乌市
7	浙江幸福湖体育发展有限责任公司	100.00	5,000.00	义乌市
8	义乌市保安服务有限公司	100.00	1,000.00	义乌市
9	义乌电影传媒有限公司	100.00	3,000.00	义乌市

10	义乌市粮食收储有限公司	100.00	1,000.00	义乌市
11	义乌市民爆器材专营有限公司	100.00	316.4893	义乌市
12	义乌市二手车市场有限公司	34.00	1,000.00	义乌市
13	义乌市汇商置业有限公司	100.00	7,200.00	义乌市
14	义乌市汇商汽车发展有限公司	100.00	14,600.00	义乌市
15	义乌市菜篮子投资管理有限公司	100.00	500.00	义乌市
16	义乌市市场集团美丽乡村开发有限公司	100.00	2,000.00	义乌市
17	义乌市汇商机动车性能检测有限公司	100.00	500.00	义乌市
18	义乌市化工原料储运有限公司	100.00	3,000.00	义乌市
19	浙江龙族商贸有限公司	64.00	8,000.00	义乌市
20	义乌中国小商品城控股有限责任公司	100.00	100,000.00	义乌市
21	义乌市农业开发有限公司	80.00	5,000.00	义乌市
22	义乌市市场发展企业管理有限公司	100.00	500.00	义乌市
23	浙江义乌农产品贸易发展有限公司	100.00	3,000.00	义乌市

发行人的主要子公司基本情况如下：

(1) 浙江中国小商品城集团股份有限公司（600415.SH）

小商品城成立于 1993 年 12 月，主营业务范围包括市场经营、房地产、商品销售、酒店、广告、展会等，为目前我国最大的专业批发市场的发展商之一，主要经营义乌国际商贸城一至五区及篁园服装市场等，现有市场经营面积 470 余万平方米、商铺 7 万个、日客流量 21 万余人次，商品几乎囊括工艺品、饰品、小五金、日用百货等所有日用工业品，在全世界小商品创造和贸易中有着非常重要的地位。小商品城于 2002 年 5 月 9 日在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“小商品城”（600415.SH）。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人持股比例 55.38%（发行人全资子公司商城控股持有小商品城 55.34% 股份，通过全资子公司义乌市市场开发服务中心有限责任公司间接持有小商品城 0.04%），发行人持有小商品城股权不存在质押、限售等权利受限情况。

小商品城经营范围包括实业投资开发、市场开发经营、市场配套服务、金属材料、建筑装饰材料、百货、针纺织品、五金交电化工、办公设备、通讯设备（不含无线）、机电设备的销售，信息咨询服务，提供网上交易平台和服务，

网上交易市场开发经营。自营和代理内销商品范围内商品的进出口业务。经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易及下属分支机构的经营范围。

截至 2020 年 12 月 31 日，小商品城总资产 2,875,012.71 万元，净资产 1,357,470.94 万元，2020 年实现营业收入 372,568.61 万元，净利润 92,183.61 万元。

(2) 浙江义乌农村经济发展有限公司

浙江义乌农村经济发展有限公司成立于 1995 年 3 月 30 日，位于义乌市城中西路立交桥旁，注册资本 800 万元，法定代表人王兴财。发行人持股比例 100%。

农发公司主要经营范围为市场建设、农业生产基地开发；货物进出口、技术进出口；预包装食品、蔬菜、水果、初级食用农产品销售。

截至 2020 年 12 月 31 日，农发公司总资产 108,002.52 万元，净资产 609.87 万元；2020 年实现营业收入 13,338.32 万元，净利润-3,653.63 万元。

(3) 义乌市市场开发服务中心有限责任公司

义乌市市场开发服务中心有限责任公司成立于 1995 年 11 月，位于浙江省金华市义乌市稠城街道宾王路 258 号，注册资本 10,000 万元，法定代表人楼挺。发行人持股比例 100%。

市场开发服务中心公司经营范围为：一般项目：集贸市场管理服务；物业管理；日用百货销售；五金产品批发；五金产品零售；服装服饰批发；服装服饰零售；建筑材料销售；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)。

截至 2020 年 12 月 31 日，市场开发服务中心公司总资产 102,792.75 万元、净资产 38,444.26 万元；2020 年实现营业收入 12,926.66 万元，净利润-150.49 万元。

(4) 义乌市保安服务有限公司

义乌市保安服务有限公司成立于 1988 年 10 月，位于浙江省义乌市江东街道篁园路 263 号，注册资本 1,000 万元，法定代表人万剑。发行人持股比例 100.00%。

保安服务公司主要经营范围为门卫、巡逻、守护、押运（武装押运除外）、

随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估；拖车服务；安全防护用品销售；物业服务；劳务派遣；以下经营范围限分支机构经营：保安培训。分支机构一个；经营场所：浙江省义乌市稠城街道城北路 60 号(浙江省机电技师学院公共实训楼四楼)（自主申报）；经营范围：保安培训。（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，保安服务公司总资产 18,288.51 万元，净资产 9,618.05 万元；2020 年实现营业收入 20,533.08 万元，净利润 2,045.84 万元。

(5) 义乌市粮食收储有限公司

义乌市粮食收储有限公司成立于 1998 年 11 月，位于浙江省义乌市北苑街道西城路 780 号，注册资本 1,000 万元，法定代表人为吴淑珍。发行人持股比例 100%。

粮食收储公司主要经营范围为粮食收购（与有效许可证同时使用）；粮食装卸；饲料、预包装食品兼散装食品批发、零售；货物进出口、技术进出口；以下经营范围限分支机构经营：粮油储存、调拨、加工、批发、零售；粮食复制品、副产品、副食品、预包装食品兼散装食品批发、零售。（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，粮食收储公司总资产 46,466.46 万元，净资产 13,071.41 万元；2020 年实现营业收入 10,844.78 万元，净利润 539.24 万元。

(6) 义乌中国小商品城控股有限责任公司

义乌中国小商品城控股有限责任公司成立于 2019 年 10 月 20 日，位于浙江省义乌市福田街道银海路 399 号义乌国际商务中心 2 楼(中国(浙江)自由贸易实验区金义片区)，注册资本 100,000 万元人民币，法定代表人赵文阁。发行人持股比例 100%。

义乌中国小商品城控股有限责任公司经营范围为：一般项目：控股公司服务；国内贸易代理；厨具卫具及日用杂品批发；母婴用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；家用电器销售；电子产品销售；日用家电零售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；玩具销售；化妆品批发；化妆品零售；金属材料销售；太阳能热发电产品销售；橡胶制品销售；金属制品销售；食用农产品批发；纸制品销售；纸浆销售；文具用品批发；文具用品零售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；电工器材销售；电气机械设备销售；建筑装饰材料销售；电线、电缆经营(除依法须经批准的项目外项目

外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：建设工程设计；货物进出口；技术进出口(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，具体经营项目以审批结果为准)。

截止 2020 年 12 月 31 日，义乌中国小商品城控股有限责任公司总资产 3,358,305.20 万元，净资产 1,346,208.56 万元；2020 年度实现营业收入 588,888.75 万元，净利润 41,228.51 万元。该公司主要资产和业务均由小商品城(600415.SH)持有、经营。

2、发行人合营联营及其他参股基本情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人主要参股公司情况如下表所示：

单位：万元、%

合营企业或联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	
			直接	间接
合营企业：				
义乌星悦绣湖里商业管理有限公司	浙江义乌	租赁和商务服务业		49.00
义乌商旅投资发展有限公司	浙江义乌	房地产业		49.00
湖南上云众合科贸有限公司	湖南长沙	零售业		35.00
江苏金岸合丰网络科技有限公司	江苏南京	零售业		40.00
河南义乌购科技发展有限公司	河南濮阳	零售业		40.00
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	浙江义乌	金融业		20.00
义乌中国小商品城创意设计发展服务有限公司	浙江义乌	租赁和商务服务业		49.00
义乌融商置业有限公司	浙江义乌	房地产业		49.00
浙江小商品城中奥体育产业发展有限公司	浙江义乌	文化、体育和娱乐业		45.00
义乌创城置业有限公司	浙江义乌	房地产业		24.00
义乌数字港科技有限公司	浙江义乌	批发业		51.00
义乌国深商博置业有限公司	浙江义乌	房地产业		49.00
联营企业：				
浙江物通股份有限公司	浙江义乌	服务业	26.42	
浙江蜜蜂集团有限公司	浙江义乌	食品业	22.87	
杭州解百义乌商贸有限责任公司	浙江义乌	批发业	30.00	

合营企业或联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	
			直接	间接
汶川县川青甘高原物流产业园区管理有限公司	四川汶川	租赁和商务服务业	45.00	
安徽义岳茶业有限公司	安徽安庆	制造业	43.75	
义乌望家欢农产品供应链有限公司	浙江义乌	批发业	34.00	
义乌市应急科技有限公司	浙江义乌	软件和信息技术服务业	49.00	
浙江华发商业发展有限公司	浙江义乌	批发业	49.00	
义乌良库文化产业发展有限公司	浙江义乌	文化、体育和娱乐业		35.00
义乌市丰农电子商务有限公司	浙江义乌	批发和零售业		20.00
浙江富国超市有限公司	浙江义乌	零售业		40.00
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	浙江义乌	金融业		23.00
杭州滨江商博房地产开发有限公司	浙江杭州	房地产业		49.00
义乌美品树供应链管理有限公司	浙江义乌	服务业		20.57
义乌惠商紫荆股权投资有限公司	浙江义乌	商业服务业		10.67
浙江智库有限公司	浙江杭州	服务业		45.00
浙江稠州金融租赁有限公司	浙江义乌	金融业		26.00
义乌惠商紫荆二期投资合伙企业(有限合伙)	浙江义乌	租赁和商务服务业		9.43
义乌中国小商品城投资管理有限公司	浙江义乌	租赁和商务服务业		49.00
义乌小商品城阜兴投资中心(有限合伙)	浙江义乌	租赁和商务服务业		49.90
浙江也麦数据科技有限公司	浙江杭州	科学研究和技术服务业		40.00
浙江义新欧供应链管理有限公司	浙江义乌	服务业		25.00
义乌市弘义股权投资基金合伙企业(有限合伙)	浙江义乌	金融业		49.98
杭州微蚁科技有限公司	浙江杭州	服务业		49.04
JEBEL ALI FREE ZONE TRADER MARKET DEVELOPMENT AND OPERATION FZCO	阿联酋迪拜	租赁和商务服务业		30.00
义乌乡创文化发展有限公司	浙江义乌	娱乐业		35.00
浙江义乌百县万品助农供应链有限公司	浙江义乌	批发业		49.00

发行人主要合营联营企业基本情况介绍如下：

(1) 义乌商旅投资发展有限公司

该公司成立于 2013 年 11 月 21 日，注册资本为 80,000.00 万元人民币。公司经营范围为：实业投资，投资管理（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）；物业服务（与有效资质证书同时使用）；设计、制作、代理国内各类广告；停车库经营管理，商业营销策划，经营管理咨询，商场经营管理，企业管理咨询；园林绿化管理咨询；房地产经纪服务；柜台租赁服务、钟表维修服务；鞋包维修服务，服装撬边服务，餐饮服务；生活美容；打字、复印（不含出版物、包装装潢印刷品印刷）、洗衣服务；皮具护理服务，非医疗性验光配镜服务；健身服务；食品经营；钟表、化妆品、香水（以上两项经营范围不含危险化学品）、美容美发用具、日用百货、针纺织品、服装、鞋、帽、皮革制品、化工原料及产品（不含危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）、工艺美术品、黄金制品、白银制品、通讯设备（不含卫星地面接收设备）、五金家电、家具、建筑装饰材料（不含竹木材料、危险化学品、易制毒化学品及监控化学品）、初级食品农产品的批发及零售。（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，商旅投资总资产为 155,755.05 万元，所有者权益 77,994.94 万元。2020 年度该公司实现营业收入 20,947.83 万元，净利润 3,513.97 万元。

(2) 杭州滨江商博房地产开发有限公司

该公司成立于 2013 年 9 月 30 日，注册资本为 50,000.00 万元人民币。公司经营范围为：房地产开发经营(上述经营范围应在批准的有效期限内方可经营)。

截至 2020 年末，滨江商博总资产为 45,029.52 万元，所有者权益 32,241.90 万元。2020 年度滨江商博实现营业收入 9,770.28 万元，净利润 3,463.97 万元。

(3) 义乌市惠商小额贷款股份有限公司

惠商小贷成立于 2009 年 9 月 14 日，注册资本为 54,000.00 万元人民币。公司经营范围为：在义乌市范围内办理各项小额贷款；办理小企业发展、管理、财务等咨询业务（不含证券、期货等金融业务,不含国有资产等国家专项规定的资

产,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)。

截至 2020 年末,惠商小贷总资产为 31,699.29 万元,所有者权益 31,223.84 万元。2020 年度惠商小贷实现营业收入 1,424.90 万元,净利润 823.58 万元。

三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

(一) 发行人控股股东及实际控制人情况介绍

1、控股股东情况

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:	198,000.00 万元
实缴资本:	198,000.00 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
邮政编码:	322000
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

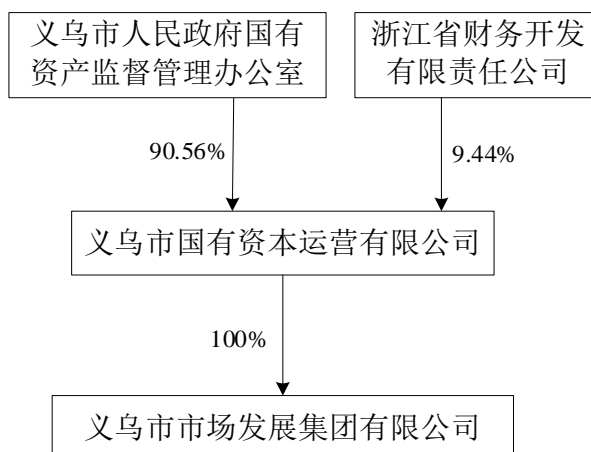
截至 2021 年 3 月 31 日,义乌市国有资本运营有限公司为发行人唯一股东。义乌市国有资本运营有限公司是义乌市唯一的国有资本运营主体,定位于实现义乌市战略意图的产业投资主体,以市场方式进行资本运作的主体,推动义乌市国有企业的整合主体,推进义乌市国际贸易综合改革试点城市建设的实践主体。

义乌市国有资本运营有限公司成立于 2013 年 12 月 30 日,注册资本 198,000.00 万元。截至 2020 年 12 月 31 日,义乌市国有资本运营有限公司的资产总额为 2,094.73 亿元,净资产 540.63 亿元,2020 年度营业收入为 159.46 亿元,利润总额为 15.71 亿元,归属于母公司所有者的净利润为 5.66 亿元。

2、实际控制人情况

义乌市国有资本运营有限公司为发行人的控股股东，义乌市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人与实际控制人之间的股权及控制关系如下：



（二）发行人控股股东对外投资情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人控股股东义乌市国有资本运营有限公司主要对外投资情况如下：

序号	公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	经营范围
1	义乌市市场发展集团有限公司	100%	7,833.77	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）。
2	义乌市水务建设集团有限公司	100%	52,000.00	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

序号	公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	经营范围
				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	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	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	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	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	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)
8	义乌市金融控股有限公司	100%	106,500.00	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	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

序号	公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	经营范围
				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	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	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	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	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	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	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有限公司	100%	100,000.00	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	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 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	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

序号	公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	经营范围
				营活动)
20	义乌市教育发展有限公司	100%	10,000.00	国家法律、法规允许的教育投资开发、营运和收益以及教育科研服务(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);学校后勤管理;教育用品批发、零售。(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)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:出版物零售;出版物批发(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,具体经营项目以审批结果为准)。
21	义乌市人才发展集团有限公司	100%	20,000.00	许可项目:职业中介活动;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)(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,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:园区管理服务;物业管理;会议及展览服务;档案整理服务;自费出国留学中介服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。
22	义乌市产投股权投资合伙企业(有限合伙)	99%	300,000	一般项目:私募股权投资基金管理、私募股权投资、投资咨询(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 基本情况及持有发行人证券情况

截至2021年3月31日,发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下:

姓名	性别	年龄	职务	任职期限
王春明	男	55	董事长	2019年7月起至今
李承群	男	47	副董事长、总经理	2017年1月起至今
楼亨云	男	43	董事(职工董事)	2020年11月起至今
吴梦花	女	27	监事	2018年6月起至今
骆艳燕	女	42	监事	2015年1月起至今
虞亮	男	51	监事(职工监事)	2019年12月起至今
童晓政	男	47	监事(职工监事)	2020年11月起至今
赵志刚	男	42	副总经理	2019年7月起至今

李瑛	女	44	副总经理	2017年1月起至今
吴永强	男	45	副总经理	2017年6月起至今

截至2021年3月31日，发行人现任的董事、监事及高级管理人员均未持有公司的股份或债券，发行人董事会成员、监事成员及高级管理人员不存在公务员兼职情况，人员任命符合公司章程规定。

（二）主要工作经历

1、董事

王春明先生，本科学历，无海外居留权。历任苏溪供销社团总支书记，义乌市供销合作总社团委副书记，义乌市审计局副局长，义乌市国有资产经营有限责任公司党委书记、董事长，义乌市水务建设集团有限公司党委书记、董事长，现任发行人党委书记、董事长。

李承群先生，本科学历，高级经济师，无海外居留权。1991年8月至2007年9月在义乌市社会保险管理处历任科员、科长、副主任、主任；2007年9月至2009年4月任义乌市国有资产投资控股有限公司总经理；2009年4月至2014年1月任小商品城集团董事和义乌小商品城恒大开发有限责任公司总经理、党委副书记、副董事长、财务负责人；2014年1月至今任发行人党委副书记、副董事长、总经理、财务负责人。

楼亨云先生，本科学历，助理经济师，无海外居留权。1998年8月至2000年4月任中国小商品城工商管理处办公室员工，2000年4月至2014年06月历任浙江义乌农村经济发展有限公司办公室员工、信息中心副主任、办公室宣传主管、市场部副经理、办公室副主任，2014年06月至2016年10月任浙江义乌林业开发有限公司办公室主任，2016年10月至2019年04月任义乌市市场发展集团有限公司农批管理分公司副总经理，2019年04月至2020年10月任义乌市市场发展集团有限公司任党建办/人力资源部经理，2020年10月至今任义乌市市场发展集团有限公司办公室主任。

2、监事

吴梦花女士，本科学历，无海外居留权。2012年10月至2015年7月任义

义乌市晶辉化妆品有限公司财务部会计，2015年7月至2018年4月任义乌市交通投资建设集团有限公司下属公司义乌市交通置业有限公司财务科出纳，同时兼任企务监督委员。2018年6月至今，任发行人监事。

骆艳燕女士，本科学历，无海外居留权。2002年11月至2015年1月历任义乌市好又多百货有限公司人事科负责人，义乌金桥水务事务所代理记账员、义乌至诚会计师事务所审计、义乌市水务集团审计等职，2015年1月至今任发行人监事。

童晓政先生，本科学历，工程师，无海外居留权。1996年12月至2014年7月历任义乌市市场开发服务中心文化市场管理办职员、词林小区菜市场筹建办公室副主任、物业科科长、市场二科科长、物业科科长、新马路菜市场迁建工程项目筹建办主任，2014年7月至2016年9月任义乌市市场发展集团有限公司项目建设分公司副总经理，2016年9月至2017年8月任浙江义乌林业开发有限公司副总经理，2017年8月至2020年10月任义乌电影传媒有限公司执行董事、总经理，2020年10月至今任义乌市市场发展集团有限公司纪律检查委员会副书记、纪检室主任。2020年11月起任市场集团职工监事。

虞亮先生，本科学历，无海外居留权。2010年11月至2012年12月任义乌小商品城恒大开发有限责任公司投资建设部副经理；2012年12月至2014年6月任义乌小商品城恒大开发有限责任公司投资建设部经理；2014年6月至2017年8月任义乌市市场发展集团有限公司投资发展部经理兼浙江省义乌市粮油储运有限公司董事长；2017年8月至2019年4月任浙江省义乌市粮油储运有限公司董事长、总经理；2019年4月至今任义乌市市场发展集团有限公司投资发展部经理。2019年起任发行人职工监事。

3、高级管理人员

李承群先生简历参见董事简历。

赵志刚先生，本科学历，无海外居留权。历任义乌市市场贸易发展局生猪定点屠宰监察大队副大队长、大队长，义乌市商务局生猪定点屠宰监察大队大队长，义乌市商务局商务执法大队大队长，义乌市商务局涉外服务中心主任，义乌市商务局党委委员，现任发行人副总经理。

李瑛女士，本科学历，无海外居留权。1994年7月至1995年9月历任小商品城外贸公司员工、业务主管；1995年10月至1997年7月任小商品城外贸公司办公室主任；1996年12月至1997年6月借用组建商城旅游；1997年7月至1998年7月任银都酒店筹建办办公室主任；1998年7月至2003年12月历任银都酒店人力资源部经理助理、副经理、经理；2004年1月至2005年12月任小商品城办公室人事、薪酬主管；2006年1月至2009年7月任小商品城办公室副主任（负责人力资源部工作）；2009年7月至2014年6月任小商品城国际商贸城第一分公司副总经理；2014年6月至2016年12月任发行人业务运行部经理；2017年1月至今任发行人副总经理。

吴永强先生，本科学历，经济师，无海外居留权。1996年1月至1997年6月任小商品城小商品经营公司总经理助理；1997年7月至2000年12月任小商品城小商品贸易有限责任公司副总经理；2001年1月至2003年12月任小商品城篁园市场公司副总经理；2004年1月至2005年12月任小商品城国际商贸城第二分公司副总经理；2006年1月至2006年12月小商品城篁园市场分公司总经理；2007年1月至2010年4月任国际商贸城第二分公司总经理；2010年4月至2014年6月任小商品城国际商贸城第五分公司总经理；2014年6月至2017年5月任发行人办公室主任、农发公司董事长；2017年6月至今任发行人副总经理。

（三）董事、监事及非董事高级管理人员对外兼职情况

截至2021年3月31日，发行人现任董事、监事及非董事高级管理人员不存在本公司之外的其他单位兼职情况。

五、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

根据中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），发行人属于“L72-商务服务业”。

发行人目前的主营业务主要由市场经营、商品销售、酒店服务、房地产开发、展览广告等五大板块构成。除五大板块以外，发行人还经营保安服务、旅游、房屋租赁、担保、电影公司、物业管理、咨询服务等业务，但在营业收入中占比较小。发行人主要业务板块的具体情况如下：

业务板块	主要用途
市场经营	小商品城市场、农贸市场、花卉市场、模具市场、古玩市场、家具市场等各类专业市场的开发和经营。由商铺出租、物业管理及其他配套服务组成，业务收入主要为商位使用费。
商品销售	子公司小商品城经营的服装、工艺品、纺织品、日用百货、玩具和其它小商品销售。
酒店服务	发行人本级及子公司小商品城旗下共五家酒店经营。
房地产	发行人子公司小商品城住宅和商业地产的开发和销售。
展览广告	公司本级和子公司小商品城经营的广告、展会等业务。

（二）发行人的主营业务收入构成及经营情况

发行人目前的主营业务主要由市场经营、商品销售、房地产开发、酒店服务、展览广告等五大板块构成。除五大板块以外，发行人还经营保安服务、旅游、房屋租赁、担保、电影公司、物业管理、咨询服务销售等业务，但在营业收入中占比较小。

发行人报告期内营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	占比	金额	占比
市场经营	76,459.76	24.38%	323,519.13	47.43%	325,060.47	63.00%	292,945.46	66.38%
商品销售	5,720.24	1.82%	234,845.65	34.43%	22,326.13	4.33%	11,592.93	3.00%
房地产业务	213,147.74	67.96%	33,508.60	4.91%	89,480.73	17.34%	64,679.87	14.66%
酒店服务	4,758.09	1.52%	23,492.83	3.44%	31,946.25	6.19%	32,861.91	7.45%
展览广告	1,333.40	0.43%	11,073.91	1.62%	13,547.43	2.63%	13,493.03	3.06%
其他	12,214.96	3.89%	55,668.54	8.16%	33,606.55	6.51%	25,762.17	5.84%
营业收入合计	313,634.19	100%	682,108.65	100%	515,967.56	100.00%	441,335.37	100.00%

发行人报告期内经营业务毛利情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	占比	金额	比例
市场经营	49,119.39	48.29%	202,919.56	87.90%	207,090.98	75.29%	175,357.46	84.60%
商品销售	859.69	0.85%	1,735.66	0.75%	1,351.05	0.49%	1,453.74	0.70%
房地产业务	50,676.76	49.82%	10,086.59	4.37%	50,069.92	18.20%	21,306.17	10.28%
酒店服务	-505.52	-0.50%	134.46	0.06%	3,172.10	1.15%	1,187.05	0.57%
展览广告	-281.08	-0.28%	508.16	0.22%	1,770.09	0.64%	2,286.79	1.10%
其他	1,849.52	1.82%	15,463.01	6.70%	11,597.51	4.22%	5,695.23	2.75%
营业毛利合计	101,718.75	100.00%	230,847.43	100.00%	275,051.66	100.00%	207,286.44	100.00%

发行人报告期内业务经营业务毛利率情况如下：

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
市场经营	64.24%	62.72%	63.71%	59.86%
商品销售	15.03%	0.74%	6.05%	12.54%
房地产业务	23.78%	30.10%	55.96%	32.94%
酒店服务	-10.62%	0.57%	9.93%	3.61%
展览广告	-21.08%	4.59%	13.07%	16.95%
其他	15.14%	27.78%	34.51%	22.11%
综合毛利率	32.43%	33.84%	53.31%	46.97%

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。截至目前，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 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。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人市场经营板块形成的营业收入分别为 292,945.46 万元和 325,060.47 万元、323,519.13 万元和

76,459.76 万元,形成的毛利润分别为 175,357.46 万元、207,090.98 万元、202,919.56 万元和 49,119.39 万元。

发行人控股的上市公司浙江中国小商品城集团股份有限公司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,除小商品城外,发行人还经营副食品市场、果品市场、家具市场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。经过不断整合,发行人构建起了以小商品城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。发行人主要市场经营情况如下表所示。

截至 2020 年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	未出租率
数码城	16,290.83	12,182.66	74.78%
篁园市场	98,320.42	95,219.02	96.85%
国际商贸城一区	95,737.36	95,678.41	99.94%
国际商贸城一区东扩市场	43,881.15	41,430.83	94.42%
国际商贸城二区	163,516.44	162,175.57	99.18%
国际商贸城三区	146,589.80	143,427.30	97.84%
国际商贸城四区	288,772.41	280,774.49	97.23%
国际商贸城五区	141,537.86	137,282.76	96.99%
国际商贸城五区进口馆	31,339.80	29,012.80	92.57%
生产资料市场	260,237.90	231,362.30	88.90%
合计	1,286,223.97	1,228,546.14	95.52%

截至 2020 年末,发行人主要市场经营情况如下:

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		208.00				466.00		
篁园市场	4,330.00	873.50		4.50	1,948.66	489.87		2,019.00

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
国际商贸城一区	6,697.50	208.50	717.00		2,959.31	1,359.37	5,191.86	
国际商贸城一区 东扩市场	137.00	84.00	1,656.00	19.00	1,289.10	1,083.09	2,576.06	1,069.66
国际商贸城二区	5,119.00	739.00	2,177.00		2,149.00	970.00	3,461.00	
国际商贸城三区	4,399.00	820.00	1,450.00	20.50	1,634.00	1,194.00	2,243.00	1,559.00
国际商贸城四区	11,562.00	2,537.00	2,845.00	34.00	2,534.85	1,133.44	2,750.00	1,120.00
国际商贸城五区	1,265.00	5,019.00	115.00	11.00	1,931.16	741.50	2,217.22	2,063.98
国际商贸城五区 进口馆		351.00				585.10		
生产资料市场		4,448.00				334.00		
总计	33,196.00	15,288.00	8,960.00	89.00	-	-	-	-

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。

发行人上述市场定向招商形式的商位租金远低于其他方式的商位租金，主要系定向招商模式主要为引进“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，发行人招商时给予相应的优惠政策所致。

小商品城所经营的商铺主体市场出租率保持在 90% 以上，是发行人营业收入的主要来源。同时，小商品城采取预收 2-5 年不等的商铺使用费经营模式，保证了发行人充裕的现金流和货币资金。截至 2020 年末，发行人拥有或控制的商业铺位包括以下两个部分：

(1) 小商品城经营的主要市场

发行人子公司小商品城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，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 年元月 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 4,992 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 余个，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、PEOP 项目等，共有商位 4,130 余间。目前已入驻市场主体 3,200 余家，剔除健康产业城培育区块，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，小商品城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

除市场集团子公司小商品城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 2018 年末,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，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，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

商品销售是发行人重要业务板块之一。商品销售板块主要载体为市场集团二级子公司浙江义乌小商品城贸易有限责任公司。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人商品销售板块形成的营业收入分别为 11,592.93 万元、22,326.13 万元、234,845.65 万元和 5,720.24 万元，形成毛利润分别为 1,453.74 万元、1,351.05 万元、1,735.66 万元和 859.69 万元。发行人 2018 年后业务收入较少由于商城贸易涉及信用证逾期事件且仍处于公安经侦审理过程中，公司管理层基于谨慎考虑，于 2018 年暂停业务所致。商城贸易公司暂停业务前，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，经营情况较为良好。2020 年度，商品销售收入比上年同期大幅增加，主要系新成立子公司开展有色金属等大宗贸易所导致。总体而言，商品贸易业务对公司利润影响非常小。发行人粮食收储相关业务的毛利率高于一般贸易业务的毛利率，一定程度上提高了发行人商品销售板块的整体毛利率。

2018 年 3 月 29 日，小商品城与义乌市优昇贸易有限公司（发行人三级子公

司) 签署《股权转让协议》，小商品城将商城贸易公司的 35.8% 股权有偿转让给义乌市优异贸易有限公司。公司股东义乌市人民政府国有资产监督管理委员会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异贸易有限责任公司 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。发行人已于 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，商城贸易公司不再纳入发行人合并报表范围内。

3、房地产

发行人房地产板块主要承载实体为小商品城下属企业义乌中国小商品城房地产开发有限公司。

(1) 总体情况

发行人所经营的房地产业务主要由商城房产负责经营管理。商城房产成立于 2001 年，注册资本 25 亿元人民币，拥有国家房地产开发一级资质，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。目前，已累计开发房地产超过 300 余万平方米。商城房产开发的房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、荷塘雅居、嘉和公寓及商城创业园项目等。

发行人房地产业务板块因受宏观政策的影响较大，近几年波动较大。随着未来国家对房地产市场调控的进一步加强，发行人房地产业务的不确定性将加大，对发行人营业收入将产生一定影响。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人房地产板块形成的营业收入分别为 64,679.87 万元、89,480.73 万元、33,508.60 万元和 213,147.74 万元，形成的毛利润分别为 21,306.17 万元、50,069.92 万元、10,086.59 万元和 50,676.76 万元。发行人房地产开发板块收入波动较大，主要因房地产项目固有的销售、开发、交付周期以及发行人通过与其他

房地产企业合作等因素。

(2) 房地产收入确认政策

房地产收入确认方面，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。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已签定销售合同；

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。

2018 年度，2019 年度和 2020 年度，发行人房地产业务收入情况如下：

单位：万元

业务板块	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
普通住宅地产	17,966.67	53.62%	51,563.31	57.63%	50,030.00	77.35%
商业地产	15,541.93	46.38%	24,702.47	27.61%	14,649.87	22.65%
其他	-	-	13,214.95	14.77%	-	-
合计	33,508.60	100.00%	89,480.73	100.00%	64,679.87	100%

(3) 在建房地产项目

截至 2020 年末，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	开发起始	项目总投资	已投资金额	可售面积	销售进度
浦江绿谷置业有限公司	绿谷三期	浙江浦江	住宅、商业	2021.2	98,200.00	18,946.01	147,600.00	未开盘
义乌苏溪商博置业有限公司	苏溪印象	浙江义乌	住宅、商业	2019.4	146,800.00	99,554.90	144,326.07	已售比 97.02%
义乌卓瑞商博置业有限公司	嘉澜小庐	浙江义乌	住宅	2020.07	20,100.00	16,117.55	10,789.27	未开盘
义乌鸿鼎商博置业有限公司	朝阳万象	浙江义乌	住宅、商业	2020.09	150,700.00	91,613.00	75,289.00	已售比 19.9%
义乌瀚鼎商博置业有限公司	锦绣朝阳	浙江义乌	住宅、商业	2021.03	150,400.00	96,356.00	90,000.00	未开盘

4、酒店服务

发行人及其下属子公司现有 5 家运营中的酒店，其中发行人本级拥有 1 家五星级酒店即义乌国际会议中心（幸福湖酒店），小商品城拥有海洋酒店、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）。其中海洋酒店和商城宾馆分别位于国际商贸城和篁园市场附近，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。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人酒店服务板块形成的营业收入分别为 32,861.91 万元、31,946.25 万元、23,492.83 万元和 4,758.09 万元，形成的毛利润分别为 1,187.05 万元、3,172.10 万元、134.46 万元和 -505.52 万元。2020 年以来，受新冠肺炎疫情疫情影响，发行人酒店板块业绩有所下滑，随着国内疫情防控形势逐渐稳定，酒店业务有望逐步恢复正常。

最近三年发行人酒店经营情况如下：

单位：万元、%、元/间/天

酒店名称	2020 年度			2019 年度			2018 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
义乌国际会议中心	41.23	415.02	8,030.56	45.92	445.31	9,464.58	42.88	462.63	9,338.44
海洋酒店	29.83	292.26	4,025.27	65.78	365.6	5,088.87	66.61	377.56	5,412.55
银都酒店	30.76	319.60	3,875.17	75.72	363.91	7,064.21	71.92	371.07	7,784.41
商城宾馆	50.35	359.14	4,249.38	68.87	379.62	5,374.86	66.70	384.20	5,496.17
雅屋博览酒店	39.49	276.93	4,892.53	45.02	360.44	5,586.56	35.65	400.15	5,491.40

（1）义乌国际会议中心

义乌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，义乌市政府将该项资产划转给市场集团。义乌市国际会议中心位于义乌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）。主楼于 2008 年 9 月开工建设，于 2011 年 9 月末完成主楼精装修工程，2011 年 10 月 18 日启用，目前已正式营业。小商品城与恒大公司（市场集团前身）正式签署《义乌幸福湖国际会议中心管理合同》，聘请小商品城对义乌市国际会议中心进行经营和管理。该酒店

不纳入小商品城合并范围，小商品城仅收取管理费。

(2) 海洋酒店

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。酒店共 17 层，总建筑面积 3.05 万平方米，共有客房 285 间（套），海洋酒店 2011 年客房入住率达到 80.00%。

(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。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，入住率稳步提升。

(4) 篁园市场配套酒店（商城宾馆）

该酒店按四星级酒店标准建设，主体建筑地上 22 层，地下 1 层，建筑面积 3.46 万平方米，总投资 1.90 亿元，可提供 267 间（套）房间，开工时间为 2010 年 3 月。该项目的《国有土地使用证》、《项目建设工程规划许可证》、《项目建设工程施工许可证》均已办妥，因在原有土地上建设，无须办理《建设用地规划许可证》。该酒店已于 2014 年底开业，现名商城宾馆。

(5) 雅屋博览酒店

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，小商品城于 2009 年 12 月与假日酒店（中国）有限公司签订了国际小商品博览会配套酒店—义乌皇冠假日酒店（暂定名）委托管理合同，合同期限自酒店开业日前起十年。酒店名称于 2013 年 12 月 27 日正式工商登记注册后确定为雅屋博览酒店。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。

5、展览广告

发行人展览广告业务板块的经营载体为小商品城，主要经营各类专业博览会及各专业市场广告牌，主要客户为各类广告公司。2018 年度、2019 年度、2020

年度和 2021 年 1-3 月，发行人展览广告板块形成的营业收入分别为 13,493.03 万元、13,547.43 万元、11,073.91 万元和 1,333.40 万元，形成的毛利润分别为 2,286.79 万元、1,770.09 万元、508.16 万元和-281.08 万元。

展览广告业务方面，2018 年商城集团先后组织了 90 余家企业参加 10 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、韩国出口商品展示会、贝宁西非中国商品展、义博会缅甸展等。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。2020 年举办的第 26 届义博会共设国际标准展位 3400 个，展览面积达 10 万平方米，有来自国内 19 个省（市、自治区）的近 2000 家企业参展。展品涵盖五金、机电机械、电子电器、日用品、工艺品饰品、文化办公、玩具、体育及户外休闲用品、针纺织品、礼品包装十大行业，设标准主题馆及相关特色展区。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。

（三）发行人所处行业状况

1、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

① 宏观经济环境

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%,增速有所回落。2020年受新冠肺炎疫情影响,由于我国疫情防控及时,预计是全球唯一能保持正增长的国家,2020年GDP达到101.6万亿元,同比增长2.6%。未来,随着“一带一路”战略推进、一系列稳增长、促改革措施持续发力,中国宏观经济弹性较高,有望最快走出疫情阴影。

② 社会消费品零售总额增速有所波动

近年来我国社会消费品零售总额增速有所波动。2017年,社会消费品零售总额36.63万亿元,同比增长10.20%,增幅较上年同期下降0.20个百分点;2018年,社会消费品零售总额38.10万亿元,同比增长9.00%,增幅较上年同期下降1.20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个百分点。2020年,社会消费品零售总额39.2万亿元,同比下降3.9%。

③ 居民收入增速回升,有利于消费增长

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%;农村居民现金收入人均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%;农村居民现金收入人均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%;农村居民现金收入人均16,021元,同比增长9.0%。2020年,城镇居民人均可支配收入43,834元,同比增长3.5%;农村居民现金收入人均17,131元,同比增长6.9%。

④ 商品交易市场情况

2016年以来,我国商品交易市场继续发展,市场数量不断增加,经营范围

不断扩大，商品成交额也随之不断增长。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地试点区域，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），《通知》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。

2、商品销售

从2004年开始，中国已成为世界第三大进出口国，进出口总额增长速度高于GDP增幅，中国经济已成为世界经济的重要组成部分。我国进出口贸易连续6年保持快速增长后，在2009年出现调整，但2010年起继续强劲增长，但贸易顺差有所收窄。据国家统计局发布的统计数据显示，2018年全年货物进出口总额305,050亿元，同比增长9.7%。其中，出口164,177亿元，增长7.1%；进口140,874亿元，增长12.9%；进出口差额（出口减进口）23,303亿元，比上年收窄18.3%。2019年全年货物进出口总额315,446亿元，同比增长3.4%。其中，出口172,298亿元，增长5.0%；进口143,148亿元，增长1.6%。进出口差额29,150亿元。2020

年全年货物进出口总额 321,557 亿元,同比增长 1.9%。其中,出口 179,326 亿元,增长 4.0%;进口 142,231 亿元,减少 0.7%。进出口差额 37,096 亿元。总体进出口规模受中美贸易战影响有所收窄。但是,党中央、国务院着眼国际国内两个大局,不断完善对外开放战略布局,促进对外贸易优化升级,推动外贸从“大进大出”向“优进优出”转变;着力构建对外开放新体制,加快自贸区建设,加大人民币国际化步伐,积极推进“一带一路”战略实施,加强国际产能合作,推动“引进来”和“走出去”更好结合,开放型经济水平进一步提高,国际影响力不断增强。全年货物进出口总额继续位居世界第一,占世界贸易总额的比重进一步提高,尽管出口有所下降,但降幅小于世界出口降幅,出口占世界出口总额比重继续提高。从长期来看,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空间广阔。

3、酒店服务

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。到 2020 年第四季度,全国星级饭店统计管理系统中共有星级饭店 9,717 家,共有 7,222 家星级饭店的统计数据通过省级文化和旅游行政部门审核,其中包括一星级 57 家,二星级 1,515 家,三星级 4,743 家,四星级 2,552 家,五星级 850 家。全国 7,222 家星级饭店第四季度的营业收入合计 424.36 亿元,其中餐饮收入为 187.61 亿元,占营业收入的 44.21%;客房收入为 164.78 亿元,占营业收入的 38.83%

旅游行业方面,2019 年,旅游经济继续保持高于 GDP 增速的较快增长。国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长,入境旅游市场基础更加稳固。全年,国内旅游人数 60.06 亿人次,比上年同期增长 8.4%;入出境旅游总人数 3.0 亿人次,同比增长 3.1%;全年实现旅游总收入 6.63 万亿元,同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元,占 GDP 总量的 11.05%。旅游直接就业 2825 万人,旅游直接和间接就业 7987 万人,占全国就业总人口的 10.31%。

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。

4、房地产

(1) 行业现状

① 全国国房景气指数增速低位徘徊

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”在 2018 年 12 月达到高点 101.87，2019 年 1 月下跌至 100.58，2019 年全年缓慢爬升，2020 年受疫情影响呈现先下降后上升的态势，截至 2020 年 12 月，国房景气指数为 100.76，仍处于较低水平。

② 全国房地产销售情况回暖

2020 年，商品房销售面积 176086 万平方米，比上年增长 2.6%，商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

③ 2017 年以来房地产开发投资保持增长

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共 132,194 亿元，同比去年增长 9.9%；其中住宅投资 97.71 亿元，增长 13.9%。房地产开发企业房屋施工面积达到 893,821 万平方米，同比上一年增长 8.7%。其中，住宅施工面积达到 627,673 万平方米，同比增长 10.1%；住宅新开工面积达到 167,463 万平方米，同比增长 9.2%。

2020 年，全国房地产开发投资共 141,443 亿元，同比去年增长 7.0%；其中

住宅投资 104,446 亿元，增长 13.9%。房地产开发企业房屋施工面积达到 926,759 万平方米，同比上一年增长 3.7%。其中，住宅施工面积达到 655,558 万平方米，同比增长 4.4%；住宅新开工面积达到 164,329 万平方米，同比减少 1.9%。

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。2020 年义乌土拍成交金额达 402 亿元，同比增长 31.9%。商品房住宅用地成交总金额达到 347 亿元。义乌市虽位列二、三线城市，但民间资本充裕，经济活跃度极高，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。

2017 年国内经济预期以“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，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。住房和城乡建设部印发《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。

2019 年以来我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳

定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

政府一系列政策措施出台和信贷政策的紧缩，引发了对未来一段时期政府对房地产行业再次调控的预期担忧，对房地产企业的资金面形成一定的冲击，也使未来的房地产市场有了更多的不确定性。

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。

5、展览广告

（1）行业现状

① 广告市场规模发展迅速、地位提升显著

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，中国广告市场营业额达到 8,674.28 亿元，同比增速达到 8.54%，占国民生产总值（GDP）的 0.88%。

② 经营单位户数、从业人员数量激增

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。截至 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。2017 年，全国广告业从业人员首次冲过了 400 万人大关，达到了 438.18 万人，仅仅三年时间就增长了一百万多人。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%。2019 年广告

从业人员增幅回落到 6.32%，相较上年增速明显收窄。经营单位增速放缓，说明广告市场正由粗放型扩张，向精准配置和资源精耕方式转变。中国广告市场的规模目前已位居全球第二。广告行业的高速增长推动了经营单位数量的快速扩充，繁荣了广告市场，推动了市场竞争。

③ 区域集中特征明显，浙江表现强劲

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。2019 年广告经营额前八位分别是北京市、广东省、江苏省、浙江省、上海市、山东省、湖南省、天津市。2018 年广告经营额前八名省（市）是北京市、广东省、江苏省、上海市、浙江省、山东省、湖南省、湖北省。区域差距依然显著，浙江省 2019 年广告经营额增速达到 17.46%，名次超过了上海占据第四位，浙江的广告行业体现出了卓越的发展速度，也反映了新经济增长的成果。

④ 广告行业上下游品牌概念深化，广告公司信息枢纽地位的确立

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。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，中国中产阶级人数位居世界第一，达到1.09亿人。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。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。近年来广告公司、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。

（四）发行人面临的主要竞争状况、发展趋势

1、市场经营

发行人是义乌市市场经营行业最主要的参与者，发行人控股的上市公司浙江中国小商品城集团股份有限公司独家经营开发、管理、服务国际商贸城、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 2020 年末，发行人现有市场经营面积超过 600 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 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。2019 年，中国小商品城实现成交额 1,537.4 亿元，同比增长 13.2%，连续 26 年位居全国各大专业市场榜首。

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，为更好的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，刚提出建设国际商贸特区，这些都将持续推动发行人的进一步发展。

此外，发行人还经营有副食品市场、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。

2、酒店服务

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，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；义乌国际会议中心（幸福湖酒店）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。

4、房地产

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，经营范围设计住宅开发、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，公司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，在区域内处于行业领先地位。

5、展览广告

发行人下属的小商品城是义乌市展览广告行业的领军企业。2019 年小商品城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。此外，小商品城是每年 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。

2、发展趋势

（1）市场发展品牌化

随着国家知识产权战略的推进，越来越多的市场品牌意识不断增强，把经营商品与经营品牌、经营服务并举，市场的竞争力明显提升，形成了一批主营业务突出、品牌知名度高、具有国际竞争力的大型市场。义乌小商品城市场、白沟新城市场、五爱市场、东方丝绸等市场品牌效应越来越强，有的已成为享誉世界的品牌市场。各类市场将不断制定并实施培育品牌发展的制度措施，形成切合实际的品牌管理机制和品牌塑造方法，建立品牌战略，实施品牌经营，培育品牌文化；

重视知识产权法律尤其是商标法律制度的运用，从战略、管理、传播和资产管理各个层面推进品牌建设；大力实施名牌发展战略，开展知名品牌创建工作，打造世界知名品牌，真正实现品牌战略助推市场转型升级，推进市场可持续发展。

(2) 硬件设施商场化

商品交易市场发展到现阶段，已经从最初的商品集散地演变成集综合功能于一体的商品交易市场，单纯的“摊位式”市场已不能满足商户的经营需要和消费群体的购物需求。新建市场不但在规模上越做越大，而且硬件条件也显著改善。

(3) 市场发展信息化

信息化建设作为发展现代流通产业的重要战略任务，将成为市场发展的重要趋势。随着网购技术的不断完善和网购群体的日益扩大，网上销售已经成为推动消费品市场发展的重要驱动力，很多大型市场推出了网上交易平台，形成了有形与无形互补、网上交易与网下交易互动发展的良性局面。各类市场目前也在加快发展电子商务，建立或者依托第三方电子商务平台开展网上运输、采购、订单等环节的科学管理水平；深化与供应商、信息服务商的合作，开发与推广适用于市场的信息化解决方案；积极推动物联网、互联网、云计算、移动通信、电子标签等在市场中的应用。未来，有形和无形商品交易市场将紧密结合，逐步形成覆盖全国甚至全球的信息网络，大大提高商品流通效率。

(4) 市场发展融合化

我国商品交易市场发展的一条重要成功经验就是市场发展与产业、区域经济发展相互融合。专业市场与特色产业互为依托、先进市场与区域经济互动发展，将是市场发展的大趋势。各类市场将充分依托当地产业优势，把市场的大流通功能与本地产业优势有机结合起来，找准市场地位，优化市场结构和布局，多元化开拓市场功能，强化市场的核心竞争力。同时，市场的发展，将大大丰富产品类型，扩大服务供给，满足多元化需求，增加居民就业，推动区域经济良性发展。

(五) 发行人的业务竞争优势

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：

1、资产雄厚，盈利能力强

发行人拥有雄厚的资产规模和较强的盈利能力。截至 2021 年 3 月 31 日，发

行人未经审计的资产总额为 468.25 亿元，所有者权益为 164.52 亿元。2020 年发行人实现营业总收入 68.21 亿元，实现净利润 2.89 亿元。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。

2、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。”

3、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的国有资产运营主体，其经营领域和投资范围涵盖了市场经营、商品销售、房地产业务、展览广告、酒店管理等行业，市场经营业务板块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将持续增加。

4、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、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入收益、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，在各业务板块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。

5、下属企业的综合优势

发行人下属企业小商品城（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。

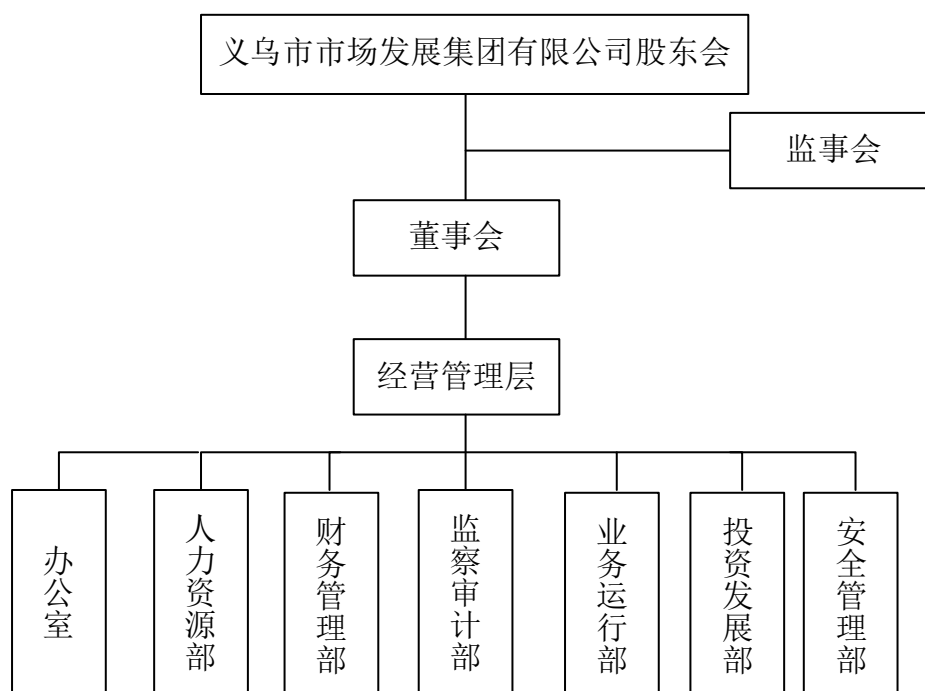
（六）主要产品与服务的上下游产业链情况

市场经营行业上游主要为各地方土地资源局、工程公司及装修公司等。各地方政府的规划建设规划会根据市场定位、经营者的品牌形象、经营能力提出相应要求。因此，品牌认知度较高的市场经营企业一般能够获得位置较好的土地资源。市场经营行业下游主要面对批发零售企业。由于商品交易市场通过商品的大规模集聚，为消费者和采购商提供便捷、高效的选择空间，交易市场对于终端消费者的吸引力将是批发零售商选择入驻的重要前提。

六、发行人的法人治理结构及其运行情况

（一）发行人组织结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人组织结构如下：



(二) 发行人职能部门的运行情况

公司设立股东会，由全体股东组成。公司设有董事会和监事会，董事会成员三人，监事会成员五名。目前下设办公室、人力资源部（党建办）、财务管理部、监察审计部、业务运行部、投资发展部和安全管理部七个职能部门，各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要。

1、办公室

负责集团发展战略规划、重要管理制度建设，协调各部门之间工作。负责计划管理、公共关系、企业文化、信息宣传、公文档案、后勤保障与服务等行政事务；负责集团董事会、监事会有关事务；牵头督办信访工作；协助做好工团妇等；承办公司领导交办的其他工作。

2、人力资源部（党建办）

负责组织结构设计、人事管理、薪酬福利、绩效管理、培训管理等人力资源事务；负责交办做好基层党组织建设、发展党员计划、党员组织关系接转、收缴党费、党员教育管理等工作；承办公司领导交办的其他工作。

3、监察审计部

负责组织开展集团监察、党风廉政、内部控制、内部审计等工作。建立健全相关制度和实施办法，做好集团监察审计工作人员的专业培训工作，做好监察审

计工作的考核奖惩和档案管理工作，负责协调集团各单位与上级单位、中介机构之间的监察审计工作等；承办公司领导交办的其他工作。

4、财务管理部

根据集团的战略发展目标和经营规划，建立和完善集团账务核算体系和财务管理体系，并组织建立和维护集团预算管理体系，参与集团重大经营决策。负责财务筹划、融资和资金管理等工作；负责对相关单位财务指标的考核；承办公司领导交办的其他工作。

5、业务运行部

组织开展市场运营、业务规划、经营活动管理、经营性物业管理、服务外包管理、食品安全管理，以及对各单位的制度建设、计划管理、招商招租的政策制订、合同管理、市场调研、信息化建设、旅游综合开发、知识产权保护、商会、行业协会组织建设等相关业务的组织和实施；承办公司领导交办的其他工作。

6、投资发展部

负责集团战略投资规划、年度投资计划的编制和实施，拓展集团新的投资领域，开展对集团增量投资、存量资产和股权的全面管理工作。负责投资项目的前期、审批、管理、后期评估等工作。负责集团采购及招投标管理。负责对集团下属各单位的年度经营业绩考核；承办公司领导交办的其他工作。

7、安全管理部

负责集团的安全生产、人民武装、社会管理综合治理、维稳、防恐、创建以及应急事件处置等工作。制定并完善集团安全生产、社会管理综合治理、维稳、防恐、创建及应急预案等管理规章制度，组织对各单位上述各项工作完成情况的监督、检查和考核；承办公司领导交办的其他工作。

（三）发行人合法合规经营情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（四）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，逐步建立健全现代化的公司法人治理结构，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

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

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。

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

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。

七、发行人的关联交易情况

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、控股股东、实际控制人

截至 2021 年 3 月 31 日，公司的控股股东义乌市国有资本运营有限公司，持有发行人 100% 股权。实际控制人为义乌市国资办。

2、持股 5% 以上股份的其他股东

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人无其他股东。

3、控股股东、实际控制人控制的其他企业

公司的实际控制人为义乌市国资办，根据《公司法》第二百一十七条“国家控股的企业之间不仅仅因为同受国家控股而具有关联关系”之规定，其所控制的其他企业不必然与公司构成关联关系。

公司控股股东控制的其他企业详见本节之“三、（二）、发行人控股股东基本情况”。

4、公司的控股公司、参股公司、合营和联营企业

公司子公司、合营及联营企业的情况详见本节之“二、（二）、发行人重要股权投资情况”。上述公司因公司对其存在投资，从而构成本公司的关联方。

5、本公司的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，关键管理人员包括本公司董事、监事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与本公司的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。

本公司董事、监事和高级管理人员的情况详见本节“四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”。

6、其他关联方

报告期公司的其他关联方关系如下表所示：

其他关联方名称	与本公司关系
义乌篁园商博置业有限公司	合营公司的全资子公司
义乌城臻置业有限公司	合营公司的全资子公司
义乌绿城绣汇房地产开发有限公司	联营企业的全资子公司
义乌市金裕房地产开发有限公司	联营企业的全资子公司
义乌兴茂置业有限公司	联营企业的全资子公司
义乌拱辰商博置业有限公司	合营公司的全资子公司
义乌通惠商博置业有限公司	合营公司的全资子公司
浙江恒风集团有限公司	同受一方控制
义乌市双江湖开发集团有限公司	同受一方控制
义乌市双江湖建设开发有限公司	同受一方控制
义乌市国际陆港集团有限公司	同受一方控制
义乌市交通旅游产业发展集团有限公司	同受一方控制
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	子公司的参股公司
上海大光明（文化）集团有限公司	其他关联关系
上海大光明院线有限公司	其他关联关系
义乌城臻置业有限公司	其他关联关系
义乌国际家居城“乐租”客户	其他关联关系
义乌市双林农业开发有限公司	其他关联关系
义乌惠商紫荆股权投资有限公司	其他关联关系
楼仙菊	浙江省义乌市粮油储运有限公司之股东
浙江富国超市有限公司	义乌市市场开发服务中心有限责任公司之子公司
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
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
义乌市孝子祠建设开发有限公司	义乌经济技术开发区开发有限公司的全资子公司
浙江义乌百县万品助农供应链有限公司	浙江义乌农产品贸易发展有限公司的参股企业
义乌星悦绣湖里商业管理有限公司	浙江义乌农村经济发展有限公司的参股企业

义乌市弘海科创园管理有限公司	义乌弘海股权投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙人
----------------	--------------------------

（二）重大关联交易情况

1、关联销售情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
义乌绿城绣汇房地产开发有限公司	利息收入	723.94		
浙江蜜蜂集团有限公司	代建费	90.05		
义乌市恒风汽车综合性能检测有限公司	租赁收入	1.16		
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	利息收入	-	1,199.08	-
浙江蜜蜂集团有限公司	工程收入	-	-	29.43

2、关联采购情况

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
义乌绿城汇商房地产开发有限公司	利息支出	658.85	-	-
义乌绿城绣汇房地产开发有限公司	利息支出	37.73	-	-
浙江蜜蜂集团有限公司	商品	-	0.07	-

2、关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杭州解百义乌商贸有限公司	办公场所	-	52.59	105.16
义乌市惠商小额贷款股份有限公司	办公场所	31.22	43.43	54.29
义乌惠商紫荆资本管理有限公司	办公场所	24.68	22.09	9.85
浙江也麦数据科技有限公司	办公场所	2.88	5.31	6.20
浙江富国超市有限公司	房屋	289.15	392.19	-

3、截至2020年12月31日，尚未到期的重大关联担保情况

发行人作为担保方：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
义乌商旅投资发展有限公司[注 1]	23,405.33	2015-7-1	2026-12-15	否
义乌商旅投资发展有限公司[注 1]	563.50	2020-12-25	2025-12-24	否
义乌篁园商博置业有限公司[注 1]	63,165.83	2019-8-23	2024-8-22	否
义乌城臻置业有限公司[注 1]	8,647.58	2019-9-22	2024-9-21	否
浙江恒风集团有限公司[注 2]	4,950.00	2020-3-16	2023-3-16	否
浙江恒风集团有限公司[注 2]	4,950.00	2020-3-17	2023-3-17	否
浙江恒风集团有限公司[注 2]	1,485.00	2020-3-20	2023-3-20	否
浙江恒风集团有限公司[注 2]	2,000.00	2020-5-26	2021-5-19	否
义乌市交通旅游产业发展集团有限公司[注 2]	15,000.00	2020-10-10	2021-10-9	否
义乌市交通旅游产业发展集团有限公司[注 2]	10,000.00	2020-10-9	2021-10-8	否
义乌市交通旅游产业发展集团有限公司[注 2]	10,000.00	2020-5-8	2022-5-8	否
义乌市国际陆港集团有限公司[注 2]	14,000.00	2019-12-19	2022-12-10	否
义乌市国际陆港集团有限公司[注 2]	36,500.00	2018-9-12	2021-7-20	否
义乌市国际陆港集团有限公司[注 2]	20,000.00	2019-7-22	2034-6-20	否
义乌市国际陆港集团有限公司[注 2]	27,000.00	2020-8-24	2034-6-20	否
义乌市国际陆港集团有限公司[注 2]	10,000.00	2020-5-28	2034-6-20	否
义乌市双江湖开发集团有限公司[注 2]	84,000.00	2019-4-10	2021-12-31	否
义乌国际家居城“乐租”客户[注 3]	728.74	2019-11-30	2022-11-30	否
义乌拱辰商博置业有限公司[注 4]	57,429.85	2020-6-30	2025-6-20	否
小计	393,825.83			

[注1]: 该笔贷款由本公司之孙公司浙江中国小商品城集团股份有限公司提供保证担保。

[注2]: 该笔贷款由本公司提供保证担保。

[注3]: 该笔贷款由本公司之子公司浙江义乌林业开发有限公司提供保证担保。

[注4]: 该笔贷款由本公司之子公司商城控股公司提供保证担保。

发行人作为被担保方:

单位: 万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
义乌市国际陆港集团有限公司	26,800.00	2020-12-7	2021-12-6	否

小计	26,800.00			
----	-----------	--	--	--

[注 1]该笔借款由义乌市国际陆港集团有限公司为本公司提供保证担保

4、关联资金拆借

(1) 2020 年度，发行人作为出借方

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
义乌篁园商博置业有限公司	52,658.91	2018-12-12 至 2018-12-29	2020-1-7 至 2020-7-1	
义乌篁园商博置业有限公司	15,757.50	2019-2-25 至 2019-11-4	2020-1-7 至 2020-7-31	
义乌城臻置业有限公司	45,181.67	2019-3-20 至 2019-5-28	2020-1-7 至 2020-10-22	
义乌拱辰商博置业有限公司	107,310.00	2020-2-28	2020-7-24 至 2020-12-18	
义乌拱辰商博置业有限公司	47,265.98	2020-2-28		依拱辰商博项目进展而定
义乌拱辰商博置业有限公司	4,900.00	2020-5-14 至 2020-6-22		依拱辰商博项目进展而定
义乌通惠商博置业有限公司	148,636.85	2020-10-23 至 2020-11-17		依通惠商博项目进展而定
义乌国深商博置业有限公司	35,791.56	2020-9-4 至 2020-11-11	2020-10-16 至 2020-11-20	依据项目进展
浙江义乌百县万品助农供应链有限公司	300.00	2020-12-17	2023-12-16	
JEBEL ALI FREE ZONE TRADER MAR- KET DEVELOPMENT AND OPERATION FZ- CO	6,346.55	2020-3-9 至 2020-11-3		依迪拜小商品城项目进展而定
小计	464,149.03			

2020 年度，发行人作为借入方

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
义乌篁园商博置业有限公司	53,900.00	2020-7-31 至 2020-11-11		依篁园商博项目进展而定
义乌城臻置业有限公司	2,720.00	2020-10-22 至 2020-11-11		依城臻置业项目进展而定
小 计	56,620.00			

(2) 2019 年度，发行人作为出借方

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----

义乌篁园商博置业有限公司	278,489.17	2018-11-12 至 2018-12-12	2019-01-18 至 2019-12-31	
义乌篁园商博置业有限公司	15,757.50	2019-02-25 至 2019-11-04	-	依篁园商博项目进展而定
义乌城臻置业有限公司	45,181.67	2019-03-20 至 2019-05-28	-	依城臻置业项目进展而定
小计	339,428.34			

(3) 2018 年度，发行人作为出借方

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
义乌市国有资本运营有限公司	6,000.00	2017-12-11	2018-1-11	
义乌市国有资本运营有限公司	5,000.00	2017-12-11	2018-2-5	
义乌市国有资本运营有限公司	10,000.00	2017-12-11	2018-2-6	
义乌市国有资本运营有限公司	13,100.00	2017-12-11		截至 2018 年底 未还款
义乌市国有资本运营有限公司	6,000.00	2017-12-20		截至 2018 年底 未还款
义乌市国有资本运营有限公司	5,000.00	2018-2-8		截至 2018 年底 未还款
义乌市国有资本运营有限公司	6,000.00	2018-4-3		截至 2018 年底 未还款
义乌商旅投资发展有限公司	2,000.00	2014-5-23	2018-1-25	
义乌商旅投资发展有限公司	3,000.00	2014-5-23	2018-2-12	
义乌商旅投资发展有限公司	5,500.00	2014-5-23	2018-5-31	
义乌篁园商博置业有限公司	109,500.00	2018-12-11		还款日依篁园商 博项目进展而定
义乌篁园商博置业有限公司	204,000.00	2018-12-12		还款日依篁园商 博项目进展而定
义乌篁园商博置业有限公司	12,444.00	2018-12-25		还款日依篁园商 博项目进展而定
义乌篁园商博置业有限公司	5,204.08	2018-12-29		还款日依篁园商 博项目进展而定
小 计	392,748.08			

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	义乌美品树供应链管理有限公司	379.13	0.49	-	-	-	-
其他应收款	义乌通惠商博置业有限公司	148,636.85	193.23	-	-	-	-
其他应收款	义乌市国有资本运营有限公司	66,770.29	-	66,868.53	-	22,506.72	-
其他应收款	义乌篁园商博置业有限公司	-	-	68,416.41	-	331,148.08	-
其他应收款	义乌城臻置业有限公司	-	-	45,181.67	-	-	-
其他应收款	杭州解百义乌商贸有限责任公司	-	-	-	-	57.88	-
其他应收款	义乌拱辰商博置业有限公司	52,173.10	67.83	-	-	-	-
其他应收款	浙江义乌百县万品助农供应链有限公司	300.00	15.00	-	-	-	-
其他应收款	楼仙菊	23.19	-	23.19	-	23.19	-
其他应收款	义乌星悦绣湖里商业管理有限公司	0.74	-	-	-	-	-
应收利息	义乌拱辰商博置业有限公司	10,138.03	-	-	-	-	-
应收利息	义乌通惠商博置业有限公司	1,839.11	-	-	-	-	-
应收利息	义乌城臻置业有限公司	-	-	19,106.44	-	-	-
应收利息	义乌篁园商博置业有限公司	-	-	-	-	4,377.86	-
应收利息	义乌商旅投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-
长期应收款	义乌商旅投资发展有限公司	6,125.00	-	6,125.00	-	6,125.00	-
长期应收款	JEBEL ALI FREE ZONE TRADE MARKET DEVELOPMENT AND OPERATION FZCO	6,550.66	-	-	-	-	-

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付账款	浙江也麦数据科技有限公司	194.49	91.25	-
预收账款	义乌市恒风汽车综合性能检测有限公司	157.50	-	-
预收账款	浙江富国超市有限公司	83.09	-	-
预收账款	义乌市惠商小额贷款股份有限公司	11.94	22.93	21.72
预收账款	义乌数字港科技有限公司	11.61	-	-
预收账款	义乌惠商紫荆资本管理有限公司	8.23	9.08	3.94

预收账款	杭州解百义乌商贸有限责任公司	-	-	34.88
预收账款	义乌美品树供应链管理有限公司	2.91	-	-
预收账款	浙江也麦数据科技有限公司	0.74	0.44	0.44
合同负债	义乌市惠商小额贷款股份有限公司	1.26	-	-
合同负债	义乌数字港科技有限公司	0.22	-	-
其他应付款	义乌篁园商博置业有限公司	53,900.00	-	-
其他应付款	义乌绿城绣汇房地产开发有限公司	14,193.79	-	-
其他应付款	义乌城臻置业有限公司	2,720.00	-	-
其他应付款	义乌星悦绣湖里商业管理有限公司	174.30	-	-
其他应付款	上海大光明（文化）集团有限公司	157.57	150.00	-
其他应付款	义乌市双林农业开发有限公司	-	37.50	-
其他应付款	义乌绿城汇商房地产开发有限公司	11,521.01	2,200.92	-
其他应付款	义乌市惠商小额贷款股份有限公司	8.50	-	-
其他应付款	义乌美品树供应链管理有限公司	5.70	-	-
其他应付款	义乌数字港科技有限公司	2.63	-	-
其他应付款	浙江也麦数据科技有限公司	2.40	26.72	-
其他应付款	义乌惠商紫荆股权投资有限公司	-	-	105.90
其他应付款	浙江蜜蜂集团有限公司	-	-	2,787.84
其他应付款	义乌市城市投资建设集团有限公司	-	-	-
应付股利	楼仙菊	272.82	222.13	167.73

（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。

八、发行人的内部管理制度的建立和运行情况

（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，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的召开方式，发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

（二）内部管理制度的运行情况

在会计核算和财务管理方面，发行人参照企业会计准则的要求，制定了较完整的内部控制制度。近年来，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

在风险控制控制方面，发行人建立健全法人治理结构及内部控制相关制度。为提高风险管理水平，确保公司内部控制制度有效执行。监督检查部门于年度结束后向公司董事会提交年度内部控制检查监督工作管理报告，如发现公司存在重大异常情况，可能或已经造成损失的，应立即报告公司董事会及监事会，公司董事会应立即提出切实可行的解决措施。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

九、发行人的信息披露事务及投资者关系管理的相关安排

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，公司制定信息披露的相关规定，具体为：公司信息披露工作由董事会统一

领导和管理，董事长是公司信息披露的第一责任人，副总经理为负责协调和组织公司信息披露工作的日常管理负责人，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

第四节 财务会计信息

发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会 B 审字（2019）0413 号、亚会 A 审字（2020）0193 号和亚会审字（2021）第 02230173 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2021 年 1-3 月财务报告未经审计。

1、会计政策变更情况

（1）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”）。公司之子公司小商品城自 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。

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：

	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）	538,633,606.95	以公允价值计量且其变动计入当期损益（准则要求）	844,025,289.85
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	会计政策变更前年初余额	会计政策变更（新金融工具准则影响）	会计政策变更后年初余额
可供出售金融资产	1,049,122,871.19	-1,049,122,871.19	-

其他权益工具投资	-	510,489,264.24	510,489,264.24
其他非流动资产	755,764,668.00	-617,511,352.00	138,253,316.00
其他非流动金融资产	-	1,461,536,641.85	1,461,536,641.85
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	78,967,385.04	79,329,061.83
年初未分配利润	3,860,840,119.41	127,334,032.92	3,988,174,152.33
归属于母公司股东权益合计	8,458,933,369.41	127,334,032.92	8,586,267,402.33
股东权益合计	13,774,602,911.70	227,973,859.51	14,002,576,771.21

除上述变动外，于 2019 年 1 月 1 日，小商品城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) 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)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。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	20,744,192.97	应收票据	-
		应收账款	20,744,192.97
应付票据及应付账款	762,410,412.73	应付票据	2,000,000.00
		应付账款	760,410,412.73

(3) 公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，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准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 公司自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》，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准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采

用该准则未对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

(5) 财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求在境内上市的企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。按照新收入准则的要求，商城集团公司将根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整 2020 年年初财务报表相关项目金额，对可比期间数据不予调整。2020 年 1 月 1 日，受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
预收款项	5,058,371,299.80	预收款项	800,352,564.21
		合同负债	4,258,018,735.59

(6) 本公司之子公司商城集团公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
预收款项	5,058,371,299.80	-4,324,453,368.34	733,917,931.46
合同负债		4,202,117,719.47	4,202,117,719.47
其他流动负债	2,023,012,118.22	122,335,648.87	2,145,347,767.09

(6) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，解释第 13 号修订了业务构成的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的选择。此外，解释第 13 号进一步明确企业的关联方还包括企业所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的其他合营企业或联营企业等。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

2、重要会计估计变更

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	本次变更经过该公司董事会审议通过	自 2018 年 3 月 1 日起

3、会计差错更正

报告期内, 发行人不存在会计差错更正。

非经特别说明, 本募集说明书摘要中引用的财务会计数据摘自本公司财务报告, 其中关于本公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务数据均摘自经审计的财务报告, 2021 年 1-3 月财务会计数据摘自未经审计的 2021 年第一季度财务报告。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息, 可参阅本公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度经审计的财务报告以及未经审计的 2021 年一季度财务报告, 以上报告已置备于发行人及主承销商处供投资者备查。为完整反映发行人的实际情况和财务实力, 在本节中, 发行人以合并财务报表的数据来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、报告期内财务会计资料

(一) 合并财务报表

发行人截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日的合并资产负债表, 以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年一季度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	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	808,840.29	698,672.89	714,871.69	375,916.90
交易性金融资产	5,171.20	5,171.27	3,807.77	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	19,953.39	17,289.81	2,801.24	2,074.42
预付款项	42,191.45	12,232.60	5,996.27	3,388.83
其他应收款	577,094.65	315,368.03	227,086.53	480,699.52
存货	556,723.94	611,959.57	453,857.25	373,009.41
合同资产	91.16	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	31.63
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	39,467.05	162,888.50	323,199.59	210,107.32
流动资产合计	2,049,533.12	1,823,582.67	1,731,620.34	1,445,228.03
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	6,825.00	3,255.00	108,127.29
长期应收款	18,663.88	12,675.66	6,125.00	6,125.00
长期股权投资	210,273.68	213,264.50	189,283.52	123,625.57
其他权益工具投资	58,198.28	66,225.63	64,218.80	-
其他非流动金融资产	163,217.53	152,392.52	151,944.94	-
投资性房地产	237,041.82	239,752.96	200,645.40	152,247.46
固定资产	944,643.27	958,962.82	908,276.42	879,396.02
在建工程	147,531.40	103,560.71	100,083.14	164,233.57
使用权资产	18,279.65	-	-	-
无形资产	466,024.04	461,720.18	414,963.07	446,347.59
开发支出	3,083.15	2,222.31	-	-
长期待摊费用	34,240.80	35,196.50	35,051.05	26,052.37
递延所得税资产	16,203.35	20,311.59	18,275.72	15,344.82

其他非流动资产	315,585.07	602,365.06	481,218.90	94,129.47
非流动资产合计	2,632,985.92	2,875,475.45	2,573,340.97	2,015,629.17
资产总计	4,682,519.04	4,699,058.12	4,304,961.31	3,460,857.20

合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款	400,404.92	333,307.80	587,415.25	500,893.44
应付票据	-	-	-	200.00
应付账款	84,669.80	106,322.54	69,821.44	76,041.04
预收款项	66,087.21	69,233.50	505,837.13	507,313.42
合同负债	409,669.05	581,683.28	-	-
应付职工薪酬	12,059.95	25,132.79	24,867.15	18,216.60
应交税费	42,882.68	56,520.87	33,036.17	26,023.48
其他应付款	432,068.56	381,875.74	156,885.56	144,459.13
一年内到期的非流动负债	322,665.53	242,327.88	57,417.96	188,088.27
其他流动负债	318,856.04	332,274.43	202,301.21	100,307.93
流动负债合计	2,089,363.73	2,128,678.83	1,637,581.87	1,561,543.30
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	140,819.88	129,404.26	111,801.96	190,158.00
应付债券	748,365.70	834,779.95	995,505.29	298,935.87
租赁负债	17,427.61	-	-	-
长期应付款	17,252.71	17,759.36	17,223.38	18,347.19
预计负债	11,062.03	11,062.03	11,062.03	11,062.03
递延收益	3,652.87	3,677.15	3,228.48	3,306.91
递延所得税负债	9,352.27	11,360.29	11,257.43	36.17
其他非流动负债	-	-	0.11	7.45
非流动负债合计	947,933.06	1,008,043.05	1,150,078.69	521,853.61
负债合计	3,037,296.79	3,136,721.88	2,787,660.56	2,083,396.91

合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	8,111.13	7,833.78	7,833.78	7,833.78
资本公积	510,166.26	468,218.41	449,092.65	448,931.61
其他综合收益	1,074.98	4,365.02	3,701.33	-1,805.10
盈余公积	7,754.75	7,754.75	6,110.10	4,849.04
未分配利润	494,495.52	466,200.48	460,384.74	386,084.01
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	1,021,602.64	954,372.44	927,122.60	845,893.34
少数股东权益	623,619.60	607,963.80	590,178.15	531,566.95
所有者权益合计	1,645,222.25	1,562,336.24	1,517,300.76	1,377,460.29
负债和所有者权益总计	4,682,519.04	4,699,058.12	4,304,961.31	3,460,857.20

合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	313,634.19	682,108.66	515,967.56	441,335.37
减：营业成本	211,915.45	451,261.22	240,915.90	234,048.93
税金及附加	8,613.33	29,070.54	35,869.98	27,662.25
销售费用	5,983.79	33,692.05	23,360.80	18,535.86
管理费用	15,924.77	62,096.74	48,751.06	49,362.30
研发费用	184.34	1,856.56	1,830.88	2,380.52
财务费用	9,336.90	31,540.21	36,713.57	36,732.99
其中：利息费用	16,373.72	57,608.37	61,716.95	44,096.09
利息收入	6,565.18	28,149.33	24,383.07	5,795.28
加：其他收益	1,101.28	7,230.63	4,337.59	4,242.42
投资收益	-733.77	23,095.31	24,617.05	109,297.07
公允价值变动净收益	-	-3,295.59	3,368.78	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-24.91	-1,959.23	-622.55	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,205.05	125.35	-54,899.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.04	1,879.78	811.10	-697.00
二、营业利润	62,018.26	98,337.20	161,162.69	130,555.77
加：营业外收入	357.73	2,835.26	881.73	6,086.58
减：营业外支出	4,040.88	20,629.68	901.72	2,022.85
三、利润总额	58,335.11	80,542.77	161,142.70	134,619.50
减：所得税费用	11,539.49	51,653.77	42,296.87	39,256.89
四、净利润	46,795.62	28,889.00	118,845.83	95,362.61
归属于母公司所有者的净利润	30,566.52	7,460.38	62,828.39	50,526.08
少数股东损益	16,229.10	21,428.62	56,017.44	44,836.53

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	140,608.70	875,207.70	513,958.74	603,384.04
收到的税费返还	729.59	2,192.70	323.21	149.46
收到其他与经营活动有关的现金	145,039.09	126,860.26	110,510.79	79,793.85
经营活动现金流入小计	286,377.39	1,004,260.66	624,792.73	683,327.35
购买商品、接受劳务支付的现金	66,340.93	689,584.15	461,110.76	240,333.69
支付给职工以及为职工支付的现金	37,152.59	100,526.04	89,781.17	85,935.62
支付的各项税费	52,588.71	63,478.99	80,351.37	76,075.51
支付其他与经营活动有关的现金	133,086.80	148,423.22	83,560.71	89,261.91
经营活动现金流出小计	289,169.03	1,002,012.40	714,804.02	491,606.73
经营活动产生的现金流量净额	-2,791.65	2,248.27	-90,011.28	191,720.61
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	315,451.48	381,066.21	265,829.26	577,552.40
取得投资收益收到的现金	10,171.84	36,061.29	31,900.91	32,959.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.90	2,157.19	184.93	1,465.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	190,773.46
收到其他与投资活动有关的现金	118,160.00	490,454.06	638,191.47	152,180.01
投资活动现金流入小计	443,791.22	909,738.75	936,106.57	954,930.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70,193.98	144,600.89	136,137.01	108,730.13
投资支付的现金	173,194.44	434,853.35	943,011.87	621,495.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	301.45	-
支付其他与投资活动有关的现金	55,954.12	270,474.04	257,095.67	552,831.04
投资活动现金流出小计	299,342.53	849,928.28	1,336,546.00	1,283,056.17
投资活动产生的现金流量净额	144,448.68	59,810.48	-400,439.43	-328,125.21

合并现金流量表（续）

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	50,600.00	55,729.80	800.00	2,632.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	600.00	15,729.80	800.00	2,632.60
取得借款收到的现金	180,250.00	1,977,312.80	1,687,430.10	958,866.40
发行债券收到的现金	300,000.00	140,000.00	690,000.00	100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	190.57	49,801.11	-	150.00
筹资活动现金流入小计	531,040.57	2,222,843.71	2,378,230.10	1,061,649.00
偿还债务支付的现金	408,726.94	2,257,366.12	1,711,482.02	767,020.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,439.86	70,801.21	81,933.63	63,493.41
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	17,715.60	15,405.55	19,611.68
支付其他与筹资活动有关的现金	0.16	35,058.40	2,769.09	3,227.96
筹资活动现金流出小计	423,166.97	2,363,225.72	1,796,184.75	833,741.89
筹资活动产生的现金流量净额	107,873.60	-140,382.01	582,045.35	227,907.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	104.35	-313.46	-18.90	-
五、现金及现金等价物净增加额	249,634.98	-78,636.74	91,575.73	91,502.51
加：期初现金及现金等价物余额	329,525.25	408,161.98	316,586.25	225,083.75
六、期末现金及现金等价物余额	579,160.23	329,525.25	408,161.98	316,586.25

（二）母公司财务报表

发行人截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年年度和 2021 年第一季度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	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	97,301.34	36,865.51	37,240.45	15,728.18
应收账款	223.70	801.40	652.91	467.15
预付款项	65.27	97.57	76.00	114.94
其他应收款	425,934.63	183,394.34	158,259.61	192,662.72
存货	178.88	209.40	204.46	249.87
其他流动资产	-	21.02	54.10	8,188.57
流动资产合计	523,703.82	221,389.24	196,487.54	217,411.44
非流动资产：				
可供出售金融资产	4,575.00	4,575.00	1,000.00	1,000.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	546,258.50	457,593.85	414,648.10	409,997.21
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	102,134.44	180,937.19	186,895.73	194,547.46
在建工程	-	-	36.24	-
无形资产	19,018.41	19,157.66	19,714.63	20,271.60
长期待摊费用	1,767.40	1,845.46	2,075.36	2,558.03
递延所得税资产	8.23	8.23	8.23	4.02
其他非流动资产	287,333.01	572,190.19	398,832.78	-
非流动资产合计	961,094.99	1,236,307.58	1,023,211.05	628,378.32
资产总计	1,484,798.81	1,457,696.82	1,219,698.59	845,789.76

母公司资产负债表（续）

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款	62,800.00	76,800.00	94,800.00	77,800.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,567.85	2,854.86	2,447.91	3,099.50
预收款项	4,905.58	6,844.45	7,694.81	5,773.71
应付职工薪酬	600.43	1,627.36	1,105.44	869.30
应交税费	2,567.39	1,078.61	684.35	337.36
其他应付款	178,120.67	184,483.22	42,893.69	26,112.31
一年内到期的非流动负债	189,954.48	101,950.00	18,100.00	1,300.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	441,516.40	375,638.51	167,726.20	115,292.19
非流动负债：				
长期借款	39,975.00	37,950.00	4,730.00	35,900.00
应付债券	389,630.82	479,563.78	539,076.15	199,300.00
长期应付款	29.77	29.77	29.77	29.77
递延收益	28.41	45.45	113.64	-
非流动负债合计	429,664.00	517,589.01	543,949.56	235,229.77
负债合计	871,180.40	893,227.52	711,675.76	350,521.96
所有者权益：				
实收资本	8,111.13	7,833.78	7,833.78	7,833.78
资本公积	552,598.09	502,875.44	462,875.44	462,731.07
盈余公积	7,754.75	7,754.75	6,110.10	4,849.04
未分配利润	45,154.44	46,005.33	31,203.51	19,853.92
所有者权益合计	613,618.41	564,469.30	508,022.83	495,267.81
负债和所有者权益总计	1,484,798.81	1,457,696.82	1,219,698.59	845,789.76

母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	3,756.80	18,994.81	18,787.71	17,593.19
减：营业成本	2,771.07	17,387.97	16,119.29	15,231.33
税金及附加	-3.99	822.50	770.76	665.47
销售费用	77.56	967.03	1,084.42	876.59
管理费用	1,129.06	5,352.63	4,842.60	4,955.25
研发费用	-	-	-	-
财务费用	3,513.98	3,974.28	6,572.85	4,748.45
加：其他收益	21.20	1,055.62	48.66	-
投资收益	2,910.09	25,961.42	23,271.16	25,524.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-53.33	-992.93	-16.79	-18.94
资产处置损益	-	0.14	6.43	-
二、营业利润	-852.90	16,514.66	12,707.23	16,659.46
加：营业外收入	2.02	28.79	28.43	70.61
减：营业外支出	-	96.98	129.22	17.68
三、利润总额	-850.89	16,446.47	12,606.44	16,712.40
减：所得税费用	-	-	-4.21	5.20
四、净利润	-850.89	16,446.47	12,610.65	16,707.20

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,594.56	19,124.56	21,740.66	15,859.56
收到的税费返还	0.20	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	56,713.53	11,184.48	44,865.03	52,236.63
经营活动现金流入小计	59,308.29	30,309.04	66,605.69	68,096.20
购买商品、接受劳务支付的现金	2,414.82	8,864.87	6,208.93	5,647.95
支付给职工以及为职工支付的现金	1,719.12	5,991.81	6,023.84	5,800.25
支付的各项税费	601.15	977.70	931.08	1,147.25
支付其他与经营活动有关的现金	12,834.46	14,244.62	15,398.71	27,371.49
经营活动现金流出小计	17,569.56	30,079.00	28,562.56	39,966.93
经营活动产生的现金流量净额	41,738.73	230.03	38,043.14	28,129.26
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	8,131.76	-
取得投资收益收到的现金	-	27,186.67	19,090.68	25,375.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	3.76	9.13	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	96,836.05	173,910.24	93,060.51
投资活动现金流入小计	1.98	124,026.48	201,141.80	118,436.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51.11	198.20	667.58	7,955.36
投资支付的现金	10,484.87	118,547.96	398,882.78	9,450.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金	-	40.00	3,340.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	77,800.50	155,987.10	183,576.96
投资活动现金流出小计	10,535.98	196,586.66	558,877.46	200,982.32
投资活动产生的现金流量净额	-10,533.99	-72,560.18	-357,735.66	-82,545.85

母公司现金流量表（续）

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	50,000.00	40,000.00	-	-
取得借款收到的现金	9,000.00	445,310.60	297,600.00	118,700.00
发行债券收到的现金	-	140,000.00	340,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	100.00	137,200.00	21,400.00	1,500.00
筹资活动现金流入小计	59,100.00	762,510.60	659,000.00	120,200.00
偿还债务支付的现金	23,025.00	546,140.60	295,193.85	45,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,843.74	29,102.98	14,706.03	7,901.89
支付其他与筹资活动有关的现金	0.16	115,311.82	6,861.07	4,424.40
筹资活动现金流出小计	29,868.91	690,555.40	316,760.95	57,526.29
筹资活动产生的现金流量净额	29,231.09	71,955.20	342,239.05	62,673.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	60,435.83	-374.95	22,546.52	8,257.13
加：期初现金及现金等价物余额	36,865.51	37,240.45	14,693.93	6,436.80
六、期末现金及现金等价物余额	97,301.34	36,865.51	37,240.45	14,693.93

二、报告期内财务报表合并范围的变化情况

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。报告期内发行人报告合并范围变化情况如下：

（一）2018 年度发行人报表合并范围变化情况

2018 年度，发行人合并范围新增 2 家子公司，减少 4 家子公司，具体如下：

序号	企业名称	增加或减少	原因	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	义乌市化工原料储运有限公司	新增	新设	100.00	100.00
2	义乌市汇商机动车性能检测有限公司	新增	新设	100.00	100.00
3	南昌茵梦湖置业有限公司	减少	处置	75.00	75.00
4	浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司	减少	处置	35.80	35.80
5	义乌市优异贸易有限责任公司	减少	处置	100.00	100.00
6	南昌安晟置业有限公司	减少	处置	100.00	100.00

注：子公司商城房产于 2018 年 10 月 9 日新设义乌篁园商博置业有限公司，商城房产与融创鑫恒投资集团有限公司于 2018 年 11 月 5 日签订合作开发协议，共同设立合资公司义乌融商置业有限公司以合作开发义乌有机更新向阳-市场片区 C、E 地块项目，商城房产以其所持有义乌篁园商博置业有限公司的 100% 股权作价人民币 50,000,000.00 元出资，获取了义乌融商置业有限公司 49% 的股权，并完成了工商变更登记。处置日为 2018 年 12 月 29 日。故自 2018 年 12 月 29 日起，不再将义乌篁园商博置业有限公司纳入合并范围。

（二）2019 年度发行人报表合并范围变化情况

2019 年度，发行人合并范围新增 5 家子公司，减少 2 家子公司，具体如下：

企业名称	增加或减少	原因	持股比例	表决权比例
义乌国际贸易综合服务有限公司	增加	新设	60.00%	60.00%
义乌中国小商品城海外投资发展有限公司	增加	新设	100.00%	100.00%
杭州微蚁科技有限公司	减少	股权变动	49.04%	49.04%
义乌市中盛投资管理有限公司	增加	划转	100.00%	100.00%

浙江龙族商贸有限公司	增加	收购	64.00%	64.00%
义乌中国小商品城控股有限责任公司	增加	新设	100.00%	100.00%
义乌市物资再生利用有限公司	减少	划转	100.00%	100.00%

注：子公司商城房产于 2019 年 3 月 6 日新设义乌城臻置业有限公司，商城房产与融创鑫恒投资集团有限公司和北京东兴联永同昌投资管理有限公司于 2019 年 3 月 23 日签订合作开发协议，共同设立合资公司义乌创城置业有限公司以合作开发义乌有机更新向阳市场片区 B 地块项目。商城房产以其所持有城臻置业的 100% 股权作价人民币 20,000,000.00 元出资，获取了创城置业 24% 的股权，并完成了工商变更登记。处置日为 2019 年 6 月 27 日。自 2019 年 6 月 27 日起，发行人不再将城臻置业纳入合并范围。

（三）2020 年度发行人报表合并范围变化情况

2020 年度，发行人合并范围新增 2 家子公司，具体如下：

企业名称	增加或减少	原因	持股比例	表决权比例
义乌市市场发展企业管理有限公司	增加	新设	100.00%	100.00%
浙江义乌农产品贸易发展有限公司	增加	新设	100.00%	100.00%

（四）2021 年 1-3 月发行人报表合并范围变化情况

2021 年 1-3 月，发行人合并范围未发生变更。

三、主要财务指标

（一）合并报表财务指标

财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.98	0.86	1.06	0.93
速动比率（倍）	0.71	0.57	0.78	0.69
资产负债率（%）	64.86	66.75	64.75	60.20
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
全部债务 (万元)	1,931,112.06	1,872,094.33	1,954,441.67	1,278,583.50
债务资本比率 (%)	54.00	54.51	56.30	48.14
财务指标	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率 (次)	16.48	67.13	204.34	122.91
存货周转率 (次)	0.36	0.84	0.58	0.51
总资产报酬率 (%)	1.59	3.07	5.67	5.43
总资产周转率 (次)	0.07	0.15	0.13	0.14
净资产收益率 (%)	2.84	1.88	8.21	7.03
EBITDA (亿元)	9.34	22.01	29.86	27.02
EBITDA 全部债务比	0.05	0.12	0.15	0.21
EBITDA 利息倍数	5.44	3.66	4.84	6.13
利息保障倍数 (倍)	4.35	2.28	3.57	3.99

(二) 母公司财务指标

财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率 (倍)	1.19	0.59	1.17	1.89
速动比率 (倍)	1.19	0.59	1.17	1.88
资产负债率 (%)	58.67	61.28	58.35	41.44
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
财务指标	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产周转率 (次)	0.003	0.01	0.02	0.02
净资产收益率 (%)	-0.001	3.07	2.51	3.43

上述财务指标计算方法如下：

- (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 = 负债合计 / 资产总计；
- (4) 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；

(5) 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

(6) 全部债务=短期债务+长期债务；其中，短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+其他流动负债+一年内到期非流动负债+短期融资券；长期债务=长期借款+应付债券+融资租赁款；

(7) 债务资本比率=全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）；

(8) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(9) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

(10) 总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[(期初总资产+期末总资产)/2]；

(11) 总资产周转率=营业收入/资产总额平均余额；

(12) 净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

(13) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

(14) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

(15) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)；

(16) 利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）。

四、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司报告期的财务报表，按照合并口径对其资产负债结构、现金流量、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

（一）以合并报表口径分析

1、资产负债结构分析

（1）资产状况分析

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	2,049,533.12	43.77%	1,823,582.67	38.81%	1,731,620.34	40.22%	1,445,228.03	41.76%

非流动资产合计	2,632,985.92	56.23%	2,875,475.45	61.19%	2,573,340.97	59.78%	2,015,629.17	58.24%
资产总计	4,682,519.04	100.00%	4,699,058.12	100.00%	4,304,961.31	100.00%	3,460,857.20	100.00%

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司的资产总额分别为 3,460,857.20 万元、4,340,961.31 万元、4,699,058.12 万元和 4,682,519.04 万元。从资产构成来看，发行人非流动资产占比较高，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，流动资产占当期资产总额的比例分别为 41.76%、40.22%、38.81%和 43.62%，非流动资产占当期资产总额的比例分别为 58.24%、59.78%、61.19%和 56.03%。

报告期内，公司资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	808,840.29	17.27%	698,672.89	14.87%	714,871.69	16.61%	375,916.90	10.86%
交易性金融资产	5,171.20	0.11%	5,171.27	0.11%	3,807.77	0.09%	-	0.00%
应收账款	19,953.39	0.43%	17,289.81	0.37%	2,801.24	0.07%	2,074.42	0.06%
预付款项	42,191.45	0.90%	12,232.60	0.26%	5,996.27	0.14%	3,388.83	0.10%
其他应收款	577,094.65	12.32%	315,368.03	6.71%	227,086.53	5.27%	480,699.52	13.89%
存货	556,723.94	11.89%	611,959.57	13.02%	453,857.25	10.54%	373,009.41	10.78%
合同资产	91.16	0.002%	-	-	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	31.63	0.001%
其他流动资产	39,467.05	0.84%	162,888.50	3.47%	323,199.59	7.51%	210,107.32	6.07%
流动资产合计	2,049,533.12	43.77%	1,823,582.67	38.81%	1,731,620.34	40.22%	1,445,228.03	41.76%
可供出售金融资产	-	-	6,825.00	0.15%	3,255.00	0.08%	108,127.29	3.12%
长期应收款	18,663.88	0.40%	12,675.66	0.27%	6,125.00	0.14%	6,125.00	0.18%
长期股权投资	210,273.68	4.49%	213,264.50	4.54%	189,283.52	4.40%	123,625.57	3.57%
其他权益工具投资	58,198.28	1.24%	66,225.63	1.41%	64,218.80	1.49%	-	-
其他非流动金融资产	163,217.53	3.49%	152,392.52	3.24%	151,944.94	3.53%	-	-
投资性房地产	237,041.82	5.06%	239,752.96	5.10%	200,645.40	4.66%	152,247.46	4.40%

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产	944,643.27	20.17%	958,962.82	20.41%	908,276.42	21.10%	879,396.02	25.41%
在建工程	147,531.40	3.15%	103,560.71	2.20%	100,083.14	2.32%	164,233.57	4.75%
使用权资产	18,279.65	0.39%	-	-	-	-	-	-
无形资产	466,024.04	9.95%	461,720.18	9.83%	414,963.07	9.64%	446,347.59	12.90%
开发支出	3,083.15	0.07%	2,222.31	0.05%	-	-	-	-
长期待摊费用	34,240.80	0.73%	35,196.50	0.75%	35,051.05	0.81%	26,052.37	0.75%
递延所得税资产	16,203.35	0.34%	20,311.59	0.43%	18,275.72	0.42%	15,344.82	0.44%
其他非流动资产	315,585.07	6.74%	602,365.06	12.82%	481,218.90	11.18%	94,129.47	2.72%
非流动资产合计	2,632,985.92	56.23%	2,875,475.45	61.19%	2,573,340.97	59.78%	2,015,629.17	58.24%
资产总计	4,682,519.04	100.00%	4,699,058.12	100.00%	4,304,961.31	100.00%	3,460,857.20	100.00%

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司流动资产分别为1,445,228.03万元、1,731,620.34万元、1,823,582.67万元和2,049,533.12万元。占总资产的比例分别为41.76%、40.22%、38.81%和43.77%；

非流动资产分别为2,015,629.17万元、2,573,340.97万元、2,875,475.45万元和2,632,985.92万元。占总资产的相应比例分别为58.24%、59.78%、61.19%和56.23%。

①流动资产

从资产构成来看，公司流动资产主要由货币资金、其他应收款与存货组成，具体分析如下：

A.货币资金

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司货币资金余额分别为375,916.90万元、714,871.69万元、698,672.89万元和808,840.29万元，分别占当期总资产比例为10.86%、16.61%、14.87%和17.27%，主要由现金、银行存款和其他货币资金构成。

截至2019年12月31日，发行人货币资金相比2018年12月31日增加338,954.80万元，主要系期末收回篁园商博、城臻置业财务资助款及融资增加。

截至 2020 年 12 月 31 日,发行人货币资金相比 2019 年 12 月 31 日减少 16,198.80 万元,变动不大。截至 2020 年 12 月 31 日,发行人货币资金构成情况如下:

单位:万元

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
现金	53.07	0.01%
银行存款	618,540.50	88.53%
其他货币资金	80,079.32	11.46%
合计	698,672.89	100.00%

截至 2020 年末和 2021 年 3 月末,发行人货币资金持有主体如下:

单位:万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
小商品城	549,209.32	561,264.29
发行人合并报表除小商品城	259,630.97	137,408.60
合计	808,840.29	698,672.89

截至 2020 年末和 2021 年 3 月末,发行人合并报表货币资金余额主要由小商品城持有,小商品城货币资金余额较大的原因主要系房款回笼及融资增加较为集中,而房地产等业务支出相对平缓所致。

截至 2021 年 3 月 31 日,发行人存在 221,680.06 万元的受限货币资金,主要系作为取得商品房按揭贷款的保证金及预售商品房监管资金。

B. 其他应收款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日,发行人其他应收款明细如下:

单位:万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收股利	-	-	-	-
应收利息	16,588.45	12,041.30	19,110.48	4,377.86
其他应收款	560,506.19	303,326.73	207,976.06	476,321.65
合计	577,094.65	315,368.03	227,086.53	480,699.52

发行人的其他应收款主要为与控股股东义乌国资的资金往来，对联营合营公司的财务资助，以及应收土地征收补偿款。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司的其他应收款（不包括应收利息）账面价值分别为 476,321.65 万元、207,976.06 万元、303,326.73 万元和 560,506.19 万元，占总资产的比例分别为 13.76%、4.83%、6.46% 和 11.89%。截止 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款较 2019 年 12 月 31 日增加了 95,350.67 万元，主要原因为应收财务资助款增加。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人前五大其他应收款明细如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
义乌通惠商博置业有限公司	财务资助款	148,636.85	1 年以内(含 1 年)	48.36	148.64
义乌市国有资本运营有限公司	往来款项	66,349.79	1 年以内(含 1 年)	21.59	-
义乌拱辰商博置业有限公司	财务资助款	52,165.98	1 年以内(含 1 年)	16.97	52.17
义乌市人民政府北苑街道办事处	土地征收补偿款	15,099.47	1 年以内、1-2 年、2-3 年	4.91	-
义乌市自然资源和规划局	应收土地款	4,249.37	1 年以内(含 1 年)	1.38	5.52
小 计		286,501.46		93.21	206.33

截至最近一年末，发行人其他应收款按经营性/非经营性分类明细如下：

单位：万元

项目	金额	占比
义乌通惠商博置业有限公司财务资助款	148,636.85	48.36%
义乌拱辰商博置业有限公司财务资助款	52,165.98	16.97%
义乌市人民政府北苑街道办事处土地征收补偿款	15,099.47	4.91%
义乌市自然资源和规划局土地款	4,249.37	1.38%
其他	20,850.70	6.78%
经营性小计	241,002.38	78.41%
义乌市国有资本运营有限公司	66,349.79	21.59%

非经营性小计	66,349.79	21.59%
合计	307,352.16	
减值准备	4,025.43	
账面价值	303,326.73	

截至 2020 年 12 月 31 日，公司的其他应收款账面余额合计为 307,352.16 万元，其中经营性其他应收款为 241,002.38 万元，占比 78.41%；非经营性其他应收款为 66,349.79 万元，占比 21.59%。公司的经营性应收款主要包括公司及合并范围子公司经营所需而产生的押金、保证金、与联营公司经营活动有关的项目资助款等，其中项目资助款主要为发行人对通惠商博置业有限公司、义乌拱辰商博置业有限公司等合作开发项目的投资。非经营性其他应收款为控股股东义乌市国有资本运营有限公司拆借款。

发行人与义乌国资的拆借款占最近一年末经审计总资产比例 1.42%，系发行人根据义乌市政府统一安排和要求，将资金暂借给义乌国资及其子公司用于其经营业务，拆借款项均已经签署了借款协议，借款协议签订前已通过内部审批程序，借款协议约定了借款期限、借款利率等要素。

C. 存货

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司存货账面价值分别为 373,009.41 万元、453,857.25 万元、611,959.57 万元和 556,723.94 万元，占总资产的比重分别为 10.78%、10.54%、13.02% 和 11.89%。发行人的存货主要由开发成本和开发产品构成，开发成本和开发产品主要为上市公司小商品城开发建设的项目。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货较期初增加 80,847.84 万元，主要系发行人房地产开发业务持续投入所致；截至 2020 年 12 月 31 日，发行人存货较期初增加 158,102.32 万元，主要系发行人房地产开发业务持续投入所致。最近三年末，发行人存货账面价值分类明细表如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

原材料	46.11	0.01%	82.10	0.02%	156.80	0.04%
开发产品	326,911.85	53.42%	126,423.16	27.86%	136,285.71	36.54%
开发成本	253,117.29	41.36%	300,523.27	66.22%	212,008.26	56.84%
库存商品	31,040.25	5.07%	26,387.41	5.81%	24,078.13	6.46%
周转材料	844.08	0.14%	441.30	0.10%	480.51	0.13%
合计	611,959.57	100.00%	453,857.25	100.00%	373,009.41	100.00%

截至 2020 年末，发行人开发产品主要项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	金额	比例
1	浦江绿谷	79,304.70	24.26%
2	海城一期商业街	91,897.61	28.11%
3	名仕家园	73.96	0.02%
4	商城世纪村	5.00	0.00%
5	金桥人家	120.42	0.04%
6	杭州东城印象公寓	787.16	0.24%
7	嘉和广场	136,223.09	41.67%
8	钱塘印象	23.88	0.01%
9	凤凰印象	16,473.02	5.04%
10	荷塘月色	608.22	0.19%
11	双创大厦	1,293.87	0.40%
12	汇商天地	100.92	0.03%
合计		326,911.85	100.00%

截至 2020 年末，发行人开发成本主要项目如下：

单位：万元

序号	单位项目名称	金额	比例
1	浦江绿谷	18,946.01	7.40%
2	海城一期商业街	6,790.80	2.65%
3	海城二期	27,374.65	10.70%

序号	单位项目名称	金额	比例
4	苏溪印象	99,554.90	38.90%
5	荷塘月色	17.73	0.01%
6	朝阳万象	86,776.72	33.90%
7	嘉澜小庐	16,117.55	6.30%
8	恒安项目	369.27	0.14%
合计		255,947.62	100.00%

D.其他流动资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人其他流动资产分别为 210,107.32 万元、323,199.59 万元、162,888.50 万元和 39,467.05 万元，占资产总额的比例为 6.07%、7.51%、3.47% 和 0.84%。截至 2019 年 12 月 31 日，其他流动资产金额增加 113,092.26 万元，主要系预付土地出让款增加所致；截至 2020 年 12 月 31 日，其他流动资产金额减少 160,311.09 万元，主要系主要系 2019 年末预付土地出让金转出所致；

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他流动资产明细如下：

单位：万元

项目	金额	占比
预付土地出让款	99,246.68	60.93%
待抵扣进项税	26,067.28	16.00%
银行理财产品	650.00	0.40%
其他委托贷款	35,000.00	21.49%
减：委托贷款坏账准备	18.55	0.01%
预缴的税费	187.60	0.12%
市场商户委托贷款	327.92	0.20%
待认证进项税额	1,427.57	0.88%
合计	162,888.50	100.00%

②非流动资产分析

发行人非流动资产以可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固

定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产为主。

A.可供出售金融资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司的可供出售金融资产分别为 108,127.29 万元、3,255.00 万元、6,825.00 万元和 0.00 万元。占总资产的比例分别为 3.12%、0.08%、0.15% 和 0.00%。发行人可供出售金融资产截至 2019 年 12 月 31 日比 2018 年 12 月 31 日减少 104,872.29 万元，主要系小商品城执行新会计准则科目重分类调整。

最近三年末，发行人可供出售金融资产分类情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
按公允价值计量的	-	-	-	-	51,048.93	47.21%
按成本计量的	6,825.00	100.00%	3,255.00	100.00%	57,078.36	52.79%
合计	6,825.00	100.00%	3,255.00	100.00%	108,127.29	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人按成本计量的可供出售金融资产情况如下：

单位：万元

被投资单位	年末余额	减值准备	账面价值
义乌市诚信融资担保有限公司	2,000.00	-	2,000.00
义乌绿禾电子商务有限公司	60.00	-	60.00
义乌时代电影大世界投资有限公司	150.00	-	150.00
浙江中新力合科技金融服务股份有限公司	1,000.00	1,000.00	-
义乌市智慧交通有限公司	40.00	-	40.00
义乌弘坤德胜创业投资合伙企业(有限合伙)	4,575.00	-	4,575.00
合计	7,825.00	1,000.00	6,825.00

B.长期股权投资

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司长期股权投资余额分别为 123,625.57 万元、189,283.52 万元、

213,264.50 万元和 210,273.68 万元，分别占总资产比例为 3.57%、4.40%、4.54% 和 4.49%。发行人截至 2019 年 12 月 31 日的长期股权投资账面价值较期初增加 65,657.95 万元，主要系新增义乌市弘义股权投资基金 6.00 亿元。最近一年及一期，发行人长期股权投资金额变动不大。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资主要投资企业如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	核算方法	账面价值
1	义乌市弘义股权投资基金合伙企业	权益法	68,975.68
2	浙江稠州金融租赁有限公司	权益法	37,132.07
3	义乌商旅投资发展有限公司	权益法	36,583.08
4	杭州滨江商博房地产开发有限公司	权益法	15,415.23
5	义乌小品城阜兴投资中心(有限合伙)	权益法	10,291.86
合计			168,397.92

C.其他权益工具投资

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人其他权益工具投资金额分别为 0 万元、64,218.80 万元、66,225.63 万元和 58,198.28 万元，占总资产比例分别为 0、1.49%、1.41% 和 1.24%。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他权益工具投资情况如下：

单位：万元

项目	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值
申万宏源证券股份有限公司	55,362.54	10,863.09	66,225.63
合计	55,362.54	10,863.09	66,225.63

D.其他非流动金融资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人其他非流动金融资产分别为 0 万元、151,944.94 万元、152,392.52 万元和 163,217.53 万元，占总资产比例分别为 0、3.53%、3.24% 和 3.49%。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他非流动金融资产情况如下：

单位：万元

项目	期末数
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	
其中：私募基金投资	134,122.02
非上市股权投资	13,458.27
新三板股权投资	4,812.23
合计	152,392.52

E.投资性房地产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 152,247.46 万元、200,645.40 万元、239,752.96 万元和 237,041.82 万元，分别占总资产比例为 4.40%、4.66%、5.10% 和 5.06%。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产分类情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
中福大厦	50,114.28	20.90%
商务中心	23,168.15	9.66%
国际生产资料市场	19,966.46	8.33%
国际商贸城一期市场	19,356.98	8.07%
江西商博办公楼及售楼中心	18,854.37	7.86%
双创大厦	17,277.31	7.21%
商城创业园	12,215.42	5.10%
义西配套写字楼	10,358.76	4.32%
其他	16,475.60	6.87%
房屋、建筑物小计	187,787.34	78.33%
国际商贸城一期市场	13,487.89	5.63%
双创大厦	13,010.68	5.43%
江西商博办公楼及售楼中心	10,652.89	4.44%

其他	14,814.17	6.18%
土地使用权小计	51,965.63	21.67%
合计	239,752.96	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日，因竣工结算尚未办理完毕而未办妥产权证书的投资性房地产金额为人民币 10,358.76 万元。

F. 固定资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司固定资产（含固定资产清理）账面价值分别为 879,396.02 万元、908,276.42 万元、958,962.82 万元和 944,643.27 万元，分别占总资产比例为 25.41%、21.10%、20.41%和 20.17%。发行人固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备等构成。

报告期内，发行人固定资产账面价值各年变动不大。截至 2020 年 12 月 31 日，公司的固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	851,489.45	88.79%
机器设备	73,648.13	7.68%
运输工具	689.25	0.07%
办公及电子设备	1,218.09	0.13%
园林绿化工程	1,165.65	0.12%
其他	30.58	0.00%
固定资产清理	30,721.67	3.20%
合计	958,962.82	100.00%

G. 在建工程

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司在建工程账面价值分别为 164,233.57 万元、100,083.14 万元、103,560.71 万元和 147,531.40 万元。分别占总资产比例为 4.75%、2.32%、2.2%和 3.15%。2019 年以来，发行人在建工程账面价值持续增加，主要系义乌汽车交

易中心项目、义西国际生产资料市场配套项目、模具科技交易中心、商城欧美中心项目、工程公司综保区项目等建设投入增加所致。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要在建工程明细情况如下：

单位：万元

工程名称	账面价值	占比
工程公司综保区项目	50,579.73	48.84%
义西国际生产资料市场配套项目	16,638.24	16.07%
商城仓储园商贸站项目	8,989.41	8.68%
银都酒店及写字楼改造项目	5,555.37	5.36%
合计	81,762.76	78.95%

H.无形资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司无形资产账面价值分别为 446,347.59 万元、414,963.07 万元、461,720.18 万元和 466,024.04 万元，分别占总资产比例为 12.90%、9.64%、9.83% 和 9.95%。发行人无形资产主要由土地使用权、软件，其中土地使用权主要为市场集团和小商品城经营的专业市场占用土地。报告期内，发行人无形资产基本保持稳定。

截止 2020 年 12 月 31 日，发行人无形资产明细情况如下：

单位：万元

项目	账面价值
土地使用权原值	627,975.56
软件原值	2,172.20
原价合计	630,147.77
土地使用权累计摊销	167,766.23
软件累计摊销	661.36
累计摊销合计	168,427.59
土地使用权账面价值	460,209.34
软件账面价值	1,510.84

账面价值合计	461,720.18
--------	------------

截至 2020 年末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销
幸福湖国际会议中心土地	15,191.06	4,002.63
市场中心各菜市场土地	27,457.52	5,291.00
后宅汽车城土地	15,046.60	1,943.52
义乌国际陆港物流园 1-42#地块	27,386.67	332.06
义乌国际陆港物流园 1-43#地块	17,030.02	198.68
义乌国际陆港物流园 1-48#地块	17,131.99	114.21
义西配套土地	10,371.96	1,800.99
国际商贸城一区主体土地	18,171.96	5,228.77
国际商贸城二区主体土地	38,768.89	15,669.09
国际商贸城三区主体土地	29,221.00	11,149.00
国际商贸城四区主体土地	215,313.60	68,258.99
国际商贸城五区主体土地	101,075.12	32,014.31
国际生产资料市场主体土地	36,036.11	7,807.82
海城主体市场	11,246.01	1,620.25
其他	48,527.05	12,334.89
合计	627,975.56	167,766.23

其中所有权或使用权受到限制明细如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
汽车交易中心土地	13,103.08	借款抵押
国际会议中心酒店土地	11,188.43	借款抵押
农批市场土地	7,969.22	借款抵押
国际商贸城二小区土地	6,551.66	借款抵押
新马路市场土地	947.17	借款抵押
江东四小区市场土地	366.52	借款抵押

商贸二期菜市场土地	515.15	借款抵押
小计	40,641.24	

I.其他非流动资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司其他非流动资产账面价值分别为 94,129.47 万元、481,218.90 万元、602,365.06 万元和 315,585.07 万元，分别占总资产比例为 2.72%、11.18%、12.82%和 6.74%。发行人 2019 年其他非流动资产大幅增加，主要系下车门区块有机更新投入。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他非流动资产明细情况如下：

单位：万元

工程名称	账面价值	占比
下车门区块有机更新拆迁补偿款[注]	265,533.19	44.08%
秦塘区块有机更新拆迁补偿款[注]	204,857.97	34.01%
前洪区块有机更新拆迁补偿款[注]	80,773.73	13.41%
下朱宅区块有机更新拆迁补偿款[注]	21,025.31	3.49%
预付土地出让金	13,825.33	2.30%
预付蔬菜花卉业主房工程款	11,919.24	1.98%
预付工程款	2,300.68	0.38%
粮食交易中心配套房	1,133.60	0.19%
预缴蔬菜花卉业主房税费	952.12	0.16%
其他	43.90	0.01%
合计	602,365.06	100.00%

[注]：本期其他非流动资产主要系义乌市人民政府土地储备中心委托本公司对义乌市下车门区块、前洪区块、秦塘区块和下朱宅区块进行征地拆迁和土地开发整理，征地拆迁和土地开发整理所需资金暂由本公司承担。

上述其他非流动资产中，主要内容为下车门区块有机更新拆迁补偿款。该项目是由义乌市政府主导的城市整体提升改造工程，发行人于 2019 年 1 月向义乌市发改委完成备案，由发行人承担前期资金筹集、土地及地上建筑物征迁、资金拨付等工作，未来将通过土地出让收益返还或销售地上建筑来实现收益。

(2) 负债状况分析

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	2,089,363.73	68.79%	2,128,678.83	67.86%	1,637,581.87	58.74%	1,561,543.30	74.95%
非流动负债	947,933.06	31.21%	1,008,043.05	32.14%	1,150,078.69	41.26%	521,853.61	25.05%
负债合计	3,037,296.79	100.00%	3,136,721.88	100.00%	2,787,660.56	100.00%	2,083,396.91	100.00%

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司的总负债分别为2,083,396.91万元、2,787,660.56万元、3,136,721.88万元和3,037,296.79万元。发行人截至2019年12月31日负债规模快速上升主要系为配合公司业务发展，增加债券发行规模所致。发行人截至2020年12月31日负债规模增加，主要系其他应付款增加。报告期内，公司的负债结构情况如下：

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	400,404.92	13.18%	333,307.80	10.63%	587,415.25	21.07%	500,893.44	24.04%
应付票据					-	-	200.00	0.01%
应付账款	84,669.80	2.79%	106,322.54	3.39%	69,821.44	2.50%	76,041.04	3.65%
预收款项	66,087.21	2.18%	69,233.50	2.21%	505,837.13	18.15%	507,313.42	24.35%
合同负债	409,669.05	13.49%	581,683.28	18.54%	-	0.00%	-	0.00%
应付职工薪酬	12,059.95	0.40%	25,132.79	0.80%	24,867.15	0.89%	18,216.60	0.87%
应交税费	42,882.68	1.41%	56,520.87	1.80%	33,036.17	1.19%	26,023.48	1.25%
其他应付款	432,068.56	14.23%	381,875.74	12.17%	156,885.56	5.63%	144,459.13	6.93%
一年内到期的非流动负债	322,665.53	10.62%	242,327.88	7.73%	57,417.96	2.06%	188,088.27	9.03%
其他流动负债	318,856.04	10.50%	332,274.43	10.59%	202,301.21	7.26%	100,307.93	4.81%
流动负债合计	2,089,363.73	68.79%	2,128,678.83	67.86%	1,637,581.87	58.74%	1,561,543.30	74.95%
非流动负债：								
长期借款	140,819.88	4.64%	129,404.26	4.13%	111,801.96	4.01%	190,158.00	9.13%
应付债券	748,365.70	24.64%	834,779.95	26.61%	995,505.29	35.71%	298,935.87	14.35%
长期应付款	17,252.71	0.57%	17,759.36	0.57%	17,223.38	0.62%	18,347.19	0.88%
预计负债	11,062.03	0.36%	11,062.03	0.35%	11,062.03	0.40%	11,062.03	0.53%
递延收益	3,652.87	0.12%	3,677.15	0.12%	3,228.48	0.12%	3,306.91	0.16%

递延所得税负债	9,352.27	0.31%	11,360.29	0.36%	11,257.43	0.40%	36.17	0.00%
其他非流动负债	-	0.00%	-	0.00%	0.11	0.00%	7.45	0.00%
非流动负债合计	947,933.06	31.21%	1,008,043.05	32.14%	1,150,078.69	41.26%	521,853.61	25.05%
负债合计	3,037,296.79	100.00%	3,136,721.88	100.00%	2,787,660.56	100.00%	2,083,396.91	100.00%

从债务结构来看，负债主要为短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、其他流动负债、长期负债和应付债券，其他科目占负债总额的比例比较低。

①流动负债分析

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和其他流动负债构成。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司流动负债分别为 1,561,543.30 万元、1,637,581.87 万元、2,128,678.83 万元和 2,089,363.73 万元，分别占总负债比例为 74.95%、58.74%、67.86%和 68.79%，报告期内流动负债占比处于较高水平。

A.短期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司短期借款余额分别为 500,893.44 万元、587,415.25 万元、333,307.80 万元和 400,404.92 万元，分别占总负债比例为 24.04%、21.07%、10.63%和 13.18%。

报告期内，发行人短期借款持续增加，主要系发行人业务规模扩张，通过短期借款补充流动资金所致。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人短期借款情况如下表：

单位：万元

项目	金额	占比
信用借款	288,200.14	86.47%
保证借款	34,300.00	10.29%
抵押借款	10,700.00	3.21%
未到期应付利息	107.66	0.03%
合计	333,307.80	100.00%

B.应付账款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021

年 3 月 31 日，公司应付账款余额分别为 76,041.04 万元、69,821.44 万元、106,322.54 万元和 84,669.80 万元，分别占总负债比例为 3.65%、2.50%、3.39% 和 2.79%。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人应付账款明细情况如下：

单位：万元

项目名称	金额	占比
应付工程款	94,472.26	88.85%
应付货款	2,831.34	2.66%
其他	9,018.94	8.48%
合计	106,322.54	100.00%

C.预收账款与合同负债

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司预收账款余额分别为 507,313.42 万元、505,837.13 万元、69,233.50 万元和 66,087.21 万元，分别占总负债比例为 24.35%、18.15%、2.21% 和 2.18%。截至 2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人合同负债余额为 581,683.28 万元和 409,669.05 万元，占总负债比例为 18.54% 和 13.49%，合同负债和预收账款合计后占总负债比例为 20.75% 和 15.66%。

发行人的预收账款主要为商位的预收使用费、预收租金收入以及房地产开发项目的预收购房款，由于上述预收账款的单项金额均较小，因此截至 2020 年 12 月 31 日无账龄超过 1 年的单项大额预收款项。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人预收账款较期初减少 436,603.63 万元，主要系会计准则变动带来的重分类所致，客户将部分预收账款按照新收入准则以合同负债进行列报。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人预收账款明细如下表：

单位：万元

项目	金额	占比
预收租金	51,068.07	73.76%
预收商位使用费	8,614.48	12.44%
预收保安服务费	5,673.34	8.19%
预收旅游费	1,575.86	2.28%

预收货款	624.67	0.90%
预收酒店款	647.51	0.94%
预收购房款	98.00	0.14%
预收广告费	8.30	0.01%
其他	923.29	1.33%
合计	69,233.50	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的合同负债主要为预收购房款和预收商位费，同比分别较 2019 年在预收账款中列报的金额增加 197,777.19 万元、减少 83,929.11 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合同负债明细如下：

单位：万元

项目	金额	占比
预收购房款	337,212.24	57.97%
预收商位使用费	186,012.13	31.98%
预收销售商品款	10,651.44	1.83%
预收广告费	5,709.56	0.98%
预收网络布线使用费	1,053.44	0.18%
预收服务费	62.69	0.01%
预收租金	11.33	0.00%
其他	40,970.46	7.04%
合计	581,683.28	100.00%

D.其他应付款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息	16,455.65	15,853.90	12,911.69	8,632.50
应付股利	368.49	272.82	222.13	167.73
其他应付款	415,244.42	365,749.03	143,751.74	135,658.90

合计	432,068.56	381,875.74	156,885.56	144,459.13
----	------------	------------	------------	------------

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司其他应付款（不含应付利息和应付股利）账面价值分别为 135,658.90 万元、143,751.74 万元、365,749.03 万元和 415,244.42 万元，分别占总负债比例为 6.51%、5.16%、11.66%和 13.67%。发行人其他应付款由应付各工程公司的履约保证金、应付杂费、购房款等项目构成。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应付款（不含应付利息和应付股利）明细如下表：

单位：万元

项目	金额	占比
应付杂项	97,194.53	26.57%
往来款项	82,733.22	22.62%
代扣代缴款及押金保证金	79,754.52	21.81%
待确认投资返还款	66,651.21	18.22%
购房款	16,986.82	4.64%
限制性股票回购义务	13,831.37	3.78%
义乌购银行备付金	2,322.36	0.63%
其他	6,275.00	1.72%
合计	365,749.03	100.00%

E. 一年内到期的非流动负债

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债分别为 188,088.27 万元、57,417.96 万元、242,327.88 万元和 322,665.53 万元，分别占总负债比例为 9.03%、2.06%、7.73%和 10.62%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券组成，发行人一年内到期的非流动负债主要受长期借款和已发行债券期限结构的影响，总体影响不大。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债明细如下表：

项目	金额	占比
----	----	----

一年内到期的应付债券	201,339.18	83.09%
一年内到期的长期借款	40,988.70	16.91%
合计	242,327.88	100.00%

F.其他流动负债

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司其他流动负债余额分别为 100,307.93 万元、202,301.21、332,274.43 万元和 318,856.04 万元，分别占总负债比例为 4.81%、7.26%、10.59% 和 10.50%。发行人其他流动负债主要为应付短期融资券。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他流动负债明细如下表：

项目	金额
短期应付债券	300,400.98
待转销项税额	31,460.29
上市前已宣告未领取的股利	208.31
应付待确认账户股利	204.86
合计	332,274.43

②非流动负债分析

公司的非流动负债主要由长期借款和应付债券组成。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司非流动负债分别为 521,853.61 万元、1,150,078.69 万元、1,008,043.05 万元和 947,933.06 万元，分别占总负债比例为 25.05%、41.26%、32.14% 和 31.21%。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人非流动负债规模增加，主要系新发行公司债券及中期票据等直接融资工具所致。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人非流动负债规模减少，主要系应付债券根据到期时间调整为一年内到期的非流动负债。

A.长期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司长期借款分别为 190,158.00 万元、111,801.96 万元、129,404.26 万元和 140,819.88 万元，占总负债的比例分别为 9.13%、4.01%、4.13% 和 4.64%。最近一年发行人长期借款增加主要系长期资产所需资金增加。

截至 2020 年末，发行人长期借款明细如下表：

单位：万元

借款类别	金额	占比
抵押借款	71,840.00	55.52%
信用借款	32,200.00	24.88%
保证借款	15,277.93	11.81%
抵押及保证借款	10,086.34	7.79%
合计	129,404.26	100.00%

B.应付债券

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，公司应付债券分别为 298,935.87 万元、995,505.29 万元、834,779.95 万元和 748,365.70 万元，分别占总负债比例为 14.35%、35.71%、26.61% 和 24.64%。发行人期末应付债券包括公司债券和中期票据。

2、现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	286,377.39	1,004,260.66	624,792.73	683,327.35
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	140,608.70	875,207.70	513,958.74	603,384.04
经营活动现金流出小计	289,169.03	1,002,012.40	714,804.02	491,606.73
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	66,340.93	689,584.15	461,110.76	240,333.69
经营活动产生的现金流量净额	-2,791.65	2,248.27	-90,011.28	191,720.61
投资活动产生的现金流量净额	144,448.68	59,810.48	-400,439.43	-328,125.21
筹资活动产生的现金流量净额	107,873.60	-140,382.01	582,045.35	227,907.11
现金及现金等价物净增加额	249,634.98	-78,636.74	91,575.73	91,502.51

(1) 经营活动现金流量分析

①公司报告期内经营活动现金流量流入、流出分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司经营活动现金流入分别为 683,327.35 万元、624,792.73 万元、1,004,260.66 万元和 286,377.39 万元。最近三年，发行人经营活动现金流入变化不大，主要为销售商品、提供劳务收到的现金。

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司经营现金流出分别为 491,606.73 万元、714,804.02 万元、1,002,012.40 万元和 289,169.03 万元。2018 年度，发行人经营活动现金流出变化不大，主要为购买商品、接受劳务支付的现金；2019 年度，发行人经营活动现金流出金额较大，主要系支付土地出让金增加较多；2020 年度，发行人经营活动现金流出金额较大，主要系经营性应付项目的增加。

②公司报告期内经营活动现金净流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 191,720.61 万元、-90,011.28 万元、2,248.27 万元和-2,791.65 万元。2018 年度，公司的经营活动现金流量净额持续为正，表明公司具有较好的生产经营活动创造现金流能力；2019 年度，公司的经营活动现金流量净额为负，主要系支付土地出让金以及支付购买定期存款增加较多；2020 年度，公司的经营活动现金流量净额转为正，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较多。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司投资性现金流净额分别为-328,125.21 万元、-400,439.43 万元、59,810.48 万元和 144,448.68 万元。2018 年投资活动现金流出增加较多，主要系 2018 年小商品城支付项目资助款净额增加 24.91 亿元，新增合作项目代付土地款 13.60 亿；2019 年度投资活动现金净流出继续扩大，主要系小商品城义西配套项目、海城二期项目支出同比增加 3.84 亿元，支付义乌市弘义股权投资基金合伙企业(有限合伙)等新增投资 6.06 亿元。2020 年度以及 2021 年 1-3 月，发行人投资活动现金流量持续改善，主要系长期资产投资规模减少。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

为了保持公司经营规模的不断扩大，以及适度的对外投资活动，公司近年来

较依赖对外筹资，2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，筹资活动产生的现金净额分别为227,907.11万元、582,045.35万元、-140,382.01万元和107,873.60万元。2018年及2019年，随着业务规模扩张，发行人融资需求旺盛，筹资活动现金流入大幅增加。公司的筹资活动主要通过银行借贷和发行银行间债务融资工具等途径进行。2020年度，发行人因投资规模减少，筹资活动净现金流出现负数。本期发行公司债券有利于公司拓展融资渠道，进一步调整债务结构。

3、偿债能力分析

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日，公司流动比率分别为0.93、1.06、0.86和0.98，速动比率分别为0.69、0.78、0.57和0.71，整体呈上升趋势。由于发行人流动资产构成中存货占比较大，且主要为发行人房地产项目及基础设施开发成本，因此发行人速动比率水平较低。

从利息保障倍数来看，发行人2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月的利息保障倍数分别3.99倍、3.57倍、2.28倍和4.35，2018年度至2020年度整体处于下降状态，主要系筹资规模增加引发利息支出增加。由于公司的市场经营具有较好的经营性现金流，报告期内营业收入及利润规模良好，公司的息税前利润完全可以覆盖公司的利息费用支出。

从贷款偿还率来看，公司自成立以来，始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，公司与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。公司的贷款到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

4、盈利能力分析

报告期内公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	313,634.19	682,108.66	515,967.56	441,335.37
营业成本	211,915.45	451,261.22	240,915.90	234,048.93
销售费用	5,983.79	33,692.05	23,360.80	18,535.86

管理费用	15,924.77	62,096.74	48,751.06	49,362.30
研发费用	184.34	1,856.56	1,830.88	2,380.52
财务费用	9,336.90	31,540.21	36,713.57	36,732.99
营业利润	62,018.26	98,337.20	161,162.69	130,555.77
利润总额	58,335.11	80,542.77	161,142.70	134,619.50
净利润	46,795.62	28,889.00	118,845.83	95,362.61
归属于母公司所有者净利润	30,566.52	7,460.38	62,828.39	50,526.08

(1) 营业收入及毛利分析

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	313,634.19	682,108.66	515,967.56	441,335.37
营业成本	211,915.45	451,261.22	240,915.90	234,048.93
毛利额	101,718.74	230,847.44	275,051.66	207,286.43
毛利率	32.43%	33.84%	53.31%	46.97%

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，公司的营业收入分别为441,335.37万元、515,967.56万元、682,108.66万元和313,634.19万元。报告期内，发行人营业收入呈上升趋势。

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，公司毛利额分别为207,286.43万元、275,051.66万元、230,847.44万元和101,718.74万元，毛利率分别为46.97%、53.31%、33.84%和32.43%，总体保持较高水平。2020年公司毛利率有所下降的原因为酒店服务、展览广告等板块的业务受新冠肺炎疫情影响导致收入规模相对减小。

①营业收入的构成及变动分析

单位：万元

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	占比	金额	占比
市场经营	76,459.76	24.38%	323,519.13	47.43%	325,060.47	63.00%	292,945.46	66.38%
商品销售	5,720.24	1.82%	234,845.65	34.43%	22,326.13	4.33%	11,592.93	3.00%
房地产业务	213,147.74	67.96%	33,508.60	4.91%	89,480.73	17.34%	64,679.87	14.66%

酒店服务	4,758.09	1.52%	23,492.83	3.44%	31,946.25	6.19%	32,861.91	7.45%
展览广告	1,333.40	0.43%	11,073.91	1.62%	13,547.43	2.63%	13,493.03	3.06%
其他	12,214.96	3.89%	55,668.54	8.16%	33,606.55	6.51%	25,762.17	5.84%
营业收入合计	313,634.19	100%	682,108.65	100%	515,967.56	100.00%	441,335.37	100.00%

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司的营业收入分别为 441,335.37 万元、515,967.56 万元、682,108.65 万元和 313,634.19 万元，2020 年较 2019 年大幅上增的原因是商品销售业务收入大幅增长。

在收入构成方面，市场经营、商品销售、房地产销售、酒店服务和展览广告为主营业务收入的主要来源，公司围绕自身经营特点，积极发展与商品贸易流通相关的上下游行业，其中市场经营和房地产销售业务为公司最主要的业务板块。

2020 年度，商品销售收入比上年同期大幅增加，主要系新成立子公司开展有色金属等大宗贸易所导致。

最近三年，发行人酒店服务、展览广告板块业务整体保持平稳。

公司的其他业务收入主要由保安服务、电影票房、市场辅房出租以及市场停车费构成。

(2) 营业毛利分析

报告期内公司毛利额的来源及构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	占比	金额	比例
市场经营	49,119.39	48.29%	202,919.56	87.90%	207,090.98	75.29%	175,357.46	84.60%
商品销售	859.69	0.85%	1,735.66	0.75%	1,351.05	0.49%	1,453.74	0.70%
房地产业务	50,676.76	49.82%	10,086.59	4.37%	50,069.92	18.20%	21,306.17	10.28%
酒店服务	-505.52	-0.50%	134.46	0.06%	3,172.10	1.15%	1,187.05	0.57%
展览广告	-281.08	-0.28%	508.16	0.22%	1,770.09	0.64%	2,286.79	1.10%
其他	1,849.52	1.82%	15,463.01	6.70%	11,597.51	4.22%	5,695.23	2.75%
营业毛利合计	101,718.75	100.00%	230,847.43	100.00%	275,051.66	100.00%	207,286.44	100.00%

报告期内，公司营业毛利额合计分别为 207,286.44 万元、275,051.66 万元、230,847.43 万元和 101,718.75 万元。从毛利结构看，公司主要毛利来自市场经营

板块。

报告期内，公司各类业务毛利率及综合毛利率情况如下：

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
市场经营	64.24%	62.72%	63.71%	59.86%
商品销售	15.03%	0.74%	6.05%	12.54%
房地产业务	23.78%	30.10%	55.96%	32.94%
酒店服务	-10.62%	0.57%	9.93%	3.61%
展览广告	-21.08%	4.59%	13.07%	16.95%
其他	15.14%	27.78%	34.51%	22.11%
综合毛利率	32.43%	33.84%	53.31%	46.97%

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，公司综合毛利率分别为46.97%、53.31%、33.84%和32.43%。2019年度，公司综合毛利较高，主要系2019年度市场经营业务毛利进一步提高。2020年半年度受新冠肺炎疫情影响，公司除市场经营和房地产业务板块之外其他的主要业务毛利均不理想。报告期内，发行人市场经营板块毛利率整体稳定。

5、期间费用分析

单位：万元

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	5,983.79	1.91%	33,692.05	4.94%	23,360.80	4.53%	18,535.86	4.20%
管理费用 (含研发费用)	16,109.12	5.14%	63,953.30	9.38%	50,581.93	9.80%	51,742.82	11.72%
财务费用	9,336.90	2.98%	31,540.21	4.62%	36,713.57	7.12%	36,732.99	8.32%
合计	31,429.81	10.02%	129,185.56	18.94%	110,656.30	21.45%	107,011.67	24.25%

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月，公司期间费用分别为、107,011.67万元、110,656.30万元、129,185.56万元和31,429.81万元，最近三年期间费用金额基本保持平稳小幅上涨，占营业收入比重波动主要系营业收入变化所致。

6、其他

公司报告期内的利润表其他项目情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年	2019年度	2018年度
其他收益	1,101.28	7,230.63	4,337.59	4,242.42
投资收益	-733.77	23,095.31	24,617.05	109,297.07
营业外收入	357.73	2,835.26	881.73	6,086.58
营业外支出	4,040.88	20,629.68	901.72	2,022.85

(1) 政府补助

根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》(财会[2017]15号)要求，公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报。自2017年度，发行人将相关政府补助计入其他收益科目。

2018年度、2019年度和2020年度，发行人收到的主要政府补助情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
储备粮油利息、费用补贴	3,581.26	2,859.45	2,541.01
社保返还	649.85	-	-
国际博览中心建设资金贴息	115.48	116.23	116.38
军供差价补贴	131.54	117.96	219.81
海城义乌中国小商品城项目发展扶持补助	-	-	367.40
义乌市外贸转型升级项目第四批奖励资金汇入	-	-	146.00
义乌市电子商务征信体系建设项目资金	-	109.09	132.00
2018第一批会展业发展专项资金奖励（进口展）	-	-	129.92
财政扶持性补贴	-	-	118.52
应收住建局项目奖励资金	-	-	115.00
土地使用税减免/退税	284.47	272.62	-
进项税加计扣除	-	208.27	-
2019年中国义乌进口商品博览会补贴	-	148.72	-

义乌市信用数据中心建设和运营补助	300.00	100.00	-
其他补贴	291.35	-	-
义乌市科学技术局研发投入奖励	210.42	-	-
义乌市商务局 2 季度拓展内贸业补助	200.00	-	-
稳岗补贴	182.20	-	-
2019 年义乌市批发零售业改造提升试点资金补助	179.00	-	-
农贸市场星级奖励	170.00	-	-
政府贷款贴息	167.62	-	-
展会补贴	130.90	-	-
商务局资金补助	120.00	-	-
农产品溯源系统建设项目补助	68.18	-	-
2016-2017 粮安专项资金	61.96	-	-
标准化战略奖励	50.00	-	-
旅游企业帮扶金补助	30.06	-	-
“三减”联动工作政府补助	29.44	-	-
服务业聚集功能区项目补贴	26.67	-	-
检测设备补贴款	9.16	-	-
技能大赛补助款	8.00	-	-
税收补贴	7.02	-	-
粮专线建造补贴	6.13	-	-
旅游管委会购物补贴	5.73	-	-
高技能人才培养补贴	4.95	-	-
小微企业招用高校毕业生社保补贴	4.93	-	-
收国资办企业补贴	3.77	-	-
省“优质粮食工程”中央奖励金	3.74	-	-
蔬菜抽样费和检测费补贴	1.11	-	-
合计	7,034.94	3,932.34	3,886.04

(2) 投资收益

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司投资收益分别为

109,297.07 万元、24,617.05 万元、23,095.31 万元和-733.77 万元，发行人的投资收益主要来源于理财产品的投资收益、参股公司的股权投资收益及资产转让收益等。2018 年度，发行人投资收益较高，主要系发行人转让茵梦湖股权转让价格高于账面价值，体现投资收益 63,000.00 万元所致。

（3）营业外收入

公司营业外收入主要由违约赔偿收入项目构成。2018 年度营业外收入较大，主要系收到的违约补偿金较多。

（4）营业外支出

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人营业外支出分别为 2,022.85 万元、901.72 万元、20,629.68 万元和 4,040.88 万元，主要由未决诉讼损失、信用证待偿损失、信用证已偿损失、赔款金和违约金、滞纳金和罚款等项目构成。2020 年度营业外支出高于其他时期，主要系依据政府要求，履行国有企业社会责任，对承租子公司小商品城商铺的非国有市场主体补贴商位使用费。

（二）未来业务目标以及盈利能力的可持续性

1、公司未来发展规划

未来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。

2、盈利能力的可持续性

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。虽然存在着新兴电子商务行业、各地专业市场等多个竞争因素，但发行人的市场规模效应将在当前以及今后较长一段时期内，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，能够涵盖大部分能够采购到的小商品，实现了“一站式采购”，从而大大节约了商品采购成本，也使得小商品市场越来越体现出较强的聚集力。

其次，依托义乌小商品市场的优势，经过多年的发展和壮大，小商品市场内的经营商户不断增加自身实力。从原本单纯的商品批发零售商，到现在发展成诸多集设计、生产、销售、品牌经营于一体的民营企业，形成了与小商品城良好的产业互动和发展模式。未来随着义乌市经济的转型和产业升级，拥有现代化经营理念、完善的公司治理结构的优秀本地民营企业将成为义乌小商品城重要的供货商和市场参与者，将进一步推动了小商品市场的持续繁荣和发展。

同时，经过多年的发展壮大，公司具有功能齐全、配套完善的市场管理体系，如开展代理采购和商品配送业务、免费为市场经营户提供商务外语、电子商务、贸易法律法规等多达几十种课程的免费培训、建立健全安全市场体系、高度重视

消防安全、用电安全等各类自然灾害等措施。公司更拥有全国其他众多同类市场没有的多年市场管理的人才团队，使得公司在竞争中更有人才和管理优势，核心竞争力得到了进一步增加。

最后，义乌拥有优越的地理区位优势，位于我国经济最为发展的长三角经济圈，公路网四通八达，连接上海及江浙各地；2014年开始运行的杭长高铁，极大的缩短了义乌与全国各地的距离，提高了区位交通效率；同时，作为国际物流港，义乌拥有连接国内外的多条航线，客货运交通十分便利。随着国贸贸易综合改革的不加快，义乌国际物流中心已经与上海港、宁波港建立紧密合作，对义乌的经济发展起到了积极的促进作用，将对发行人的市场经营业务产生长期、积极的影响。

五、有息负债分析

（一）有息债务总余额

截至2021年3月31日，发行人有息负债余额为1,913,384.40万元，详见下表。

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	400,404.92	20.93%
长期借款	140,819.88	7.36%
应付债券	748,365.70	39.11%
一年到期的非流动负债	322,665.53	16.86%
其他流动负债计息部分	301,128.37	15.74%
合计	1,913,384.40	100.00%

注：其他流动负债计息部分为（超）短期融资券。

（二）有息债务期限结构分析

截至2021年3月31日，公司有息债务期限结构如下：

单位：万元

项目	金额	占比
1年以内	989,557.42	51.72%
1-2年	403,746.04	21.10%
2-3年	109,559.00	5.73%
3-4年	310,371.45	16.22%
4-5年	16,463.00	0.86%
5年以上	73,333.78	3.83%
利息调整（注）	10,353.71	0.54%
合计	1,913,384.40	100.00%

注：利息调整系发行人对有息负债按照摊余成本进行摊销以及子公司小商品适用新金融准则的应计利息部分。

从债务期限结构看，截至 2021 年 3 月 31 日，公司一年以内到期的有息债务为 989,557.42 万元，占有息债务总余额的比例为 51.72%，短期偿债压力较大。公司通过发行公司债券将有助于调整债务结构，进一步提高中长期债务的比例，减轻短期偿债压力。

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2021 年 3 月 31 日，公司有息债务信用融资与担保融资的构成如下：

单位：万元

项目	金额	占比
信用借款	1,714,454.01	89.60%
保证借款	88,234.74	4.61%
抵押借款	100,341.95	5.24%
利息调整	10,353.71	0.54%
合计	1,913,384.40	100.00%

截至 2021 年 3 月 31 日，信用借款占期末有息债务总余额的比例为 89.60%，是公司债务融资的主要方式，其中主要以银行贷款、短期融资券/超短期融资券、中期票据以及公司债券为主，具有较好的自主融资能力。

六、本期发行对发行人合并报表资产负债结构的影响

本期公司债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为人民币 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、本期债券募集资金 10 亿元偿还公司债券；
- 4、假设公司债券于 2021 年 3 月 31 日完成发行；
- 5、假设财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并口径资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日 (原报表)	2021 年 3 月 31 日 (模拟报表)	模拟变动额
流动资产	2,049,533.12	2,049,533.12	
非流动资产	2,632,985.92	2,632,985.92	-
资产总计	4,682,519.04	4,682,519.04	
流动负债	2,089,363.73	1,989,363.73	-100,000.00
非流动负债	947,933.06	1,047,933.06	100,000.00
负债合计	3,037,296.79	3,037,296.79	-
资产负债率 (%)	64.86	64.86	-
流动比率 (倍)	0.98	1.03	0.05

七、会计报表附注需披露的其他重要事项

(一) 资产负债表日后事项

截至2021年3月31日，发行人无重要的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、对外担保情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人对外担保余额合计 514,871.55 万元，具体情况如下表：

单位：万元

担保方	被担保方	贷款银行	担保余额	借款起始日	借款到期日
市场集团	恒风集团	华夏银行	13,270.00	2020.3.16	2023.3.20
市场集团	陆港集团	农商银行	14,000.00	2019.12.19	2022.12.10
市场集团	陆港集团	工行	24,500.00	2018.09.12	2021.07.20
市场集团	陆港集团	农发行	57,000.00	2019.6.21	2034.6.20
市场集团	义乌市双江湖开发集团有限公司	杭州银行	84,000.00	2019.04.10	2021.12.31
市场集团	交旅集团	建设银行	10,000.00	2020.04.29	2022.04.28
市场集团	交旅集团	建设银行	15,000.00	2020.10.09	2021.10.09
市场集团	交旅集团	建设银行	10,000.00	2020.10.10	2021.10.10
林开公司	市场经营户	工商银行	555.20		
商城集团	义乌商旅	农业银行	20,443.73	2015.7.1	2026.12.15
商城集团	义乌商旅	交通银行	730.22	2020.12.25	2022.12.24
商城集团	篁园商博	工商银行和浦发银行	48,454.20	2019.8.23	2024.8.22
商城集团	城臻置业	恒丰银行	6,948.81	2019.9.22	2024.9.21
商城集团	商品房按揭担保	-	1,066.96	商品承购人房屋产权证办理完毕后解除	
商城控股	拱辰商博	浦发银行	57,429.85	2020.6.30	2023.6.20
商城控股	通惠商博	兴业银行	73,620.55	2021.1.1	2023.12.31
商城控股	商品房按揭担保	-	77,852.03	商品承购人房屋产权证办理完毕后解除	
合计			514,871.55		

主要被担保企业基本情况如下：

（1）恒风集团

恒风集团于 1999 年 8 月 16 日成立，注册资本 32,628.8554 万元，义乌国资持有其 91.92% 的股份。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 2020 年末，恒风集团总资产 328,230.19 万元、所有者权益 33,914.42 万元，2020 年度实现营业收入 50,353.66 万元、净利润-7,143.02 万元。

(2) 陆港集团

陆港集团于 2005 年 2 月 2 日成立，注册资本 20,000.00 万元，义乌国资持有其 100.00% 的股份。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。

截至 2020 年末，陆港集团总资产 1,379,820.70 万元、所有者权益 255,672.94 万元，2020 年度实现营业收入 89,264.99 万元、净利润-21,816.00 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。

(3) 义乌市双江湖开发集团有限公司

义乌市双江湖开发集团有限公司于 2014 年 7 月 4 日成立，注册资本 150,000 万元，义乌国资办持有其 100.00% 的股份。义乌市双江湖开发集团有限公司主要职能是承担义乌市城市开发建设及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营和管理任务，主要从事城市运营业务、代建业务、贸易业务及其他业务。

截至 2020 年末，义乌市双江湖开发集团有限公司总资产 2,098,447.29 万元、所有者权益 745,737.32 万元，2020 年度实现营业收入 29,460.28 万元、净利润 3,930.78 万元。

(4) 义乌市交通旅游产业发展集团有限公司

义乌市交通旅游产业发展集团有限公司于 2013 年 11 月 21 日成立，注册资本 100,000 万元，义乌国资持有其 100.00% 的股份。义乌市交通旅游产业发展集团有限公司构建了以“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 2020 年末，义乌市交通旅游产业发展集团有限公司总资产 2,684,418.79 万元、所有者权益 917,993.09 万元，2020 年度实现营业收入 22,395.00 万元、净利润 1,586.91 万元。

(5) 义乌商旅投资发展有限公司

义乌商旅投资发展有限公司于 2013 年 11 月 21 日成立，注册资本 80,000 万元，杭州市人民政府国有资产监督管理委员会间接持有其 51% 股份。发行人与杭州市商贸旅游集团有限公司合作开发“商旅·义乌之心城市生活广场”项目，发行人按股权比例对义乌商旅投资发展有限公司的银行借款提供担保。

截至 2020 年末，义乌商旅投资发展有限公司总资产 155,755.05 万元、所有者权益 77,994.94 万元，2020 年度实现营业收入 3,513.97 万元、净利润 3,513.97 万元。

(6) 义乌篁园商博置业有限公司、义乌城臻置业有限公司、义乌拱辰商博置业有限公司和义乌通惠商博置业有限公司为发行人合营企业的子公司，发行人按股权比例提供担保。

综上，上述主要被担保公司均为义乌当地重要国有企业以及发行人合作开发项目公司，发行人承担代偿的风险较小。

2、公司未决诉讼或仲裁事项

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人及子公司涉及未决诉讼、仲裁事项如下：

单位：万元

案号	起诉方	被起诉方	案由	诉讼金额	目前进展
(2018)浙 07 民初 18 号	中国银行股份有限公司义乌市分行	浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司、浙江中国小商品城集团股份有限公司	信用证纠纷	11,367.57	移送义乌市公安局处理
(2020)浙 01 民初 2202 号	浙江义乌购电子商务有限公司	浙江中国小商品城集团股份有限公司、王栋、大数据公司	不正当竞争纠纷案	1,000.00	已开庭，未判决
暂无	浙江中国小商品城集团股份有限公司	深圳市茂骏投资有限公司、深圳市义乌小商品批发城有限公司、深圳市龙岗区伟发企业发展有限公司、浙江义乌市商都市场开发有限公司	侵害商标权纠纷（二审）	一审起诉金额 1,212 万元	未开庭

注：

2018 年 1 月 22 日，中国银行股份有限公司义乌市分行（以下简称“中行义乌分行”）向金华市中级人民法院提起诉讼，要求浙江义乌中国小商品城贸易有限责任公司（曾系小商品城之控股子公司，自 2018 年 5 月起不再纳入小商品城合并报表范围）偿付信用证逾期垫款、利息以及律师费用 10,458 万元、875 万元以及 35 万元，并要求小商品城对此承担共同还款责任。

根据中行义乌分行向浙江省金华市中级人民法院提起的起诉状，其诉称因小商品城系商城贸易的控股股东（中行义乌分行起诉小商品城和商城贸易公司时，商城贸易系小商品城之

控股子公司)，且小商品城曾向原告出具《函》，确认对商城贸易向原告申请授信 15,000 万元用于转口贸易业务知晓并予以监管，并确认一旦发生风险事项，小商品城会出面协调，妥善处理并承担相应责任。据此中行义乌分行将小商品城亦列为被告。根据金华市中级人民法院于 2018 年 2 月 11 日作出的民事裁定（（2018）浙 07 民初 18 号），将冻结商城贸易所有的存款人民币 11,368 万元或查封相应财产，于 2018 年 2 月 23 日，商城贸易银行存款人民币 306 万元已被冻结。

2018 年 3 月 30 日，浙江省金华市中级人民法院向小商品城送达（2018）浙 07 民初 18 号《通知书》，告知小商品城本案因涉嫌经济犯罪，已根据《最高人民法院关于在审理经济纠纷案件中涉及经济犯罪嫌疑若干问题的规定》第十二条的规定移交义乌市公安局处理并退回原告案件受理费。

小商品城在其 2020 年年报中披露该案件仍处在进展当中，尚未解决。截至报告期末，小商品城尚无进一步公告对该案件的进展进行披露。

上述诉讼的被告方商城贸易，系小商品城原子公司，截至报告期末，小商品城已出售商城贸易 35.80% 股权，商城贸易公司已不再作为子公司纳入合并报表范围。此外，小商品城已于 2017 年对该事件可能造成的损失全额计提预计负债，预计不会对发行人未来的盈利能力和偿付能力产生实质影响。

（三）其他重要事项

2018 年 12 月 5 日，上海证券交易所对发行人合并范围子公司浙江中国小商品城集团股份有限公司（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）。因浙江中国小商品城集团股份有限公司在信息披露方面，有关责任人在职责履行方面存在违规行为，上海证券交易所对浙江中国小商品城集团股份有限公司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。该纪律处分决定书详见浙江中国小商品城集团股份有限公司于 2018 年 11 月 6 日的公告。

2019 年 1 月 29 日，中国证券监督管理委员会浙江监管局对浙江中国小商品城集团股份有限公司出具《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》。因浙江中国小商品城集团股份有限公司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浙江中国小商品城集团股份有限公司及有关责任人分别采取出具警示函的监督管理措施。

八、资产权利限制情况分析

截至 2021 年 3 月 31 日,公司资产抵押、质押及其他权利限制合计 533,185.86 万元。具体情况如下:

单位: 万元

序号	主体	标的物	账面价值
1	商城控股	货币资金	221,680.06
2	商城控股	股权—长期股权投资	10,291.86
3	商城控股	股权——其他非流动资产	61,751.14
4	市场集团	固定资产	189,391.35
5	市场集团	无形资产	50,071.45
合计			533,185.86

其中,关于发行人参股基金所持股权被冻结情况具体如下:

发行人子公司商城金控与联营方义乌小商品城阜兴投资中心(有限合伙)(以下简称“商阜投资”),联营公司义乌中国小商品城投资管理有限公司及上海西尚投资管理有限公司合作设立私募基金义乌商阜创智投资中心(有限合伙)(以下简称“商阜创智”),该基金通过公开挂牌竞得湖北省资产管理有限公司 22.67% 股权(对应注册资本为 68,000.00 万元)。商城金控作为有限合伙人出资 61,751.14 万元人民币认购商阜创智的份额,商阜投资作为有限合伙人出资 20,583.71 万元认购劣后级份额(商城金控同时作为有限合伙人认购商阜投资 10,291.86 万元人民币)。根据商城金控与商阜创智的相关约定,商城金控每年可获取 7% 的固定资金收益,不足部分由上海阜兴金融控股(集团)有限公司补足。商阜创智持有的湖北省资产管理有限公司 22.67% 股权已于 2018 年 9 月 5 日被上海市公安局司法冻结。根据商城集团 2021 年 3 月 9 日披露的《浙江中国小商品城集团股份有限公司关于商城金控参与认购的产业基金投资项目被冻结的进展公告》,商阜创智基金持有的湖北资管公司 22.667% 的股权被上海市公安局继续冻结,冻结期限自 2021 年 3 月 3 日至 2021 年 9 月 2 日。

1、司法冻结的原因

根据商阜创智的《有限合伙协议》和《出资证明书》，商阜创智系于 2017 年 4 月 18 日，由商城金控、义乌小商品城阜兴投资中心（有限合伙）（以下简称“阜兴投资中心”）作为有限合伙人，义乌中国小商品城投资管理有限公司、上海西尚投资管理有限公司作为普通合伙人共同出资设立的有限合伙企业。

截至本募集说明书摘要签署日，商阜创智基本情况如下：

企业名称	义乌商阜创智投资中心（有限合伙）
主要经营场所	浙江省义乌市福田街道福田路 105 号海洋商务楼 710-A 室
统一社会信用代码	91330782MA29L0206G
执行事务合伙人	义乌中国小商品城投资管理有限公司
企业类型	有限合伙企业
经营范围	资产管理、投资管理、投资咨询服务（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）
合伙期限	2017 年 04 月 18 日至 2022 年 04 月 17 日
出资结构	阜兴投资中心持有商阜创智 20,583.7118 万元财产份额；商城金控持有商阜创智 61,751.1352 万元财产份额；义乌中国小商品城投资管理有限公司持有商阜创智 2.0000 万元财产份额。

本次股权冻结系因持有阜兴投资中心 49.90% 财产份额的有限合伙人上海阜兴实业集团有限公司（曾用名上海阜兴金融控股（集团）有限公司，以下简称“阜兴金控”）实际控制人、执行董事兼总经理朱一栋涉嫌犯罪，上海市公安局根据案件需要执行司法冻结导致。目前上述案件尚处于公安侦查保密阶段，发行人、商城金控均无法进一步从上海市公安局等相关部门了解相关背景及进展情况，亦未收到相关方送达的法律文书。发行人后续将持续关注相关事项的进展，并及时予以披露。

2、司法冻结对发行人盈利能力的影响

本次股权冻结的标的公司湖北省资产管理有限公司（以下简称“湖北资管公司”）系获得中国银行业监督管理委员会许可进行不良资产批量收购、处置业务的省级金融资管公司。商阜创智于 2017 年 5 月通过武汉光谷联交所参与湖北资管公司增资公开挂牌，以 82,054.065 万元（未包含交易手续费及税费）竞得湖北

资管公司 22.667% 股权（出资额 68,000 万元），为湖北资管公司第二大股东，第一大股东为湖北省人民政府国有资产监督管理委员会下属企业湖北省宏泰国有资本投资运营集团有限公司（占湖北资管公司注册资本的比例为 45%），第三大股东为武汉市土地整理储备中心下属企业武汉市都市产业投资发展有限责任公司（占湖北资管公司注册资本的比例为 19%）。

本次股权冻结未对湖北资管公司的正常经营造成实质性影响，亦不会导致其实际控制权发生变化，且在冻结期间，除上述股权不得出售外，商阜创智仍可作为股权持有人行使相关股东权利。

综上所述，本次股权冻结系因阜兴金控实际控制人、执行董事兼总经理朱一栋涉嫌犯罪导致，商城金控将积极维护自身合法权益；本次股权冻结事项也没有对湖北资管公司的正常经营造成实质性影响，在冻结期间，除上述股权不得出售外，商阜创智仍可作为股权持有人行使相关股东权利。本次股权冻结可能导致发行人损失的最大金额为商城金控向商阜创智实缴的出资额，对发行人净资产规模和盈利能力均不构成重大不利影响，亦不会对发行人本次发行债券的本息偿付产生实质性影响。

第五节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《债券管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及资金需求状况，经发行人 2020 年第二次董事会会议审议通过，并经 2020 年第 22 次临时股东会决议通过，发行人申请公开发行不超过人民币 30 亿元公司债券。

二、本次发行公司债券募集资金的使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人本级发行的前次债券，具体明细如下：

单位：万元

债券简称	债券余额	到期时间
16 义市 01	100,000.00	2021-08-03
合计	100,000.00	

同时，发行人承诺：不会以任何直接或间接形式将本次募集资金提供给地方政府融资平台子公司使用；不会以任何直接或间接形式将本次募集资金用于偿还地方政府债务，或用于公益性项目；不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务；不用于股票二级市场投资；不用于转借他人。本期债券不涉及新增地方政府债务。

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。

三、本期募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期发行公司债券募集资金运用对发行人财务状况和经营成果将产生如下影响：

（一）有利于拓宽公司融资渠道

目前公司正处于业务发展期，资金需求量大，公司的债务融资主要以银行贷款、公司债券、中期票据为主，而我国金融调控政策的变化将会对过于单一的融资渠道造成影响，增加公司资金来源的不确定性，并对资金的综合使用成本造成影响。公司利用自身优势，拓宽融资渠道，丰富融资品种。通过发行一定期限的固定利率的公司债券，可以增加公司的融资渠道选择，有效避免未来由于贷款利率变动及金融调控政策带来的影响，提高公司经营的稳定性。

（二）有利于控制公司的资金成本

本期公司债券发行后，公司拟用募集资金扣除发行费用后的金额，偿还公司债券。公司未来在市场经营管理、新建专业市场运营等方面需要一定的资金投入，通过发行债券等直接融资方式替换间接融资，可以有效降低融资成本。

综上所述，本期债券将有效地拓宽公司融资渠道，有利于降低公司的融资成本，锁定公司的财务成本，满足公司对营运资金的需求，有助于提高公司长期的稳定经营，促进公司健康发展。

第六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人最近三年财务报告和审计报告；
- 2、发行人最近一期财务报表；
- 3、主承销商出具的核查意见；
- 4、发行人律师出具的法律意见书；
- 5、本期债券评级报告
- 6、债券持有人会议规则；
- 7、债券受托管理协议；

二、查阅地点

投资者可在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

1、义乌市市场发展集团有限公司

地 址：浙江省义乌市福田街道稠州北路 1505 号 9 楼

电 话：0579-81566017

传 真：0579-81566000

联系人：赵志刚

2、浙商证券股份有限公司

地 址：杭州市江干区五星路 201 号 10 楼 1001 室

电 话：0571-87902782

传 真：0571-87903239

联系人：金巍