

股票简称：浙江东日

股票代码：600113

# 浙江东日股份有限公司

(浙江省温州市矮凳桥92号)



## 配股说明书摘要



保荐机构（主承销商）

 **光大证券股份有限公司**  
EVERBRIGHT SECURITIES CO.,LTD

签署日期：2019年2月21日

## 声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本配股说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证配股说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况。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。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。

## 重大事项提示

公司特别提示投资者对下列重大事项给予充分关注，并仔细阅读本配股说明书中有关风险因素的章节。

### 一、配股比例、数量和价格

本次配股以实施本次配股方案的股权登记日收市后的股份总数为基数，按照每10股配售3股的比例向全体股东配售。若以公司截至2018年6月30日总股本318,600,000股为基数测算，本次可配售股份数量为95,580,000股。配售股份不足1股的，按上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定处理。本次配股实施前，若因公司送股、转增及其他原因引起总股本变动，本次配股数量上限将按照变动后的总股本进行相应调整。

2019年2月19日，公司第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于确定公司配股价格的议案》，根据公司本次配股方案的定价依据，结合市场情况，经公司与保荐机构（主承销商）协商，确定公司配股价格为4.88元/股。在本次配股中，若公司某现有股东全部或部分放弃其所获配股认购权，该等股东于公司享有的权益可能将会相应摊薄。

### 二、配股发行失败的风险

本次配股采用《上市公司证券发行管理办法》规定的代销方式发行，如果控股股东浙江东方集团公司不履行认配股份的承诺，或者代销期限届满，原股东认购股票的数量未达到拟配售数量70%，则本次配股发行失败，公司将按照发行价并加算银行同期存款利息将认购款返还给已经认购的股东。

### 三、本次配股前滚存未分配利润的分配方案

本次配股实施前公司滚存的未分配利润由配股完成后的全体股东依其持股比例享有。

## 四、利润分配政策及现金分红情况

### （一）公司股利分配政策

#### 1、利润分配政策的基本原则

（1）公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司具备现金分红条件的，应当优先采用现金分红进行利润分配。公司原则上按年进行利润分配，在有条件的情况下，可以进行中期利润分配。

（2）公司现金分红采取固定比率政策。除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采用现金方式分配股利，未来三年每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的15%，且公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

本项所称“特殊情况”系指：

①公司存在重大投资或重大现金支出计划，进行现金分红可能导致公司现金流无法满足公司经营或投资需要。重大投资或重大现金支出具体是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产等事项（募投项目除外）的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%；

②审计机构对公司当年度财务报告未出具标准无保留意见的审计报告。

（3）公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股票股利分配预案。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度、每股净资产的摊薄等相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

（4）股东违规占用公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

## 2、利润分配具体政策

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，在年度利润分配时提出差异化的现金分红政策：

公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

## 3、利润分配决策程序和机制

(1) 公司的利润分配预案及三年股东回报规划由董事会拟定，经独立董事发表独立意见后，并经董事会审议通过后提交股东大会审议批准。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会审议利润分配方案时，公司应当采取多种方式与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

(2) 如公司当年盈利满足分红条件，但董事会未按既定的利润分配政策向股东大会提交利润分配预案的，董事会应就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

### (二) 公司未来三年分红回报具体计划

为进一步明确及完善公司分红机制，增强利润分配决策机制的透明度和可操

作性，切实保护中小股东的合法权益，公司董事会制订了《股东未来分红回报规划（2018-2020）》具体内容如下：

### 1、考虑因素

公司制定本规划，公司着眼于公司长远的和可持续的发展，并充分重视对投资者的合理回报，在综合考虑股东要求和意愿、公司经营发展实际与规划、外部融资环境、盈利能力、现金流量状况、社会资金成本的基础上，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，从而对利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

### 2、制定原则

公司董事会根据《公司章程》确定的利润分配政策制定股东分红回报规划，如公司根据生产经营情况、投资规划、长期发展的需要或因外部经营环境、自身经营状况发生较大变化，确有必要对《公司章程》确定的利润分配政策进行调整或者变更的，应当符合《公司章程》规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

公司制定股东分红回报规划以每三年为一个周期，优先考虑现金分红为主这一基本原则，重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定。

### 3、规划内容

（1）利润分配形式和期间间隔：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。公司原则上按年进行利润分配，在有条件的情况下，可以进行中期利润分配。

（2）现金分红条件和政策：公司现金分红采取固定比率政策。除特殊情况

外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采用现金方式分配股利，未来三年每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的15%，且公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

特殊情况是指：

①公司存在重大投资或重大现金支出计划，进行现金分红可能导致公司现金流无法满足公司经营或投资需要。重大投资或重大现金支出具体是指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产等事项（募投项目除外）的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%；

②审计机构对公司当年度财务报告没有出具标准无保留意见的审计报告。

（3）股票股利发放条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股票股利分配预案。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度、每股净资产的摊薄等相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

（4）股东违规占用公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（5）差异化现金分红政策：公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，在年度利润分配时提出差异化的现金分红政策：

公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金

分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

#### **4、决策程序和机制**

(1) 公司的利润分配预案及三年股东回报规划由董事会拟定，经独立董事发表独立意见后，并经董事会审议通过后提交股东大会审议批准。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会审议利润分配方案时，公司应当采取多种方式与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

(2) 如公司当年盈利满足分红条件，但董事会未按既定的利润分配政策向股东大会提交利润分配预案的，董事会应就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

#### **5、制定周期和调整**

(1) 公司至少每三年重新审阅一次股东回报规划，根据公司经营情况和股东（特别是中小股东）的意见，确定该时段的股东回报规划。

(2) 因公司外部经营环境、自身经营状况发生重大变化而确有必要对公司既定的三年回报规划进行调整的，应由董事会进行专题论述，详细论证和说明原因，制定三年回报规划调整方案并经独立董事发表意见后提交股东大会审议通过，调整方案须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上表决通过，并且相关股东大会会议应采取现场投票和网络投票相结合的方式，为中小股东参与利润分配政策的制定或修改提供便利。



### （三）公司近三年现金分红情况

报告期内，公司利润分配情况如下表所示：

单位：元

项目	2015年	2016年	2017年
现金分红金额（含税）	3,186,000	3,186,000	28,992,600
归属于母公司股东的净利润	92,460,104.22	99,419,510.27	95,561,032.86
现金分红额/当期净利润	3.45%	3.20%	30.34%
最近三年累计现金分红额	35,364,600		
最近三年年均归属于母公司股东的净利润	95,813,549.12		
最近三年累计现金分红额/ 最近三年年均归属于母公司股东的净利润	36.91%		

### （四）公司报告期内留存利润的使用情况

报告期内，公司及其下属子公司未分配利润除了用于提取法定盈余公积和现金分红外，其余部分作为生产经营资金留存，用于日常生产经营，补充流动资金。

## 五、本公司特别提醒投资者注意以下投资风险

本公司特别提示投资者对下列风险给予充分关注，并仔细阅读本配股说明书中有关风险因素的章节。

### （一）市场风险

#### 1、宏观经济波动的风险

公司的发展离不开良好的宏观经济环境和市场环境，公司主营业务以农产品批发市场经营管理为主，直接目标客户为市场内的经营商户和采购客商，最终用户是普通消费者。农产品为人民生活的基本需求，如果未来国内经济增长速度持续放缓，居民收入增速下降，导致食品结构发生改变，将会影响公司的

日常经营。

## 2、市场竞争的风险

传统农产品批发市场通过商品的集散节约了购销双方的信息搜寻成本，在农产品流通环节占有重要地位。而近年来，电子商务、展会订单、产地直销、农超对接等多种新型商业业态的兴起使得农产品流通中转环节有所减少，信息搜寻和产品流通成本大大降低，传统农产品批发市场在资金投入、产品设计、人才支撑、运作模式创新等各方面面临着巨大的挑战。

另外，随着市场经济的发展，农产品批发市场之间的竞争也日益激烈，部分专业化农产品市场运营公司正在全国范围内铺设农产品批发交易网点，并可能在温州及周边地区投资建设农产品批发市场。随着市场上竞争对手数量不断增加，竞争可能趋于激烈。因此，公司需要在未来的发展中保持和稳固经营优势，在行业整合阶段保持竞争力及行业地位，否则公司将会面临较大的市场竞争风险。

## 3、依赖单一区域市场的风险

目前，我国的农产品流通体系包括从产地收购与批发，到物流运输、储藏加工，再到城市销地批发、配送与零售等各个节点，尚缺乏统一、完善的全国性和区域性规划与布局，这将不利于全国农产品批发市场网络的形成，不利于建立健全有序、畅通高效的农产品流通体系。

公司现有市场主要集中在温州地区，业务主要覆盖浙南闽北区域，导致业务空间受限，公司业绩持续增长可能受到一定影响。

## （二）主要经营风险

### 1、经营管理风险

近年来公司加大市场开发进度，业务发展较快，专业市场经营租赁主要是由公司下属各专业市场负责经营和管理。公司目前负责经营的专业批发市场共5

个，分别为温州市农副产品批发交易市场、温州市生猪肉品批发交易市场、温州市水产批发交易市场和温州现代农贸城、温州灯具大市场。随着市场开发数量的不断增加和经营区域的扩张，公司经营规模不断扩大，经营管理的复杂程度大大提高，资产、人员、业务分散化的趋势也日益明显，对于公司的市场管理、人才储备、资金管理及市场开拓等方面提出了更高要求。虽然公司尽量保持各单位原有的工作和经营习惯，在不影响生产经营的前提下逐步调整内控制度。根据上市公司内控制度的要求，定期对各经营实体进行检查并反馈，同时跟踪相关问题落实情况，从而不断提升企业的内控管理水平。但是如果公司管理能力和人才储备不能满足公司快速发展需要，未能及时调整和完善组织模式和管理制度，将对公司经营带来不利影响。

## **2、市场租赁费和服务费水平下降的风险**

公司收取的市场租赁费和服务费是场内商户的重要经营成本之一。决定商户经营利润水平的要素主要有进货和人工成本、零售商和终端消费需求、消费者购买力及消费习惯的变化等。这些要素均会直接影响场内商户的盈利能力，如果商户的经营利润减少，则公司收取的市场租赁费和服务费存在下调的压力，从而对公司的经营业绩产生不利影响。

### **（三）政策变化风险**

#### **1、税收优惠政策变化的风险**

根据财政部、国家税务总局《关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知》（财税〔2011〕137号）和财政部国家税务总局《关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》（财税〔2012〕75号），发行人附属子公司经营配送公司和农副产品配送公司的蔬菜和鲜活肉蛋产品流通环节免征增值税。

根据财政部、国家税务总局《关于继续实行农产品批发市场农贸市场房产税、城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2016〕1号），发行人下属的农副产品批发市场免征房产税和城镇土地使用税。

如果未来相关税收政策调整变化，公司不能继续享受相关优惠政策，将会对公司经营业绩产生一定影响。

## 2、行业政策风险

近年来，政府高度重视农产品市场体系建设，并将促进农产品批发市场发展作为重要任务，持续列入中央一号文件。2017年中央一号文件《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》把深入推进农业供给侧结构性改革作为新的历史阶段农业农村工作主线，文件明确指出促进新型农业经营主体、加工流通企业与电商企业全面对接融合，推动线上线下互动发展；完善全国农产品流通骨干网络，加快构建公益性农产品市场体系，加强农产品产地预冷等冷链物流基础设施网络建设；推进“互联网+”现代农业行动。政府对农产品批发市场的发展定位、发展方向和发展重点都提出了明确要求。国家明确支持大型农产品批发市场，鼓励和引导龙头企业参与现代物流中心建设，促进农产品流通转型升级，推动农产品流通创新发展。

尽管国家政策对促进农产品流通行业的发展提出了支持性意见，但如果未来相关政策发生重大不利变化，将可能对行业及公司经营带来不利影响。

### （四）即期回报摊薄风险

本次配股公开发行股票募集资金拟用于收购现代农贸城一期项目（批发市场部分）资产和温州市农副产品批发交易市场改扩建项目。在本次发行完成后，公司净资产规模将有所提高。在募集资金投资项目建成达效之前，公司的收益增长幅度可能会低于净资产的增长幅度，从而存在短期内净资产收益率和每股收益被摊薄的风险。

### （五）募投项目实施风险

本次配股公开发行股票募集资金拟用于收购现代农贸城一期（批发市场部分）资产及温州市农副产品批发交易市场改扩建项目。尽管发行人在确定投资

上述项目之前已进行了充分论证，且作出了盈利预测，但在实际项目实施及经营过程中，由于市场本身具有的不确定因素，仍有可能使上述项目实施后面临一定的市场风险和经营管理风险，导致作出的盈利预测或项目预计效益无法实现。

## （六）股市风险

### 1、配股发行失败的风险

本次配股采用《上市公司证券发行管理办法》规定的代销方式发行，如果控股股东东方集团不履行认配股份的承诺，或者代销期限届满，原股东认购股票的数量未达到拟配售数量70%，则本次配股发行失败，公司将按照发行价并加算银行同期存款利息将认购款返还给已经认购的股东。

### 2、股票价格波动的风险

本次配股将对公司的业务经营、财务状况等基本面情况形成影响，可能会导致公司股票市场价格的波动，从而对投资者造成影响。此外，公司股票价格还将受到国家宏观政策、国际和国内宏观经济形势、资本市场走势、市场心理预期、股票供求关系以及各类重大突发事件等多种因素的影响，如股票价格波动幅度比较大，有可能会背离公司价值。

## 六、发行人2018年度业绩快报披露事项

本公司2018年年报的预约披露时间为2019年3月12日。根据2018年业绩快报，预计2018年全年归属于上市公司股东的净利润为10,090.03万元，同比增长5.59%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为9,809.79万元，同比增长6.96%。根据业绩快报及目前情况所作的合理预计，本公司2018年年报披露后，2016、2017、2018年相关数据仍然符合配股的发行条件。

# 目 录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
一、配股比例和数量 .....	3
二、配股发行失败的风险 .....	3
三、本次配股前滚存未分配利润的分配方案 .....	3
四、利润分配政策及现金分红情况 .....	4
五、本公司特别提醒投资者注意以下投资风险 .....	9
六、发行人 2018 年度业绩快报披露事项 .....	13
目录 .....	14
第一节 发行情况概述 .....	16
一、本次发行的基本情况 .....	16
二、本次发行的有关机构 .....	21
第二节 主要股东情况 .....	23
第三节 财务会计信息 .....	24
一、发行人审计报告类型及财务报表 .....	24
二、合并报表的范围及变化情况 .....	50
三、主要财务指标及非经常性损益明细表 .....	52
四、假设前三年已完成收购现代农贸城一期（批发市场部分）资产的备考财务报表 .....	55
五、备考盈利预测报告 .....	60
第四节 管理层讨论与分析 .....	69
一、财务状况分析 .....	69
二、盈利能力分析 .....	86
三、现金流量分析 .....	97
四、重大资本性支出分析 .....	99
五、会计政策变更、会计估计变更及会计差错更正 .....	100
六、重大对外担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项 .....	101
七、财务状况和盈利能力的未来发展趋势 .....	102
八、公司 2018 年第三季度报告披露情况及主要财务数据 .....	105
第五节 本次募集资金运用 .....	106

一、本次募集资金使用计划 .....	106
二、本次募集资金投资项目情况 .....	107
三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响 .....	131
四、本次配股募集资金可行性分析结论 .....	132
五、募集资金管理制度 .....	132
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>133</b>
一、备查文件 .....	133
二、查阅时间 .....	133
三、查阅地点 .....	133

## 第一节 发行情况概述

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

中文名称：浙江东日股份有限公司

英文名称：ZheJiang DongRi Limited Company

股票简称：浙江东日

股票代码：600113

上市地：上海证券交易所

注册地址：浙江省温州市矮凳桥92号

#### （二）发行方式与发行对象

##### 1、发行方式

本次发行采用向原股东配售股份（配股）的方式进行。

##### 2、配售对象

在中国证监会核准本次配股方案后，公司董事会将确定本次配股股权登记日。

本次配股配售对象为股权登记日当日收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东。

#### （三）本次发行概况

##### 1、本次发行核准情况

2018年4月20日，公司召开第七届董事会第二十二次会议，审议通过本次配股相关议案。2018年5月28日，公司召开第七届董事会第二十四次会议，审议通过调整本次配股方案的相关议案。

2018年6月13日，浙江省国资委出具“浙国资产权[2018]18号”《浙江省国资委



关于同意浙江东日股份有限公司2018年配股公开发行证券方案的批复》，批准公司本次配股方案。

2018年6月15日，公司召开2018年第一次临时股东大会，审议通过本次配股相关议案。

2018年7月23日，公司召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过确定本次配股比例的相关议案。

2018年12月17日，中国证券监督管理委员会核发《关于核准浙江东日股份有限公司配股的批复》（证监许可〔2018〕2093号），核准本次配股。

## 2、本次证券发行的证券种类和面值

本次拟发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

## 3、配售比例及配售数量

本次配股以实施本次配股方案的股权登记日收市后的股份总数为基数，按照每10股配售3股的比例向全体股东配售。若以公司截至2018年6月30日总股本318,600,000股为基数测算，本次可配售股份数量为95,580,000股。配售股份不足1股的，按上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定处理。

自配股股权登记日至本次配股实施前，若因公司送股、资本公积金转增股本及其他原因导致公司股份总数变动，则配售股份数量按照变动后的股份总数进行相应调整。

## 4、定价原则及配股价格

### （1）定价原则

- ①本次配股价格不低于发行前公司最近一期经审计的每股净资产值；
- ②不超过募集资金投资项目的资金需求量；
- ③参考公司股票在二级市场的价格、市盈率及市净率等估值指标，并综合考

虑公司发展与股东利益等因素；

④由公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

## （2）配股价格

依据本次配股确定的定价原则，以刊登发行公告前20个交易日公司股票均价为基数，采用市价折扣法确定配股价格，最终的配股价格提请公司股东大会授权董事会在发行前根据市场情况与保荐机构（主承销商）协商确定。

2019年2月19日，公司第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于确定公司配股价格的议案》，根据公司本次配股方案的定价依据，结合市场情况，经公司与保荐机构（主承销商）协商，确定公司配股价格为4.88元/股。

## 5、本次配股募集资金总额及投向

本次发行募集资金总额不超过617,142,484.00元，扣除发行费用后，募集资金净额将投资于以下项目：

单位：元

序号	项目名称	项目计划投资总额	拟使用募集资金金额
1	购买现代农贸城一期（批发市场部分）资产	367,998,384.00	367,998,384.00
2	温州市农副产品批发交易市场改扩建项目	249,144,100.00	249,144,100.00
合计		617,142,484.00	617,142,484.00

其中，浙江东日股份有限公司（以下简称“公司”、“浙江东日”或“上市公司”）购买温州菜篮子集团有限公司（以下简称“菜篮子集团”）持有的现代农贸城一期（批发市场部分）资产（以下简称“标的资产”）的定价以中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具并经温州市国资委备案的“中铭评报字[2018]第3037号”《资产评估报告》项下对标的资产至评估基准日2018年3月31日的评估值367,998,384.00元为依据确定。

购买现代农贸城一期（批发市场部分）资产以本次发行获得中国证监会核准为前提。在本次发行募集资金到位后，公司将使用募集资金收购现代农贸城一期（批发市场部分）资产。

在不改变募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

若本次发行实际募集资金净额低于拟投入项目的资金需求额，不足部分由公司自筹解决。募集资金到位之前，公司将根据温州市农副产品批发交易市场改扩建项目进度的实际情况以自有资金或其它方式筹集的资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

## 6、募集资金专项存储账户

公司已根据本次发行需要及时开设募集资金专项存储账户，本次配股募集资金后续将存放于公司董事会指定的募集资金专项账户，实行专户专储管理。

## 7、发行时间

本次配股于中国证监会核准后在规定期限内择机向全体股东配售股份。

## 8、本次配股前滚存未分配利润的分配方案

本次配股实施前公司滚存的未分配利润由配股完成后的全体股东依其持股比例享有。

## 9、控股股东承诺认配情况

2018年4月20日，发行人控股股东浙江东方集团公司（以下简称“东方集团”）出具了《浙江东方集团公司关于以现金方式全额认购浙江东日2018年度配股股票的承诺函》，承诺将以现金方式全额认购东方集团根据浙江东日2018年度配股方案获得的配售股份。

### （四）承销方式

承销方式：本次配股采取代销方式。

### （五）发行费用

项目	金额（万元）
保荐承销费	【】

会计师费用	【】
律师费用	【】
发行推荐、信息披露及登记费用	【】
其他费用	【】

注：上述费用为预计费用，可能会根据本次配股发行的实际情况有所调整

## （六）承销期间的停牌、复牌及本次发行股票上市的时间安排、申请上市证券交易所

### 1、承销期间的停牌、复牌暨本次配股发行日程安排

序号	配股安排	日程安排	停牌安排
1	刊登配股说明书及摘要、配股发行公告以及网上路演公告	2019年2月21日 (T-2日)	正常交易
2	网上路演	2019年2月22日 (T-1日)	正常交易
3	股权登记日	2019年2月25日 (T日)	正常交易
4	配股缴款起止日期 刊登配股提示性公告(5次)	2019年2月26日至 2019年3月4日 (T+1日至T+5日)	全天停牌
5	登记公司网上清算	2019年3月5日 (T+6日)	全天停牌
6	刊登发行结果公告； 发行成功的除权基准日，或发行失败的恢复交易日及发行失败的退款日	2019年3月6日 (T+7日)	正常交易

注：上述日期为工作日，如遇重大突发事件影响发行，保荐机构（主承销商）将及时公告，修改本次发行日程。

### 2、本次发行股票上市的时间安排

本次配股完成后，公司将按照有关规定及时向上海证券交易所申请本次配股上市。

### 3、申请上市证券交易所

上海证券交易所。

## （七）本次发行股票的上市流通

本次配股完成后，公司将按照有关规定向上海证券交易所申请本次发行的

A股股票上市流通。

### （八）持有期限限制

本次发行的股份不设持有期限限制。

## 二、本次发行的有关机构

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| <b>1、发行人</b>        | <b>浙江东日股份有限公司</b>       |
| 法定代表人：              | 杨作军                     |
| 董事会秘书：              | 谢小磊                     |
| 办公地址：               | 浙江省温州市矮凳桥92号            |
| 联系电话：               | 0577-88812155           |
| 传真：                 | 0577-88842287           |
| <b>2、保荐机构（主承销商）</b> | <b>光大证券股份有限公司</b>       |
| 法定代表人：              | 周健男                     |
| 保荐代表人：              | 郭护湘、牟海霞                 |
| 项目协办人：              | 范晓波                     |
| 项目组其他成员：            | 李冰、张津歌                  |
| 办公地址：               | 上海市静安区新闸路1508号          |
| 联系电话：               | 021-22169999            |
| 传真：                 | 021-62151789            |
| <b>3、律师事务所</b>      | <b>浙江天册律师事务所</b>        |
| 负责人：                | 章靖忠                     |
| 签字执业律师：             | 吕崇华、张声                  |
| 办公地址：               | 浙江杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A座11楼   |
| 联系电话：               | 0571-87901111           |
| 传真：                 | 0571-87901500           |
| <b>4、会计师事务所</b>     | <b>天健会计师事务所（特殊普通合伙）</b> |

法定代表人：胡少先  
签字注册会计师：王建甫、许红瑾  
办公地址：浙江省杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座  
联系电话：0571-88216888  
传真：0571-88216999

**5、评估机构 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司**

法定代表人：黄世新  
签字注册会计师：周霁、范洪法  
办公地址：北京市西城区阜成门外大街1号东座18层南区  
联系电话：010-88337302  
传真：010-88337312

**6、申请上市的证券交易所 上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦  
电话：021-68808888  
传真：021-68804868

**7、股票登记机构 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼  
电话：021-58708888  
传真：021-58899400

**8、收款银行 中国民生银行上海分行陆家嘴支行**

户名：光大证券股份有限公司  
账号：0216014040000059

## 第二节 主要股东情况

### （一）本次发行前公司的股本结构情况

截至2018年6月30日，公司总股本为31,860万股，具体股本结构如下：

	股份数量（股）	占总股本比例（%）
总股本	318,600,000	100
无限售条件的流通股	318,600,000	100
有限售条件的流通股	-	-

### （二）本次发行前公司前十名股东持股情况

截至2018年6月30日，公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数
浙江东方集团公司	国有法人	48.97	156,006,000
胡政一	境内自然人	0.62	1,960,000
胡再富	境内自然人	0.55	1,764,000
白旭东	境内自然人	0.38	1,200,754
赵仲华	境内自然人	0.34	1,082,601
陈丽平	境内自然人	0.30	971,700
王敏雪	境内自然人	0.23	747,600
陈学军	境内自然人	0.21	655,200
邱建伟	境内自然人	0.20	631,500
夏名扬	境内自然人	0.19	611,300

截至本配股说明书签署之日，浙江东方集团公司所持股份不存在质押或冻结的情形。

截至2018年6月30日，公司已发行股票均为无限售条件的流通股。

## 第三节 财务会计信息

### 一、发行人审计报告类型及财务报表

#### (一) 审计报告类型

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2015年、2016年、2017年的财务报表进行了审计，分别出具了天健审[2016]5078号、天健审[2017]861号与天健审[2018]527号标准无保留意见的审计报告。公司2018年1-6月财务报告未经审计。

#### (二) 最近三年一期合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2018.6.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	164,144,107.47	91,557,908.22	82,550,850.14	31,161,288.58
应收票据及应收账款	21,402,493.29	12,499,647.26	9,537,221.64	6,641,990.29
预付款项	685,017.71	651,362.70	694,920.58	1,141,633.52
应收股利			7,020,000.00	
其他应收款	11,711,684.31	5,614,712.33	2,205,391.38	2,246,277.15
存货	2,581,152.15	3,684,488.54	2,576,996.33	38,519,798.35
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	230,490.20	100,337,187.44	2,905,656.54	2,014,687.12
<b>流动资产合计</b>	<b>200,754,945.13</b>	<b>214,345,296.49</b>	<b>107,491,036.61</b>	<b>81,725,675.01</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	117,900,000.00	117,900,000.00	117,900,000.00	117,900,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	15,000,000.00			



项目	2018.6.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
投资性房地产	76,791,037.80	78,686,782.40	82,912,538.42	81,274,687.47
固定资产	168,449,486.43	173,682,428.34	186,354,041.64	190,582,680.66
在建工程	3,427,200.30	2,289,903.82	240,702.40	4,638,822.60
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	374,424,690.13	379,544,638.25	392,039,724.63	402,429,366.13
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	10,604,976.02	6,823,129.34	2,619,409.81	2,943,295.72
递延所得税资产	1,477,467.21	1,389,996.16	1,245,469.99	317,289.32
其他非流动资产	28,807,854.33	28,111,675.85	27,182,846.19	
<b>非流动资产合计</b>	<b>796,882,712.22</b>	<b>788,428,554.16</b>	<b>810,494,733.08</b>	<b>800,086,141.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>997,637,657.35</b>	<b>1,002,773,850.65</b>	<b>917,985,769.69</b>	<b>881,811,816.91</b>
<b>流动负债：</b>				
应付票据及应付账款	17,705,340.92	13,183,589.71	7,730,171.61	3,805,609.84
预收款项	20,310,926.17	19,665,778.28	12,233,081.08	11,936,729.08
应付职工薪酬	2,305,071.50	16,782,895.88	17,085,974.86	7,994,819.60
应交税费	46,563,535.56	59,640,198.88	33,619,681.86	20,658,314.44
应付利息	229,022.57	262,679.61	338,761.43	
应付股利				3,120,120.00
其他应付款	38,390,852.62	33,686,877.76	27,418,429.11	358,661,988.97
一年内到期的非流动负债	17,800,000.00	25,600,000.00	20,600,000.00	
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>143,304,749.34</b>	<b>168,822,020.12</b>	<b>119,026,099.95</b>	<b>406,177,581.93</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	166,700,000.00	166,700,000.00	227,300,000.00	
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				

项目	2018.6.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>166,700,000.00</b>	<b>166,700,000.00</b>	<b>227,300,000.00</b>	
<b>负债合计</b>	<b>310,004,749.34</b>	<b>335,532,323.77</b>	<b>346,326,099.95</b>	<b>406,177,581.93</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	318,600,000.00	318,600,000.00	318,600,000.00	318,600,000.00
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	5,642,940.77	5,642,940.77	4,556,289.45	3,355,644.76
未分配利润	358,709,770.62	338,510,190.46	247,221,808.92	152,188,943.34
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>682,952,711.39</b>	<b>662,753,131.23</b>	<b>570,378,098.37</b>	<b>474,144,588.10</b>
少数股东权益	4,680,196.62	4,488,395.65	1,281,571.37	1,489,646.88
<b>股东权益合计</b>	<b>687,632,908.01</b>	<b>667,241,526.88</b>	<b>571,659,669.74</b>	<b>475,634,234.98</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>997,637,657.35</b>	<b>1,002,773,850.65</b>	<b>917,985,769.69</b>	<b>881,811,816.91</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>185,765,533.41</b>	<b>350,102,846.60</b>	<b>357,993,318.71</b>	<b>988,448,031.81</b>
其中：营业收入	185,765,533.41	350,102,846.60	357,993,318.71	988,448,031.81
<b>二、营业总成本</b>	<b>122,566,083.36</b>	<b>236,458,977.59</b>	<b>234,222,454.87</b>	<b>852,497,956.35</b>
其中：营业成本	95,653,420.61	178,114,570.32	166,566,473.75	707,294,208.35
税金及附加	2,617,187.73	6,192,079.74	11,134,941.69	44,432,717.65
销售费用	5,757,220.01	9,947,454.63	11,023,059.34	30,519,646.01
管理费用	14,157,286.54	33,619,460.99	28,362,382.50	46,971,918.76
财务费用	3,943,870.04	8,287,607.87	13,324,211.63	22,471,731.83
资产减值损失	437,098.43	297,824.04	3,811,385.96	807,733.75
加：公允价值变动收益				290,012.13
投资收益	1,618,675.00	9,146,698.11	7,020,000.00	9,622,645.11

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
资产处置收益	2,057.95	2,955,699.84		
汇兑收益				
其他收益	1,272,100.00	620,293.20		
<b>三、营业利润</b>	<b>66,092,283.00</b>	<b>126,366,540.16</b>	<b>130,790,863.84</b>	<b>145,862,732.70</b>
加：营业外收入	34,269.20	217,306.67	689,595.50	326,780.28
其中：非流动资产处置利得			74,493.67	11,537.85
减：营业外支出	142,267.74	524,690.88	295,202.67	2,148,650.12
其中：非流动资产处置损失			123.32	285,520.72
<b>四、利润总额</b>	<b>65,984,284.46</b>	<b>126,059,155.95</b>	<b>131,185,256.67</b>	<b>144,040,862.86</b>
减：所得税费用	16,295,303.33	30,230,995.16	31,358,821.91	40,563,574.49
<b>五、净利润</b>	<b>49,688,981.13</b>	<b>95,817,857.14</b>	<b>99,826,434.76</b>	<b>103,477,288.37</b>
归属于母公司所有者的净利润	49,192,180.16	95,561,032.86	99,419,510.27	92,460,104.22
少数股东损益	496,800.97	256,824.28	406,924.49	11,017,184.15
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>				
<b>七、综合收益总额</b>	<b>49,688,981.13</b>	<b>95,817,857.14</b>	<b>99,826,434.76</b>	<b>103,477,288.37</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	49,192,180.16	95,561,032.86	99,419,510.27	92,460,104.22
归属于少数股东的综合收益总额	496,800.97	256,824.28	406,924.49	11,017,184.15
<b>八、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益(元/股)	0.15	0.30	0.31	0.29
（二）稀释每股收益(元/股)	0.15	0.30	0.31	0.29

### 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
销售商品、提供劳务收到的现金	189,685,501.35	369,637,593.09	363,831,527.97	934,620,009.54
收到的税费返还		264,882.58	2,110,194.34	55,612,213.48
收到其他与经营活动有关的现金	17,349,338.49	8,040,342.60	2,372,407.07	7,711,128.13
经营活动现金流入小计	207,034,839.84	377,942,818.27	368,314,129.38	997,943,351.15
购买商品、接受劳务支付的现金	52,288,554.43	92,646,518.87	79,697,115.40	558,931,246.53
支付给职工以及为职工支付的现金	46,956,361.98	86,218,492.28	75,645,417.92	79,566,722.42
支付的各项税费	45,790,622.17	26,350,131.77	43,285,182.88	50,941,426.13
支付其他与经营活动有关的现金	24,975,416.03	9,052,676.21	10,812,898.32	68,777,561.29
经营活动现金流出小计	170,010,954.61	214,267,819.13	209,440,614.52	758,216,956.37
经营活动产生的现金流量净额	37,023,885.23	163,674,999.14	158,873,514.86	239,726,394.78
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	99,300,000.00			611,260.13
取得投资收益收到的现金	1,618,675.00	16,166,698.11		9,622,645.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,000.00	2,060,687.37	170,879.09	329,602.46
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	1,623,466.67			
投资活动现金流入小计	102,544,141.67	18,277,385.48	170,879.09	10,563,507.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,459,115.36	8,565,477.07	5,418,985.42	16,946,875.58
投资支付的现金	15,000,000.00	99,300,000.00		4,692,175.70
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	3,196,132.00		2,500,000.00	282,401,026.02
投资活动现金流出小计	25,655,247.36	107,865,477.07	7,918,985.42	304,040,077.30
投资活动产生的现金流量净额	76,888,894.31	-89,638,091.59	-7,748,106.33	-293,476,569.60

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	100,000.00	3,430,000.00		8,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	100,000.00	3,430,000.00		
取得借款收到的现金			297,000,000.00	1,869,023.42
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		649,502.97		30,000,000.00
筹资活动现金流入小计	100,000.00	4,079,502.97	297,000,000.00	39,869,023.42
偿还债务支付的现金	7,800,000.00	55,600,000.00	49,100,000.00	50,955,548.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,626,580.29	13,509,352.44	14,472,903.14	10,789,111.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	405,000.00	480,000.00	615,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			333,162,943.83	12,000,000.00
筹资活动现金流出小计	41,426,580.29	69,109,352.44	396,735,846.97	73,744,659.87
筹资活动产生的现金流量净额	-41,326,580.29	-65,029,849.47	-99,735,846.97	-33,875,636.45
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				<b>199,129.50</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>72,586,199.25</b>	<b>9,007,058.08</b>	<b>51,389,561.56</b>	<b>-87,426,681.77</b>
加：期初现金及现金等价物余额	91,557,908.22	82,550,850.14	31,161,288.58	118,587,970.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>164,144,107.47</b>	<b>91,557,908.22</b>	<b>82,550,850.14</b>	<b>31,161,288.58</b>

## 4、合并所有者权益变动表

## (1) 2018年1-6月合并所有者权益变动表

单位：元

2018年1-6月												
项目	归属于母公司所有者权益合计									少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	318,600,000.00								5,642,940.77	338,510,190.46	4,488,395.65	667,241,526.88
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	318,600,000.00								5,642,940.77	338,510,190.46	4,488,395.65	667,241,526.88
三、年初至报告期末增减变动金额										20,199,580.16	191,800.97	20,391,381.13
（一）综合收益总额										49,192,180.16	496,800.97	49,688,981.13
（二）所有者投入和减少的资本											100,000.00	100,000.00
1、所有者投入资本											100,000.00	100,000.00
2、其他权益工具持有者投入和减少资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配										-28,992,600.00	-405,000.00	-29,397,600.00
1、提取盈余公积												
2、对股东的分配										-28,992,600.00	-405,000.00	-29,397,600.00

3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用（以负号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>318,600,000.00</b>								<b>5,642,940.77</b>	<b>358,709,770.62</b>	<b>4,680,196.62</b>	<b>687,632,908.01</b>

## (2) 2017年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2017年度										少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益合计											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	318,600,000.00								4,556,289.45	247,221,808.92	1,281,571.37	571,659,669.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	318,600,000.00								4,556,289.45	247,221,808.92	1,281,571.37	571,659,669.74
三、年初至报告期末增减变动金额									1,086,651.32	91,288,381.54	3,206,824.28	95,581,857.14
（一）综合收益总额										95,561,032.86	256,824.28	95,817,867.14
（二）所有者投入和减少的资本											3,430,000.00	3,430,000.00
1、所有者投入资本											3,430,000.00	3,430,000.00
2、股份支付计入股东权益的金额												
3、其他												
（三）利润分配									1,086,651.32	-4,272,651.32	-480,000.00	-3,666,000.00
1、提取盈余公积									1,086,651.32	-1,086,651.32		
2、对股东的分配										-3,186,000.00	-480,000.00	-3,666,000.00
3、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增股本												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												



(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
<b>四、期末余额</b>	<b>318,600,000.00</b>								<b>5,642,940.77</b>	<b>338,510,190.46</b>	<b>4,488,395.65</b>	<b>667,241,526.88</b>

## (3) 2016年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2016年度											
	归属于母公司所有者权益合计									少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	专项储备	其他综合收益	盈余公积			未分配利润
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	318,600,000.00								3,355,644.76	152,188,943.34	1,489,646.88	475,634,234.98
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	318,600,000.00								3,355,644.76	152,188,943.34	1,489,646.88	475,634,234.98
三、年初至报告期末增减变动金额									1,200,644.69	95,032,865.58	-208,075.51	96,025,434.76
（一）综合收益总额										99,419,510.27	406,924.49	99,826,434.76
（二）所有者投入和减少的资本												
1、所有者投入资本											3,430,000.00	3,430,000.00
2、股份支付计入股东权益的金额												
3、其他												
（三）利润分配									1,200,644.69	-4,386,644.69	-615,000.00	-3,801,000.00
1、提取盈余公积									1,200,644.69	-1,200,644.69		
2、对股东的分配										-3,186,000.00	-615,000.00	-3,801,000.00
3、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增股本												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												

(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
<b>四、期末余额</b>	<b>318,600,000.00</b>								<b>4,556,289.45</b>	<b>247,221,808.92</b>	<b>1,281,571.37</b>	<b>571,659,669.74</b>

## (4) 2015年度合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2015年度										少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益合计											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
优先股		永续债	其他									
一、上年年末余额	318,600,000.00				107,310,315.92				44,699,932.28	116,756,210.56	67,390,184.72	654,756,643.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并					101,591,880.81				1,437,500.00	-6,295,263.21	1,738,277.59	98,472,395.19
其他												
二、本年初余额	318,600,000.00				208,902,196.73				46,137,432.28	110,460,947.35	69,128,462.31	753,229,038.67
三、年初至报告期末增减变动金额					-208,902,196.73				-42,781,787.52	41,727,995.99	-67,638,815.43	-277,594,803.69
（一）综合收益总额										92,460,104.22	11,017,184.15	103,477,288.37
（二）所有者投入和减少的资本					-208,902,196.73				-44,699,932.28	-46,623,963.47	-77,925,999.58	-378,152,092.06
1、所有者投入资本												
2、股份支付计入股东权益的金额												
3、其他					-208,902,196.73				-44,699,932.28	-46,623,963.47	-77,925,999.58	-378,152,092.06
（三）利润分配									1,918,144.76	-4,108,144.76	-730,000.00	-2,920,000.00
1、提取盈余公积									1,918,144.76	-1,918,144.76		
2、对股东的分配											-730,000.00	-730,000.00
3、其他										-2,190,000.00		-2,190,000.00
（四）股东权益内部结转	318,600,000.00								3,355,644.76	152,188,943.34	1,489,646.88	475,634,234.98
1、资本公积转增股本												

2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
<b>四、期末余额</b>	<b>318,600,000.00</b>								<b>3,355,644.76</b>	<b>152,188,943.34</b>	<b>1,489,646.88</b>	<b>475,634,234.98</b>

## (三) 最近三年一期母公司财务报表

## 1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	110,587,631.88	12,545,187.16	19,392,474.27	412,471.25
应收票据及应收账款	55,872.00		22,072.35	
预付款项				569,742.85
应收股利	1,000,000.00		7,020,000.00	
其他应收款	4,520,719.83	37,523.06	9,030.70	6,305,269.21
存货				
划分为持有待售的资产				
一年内到期的流动资产				
其他流动资产	118,674.64	99,874,901.63	2,555,656.54	2,014,687.12
<b>流动资产合计</b>	<b>116,282,898.35</b>	<b>112,457,611.88</b>	<b>28,999,233.86</b>	<b>9,302,170.43</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	117,900,000.00	117,900,000.00	117,900,000.00	117,900,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	405,247,570.41	379,347,570.41	375,777,570.41	365,777,570.41
投资性房地产	76,791,037.80	78,686,782.40	82,912,538.42	81,274,687.47
固定资产	14,004,565.48	14,350,939.52	15,290,628.23	16,276,487.25
在建工程	1,145,051.26	1,067,377.77		
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	3,214,137.24	3,137,463.46	3,155,828.84	3,127,738.46
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	3,750,967.69	1,392,162.64	1,225,169.03	
递延所得税资产	1,216,432.42	1,181,177.77	1,181,128.13	299,352.60
其他非流动资产				

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
<b>非流动资产合计</b>	<b>623,269,762.30</b>	<b>597,063,473.97</b>	<b>597,442,863.06</b>	<b>584,655,836.19</b>
<b>资产总计</b>	<b>739,552,660.65</b>	<b>709,521,085.85</b>	<b>626,442,096.92</b>	<b>593,958,006.62</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
应付票据及应付账款	6,659,259.40	1,080,551.37		
预收款项	7,498,526.02	8,843,030.00	1,714,319.00	2,470,292.25
应付职工薪酬	136,061.67	2,122,732.06	2,252,937.65	1,980,799.98
应交税费	2,290,484.94	535,918.24	2,075,701.36	350,126.40
应付利息				
应付股利				3,120,120.00
其他应付款	154,947,761.55	112,653,757.95	43,794,555.85	18,252,531.80
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>171,532,093.58</b>	<b>125,235,989.62</b>	<b>49,837,513.86</b>	<b>26,173,870.43</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>				
<b>负债总计</b>	<b>171,532,093.58</b>	<b>125,235,989.62</b>	<b>49,837,513.86</b>	<b>26,173,870.43</b>
股本	318,600,000.00	318,600,000.00	318,600,000.00	318,600,000.00
其他权益工具				
资本公积	109,142,933.57	109,142,933.57	109,142,933.57	109,142,933.57
减：库存股				

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	48,905,373.05	48,905,373.05	47,818,721.73	46,618,077.04
未分配利润	91,372,260.45	107,636,789.61	101,042,927.76	93,423,125.58
<b>股东权益合计</b>	<b>568,020,567.07</b>	<b>584,285,096.23</b>	<b>576,604,583.06</b>	<b>567,784,136.19</b>
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>739,552,660.65</b>	<b>709,521,085.85</b>	<b>626,442,096.92</b>	<b>593,958,006.62</b>

## 2、母公司利润表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、营业收入</b>	<b>23,273,723.20</b>	<b>25,655,935.18</b>	<b>27,113,332.45</b>	<b>28,051,058.50</b>
减：营业成本	11,630,605.31	10,278,370.79	7,268,985.96	6,725,490.86
税金及附加	1,295,954.36	3,058,740.69	3,950,557.04	4,257,137.43
销售费用				
管理费用	7,139,018.56	11,749,587.54	8,916,054.37	15,729,988.50
财务费用	-152.32	-291,857.74	-100,863.53	-2,895.47
资产减值损失	141,018.62	198.56	3,527,102.11	-8,757,232.37
加：公允价值变动损益				290,012.13
投资收益（损失以“-”号填列）	10,910,015.96	10,646,698.11	9,126,587.36	11,580,676.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
其他收益		248,082.20		
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>13,977,294.63</b>	<b>11,755,675.65</b>	<b>12,678,083.86</b>	<b>21,969,257.74</b>
加：营业外收入	1,000.00	2,000.00	315,758.54	2,921.00
减：营业外支出	102,000.00	314,607.40	19,040.23	167,426.06
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>13,876,294.63</b>	<b>11,443,068.25</b>	<b>12,974,802.17</b>	<b>21,804,752.68</b>
减：所得税费用	1,148,223.79	576,555.08	968,355.30	2,623,305.04
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>12,728,070.84</b>	<b>10,866,513.17</b>	<b>12,006,446.87</b>	<b>19,181,447.64</b>
<b>五、其他综合收益</b>				



项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
六、综合收益总额	12,728,070.84	10,866,513.17	12,006,446.87	19,181,447.64
七、每股收益				

### 3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	23,918,693.30	34,476,067.73	27,009,508.00	22,697,284.25
收到的税费返还		232,594.20	2,110,194.34	
收到其他与经营活动有关的现金	19,192,702.09	4,560,095.05	1,660,750.10	3,385,192.34
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>43,111,395.39</b>	<b>39,268,720.98</b>	<b>30,780,452.44</b>	<b>26,082,476.59</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,184,831.47	5,343,147.64	3,107,892.34	1,749,600.00
支付给职工以及为职工支付的现金	6,996,987.15	7,062,647.04	5,991,676.86	4,027,937.92
支付的各项税费	2,458,533.68	6,343,386.03	4,791,363.78	8,063,442.66
支付其他与经营活动有关的现金	17,363,936.15	2,062,969.08	1,788,234.77	6,048,372.88
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>31,004,288.45</b>	<b>20,812,149.79</b>	<b>15,679,167.75</b>	<b>19,889,353.46</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>12,107,106.94</b>	<b>18,456,571.19</b>	<b>15,101,284.69</b>	<b>6,193,123.13</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	99,300,000.00			611,260.13
取得投资收益收到的现金	9,910,015.96	17,666,698.11	2,106,587.36	9,622,645.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			170,529.09	32,895.00
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			10,000,000.00	27,950,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>109,210,015.96</b>	<b>17,666,698.11</b>	<b>12,277,116.45</b>	<b>38,216,800.24</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,285,946.18	1,489,556.41	4,412,536.82	718,294.42

投资支付的现金	25,900,000.00	102,870,000.00	10,000,000.00	4,692,175.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	96,132.00		12,700,000.00	46,602,859.68
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>29,282,078.18</b>	<b>104,359,556.41</b>	<b>27,112,536.82</b>	<b>52,013,329.80</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>79,927,937.78</b>	<b>-86,692,858.30</b>	<b>-14,835,420.37</b>	<b>-13,796,529.56</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	35,500,000.00	106,360,000.00	76,500,000.00	41,790,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>35,500,000.00</b>	<b>106,360,000.00</b>	<b>76,500,000.00</b>	<b>41,790,000.00</b>
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,992,600.00	3,186,000.00	6,185,861.30	
支付其他与筹资活动有关的现金	500,000.00	41,785,000.00	51,600,000.00	36,831,969.05
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>29,492,600.00</b>	<b>44,971,000.00</b>	<b>57,785,861.30</b>	<b>36,831,969.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>6,007,400.00</b>	<b>61,389,000.00</b>	<b>18,714,138.70</b>	<b>4,958,030.95</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>98,042,444.72</b>	<b>-6,847,287.11</b>	<b>18,980,003.02</b>	<b>-2,645,375.48</b>
加：期初现金及现金等价物余额	12,545,187.16	19,392,474.27	412,471.25	3,057,846.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>110,587,631.88</b>	<b>12,545,187.16</b>	<b>19,392,474.27</b>	<b>412,471.25</b>

## 4、母公司所有者权益变动表

## (1) 2018年1-6月母公司所有者权益变动表

单位：元

2018年1-6月											
项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	318,600,000.00				109,142,933.57				48,905,373.05	107,636,789.61	584,285,096.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	318,600,000.00				109,142,933.57				48,905,373.05	107,636,789.61	584,285,096.23
三、年初至报告期末增减变动金额										-16,264,529.16	-16,264,529.16
（一）综合收益总额										12,728,070.84	12,728,070.84
（二）所有者投入和减少的资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入和减少资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配										-28,992,600.00	-28,992,600.00
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配										-28,992,600.00	-28,992,600.00

3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用(以负号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>318,600,000.00</b>				<b>109,142,933.57</b>				<b>48,905,373.05</b>	<b>91,372,260.45</b>	<b>568,020,567.07</b>

(2) 2017年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	318,600,000.00				109,142,933.57				47,818,721.73	101,042,927.76	576,604,583.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	318,600,000.00				109,142,933.57				47,818,721.73	101,042,927.76	576,604,583.06
三、年初至报告期末增减变动金额									1,086,651.32	6,593,861.85	7,680,513.17
(一) 综合收益总额										10,866,513.17	10,866,513.17

(二)所有者投入和减少的资本												
1、所有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入和减少资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
(三)利润分配									1,086,651.32	-4,272,651.32		-3,186,000.00
1、提取盈余公积									1,086,651.32	-1,086,651.32		
2、对股东的分配										-3186,000.00		-3186,000.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用(以负号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>318,600,000.00</b>				<b>109,142,933.57</b>				<b>48,905,373.05</b>	<b>107,636,789.61</b>		<b>584,285,096.23</b>

## (3) 2016年度母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	318,600,000.00				109,142,933.57				46,618,077.04	93,423,125.58	567,784,136.19
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	318,600,000.00				109,142,933.57				46,618,077.04	93,423,125.58	567,784,136.19
三、年初至报告期末增减变动金额									1,200,644.69	7,619,802.18	8,829,446.87
（一）综合收益总额										12,006,446.87	12,006,446.87
（二）所有者投入和减少的资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入和减少资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配									1,200,644.69	-4,386,644.69	-3,186,000.00
1、提取盈余公积									1,200,644.69	-1,200,644.69	
2、对股东的分配										-3,186,000.00	-3,186,000.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用（以负号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>318,600,000.00</b>				<b>109,142,933.57</b>				<b>47,818,721.73</b>	<b>101,042,927.76</b>	<b>576,604,583.06</b>

## (4) 2015年度母公司所有者权益变动表

单位：元

2015年											
项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	318,600,000.00				111,910,718.26				44,699,932.28	76,159,822.70	551,370,473.24
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	318,600,000.00				111,910,718.26				44,699,932.28	76,159,822.70	551,370,473.24
三、年初至报告期末增减变动金额					-2,767,784.69				1,918,144.76	17,263,302.88	16,413,629.95
（一）综合收益总额										19,181,447.64	19,181,447.64
（二）所有者投入和减少的资本					-2,767,784.69						-2,767,784.69
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入和减少资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他					-2,767,784.69						-2,767,784.69
（三）利润分配									1,918,144.76	-1,918,144.76	
1、提取盈余公积									1,918,144.76	-1,918,144.76	
2、对股东的分配											
3、其他	-	-	-	-							
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-							
1、资本公积转增股本	-	-	-	-							
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-							



3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-							
4、其他	-	-	-	-							
（五）专项储备	-	-	-	-							
1、本期提取	-	-	-	-							
2、本期使用（以负号填列）	-	-	-	-							
（六）其他	-	-	-	-							
<b>四、本年年末余额</b>	<b>318,600,000.00</b>				<b>109,142,933.57</b>				<b>46,618,077.04</b>	<b>93,423,125.58</b>	<b>567,784,136.19</b>

## 二、合并报表的范围及变化情况

### （一）合并范围的确定

公司合并财务报表遵循了《企业会计准则第33号—合并财务报表》所规定的相关原则：合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

### （二）合并报表范围

截至2018年6月30日，公司纳入合并财务报表范围的子公司共有9家，具体如下：

序号	一级子公司名称	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
1	温州东日气体有限公司	制造业	100%	-	同一控制下合并
2	温州东日房地产开发有限公司	房地产业	100%	-	同一控制下合并
3	温州市益优农产品市场管理有限公司	农贸市场管理	5%	95%	同一控制下合并
4	温州菜篮子经营配送有限公司	农产品批发配送	-	100%	同一控制下合并
5	温州菜篮子肉类运输有限公司	肉类运输	-	75%	同一控制下合并
6	温州菜篮子农副产品配送有限公司	农产品批发配送	100%	-	设立取得
7	温州东日淡水鱼有限公司	鲜活水产品销售	51%	-	设立取得
8	温州市东日水产批发市场管理有限公司	市场管理	100%	-	设立取得
9	临汾晋鲜丰农产品市场有限公司	市场管理	90%	-	设立取得

### （三）最近三年一期合并范围的变化情况

#### 1、2015年合并报表范围变化情况

2015年公司纳入当年合并报表范围的子公司共计8家，与2014年相比，增加2家。主要原因是公司重大资产重组转型所致。其中，新纳入合并报表范围的子公司3家，不再纳入合并报表范围的1家。（由于重大资产重组的交割日为2015

年12月31日，因此合并资产负债表中剔除了浙江东日进出口有限公司、浙江东日房地产开发有限公司和金华金狮房地产开发有限公司三家公司)

新纳入合并范围的子公司分别为：温州市益优农产品市场管理有限公司、温州菜篮子经营配送有限公司和温州菜篮子肉类运输有限公司。

因开发项目结束而被注销，从而不再纳入合并报表范围的公司系温岭市东日房地产开发有限公司。

## **2、2016年合并报表范围变化情况**

2016年公司纳入当年合并报表范围的子公司共计6家，与2015年相比，减少2家，主要原因是2015年重大资产重组置出了3家子公司并新设立了1家子公司。

新纳入合并范围的子公司为温州菜篮子农副产品配送有限公司。

不再纳入合并范围内的3家子公司分别为：浙江东日进出口有限公司、浙江东日房地产开发有限公司和金华金狮房地产开发有限公司。

## **3、2017年合并报表范围变化情况**

2017年公司纳入当年合并报表范围的子公司共计7家，与2016年相比，增加1家，主要原因是公司业务拓展所致。

新纳入合并范围的子公司为温州东日淡水鱼有限公司。

## **4、2018年1-6月合并报表范围变化情况**

2018年1-6月纳入当年合并报表范围的子公司共计9家，与2017年相比，增加2家，主要原因是内部管理需要。新纳入合并范围的子公司为温州东日水产批发市场管理有限公司及临汾晋鲜丰农产品市场有限公司。

### 三、主要财务指标及非经常性损益明细表

#### (一) 主要财务指标

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
资产负债率（合并）	31.07%	33.46%	37.73%	46.06%
资产负债率（母公司）	23.19%	17.65%	7.96%	4.41%
流动比率	1.40	1.27	0.90	0.20
速动比率	1.38	1.25	0.88	0.11
项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
应收账款周转率	10.96	31.77	44.25	286.00
存货周转率	30.53	56.89	8.11	2.04
净资产周转率	0.27	0.57	0.68	1.75
总资产周转率	0.19	0.36	0.40	1.01
每股经营活动产生的现金净流量	0.12	0.51	0.50	0.75
每股净现金流量	0.23	0.03	0.16	-0.27
利息保障倍数（倍）	18.39	16.48	10.88	7.94

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、资产负债率 = (负债总额/资产总额) × 100%
- 2、流动比率 = 流动资产/流动负债
- 3、速动比率 = 速动资产/流动负债 = (流动资产 - 存货) / 流动负债
- 4、存货周转率 = 营业成本/存货平均余额
- 5、应收账款周转率 = 营业收入/应收账款平均余额
- 6、净资产周转率 = 营业收入/净资产平均余额
- 7、总资产周转率 = 营业收入/总资产平均余额
- 8、每股经营活动产生的现金流量 = 经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数
- 9、每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数
- 10、利息保障倍数 = 息税前利润 / 利息支出

## （二）每股收益和净资产收益率

根据中国证监会2010年1月发布的《公开发行公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求，公司最近三年一期的净资产收益率和每股收益情况如下：

项目	期间	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	2018年1-6月	7.26%	0.15	0.15
	2017年度	15.51%	0.30	0.30
	2016年度	19.03%	0.31	0.31
	2015年度	12.66%	0.29	0.29
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	2018年1-6月	6.95%	0.15	0.15
	2017年度	14.89%	0.29	0.29
	2016年度	18.94%	0.31	0.31
	2015年度	4.20%	0.08	0.08

## （三）非经常性损益明细表

根据中国证监会2008年10月发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号-非经常性损益》（2008修订），公司最近三年一期的非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
非流动资产处置损益	2,057.95	2,701,033.02	74,370.35	-282,201.87
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,272,100.00	652,581.58	581,907.20	93,800.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		649,502.97		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产				

产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				66,802,474.14
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				552,657.24
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-107,998.54	-85,005.77	-22,806.74	-64,015.46
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,618,675.00	1,346,698.11		
少数股东权益影响数	-75.00	-1,346.63	-160,283.74	154,507.47
所得税影响数	-693,513.99	1,420,703.13	-4,179.86	30,525.76
合计	2,091,245.42	3,842,760.15	469,007.21	67,287,747.28

## 四、假设前三年已完成收购现代农贸城一期（批发市场部分）资产的备考财务报表

天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司编制的备考财务报表进行审阅并出具了天健审（2018）6145号审阅报告。

### （一）备考财务报表的编制基础

本备考合并财务报表系根据公司董事会决议通过并签订的《关于现代农贸城一期（批发市场部分）之资产购买协议》及补充协议之约定，假设公司配股公开发行证券方案已经完成，同时交易双方（本公司、菜篮子集团）根据标的资产的评估结果为资产定价依据以现金支付的方式完成了资产购买。本备考合并财务报表根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第11号——上市公司公开发行证券募集说明书》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第10号——上市公司公开发行证券申请文件》等相关规定编制。

本备考合并财务报表假设现代农贸城一期（批发市场部分）之资产购买事项已于本备考合并财务报表最早期初（2015年1月1日）实施完成，即上述交易完成后的架构在2015年1月1日已经存在。并在天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司2015年度、2016年度和2017年度的财务报表及经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司对标的资产的评估结果基础上，编制了2017年12月31日的备考合并资产负债表，以及2015年度、2016年度和2017年度的备考合并利润表。

### （二）备考财务报表

#### 1、备考合并资产负债表

单位：元

项目	2017.12.31	2016.12.31
<b>流动资产：</b>		
货币资金	305,602,839.45	294,225,317.92
以公允价值计量且其变动计入当期损		

项目	2017.12.31	2016.12.31
益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	12,499,637.26	9,537,221.64
预付款项	651,362.70	694,920.58
应收股利		7,020,000.00
其他应收款	5,614,712.33	2,205,391.38
买入返售金融资产		
存货	3,684,488.54	2,576,996.33
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	100,337,187.44	2,905,656.54
<b>流动资产合计</b>	<b>428,390,227.72</b>	<b>319,165,504.39</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	117,900,000.00	117,900,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	78,686,782.40	82,912,538.42
固定资产	454,204,327.87	474,415,410.57
在建工程	2,289,903.82	240,702.40
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	483,512,907.26	498,957,448.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,823,129.34	2,619,409.81
递延所得税资产	1,389,996.16	1,245,469.99
其他非流动资产	28,111,675.85	27,182,846.19
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,172,918,722.70</b>	<b>1,205,473,825.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,601,308,950.42</b>	<b>1,524,639,329.85</b>



项目	2017.12.31	2016.12.31
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	13,183,589.71	7,730,171.61
预收款项	19,665,778.28	12,233,081.08
应付职工薪酬	16,782,895.88	17,085,974.86
应交税费	54,998,656.47	30,997,450.90
应付利息	262,679.61	338,761.43
应付股利		
其他应付款	33,686,877.76	27,418,429.11
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	25,600,000.00	20,600,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>164,180,477.71</b>	<b>116,403,868.99</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	166,700,000.00	227,300,000.00
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>166,700,000.00</b>	<b>227,300,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>330,880,477.71</b>	<b>343,703,868.99</b>
<b>股东权益：</b>		
归属于母公司股东权益	1,265,940,077.06	1,179,653,889.49
少数股东权益	4,488,395.65	1,281,571.37
<b>股东权益合计</b>	<b>1,270,428,472.71</b>	<b>1,180,935,460.86</b>

项目	2017.12.31	2016.12.31
负债和股东权益总计	1,601,308,950.42	1,524,639,329.85

## 2、备考合并利润表

单位：元

项目	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>350,102,846.60</b>	<b>357,993,318.71</b>	<b>988,448,031.81</b>
其中：营业收入	350,102,846.60	357,993,318.71	988,448,031.81
<b>二、营业总成本</b>	<b>244,577,457.98</b>	<b>244,711,378.71</b>	<b>852,497,956.35</b>
其中：营业成本	186,233,030.71	177,055,397.59	707,294,208.35
税金及附加	6,192,079.74	11,134,941.69	44,432,717.65
销售费用	9,947,454.63	11,023,059.34	30,519,646.01
管理费用	33,619,460.99	28,362,382.50	46,971,918.76
财务费用	8,287,607.87	13,324,211.63	22,471,731.83
资产减值损失	297,824.04	3,811,385.96	807,733.75
加：公允价值变动收益			290,012.13
投资收益	9,146,698.11	7,020,000.00	9,622,645.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益	2,955,699.84	74,370.35	-273,982.87
汇兑收益			
其他收益	620,293.20		
<b>三、营业利润</b>	<b>118,248,079.77</b>	<b>120,376,310.35</b>	<b>145,588,749.83</b>
加：营业外收入	217,306.67	615,101.83	315,242.43
减：营业外支出	524,690.88	295,079.35	1,863,129.40
<b>四、利润总额</b>	<b>117,940,695.56</b>	<b>120,696,332.83</b>	<b>144,040,862.86</b>
减：所得税费用	28,211,683.71	28,736,590.95	40,563,574.49
<b>五、净利润</b>	<b>89,729,011.85</b>	<b>91,959,741.88</b>	<b>103,477,288.37</b>
归属于母公司所有者的净利润	89,472,187.57	91,552,817.39	92,460,104.22
少数股东损益	256,824.28	406,924.49	11,017,184.15
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			

项目	2017年度	2016年度	2015年度
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>89,729,011.85</b>	<b>91,959,741.88</b>	<b>103,477,288.37</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	89,472,187.57	91,552,817.39	92,460,104.22
归属于少数股东的综合收益总额	256,824.28	406,924.49	11,017,184.15
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益(元/股)	0.22	0.22	0.22
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.22	0.22	0.22

## 五、备考盈利预测报告

本公司2018-2019年度备考盈利预测表是管理层在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则，但备考盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### （一）备考财务报表的编制说明

#### 1、备考盈利预测编制基础

本备考盈利预测系假设上述交易完成后的公司架构在2018年1月1日（或2018年10月31日）已经存在，且在2018年度至2019年度持续经营。

本公司在经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2017年度财务报表的基础上，结合本公司2018年1—3月的实际经营业绩，并以本公司对预测期间经营环境及经营计划等的最佳估计假设为前提，编制了本公司2018-2019年度备考盈利预测表。

本公司编制该备考盈利预测表所采用的会计政策和会计估计符合企业会计准则的规定，与公司实际采用的会计政策和会计估计一致。

#### 2、备考盈利预测假设

（1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对公司生产经营有影响的法律法规、行业规定和行业质量标准等无重大变化；

（4）本公司组织结构、股权结构及治理结构无重大变化；

（5）本公司经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化；

（6）本公司制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；

（7）本公司经营所需的能源和主要原材料供应及价格不会发生重大波动；

（8）本公司经营活动、预计产品结构及产品市场需求状况、价格在正常范围内变动；

(9) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

(10) 其他具体假设详见本备考盈利预测说明之备考盈利预测表项目说明所述。

## (二) 备考盈利预测表

本备考盈利预测表数据均来源于天健审（2018）6141号《浙江东日股份有限公司盈利预测审核报告》。

### 备考合并盈利预测表 (假设2018年1月1日完成购买)

单位：万元

项目	2017年度 已审实际 数	2018年度			2019年度 预测数
		1-3月	4-12月	合计	
		未审实际 数	预测数		
一、营业总收入	35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
其中：营业收入	35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
二、营业总成本	23,645.91	5,135.34	20,337.80	25,473.14	26,985.83
其中：营业成本	17,811.46	3,918.52	15,710.09	19,628.61	20,977.16
税金及附加	619.21	128.97	498.21	627.18	662.84
销售费用	994.75	250.72	858.72	1,109.44	1,162.88
管理费用	3,361.95	641.00	2,649.08	3,290.08	3,413.46
财务费用	828.76	203.17	584.66	787.83	736.49
资产减值损失	29.78	-7.04	37.04	30.00	33.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）					
投资收益（损失以“-”号填列）	914.67	85.60	1,036.81	1,122.41	1,122.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
资产处置收益（损失以“-”号填列）	295.57				
汇兑收益（损失以“-”号填列）					
其他收益	62.03	0.18		0.18	

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,636.64	2,365.26	12,413.21	14,778.47	15,822.49
加：营业外收入	21.73	1.89		1.89	
减：营业外支出	52.47	0.91		0.91	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,605.90	2,366.24	12,413.21	14,779.45	15,822.49
减：所得税费用	3,024.13	598.86	2,972.38	3,571.24	3,736.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,581.77	1,767.38	9,440.83	11,208.21	12,085.81
（一）按经营持续性分类：					
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,581.77	1,767.38	9,440.83	11,208.21	12,085.81
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	9,556.09	1,738.33	9,389.19	11,127.52	11,961.66
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	25.68	29.05	51.64	80.69	124.15
六、其他综合收益的税后净额					
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额					
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动					
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益					
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额					
2.可供出售金融资产公允价值变动损益					
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4.现金流量套期损益的有效部分					
5.外币财务报表折算差额					
6.其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					

七、综合收益总额	9,581.77	1,767.38	9,440.83	11,208.21	12,085.81
归属于母公司股东的综合收益总额	9,556.09	1,738.33	9,389.19	11,127.52	11,961.66
归属于少数股东的综合收益总额	25.68	29.05	51.64	80.69	124.15
八、每股收益：					
（一）基本每股收益（元/股）	0.30	0.04	0.23	0.27	0.29
（二）稀释每股收益（元/股）	0.30	0.04	0.23	0.27	0.29

**备考母公司盈利预测表**  
(假设2018年1月1日完成购买)

单位：万元

项目	2017年度 已审实际 数	2018年度			2019年度 预测数
		1-3月	4-12月	合计	
		未审实际 数	预测数		
一、营业收入	2,565.59	948.54	4,005.83	4,954.37	5,922.53
减：营业成本	1,027.84	521.88	1,808.33	2,330.21	2,321.09
税金及附加	305.87	62.40	240.57	302.97	328.52
销售费用			25.00	25.00	27.88
管理费用	1,174.96	284.70	808.04	1,092.74	921.93
财务费用	-29.19	4.71	3.41	8.12	3.65
资产减值损失	0.02	11.95		11.95	24.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）					
投资收益（损失以“-”号填列）	1,064.67	85.60	1,965.95	2,051.55	1,122.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
其他收益	24.81				

二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,175.57	148.50	3,086.43	3,234.93	3,417.87
加：营业外收入	0.20				
减：营业外支出	31.46				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,144.31	148.50	3,086.43	3,234.93	3,417.87
减：所得税费用	57.66	37.53	370.79	408.32	625.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,086.65	110.97	2,715.64	2,826.61	2,792.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,086.65	110.97	2,715.64	2,826.61	2,792.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益					
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
2.可供出售金融资产公允价值变动损益					
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4.现金流量套期损益的有效部分					
5.外币财务报表折算差额					
6.其他					
六、综合收益总额	1,086.65	110.97	2,715.64	2,826.61	2,792.13
七、每股收益：					
（一）基本每股收益（元/股）					



(二) 稀释每股收益 (元/股)					
------------------	--	--	--	--	--

**备考合并盈利预测表**  
(假设2018年10月31日完成购买)

单位：万元

项目	2017年度 已审实际数	2018年度			2019年度 预测数
		1-3月 未审实际 数	4-12月 预测数	合计	
一、营业总收入	35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
其中：营业收入	35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
二、营业总成本	23,645.91	5,152.45	20,377.72	25,530.17	26,985.83
其中：营业成本	17,811.46	3,935.63	15,750.01	19,685.64	20,977.16
税金及附加	619.21	128.97	498.21	627.18	662.84
销售费用	994.75	250.72	858.72	1,109.44	1,162.88
管理费用	3,361.95	641.00	2,649.08	3,290.08	3,413.46
财务费用	828.76	203.17	584.66	787.83	736.49
资产减值损失	29.78	-7.04	37.04	30.00	33.00
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)					
净敞口套期损益(损失以 “-”号填列)					
投资收益(损失以“-”号填 列)	914.67	85.60	1,036.81	1,122.41	1,122.41
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益					
资产处置收益(损失以“-” 号填列)	295.57				
汇兑收益(损失以“-”号填 列)					
其他收益	62.03	0.18		0.18	
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	12,636.64	2,348.15	12,373.29	14,721.44	15,822.49
加：营业外收入	21.73	1.89		1.89	
减：营业外支出	52.47	0.91		0.91	
四、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	12,605.90	2,349.13	12,373.29	14,722.42	15,822.49
减：所得税费用	3,024.13	594.58	2,962.40	3,556.98	3,736.68

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,581.77	1,754.55	9,410.89	11,165.44	12,085.81
（一）按经营持续性分类：					
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,581.77	1,754.55	9,410.89	11,165.44	12,085.81
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	9,556.09	1,725.50	9,359.25	11,084.75	11,961.66
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	25.68	29.05	51.64	80.69	124.15
六、其他综合收益的税后净额					
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额					
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动					
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益					
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额					
2.可供出售金融资产公允价值变动损益					
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4.现金流量套期损益的有效部分					
5.外币财务报表折算差额					
6.其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额	9,581.77	1,754.55	9,410.89	11,165.44	12,085.81
归属于母公司股东的综合收益总额	9,556.09	1,725.50	9,359.25	11,084.75	11,961.66
归属于少数股东的综合收益总额	25.68	29.05	51.64	80.69	124.15

八、每股收益：					
（一）基本每股收益（元/股）	0.30	0.05	0.31	0.33	0.29
（二）稀释每股收益（元/股）	0.30	0.05	0.31	0.33	0.29

**备考母公司盈利预测表**  
(假设2018年10月31日完成购买)

单位：万元

项目	2017年度 已审实际数	2018年度			2019年 度 预测数
		1-3月	4-12月	合计	
		未审实际数	预测数		
一、营业收入	2,565.59	948.54	4,005.83	4,954.37	5,922.53
减：营业成本	1,027.84	538.99	1,848.25	2,387.24	2,321.09
税金及附加	305.87	62.40	240.57	302.97	328.52
销售费用			25.00	25.00	27.88
管理费用	1,174.96	284.70	808.04	1,092.74	921.93
财务费用	-29.19	4.71	3.41	8.12	3.65
资产减值损失	0.02	11.95		11.95	24.00
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)					
净敞口套期损益(损失以 “-”号填列)					
投资收益(损失以“-”号填 列)	1,064.67	85.60	1,965.95	2,051.55	1,122.41
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益					
资产处置收益(损失以“-” 号填列)					
其他收益	24.81				
二、营业利润(亏损以“-” 号填列)	1,175.57	131.39	3,046.51	3,177.90	3,417.87
加：营业外收入	0.20				
减：营业外支出	31.46				

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,144.31	131.39	3,046.51	3,177.90	3,417.87
减：所得税费用	57.66	33.25	360.81	394.06	625.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,086.65	98.14	2,685.70	2,783.84	2,792.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,086.65	98.14	2,685.70	2,783.84	2,792.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益					
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
2.可供出售金融资产公允价值变动损益					
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4.现金流量套期损益的有效部分					
5.外币财务报表折算差额					
6.其他					
六、综合收益总额	1,086.65	98.14	2,685.70	2,783.84	2,792.13
七、每股收益：					
（一）基本每股收益（元/股）					
（二）稀释每股收益（元/股）					

## 第四节 管理层讨论与分析

公司管理层根据报告期的合并财务报表，对公司最近三年一期的财务状况、盈利能力、现金流量情况等进行了讨论和分析，主要情况如下：

### 一、财务状况分析

#### （一）资产状况分析

##### 1、资产规模及构成分析

最近三年一期各期末，公司资产构成情况如下：

单位：万元/%

项目	2018.06.30		2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	20,075.49	20.12	21,434.53	21.38	10,749.10	11.71	8,172.57	9.27
非流动资产	79,688.27	79.88	78,842.86	78.62	81,049.47	88.29	80,008.61	90.73
<b>资产总额</b>	<b>99,763.77</b>	<b>100.00</b>	<b>100,277.39</b>	<b>100.00</b>	<b>91,798.58</b>	<b>100.00</b>	<b>88,181.18</b>	<b>100.00</b>

最近三年一期各期末，公司资产结构主要以非流动资产为主，流动资产为辅。最近三年一期各期末，公司非流动资产分别为80,008.61万元、81,049.47万元、78,842.86万元及79,688.27万元，占各期资产总额的比重分别为90.73%、88.29%、78.62%及79.88%，公司资产构成情况与目前生产经营特点相适应。

报告期内，公司立足业务实际和行业发展方向，积极推动内外资源整合与各业务协同，不断拓展新的市场业态，推动公司资产规模稳步增长。最近三年及一期各期末，公司资产总额分别为88,101.18万元、91,798.58万元、100,277.39万元及99,763.77万元。2016年末、2017年末的资产总额相较上期末的增长比例分别为4.10%、9.24%。2018年6月末资产总额较2017年末减少主要是因为公司支付了2,913.88万元应交企业所得税及现金分红2939.76万元。

##### 2、流动资产分析

最近三年一期各期末，公司流动资产构成情况如下：

单位：万元/%

项目	2018.6.30		2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	16,414.41	81.76	9,155.79	42.72	8,255.09	76.80	3,116.13	38.13
应收账款	2,140.25	10.66	1,249.96	5.83	953.72	8.87	664.20	8.13
预付款项	68.50	0.34	65.14	0.30	69.49	0.65	114.16	1.40
应收股利	-	-	-	-	702.00	6.53	-	-
其他应收款	1,171.17	5.83	561.47	2.62	220.54	2.05	224.63	2.75
存货	258.12	1.29	368.45	1.72	257.70	2.40	3,851.98	47.13
其他流动资产	23.05	0.11	10,033.72	46.81	290.57	2.70	201.47	2.47
<b>流动资产合计</b>	<b>20,075.49</b>	<b>100.00</b>	<b>21,434.53</b>	<b>100.00</b>	<b>10,749.10</b>	<b>100.00</b>	<b>8,172.57</b>	<b>100.00</b>

最近三年一期各期末，公司流动资产分别为8,172.57万元、10,749.10万元、21,434.53万元及20,075.49万元，主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产等构成。最近三年一期各期末，上述五项资产占流动资产的比重分别为98.60%、92.82%、99.70%及99.66%。

### (1) 货币资金

最近三年一期各期末，公司货币资金项目明细情况如下：

单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
库存现金	46.70	77.13	79.79	28.30
银行存款	16,367.71	9,074.89	8,175.30	3,087.83
其他货币资金	0.00	3.77	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>16,414.41</b>	<b>9,155.79</b>	<b>8,255.09</b>	<b>3,116.13</b>

公司货币资金主要由银行存款构成，2016年末公司货币资金余额较2015年末增加5,087.47万元，增幅为164.76%，主要是完成资产置换后，公司2016年以农批市场为主营业务的经营模式导致银行存款往来资金积累所致。2017年末货币资金余额与2016年末相比变动较小。2018年6月末，公司货币资金余额较2017年末增加7,258.62万元，主要是公司在6月份赎回了9,930万元国债逆回购、在4月份

分红2,940万元及在3月底支付了2913.88万元2017年企业所得税所致。

## (2) 应收账款和其他应收款

### ①应收账款分析

A、最近三年一期各期末，公司应收账款余额、坏账准备、净额及其占流动资产的比例情况如下：

单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,208.06	1,290.69	984.69	686.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>应收账款余额</b>	<b>2,208.06</b>	<b>1,290.69</b>	<b>984.69</b>	<b>686.37</b>
减：坏账准备	67.81	40.73	30.97	22.17
<b>应收账款净额</b>	<b>2,140.25</b>	<b>1,249.96</b>	<b>953.72</b>	<b>664.20</b>
<b>应收账款净额/流动资产(%)</b>	<b>10.66</b>	<b>5.83</b>	<b>8.87</b>	<b>8.13</b>

最近三年一期各期末，公司应收账款余额分别为686.37万元、984.69万元、1,290.69万元和2,208.06万元。2015至2017年应收账款每年增长约300万元，2018年6月末，公司应收账款余额2208.06万元，较2017年末增加917.37万元，主要原因系主要系经营配送和菜篮子配送业务发展所致。

B、截至2018年6月30日，公司按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款账龄分类及坏账准备提取情况如下表：

单位：万元

账龄	2018年6月30日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	净额
1年以内	2,205.72	99.89%	66.17	3%	2,139.55
1至2年(含2年)	-	-	-	-	-
2至3年(含3年)	0.28	0.01%	0.06	20%	0.23

3至5年（含5年）	0.95	0.04%	0.47	50%	0.47
5年以上	1.11	0.05%	1.11	100%	0.00
合计	<b>2,205.72</b>	<b>99.89%</b>	<b>66.17</b>	<b>3%</b>	<b>2,139.55</b>

公司应收账款的账龄主要集中在1年以内，截至2018年6月30日，公司1年以内的应收账款余额为2,205.72万元，占按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款的比例为3.07%。

C、截至2018年6月30日，公司应收账款余额前五名的具体情况如下表：

单位：元

应收账款单位	金额	比例（%）	账龄
第一名	777,335.12	3.52	1年以内
第二名	622,832.80	2.82	1年以内
第三名	477,490.22	2.16	1年以内
第四名	421,434.00	1.91	1年以内
第五名	411,619.00	1.86	1年以内
合计	<b>2,710,711.14</b>	<b>12.27</b>	<b>1年以内</b>

从上表可以看出，截至2018年6月30日，公司应收账款金额前五名总计为271.07万元，占应收账款账面余额的12.27%，且账龄绝大部分在一年以内，上述应收账款的安全性较高。

## ②其他应收款分析

最近三年一期各期末，公司其他应收款的金额、坏账准备、净额及其占流动资产的比例情况如下：

单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
其他应收款	<b>1,336.59</b>	710.27	349.32	353.42
减：坏账准备	165.42	148.80	128.78	128.79
其他应收款净额	1,171.17	561.47	220.54	224.63
其他应收款净额/流动资产（%）	<b>5.83</b>	<b>2.62</b>	<b>2.05</b>	<b>2.75</b>

公司的其他应收款主要是应收征地补偿款和押金保证金等。最近三年一期末，公司其他应收款账面余额主要项目如下：



单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
征地补偿款	303.76	303.76	-	-
押金保证金	687.63	279.17	279.82	260.39
应收暂付款	123.98	-	0.16	41.93
暂借款	150.00			
其他	71.23	127.34	69.34	51.10
<b>合计</b>	<b>1,336.59</b>	<b>710.27</b>	<b>349.32</b>	<b>353.42</b>

最近三年一期各期末，公司其他应收款余额分别为353.42万元、349.32万元、710.27万元和1,336.59万元。其中，2017年末其他应收款余额较2016年末增加360.95万元，主要系2017年东日气体部分土地被温州市龙湾区政府征用获得的补偿款所致；2018年6月末应收押金保证金进一步上升主要是因为公司按合同约定支付了400万元现代农贸城一期租赁押金。

### (3) 存货

公司存货类型主要包括原材料和库存商品。最近三年一期各期末，公司存货项目账面价值、构成明细及其占流动资产的比例情况如下：

单位：万元

项目	2018.06.30			2017.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	26.79	-	26.79	32.78	-	32.78
库存商品	51.68	-	51.68	53.97	-	53.97
发出商品	164.54	-	164.54	260.61	-	260.61
包装物	15.10	-	15.10	21.09	-	21.09
合计	258.12	-	258.12	368.45	-	368.45
存货账面价值/流动资产(%)	1.29%			1.72%		

项目	2016.12.31			2015.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	30.61	-	30.61	39.43	-	39.43
库存商品	34.72	-	34.72	41.47	-	41.47

开发成本	-	-	-	2708.69	-	2708.69
开发产品	-	-	-	949.2	-	949.2
发出商品	159.93	-	159.93	48.92	-	48.92
包装物	32.44	-	32.44	64.27	-	64.27
合计	257.7	-	257.70	3,851.98	-	3,851.98
存货账面价值/流动资产 (%)	2.40%			47.13%		

除2015年外最近三年各年末，公司存货主要由发出商品构成，主要是东日气体已发出但尚未确认收入的乙炔气、氧气、二氧化碳等。最近三年一期各期末，公司存货账面价值分别为3,851.98万元、257.70万元、368.45万元和258.12万元，2015年末存货较之后两年一期显著偏大是因为2015年存货中包含3,657.89万元温州房开的房地产存货，该类存货在2016年转入其他非流动资产。扣除2015年温州房开存货后，公司存货2016年末、2017年末相较上一期期末的增长率分别为32.77%、42.98%，报告期内呈逐年增长趋势。报告期前三年存货的增长主要来源于东日气体的发出商品，2016年8月前东日气体存货均为自行生产，成本较低；之后逐步增加了外购存货的比重，由于外购存货价格高于自产存货，导致2016年后5个月和2017年发出商品较前期偏大。

2015年存货中占比较高的开发成本在2016年余额为零主要是由于温州市市政规划变动，导致温州东方花苑东区项目开工时间、预计竣工时间和预计总投资不确定较大，2016年该项目土地证被收回注销，故将支付的土地出让金和前期费用改列至其他非流动资产。2015年存货中占比较高的开发产品在2016年余额为零主要是温州房开旗下东来锦园项目存量商品房在2015年全部销售完毕所致。

#### (4) 其他流动资产

公司的其他流动资产主要包括国债逆回购和待抵扣增值税进项税额等。报告期内，公司其他流动资产的构成因公司每年业务需要而发生较大变化，2015年末主要包括预缴的相关税金；2016年末则主要是重大资产重组预付的中介费；而2017年末主要由国债逆回购短期投资构成。预缴相关税金和预付的重大资产重组中介费均为公司相应年度业务发展需要，同时公司以农贸市场运营管理为主的业务模式会形成正常的中短期资金盈余。公司在保证资金流动性和安全性的基础上，利用暂时闲置的自有资金进行国债逆回购，有利于提高资金使用效率，提升股东回

报。报告期内公司其他流动资产结构如下：

单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
国债逆回购		9,930.00	-	-
待抵扣增值税进项税额	23.05	103.72	40.57	-
预付重大资产重组中介费	-	-	250.00	-
预缴相关税金	-	-	-	187.76
待摊财产保险费	-	-	-	13.71
<b>合计</b>	<b>23.05</b>	<b>10,033.72</b>	<b>290.57</b>	<b>201.47</b>

### 3、非流动资产分析

最近三年一期各期末，公司非流动资产构成情况如下：

单位：万元/%

项目	2018.06.30		2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	11,790.00	14.80	11,790.00	14.95	11,790.00	14.55	11,790.00	14.74
长期股权投资	1,500.00	1.88	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	7,679.10	9.64	7,868.68	9.98	8,291.25	0.23	8,127.47	10.16
固定资产	16,844.95	21.14	17,368.24	22.03	18,635.40	22.99	19,058.27	23.82
在建工程	342.72	0.43	228.99	0.29	24.07	0.03	463.88	0.58
无形资产	37,442.47	46.99	37,954.46	48.13	39,203.97	48.38	40,242.94	50.29
长期待摊费用	1,060.50	1.33	682.31	0.87	261.94	0.32	294.33	0.37
递延所得税资产	147.75	0.19	139.00	0.18	124.55	0.15	31.73	0.04
其他非流动资产	2,880.79	3.62	2,811.17	3.57	2,718.28	3.35	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>79,688.27</b>	<b>100.00</b>	<b>78,842.86</b>	<b>100.00</b>	<b>81,049.47</b>	<b>100.00</b>	<b>80,008.61</b>	<b>100.00</b>

最近三年一期各期末，公司非流动资产分别为80,008.61万元、81,049.47万元、78,842.86万元及79,688.27万元，主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产和无形资产等构成。最近三年一期各期末，上述四项资产占非流动资产的比重分别为99.01%、96.15%、95.09%及92.56%。

#### (1) 可供出售金融资产

最近三年一期各期末，公司可供出售金融资产均为11,790万元，主要为公司持有的7,800万股温州银行股份有限公司股权（占其总股本2.63%）。

## （2）投资性房地产

最近三年一期各期末，公司投资性房地产原值、累计折旧、计提的减值准备及固定资产账面价值的具体构成如下：

单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
账面原值合计	15,333.65	15,316.71	15,512.32	14,576.95
累计折旧合计	7,282.19	7,075.68	6,848.71	6,449.48
投资性房地产账面净值合计	8,051.46	8,241.03	8,663.61	8,127.47
减值准备合计	372.36	372.36	372.36	-
<b>投资性房地产账面价值合计</b>	<b>7,679.10</b>	<b>7,868.68</b>	<b>8,291.25</b>	<b>8,127.47</b>
其中：房屋及建筑物	3,576.80	3,657.06	3,861.00	3,478.58
土地使用权	4,102.30	4,211.62	4,430.25	4,648.88
<b>投资性房地产账面价值/非流动资产（%）</b>	<b>9.64</b>	<b>9.98</b>	<b>10.23</b>	<b>10.16</b>

最近三年一期各期末，公司投资性房地产账面价值分别为8,127.47万元、8,291.25万元、7,868.68万元及7,679.10万元，占非流动资产的比重分别为10.16%、10.23%、9.98%及9.64%。公司拥有的投资性房地产主要为浙江东日营业大楼、营业大楼裙楼和九幢商展楼。

2016年末公司投资性房地产较2015年末增加163.78万元，增幅为2.02%，原因是浙江东日从温州房开购买了商铺和车位用于出租，该部分资产从固定资产转入投资性房地产计量；2017年末公司投资性房地产较2016年末减少422.57万元，降幅为5.10%，主要是公司2017年因灯具市场改造拆除部分钢结构构筑物所致。

## （3）固定资产

最近三年一期各期末，公司固定资产原值、累计折旧、计提的减值准备及固定资产账面价值的具体构成如下：

单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
账面原值合计	29,075.97	28,882.94	28,831.62	27,921.96
累计折旧合计	12,231.02	11,514.70	10,196.22	8,863.69
<b>固定资产账面净值合计</b>	<b>16,844.95</b>	<b>17,368.24</b>	<b>18,635.40</b>	<b>19,058.27</b>
减值准备合计	-	-	-	-
<b>固定资产账面价值合计</b>	<b>16,844.95</b>	<b>17,368.24</b>	<b>18,635.40</b>	<b>19,058.27</b>
其中：房屋及建筑物	16,070.03	16,601.30	17,708.65	17,948.33
通用设备	225.59	156.42	166.51	155.63
专用设备	309.30	337.49	416.46	511.55
运输工具	240.03	264.03	343.78	438.75
<b>固定资产账面价值/非流动资产（%）</b>	<b>21.14</b>	<b>22.03</b>	<b>22.99</b>	<b>23.82</b>

公司的固定资产主要由房屋及建筑物、通用设备、专用设备和运输工具等构成。最近三年一期各期末，公司的固定资产账面价值分别为19,058.27万元、18,635.40万元、17,368.24万元及16,844.95万元，占非流动资产总额的比例分别为23.82%、22.99%、22.03%及21.14%。

报告期内公司固定资产账面价值逐年递减，主要是由于固定资产计提折旧所致，报告期内未发生大额固定资产购置及处置。

#### （4）无形资产

##### ①公司无形资产使用寿命及摊销情况

类别	使用寿命	摊销方法
土地使用权	30-50年	直线法
办公软件	5年	直线法

公司于每年年终，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

##### ②公司无形资产波动分析

最近三年一期各期末，公司无形资产净值及其占非流动资产比例情况如下：

单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
土地使用权	37,345.03	37,867.13	39,128.14	40,176.42
办公软件	97.44	87.33	75.83	66.52
无形资产账面价值合计	<b>37,442.47</b>	<b>37,954.46</b>	<b>39,203.97</b>	<b>40,242.94</b>
无形资产账面价值/非流动资产(%)	<b>46.99</b>	<b>48.14</b>	<b>48.37</b>	<b>50.30</b>

最近三年一期各期末，公司的无形资产账面价值分别为40,242.94万元、39,203.97万元、37,954.46万元及37,442.47万元，占非流动资产总额的比例分别为50.30%、48.37%、48.14%及46.99%。

报告期内，公司无形资产逐年下降，主要是因为无形资产摊销所致，除每年新增10万元左右办公软件购置外，公司未发生大额无形资产购置或处置。

## （二）负债状况分析

### 1、负债规模及构成分析

最近三年一期各期末，公司负债构成情况如下：

单位：万元/%

项目	2018.06.30		2017.12.31		2016.12.31		2015.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	14,330.47	46.23%	16,883.23	50.32	11,902.61	34.37	40,617.76	100.00
非流动负债合计	16,670.00	53.77%	16,670.00	49.68	22,730.00	65.63	-	-
负债总计	<b>31,000.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,553.23</b>	<b>100.00</b>	<b>34,632.61</b>	<b>100.00</b>	<b>40,617.76</b>	<b>100.00</b>

报告期内公司的负债结构变动较大，由2015年末均为流动负债过渡到2017年末流动负债和非流动负债占比相近，主要是由于公司2016年以银行长期借款偿还了股东借款。报告期各期末，流动负债占负债总额的比例分别为100%、34.37%、50.32%和46.23%。

近三年一期各期末，公司负债总额分别为40,617.76万元、34,632.61万元、33,553.23万元和31,000.47万元，呈现逐步缩减趋势。主要系报告期内发行人逐

步还清了与现代集团之间拆借款并按期偿还银行贷款所致。

## 2、主要负债项目分析

最近三年一期各期末，公司负债主要由银行借款（含短期借款、长期借款）、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。最近三年一期各期末，上述负债项目合计占各期末负债总额的比例分别为99.23%、99.90%、99.92%、99.92%。

### （1）银行借款

最近三年一期各期末，公司的银行借款分别为0万元、22,730.00万元、16,670.00万元及16,670.00万元，占负债总额的比重分别为0%、65.63%、49.68%及53.77%，均为长期借款。报告期内除2015年外，公司银行借款的总额及其占负债总额的比重逐年降低，主要是因为公司自2016年开始获取银行贷款，此后按照还款计划按期还本付息，导致长期借款本金逐年降低。

### （2）应付账款

最近三年一期各期末，公司的应付账款余额变动情况如下：

单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
应付账款	1,770.53	1,318.36	773.02	380.56
应付账款/负债总额（%）	5.71	3.93	2.23	0.94

2015年末、2016年末、2017年末及2018年6月末，公司的应付账款余额分别为380.56万元、773.02万元、1,318.36万元及1,770.53万元，占负债总额的比例分别为0.94%、2.23%、3.93%及5.71%，相关金额呈现逐期大幅上升趋势。主要是随着报告期内公司业务规模的扩大，经营配送购货款和应付租金增加所致。公司应付账款账龄均在1年以内（含1年），不存在一年以上的应付款项。

### （3）预收款项

最近三年一期各期末，公司的预收款项余额变动情况如下：

单位：万元/%

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
购房款	683.40	683.40	683.40	683.40
销货款	200.97	196.07	304.65	243.63
租金	771.95	773.61	211.98	244.67
摊位费	296.43	162.25	23.28	21.97
综合服务费	78.34	151.24	-	-
预收款项合计	2,031.09	1,966.58	1,223.31	1,193.67
预收款项/负债总额 (%)	<b>6.55</b>	<b>5.86</b>	<b>3.53</b>	<b>2.94</b>

报告期内，公司的预收款项主要是预收购房款和预收租金。公司预收购房款为其开发的东方花苑东区项目因为市政规划变动延期开发导致预售的购房款一直未能结转。最近三年一期各期末，公司预收款项余额分别为1,193.67万元、1,223.31万元、1,996.58万元和2,031.09万元，占负债总额的比例分别为2.94%、3.53%、5.86%和6.55%。金额和占比呈现快速增长趋势，逐期增加的原因主要是随着公司报告期内业务规模扩大，预收租金和摊位费增加所致。

#### (4) 应付职工薪酬

最近三年一期各期末，公司的应付职工薪酬余额变动情况如下：

单位：万元/%

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
应付职工薪酬	230.51	1,678.29	1,708.60	799.48
应付职工薪酬/负债总额 (%)	<b>0.74</b>	<b>5.00</b>	<b>4.93</b>	<b>1.97</b>

报告期内，公司的应付职工薪酬主要是工资、奖金和社会保险费。公司应付职工薪酬余额分别为799.48万元、1,708.60万元、1,678.29万元和230.51万元，占负债总额的比例分别为1.97%、4.93%、5.00%和0.74%。

#### (5) 应交税费

最近三年一期各期末，公司的应交税费结构及余额变动情况如下：



单位：万元/%

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
企业所得税	4,345.60	5,775.25	3,115.25	1,860.24
增值税	161.94	133.93	180.23	23.32
其他税费	148.81	55.87	66.49	182.27
应交税费合计	4,656.35	5,965.05	3,361.97	2,065.83
应交税费/负债总额 (%)	<b>15.02</b>	<b>17.78</b>	<b>9.71</b>	<b>5.09</b>

报告期内，公司的应交税费主要是应交企业所得税和应交增值税。最近三年一期各期末，公司应交税费余额分别为2,065.83万元、3,361.97万元、5,965.05万元和4,656.35万元，占负债总额的比例分别为5.09%、9.71%、17.78%和15.02%。报告期前三年金额和占比呈现快速增长趋势，2017年应交企业所得税较2016年大幅增长85.39%，主要是温州益优经税务部门同意，将所得税延期至次年缴纳所致。

#### (5) 其他应付款

最近三年一期各期末，公司的其他应付款余额情况如下：

单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
其他应付款合计	3,861.99	3,368.69	2,741.84	35,866.20
其他应付款/负债总额 (%)	<b>12.46</b>	<b>10.04</b>	<b>7.92</b>	<b>88.30</b>

2015年末、2016年末、2017年末及2018年3月末，公司的其他应付款余额分别为35,866.20万元、2,741.84万元、3,368.69万元及3,861.99万元，占负债总额的比例分别为88.30%、7.92%、10.04%及12.46%，主要为应付押金保证金。2015年末公司其他应付款规模较大，主要为子公司温州益优和菜篮子配送向间接控股股东现代集团拆借资金3.27亿元所致。

#### (6) 一年内到期的非流动负债

最近三年一期各期末，公司的一年内到期的非流动负债余额变动情况如下：

单位：万元/%

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
一年内到期的非流动负债	1,780.00	2,560.00	2,060.00	-
一年内到期的非流动负债/负债总额 (%)	5.74	7.63	5.95	-

报告期内，公司一年内到期的非流动负债余额分别为0万元、2,060万元、2,560万元和1,780.00万元，占负债总额的比例分别为0.00%、5.95%、7.63%和5.74%，金额和占比除2015年外基本稳定。

### （三）偿债能力分析

#### 1、主要偿债能力指标分析

最近三年一期，公司主要偿债能力指标如下：

项目	2018.06.30/ 2018年1-6月	2017.12.31/ 2017年度	2016.12.31/ 2016年度	2015.12.31/ 2015年度
资产负债率（合并）	31.07	33.46	37.73	46.06
流动比率	1.40	1.27	0.90	0.20
速动比率	1.38	1.25	0.88	0.11
利息保障倍数（倍）	18.39	16.48	10.88	7.94

#### （1）长期偿债能力分析

最近三年一期各期末，公司的资产负债率分别为46.06%、37.73%、33.46%及31.07%，处于较合理水平。

#### （2）短期偿债能力分析

最近三年一期各期末，发行人的流动比率分别为0.20、0.90、1.27及1.40，速动比率分别为0.11、0.88、1.25及1.38，通过2016年以银行长期借款归还股东借款，公司流动比率和速动比率大幅提升，各项偿债指标整体呈改善和提升趋势。当前总体水平优于同行业可比上市公司平均值，显示出公司具有较强偿债能力。

## 2、同行业可比上市公司比较

序号	股票简称	资产负债率(%)				流动比率			
		2018年 1-6月	2017 年	2016 年	2015 年	2018年 1-6月	2017 年	2016 年	2015 年
1	美凯龙	55.25	54.72	51.04	48.25	0.72	0.64	0.65	0.74
2	小商品城	48.70	51.61	61.14	66.55	0.79	0.83	0.82	0.76
3	海宁皮城	29.40	30.12	45.22	51.52	0.82	0.79	0.96	0.75
4	农产品	65.88	65.99	63.78	62.28	0.47	0.51	0.45	0.43
	可比上市 公司平均	49.81	50.61	55.29	57.15	0.70	0.69	0.72	0.67
	浙江东日	31.07	33.46	37.73	46.06	1.40	1.27	0.90	0.20

序号	股票简称	速动比率				利息保障倍数(倍)			
		2018年 1-6月	2017 年	2016 年	2015 年	2018年 1-6月	2017 年	2016 年	2015 年
1	美凯龙	0.71	0.64	0.65	0.74	6.74	5.25	5.09	4.63
2	小商品城	0.46	0.29	0.19	0.20	11.41	11.70	8.63	3.04
3	海宁皮城	0.59	0.58	0.75	0.36	*	30.71	11.49	32.04
4	农产品	0.39	0.44	0.39	0.36	1.50	1.77	2.09	1.68
	可比上市 公司平均	0.54	0.48	0.49	0.41	6.55	12.36	6.82	10.35
	浙江东日	1.38	1.25	0.88	0.11	16.73	16.48	10.88	7.94

数据来源：各公司年报、半年报

注：海宁皮城2018年半年报利息保障倍数为431.66，系利息支出过小，致指标数额太大，不具有可比性，故予以剔除。

## (1) 长期偿债能力比较

报告期内，公司的资产负债率低于同行业可比水平。报告期内，公司利息支出与利息保障倍数如下表所示：

指标	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
利息支出(万元)	419.60	870.12	1,379.08	2440.92
息税前利润(万元)	7,018.03	14,339.58	15,004.39	19,380.90
利息保障倍数(倍)	16.73	16.48	10.88	7.94
利息支出/息税前利润	5.98%	6.07%	9.19%	12.59%

随着公司报告期内长短期借款余额不断降低，公司息税前利润用于偿付利

息支出的比例由12.59%降低到5.98%，利息保障倍数除2015年因温州益优向现代集团拆借4亿元资金拉高1,833.33万元利息费用外，均高于同行业平均水平且资产负债率较低，长期偿债能力较强。

## （2）短期偿债能力比较

报告期内除2015年外，公司流动比率与速动比率均显著优于同行业可比上市公司均值。2015年流动比率和速动比率较其他年份偏低主要是因为2015年末温州益优向现代集团拆借的资金尚有3.59亿未归还，导致当年末流动负债显著偏大；剔除资金拆借影响后，公司2015年流动比率和速动比率为1.72和0.94，亦优于当年同行业可比上市公司均值。

## （四）运营能力分析

### 1、主要营运能力指标分析

最近三年一期，公司主要营运能力指标如下：

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
应收账款周转率	10.96	31.77	44.25	286.00
存货周转率	30.53	56.89	8.11	2.04
净资产周转率	0.27	0.52	0.63	2.08
总资产周转率	0.19	0.36	0.40	1.01

#### （1）应收账款周转率

2015年、2016年和2017年，公司的应收账款周转率分别为286.00次、44.25次、31.77次，2015年剔除置出子公司后应收账款周转率为49.74。公司应收账款周转率逐年下降主要是因为菜篮子配送应收账款占公司应收账款总额的比例超过90%，随着菜篮子配送业务规模的扩张，应收账款余额随菜篮子配送营业收入不断增长，由2015年的664.20万元逐步增长到2017年的1,249.96万元，在公司总体营业收入（2015年剔除置出子公司因素）保持稳定的情况下，应收账款周转率逐年下降。

## (2) 存货周转率

2015年、2016年和2017年，公司的存货周转率分别为2.04次、8.11次、56.89次，2015年剔除置出子公司后存货周转率为7.24。公司的存货主要包括温州房开少量未售商品房和东日气体的发出商品，由于近三年公司营业成本基本稳定，2017年公司存货周转率大幅攀升主要是因为温州房开3,657.89万元商品房存货在2016年销售完毕导致2017年平均存货大幅下降。

## (3) 净资产周转率和总资产周转率

2015年、2016年和2017年，公司的净资产周转率分别为2.08次、0.63次、0.52次。2015年公司净资产周转率较高主要系当期合并利润表包含当年置出子公司财务数据而资产负债表未包含对应数据所致，剔除置出子公司数据后净资产周转率为0.70，由于最近三年公司营业收入（2015年剔除置出子公司）基本稳定，净资产周转率逐年小幅下降系公司留存的未分配利润不断积累导致净资产逐年小幅上升所致。

2015年、2016年和2017年，公司总资产周转率分别为1.01次、0.40次、0.36次，除2015年外基本保持稳定。2015年公司总资产周转率较高主要系当期合并利润表包含当年置出子公司财务数据而资产负债表未包含对应数据所致；剔除置出子公司数据后公司总资产周转率为0.38，与报告期后两年基本一致。

## 2、同行业可比上市公司比较

序号	股票简称	应收账款周转率（次）				存货周转率（次）			
		2018年1-6月	2017年	2016年	2015年	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
1	美凯龙	3.96	10.96	12.28	6.34	11.17	64.88	60.90	11.14
2	小商品城	78.38	82.17	65.07	0.09	0.21	0.43	0.34	165.70
3	海宁皮城	24.30	14.04	10.06	0.31	0.68	0.65	0.46	22.04
4	农产品	19.90	26.90	24.07	0.60	1.22	2.84	3.49	35.76
	可比上市公司平均	31.64	33.52	27.87	1.84	3.32	17.20	16.30	58.66
	浙江东日	10.62	31.77	44.25	286.00	30.53	56.89	8.11	2.04

序号	股票简称	净资产周转率（次）				总资产周转率（次）			
		2018年1-6月	2017年	2016年	2015年	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
1	美凯龙	0.14	0.27	0.25	0.25	0.08	0.12	0.12	0.13
2	小商品城	0.14	0.81	0.64	0.60	0.08	0.39	0.25	0.20
3	海宁皮城	0.10	0.23	0.35	0.41	0.06	0.16	0.19	0.20
4	农产品	0.17	0.41	0.33	0.32	0.06	0.14	0.12	0.12
	可比上市公司平均	0.14	0.43	0.39	0.39	0.07	0.20	0.17	0.16
	浙江东日	0.27	0.52	0.63	2.08	0.19	0.36	0.40	1.01

数据来源：各公司年报、半年报

## 二、盈利能力分析

最近三年一期，公司的经营情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	18,576.55	35,010.28	35,799.33	98,844.80
减：营业成本	9,565.34	17,811.46	16,656.65	70,729.42
税金及附加	261.72	619.21	1,113.49	4,443.27
销售费用	575.72	994.75	1,102.31	3,051.96
管理费用	1,415.73	3,361.95	2,836.24	4,697.19
财务费用	394.39	828.76	1,332.42	2,247.17
资产减值损失	43.71	29.78	381.14	80.77
加：公允价值变动损益	-	-	-	29.00
投资收益	161.87	914.67	702.00	962.26
资产处置收益	0.21	295.57	-	-
其他收益	127.21	62.03	-	-
二、营业利润	6,609.23	12,636.65	13,079.09	14,586.27
加：营业外收入	3.43	21.73	68.96	32.68
减：营业外支出	14.23	52.47	29.52	214.87
三、利润总额	6,598.43	12,605.92	13,118.53	14,404.09
减：所得税费用	1,629.53	3,024.13	3,135.88	4,056.36
四、净利润	4,968.90	9,581.79	9,982.64	10,347.73

归属于母公司股东的净利润	4,919.22	9,556.10	9,941.95	9,246.01
--------------	----------	----------	----------	----------

## （一）营业收入分析

### 1、营业收入的构成情况

最近三年一期，公司营业收入构成如下：

单位：万元/%

项目	2018年1-6月		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	18,148.03	97.69	34,085.70	97.36	34,924.72	97.56	98,472.59	99.62
其他业务收入	428.52	2.31	924.58	2.64	874.61	2.44	372.21	0.38
<b>营业收入合计</b>	<b>18,576.55</b>	<b>100.00</b>	<b>35,010.28</b>	<b>100.00</b>	<b>35,799.33</b>	<b>100.00</b>	<b>98,844.80</b>	<b>100.00</b>

公司主要从事农副产品批发市场和灯具市场的运营及管理业务。从营业收入的构成上看，公司在报告期内主营业务收入占营业收入的比重均高于95%，公司主营业务突出。其他业务收入主要为公司代收代缴的水电费。

### 2、主营业务收入按业务类别划分情况

最近三年一期，公司主营业务收入按业务类别划分的明细情况如下表所示：

单位：万元/%

类别	2018年1-6月		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
批发交易市场收入	10,028.55	55.26	22,347.99	65.57	24,210.99	69.32	22,571.54	22.92
商品销售	5,628.19	31.01	8,935.48	26.21	7,703.31	22.06	38,134.45	38.73
租赁收入	2,212.11	12.19	2,251.11	6.60	2,451.45	7.02	2,634.16	2.68
运输收入	279.18	1.54	551.12	1.62	558.96	1.60	600.43	0.61
房地产销售	-	-	-	-	-	-	34,532.02	35.07
<b>总计</b>	<b>18,148.03</b>	<b>100.00</b>	<b>34,085.70</b>	<b>100.00</b>	<b>34,924.72</b>	<b>100.00</b>	<b>98,472.59</b>	<b>100.00</b>

公司在2015年12月31日完成重大资产重组，以其持有的东日进出口100%股

权、全资子公司温州房开持有的浙江房开100%股权及金狮房开60%股权，置换现代集团持有的温州益优100%股权。由于该次重组属于同一控制下企业合并，2015年的利润表数据中包含了置出子公司的财务数据。

最近三年一期，公司批发交易市场收入和商品销售收入合计分别为60,705.99万元、31,914.30万元、31,283.47万元及15,656.74万元，除2015年和2018年1-6月外，占各期主营业务收入的比重均在90%以上。

### **(1) 批发交易市场收入**

报告期前三年，公司批发交易市场收入分别为22,571.54万元、24,210.99万元、22,347.99万元，收入规模基本保持稳定，此项收入主要是基于批发市场内部交易金额按比例收取的交易服务费，一方面公司旗下市场经过多年运营已形成成熟的商户体系，另一方面市场交易内容均为农副产品，具有较强的抗周期特点，故该类业务收入规模波动较小。2016年批发交易市场收入较其他年度略偏高，主要因为受当年全国大面积寒潮影响，温州市全年蔬菜均价较2015年上升13.8%，从而使得全年交易金额及按比例收取的交易费亦有所上升，2017年全市蔬菜均价同比下降11.6%至正常水平。

### **(2) 商品销售**

公司商品销售收入主要包括农产品配送销售收入和气体销售收入，2015年商品销售收入中还包含置出的东日进出口当年出口贸易收入。因公司2015年底将进出口贸易业务剥离，2016年度公司商品销售收入较上年减少30,339.56万元，下降了79.30%。剔除2015年出口贸易商品销售收入因素后，报告期内公司商品销售收入呈现小幅稳步增长趋势。

## **3、主营业务收入按地区划分情况**

最近三年一期，公司主营业务收入按地区划分的明细情况如下表所示：



单位：万元/%

地区名称	2018年1-6月		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内	18,148.03	100.00	34,085.70	100.00	34,924.72	100.00	67,574.42	68.62
国外			-	-	-	-	30,898.17	31.38
合计	<b>18,148.03</b>	<b>100.00</b>	<b>34,085.70</b>	<b>100.00</b>	<b>34,924.72</b>	<b>100.00</b>	<b>98,472.59</b>	<b>100.00</b>

报告期内，除2015年置换出去的东日进出口存在部分国外销售收入外，公司的主营业务收入全部来自于国内。

## （二）营业成本与毛利分析

### 1、营业成本分析

#### （1）营业成本构成

最近三年一期，公司营业成本构成见下表：

单位：万元/%

项目	2018年1-6月		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	9,301.01	97.24	17,166.27	96.38	16,249.13	97.55	70,710.38	99.97
其他业务成本	264.33	2.76	645.19	3.62	407.52	2.45	19.04	0.03
营业成本合计	<b>9,565.34</b>	<b>100.00</b>	<b>17,811.46</b>	<b>100.00</b>	<b>16,656.65</b>	<b>100.00</b>	<b>70,729.42</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司各年的主营业务成本占营业成本比重均超过95%，与公司的主营业务收入相匹配。其他业务成本主要为公司代收代缴的水电费。

#### （2）主营业务成本按业务类别划分情况

最近三年一期，公司主营业务成本按业务类别划分的明细情况如下表所示：

单位：万元/%

类别	2018年1-6月		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

批发交易市场	3,684.37	39.61	9,147.85	53.29	9,372.38	57.68	8,570.94	12.12
商品销售	4,450.16	47.85	6,930.86	40.37	6,001.28	36.93	35,119.96	49.67
租赁	1,060.53	11.40	870.39	5.07	627.91	3.86	672.55	0.95
运输	105.95	1.14	217.17	1.27	210.75	1.30	218.77	0.31
房地产	-	-	-	-	36.80	0.23	26,128.17	36.95
<b>合计</b>	<b>9,301.01</b>	<b>100.00</b>	<b>17,166.27</b>	<b>100.00</b>	<b>16,249.13</b>	<b>100.00</b>	<b>70,710.38</b>	<b>100.00</b>

最近三年一期，公司的批发交易市场、商品销售、租赁、运输和房地产主营业务成本变动与主营业务收入变动基本匹配。

## 2、毛利和毛利率分析

### (1) 毛利构成情况

最近三年一期，公司毛利总体构成情况如下表所示：

单位：万元/%

项目	2018年1-6月		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	8,847.02	98.18	16,919.44	98.38	18,675.59	97.56	27,762.21	98.74
其他业务毛利	164.20	1.82	279.39	1.62	467.09	2.44	353.17	1.26
<b>合计</b>	<b>9,011.22</b>	<b>100.00</b>	<b>17,198.83</b>	<b>100.00</b>	<b>19,142.68</b>	<b>100.00</b>	<b>28,115.38</b>	<b>100.00</b>

最近三年一期，公司毛利95%以上来源于主营业务，结构合理。公司的其他业务毛利主要来源于停车费收入，在毛利总体中占比较小。

### (2) 主营业务毛利及毛利率按业务类别划分情况

最近三年一期，公司主营业务毛利及毛利率按业务类别划分构成如下表所示：

单位：万元

类别	2018年1-6月		2017年		2016年		2015年	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
批发交易市场	6,344.18	63.26	13,200.14	59.07	14,838.61	61.29	14,000.60	62.03
商品销售	1,178.03	20.49	2,004.62	22.43	1,702.04	22.09	3,014.49	7.90
租赁	1,151.58	52.06	1,380.72	61.34	1,823.54	74.39	1,961.61	74.47

运输	173.23	62.05	333.95	60.60	348.21	62.30	381.66	63.56
房地产	-	-	-	-	-	-	8,403.86	24.34
<b>主营业务毛利合计</b>	<b>8,847.02</b>	<b>48.51</b>	<b>16,919.44</b>	<b>49.64</b>	<b>18,675.59</b>	<b>53.47</b>	<b>27,762.21</b>	<b>28.19</b>

最近三年一期，公司的主营业务毛利分别为27,762.21万元、18,675.59万元、16,919.44万元及8,847.02万元，2015年剔除置出子公司后毛利为17,470.41万元，总体保持稳定。主营业务综合毛利率分别28.19%、53.47%、49.64%及48.75%，2015年剔除置出子公司后毛利率为54.06%。公司主要业务类别毛利和毛利率分析如下：

### ① 批发交易市场毛利及毛利率变动分析

报告期内，公司批发交易市场业务盈利能力较为稳定。该类业务收入主要按市场内商品成交金额一定比例收取交易服务费，营业成本主要是折旧摊销及维护市场日常运营的人工和相关费用支出，成本弹性相对较小。故该类业务的盈利能力主要受市场内交易的蔬菜等农副产品成交金额和人工、折旧摊销费用等因素制约。

受2016年蔬菜平均价格明显上升影响，公司批发交易市场业务营业收入同比增加1,639.45万元，增幅7.26%，成本增加801.44万元，增幅9.35%，成本增幅略高于收入增幅，从而导致在毛利规模增长的情况下毛利率相对于2015年略下降0.74%，主要原因一是2015年重大资产置换置入的子公司员工在进入上市公司后薪酬整体上调；二是交易市场司秤员基于交易金额的绩效工资由于2016年市场交易金额扩大而有所上升，上述两因素导致2016年营业成本升高780万元。

2017年温州市蔬菜均价同比回落11.6%，受此影响公司批发市场业务收入同比下降1,863.00万元和7.69%，成本下降224.53万元和2.40%，成本下降幅度低于收入降幅，从而导致毛利和毛利率分别较2016年下降1,638.47万元和2.22%。成本降幅较低的主要原因在于折旧摊销、员工固定薪酬福利等主要成本相对稳定，而与交易金额挂钩的市场司秤员绩效工资仅下降了161万元，最终导致2017年批发市场业务毛利率较往年偏低。

### ② 商品销售毛利及毛利率分析

最近三年一期除2015年外，公司商品销售毛利及毛利率基本保持稳定，2015年毛利率大幅偏低主要是因为当年重大资产置换置出的温州房开、金狮房开和东日进出口子公司毛利率大幅低于东日气体子公司毛利率所致。2015年剔除置出子公司影响后，公司商品销售毛利和毛利率分别为1,602.62万元和22.91%，与报告期内其他年度基本一致。

## ② 租赁业务毛利和毛利率分析

报告期内，公司毛利和毛利率前两年基本稳定，在2017年出现下滑，主要原因是当年灯具市场拆除2,400平米旧仓库导致营业收入减少160万元，另一方面相关的资产修缮投入提高营业成本94万元。2018年上半年租赁业务毛利率较2017年下降9.28%，主要因为现代农贸城于2017年底刚刚开业，一方面市场存在逐步招商的过程；另一方面市场首次开业，部分商户存在免租期，租金收入按照会计准则在免租期内分摊，使得分摊后确认的租金收入低于实际月租金水平；另外2018年上半年现代农贸城停车场亦未开始收费。上述因素导致2018年上半年现代农贸城租赁业务的毛利率低于正常水平，从而拉低了租赁业务整体毛利率。

## ④ 运输及房地产业务毛利和毛利率分析

报告期内运输业务在公司主营业务中占比极小，毛利和毛利率的变动主要是因为营业成本以人工成本为主相对固定，而猪肉运输营业收入和交易量受饮食结构变化影响逐年下降。

## (3) 同行业可比上市公司比较

公司是以专业市场运营管理为主业的企业，选取相同类型的可比上市公司相关财务指标比较如下：

序号	股票简称	综合毛利率（%）			
		2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
1	美凯龙	59.10	53.98	49.84	49.76
2	小商品城	77.87	22.48	22.90	17.00
3	海宁皮城	35.09	22.44	30.27	36.91

4	农产品	6.08	7.96	9.65	0.28
5	可比上市公司平均	44.54	26.72	28.17	25.99
6	浙江东日	<b>48.75</b>	<b>49.64</b>	53.47	<b>28.19</b>

数据来源：各公司年报、半年报

由上表可见，剔除2015年置出资产因素后，公司综合毛利率在可比上市公司中处于较高水平，盈利能力较强。

### （三）期间费用分析

最近三年一期，公司期间费用及各自占营业收入比重如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月		2017年		2016年		2015年	
	金额	占营业收入比例(%)	金额	占营业收入比例(%)	金额	占营业收入比例(%)	金额	占营业收入比例(%)
销售费用	575.72	3.10	994.75	2.84	1,102.31	3.08	3,051.96	3.09
管理费用	1,415.73	7.62	3,361.95	9.60	2,836.24	7.92	4,697.19	4.75
财务费用	394.39	2.12	828.76	2.37	1,332.42	3.72	2,247.17	2.27
<b>合计</b>	<b>2,385.84</b>	<b>12.84</b>	<b>5,185.46</b>	<b>14.81</b>	<b>5,270.97</b>	<b>17.72</b>	<b>9,996.32</b>	<b>10.11</b>

报告期内，公司期间费用变动的具体分析如下：

#### 1、销售费用

最近三年一期，公司销售费用构成见下表：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
职工薪酬	465.71	793.67	926.86	1,035.13
广告、摊位及会展费	-	-	-	826.24
运费	53.38	60.48	48.47	429.54
交通费、信息服务费等	19.63	54.09	52.08	181.82
办公及差旅费等	1.41	7.95	12.22	173.91
其他	35.59	78.56	62.68	405.32
<b>销售费用合计</b>	<b>575.72</b>	<b>994.75</b>	<b>1,102.31</b>	<b>3,051.96</b>
<b>销售费用合计/营业收入(%)</b>	<b>3.10</b>	<b>2.84</b>	<b>3.08</b>	<b>3.09</b>

报告期内，公司销售费用主要由职工薪酬、广告、摊位及会展费、运费、交通、信息服务费等构成。最近三年一期，发行人销售费用分别为3,051.96万元、1,102.31万元、994.75万元和575.72万元，占营业收入的比例分别为3.09%、3.08%、2.84%和3.10%。剔除2015年置出资产因素后，发行人销售费用分别为935.04万元、1,102.31万元、994.75万元和575.72万元，占营业收入的比例分别为2.83%、3.08%、2.84%和3.10%，金额和占比基本稳定，与公司批发市场业态发展较为成熟的现状较为匹配。

## 2、管理费用

最近三年一期，公司管理费用构成如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
职工薪酬	899.01	2,273.06	1,900.18	2,128.66
中介机构费	100.79	352.02	60.33	1,110.36
办公及差旅费	27.53	240.75	306.35	336.06
折旧及摊销	128.60	215.64	262.86	207.52
租赁费	22.05	83.70	128.40	215.21
税费	-	28.20	36.07	288.59
业务招待广告宣传费	18.41	13.71	8.93	89.23
其他费用	219.32	154.87	133.12	321.56
<b>管理费用合计</b>	<b>1,415.73</b>	<b>3,361.95</b>	<b>2,836.24</b>	<b>4,697.19</b>
<b>管理费用合计/营业收入 (%)</b>	<b>7.62</b>	<b>9.60</b>	<b>7.92</b>	<b>4.75</b>

报告期内，发行人管理费用主要由管理人员职工薪酬、中介机构费和办公及差旅费、折旧及摊销和租赁费等构成。2015年公司管理费用显著偏高主要是因为支付2015年实施的重大资产重组中介机构费。

## 3、财务费用

最近三年一期，公司财务费用构成见下表：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
利息支出	419.60	870.12	1,379.08	2,440.92
利息收入	-40.12	-55.56	-50.70	-364.06
汇兑净损益	-	-	-	154.49
其他	14.90	12.20	4.04	15.83
<b>财务费用合计</b>	<b>394.39</b>	<b>828.76</b>	<b>1,332.42</b>	<b>2,247.17</b>
<b>较上一年同期增加额</b>	<b>-90.48</b>	<b>-503.66</b>	<b>-914.75</b>	
<b>较上一年同期增长(%)</b>	<b>-18.66</b>	<b>-37.80</b>	<b>-40.71</b>	-

报告期内，公司三年一期的财务费用分别为2,247.17万元、1,332.42万元、828.76万元和394.39万元。呈逐年降趋势，主要是由于长期借款及拆借资金余额从2015年的4亿元逐步下降到2017年的1.67亿元，相应的利息支出大幅减少。

#### （四）投资收益分析

最近三年一期，公司的投资收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	-	780.00	702.00	936.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	8.82
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	-	17.45
国债逆回购产生的投资收益	161.87	134.67	-	-
<b>合计</b>	<b>161.87</b>	<b>914.67</b>	<b>702.00</b>	<b>966.27</b>

报告期内，公司的投资收益主要来自持有温州银行股权获得的股利收益以及购买国债逆回购投资收益等。其中，温州银行股权为公司于2006年在温州银行第二次增资扩股时认购其6,000万股股份及2009年第三次增资时认购1,800万股，目前公司持股占温州银行总股本的2.63%。

#### （五）非经常性损益分析

最近三年一期，公司非经常性损益明细：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
非流动资产处置损益	0.21	270.10	7.44	-28.22
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	127.21	65.26	58.19	9.38
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	64.95	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	6,680.24
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	55.27
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10.80	-8.50	-2.28	-6.40
其他符合非经常性损益定义的损益项目	161.87	134.67	-	-
<b>非经常性损益总额</b>	<b>278.49</b>	<b>526.48</b>	<b>63.35</b>	<b>6,710.27</b>
减：非经常性损益的所得税影响数	-69.35	142.07	0.42	-3.05
<b>非经常性损益净额</b>	<b>209.14</b>	<b>384.14</b>	<b>62.93</b>	<b>6,713.32</b>
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-0.01	0.13	16.03	-15.45
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>	<b>209.13</b>	<b>384.28</b>	<b>46.90</b>	<b>6,728.77</b>

## 1、非经常损益主要变动项目及原因

报告期内，公司非经常性损益金额较小，引起变动的主要项目是2015年同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益、2017年非流动资产处置损益和其他符合非经常性损益定义的损益项目。具体分别为2015年公司进行重大资产置换时被合并方在合并前实现的净利润、2017年东日气体位于龙湾区状元街道山西岙村东方路临编25、26号建筑因地铁S1线建设拆迁获取的补偿款以及2017年开展的国债逆回购投资收益。

## 2、报告期内的政府补助

最近三年一期计入当期损益的政府补助主要系稳岗补贴和税收返还等，政府补助报告期主要明细列示如下：



单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
农产品市场公益性建设试点补助	127.21	-	-	-
稳岗补贴	-	25.77	31.93	11.85
税收返还	-	26.49	23.26	-
其他	-	13.00	3.00	9.50
<b>合计</b>	<b>127.21</b>	<b>65.26</b>	<b>58.19</b>	<b>21.35</b>

注：2017年5月10日，财政部对《企业会计准则第16号——政府补助》进行了修订，公司根据财政部颁布的规定变更和执行会计政策，将公司自2017年1月1日起与日常活动相关且记入当期损益的政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整到利润表“其他收益”项目列报，与日常活动无关且记入当期损益的政府补助仍记入利润表“营业外收入”项目列报。此处列示的系计入“营业外收入”和“其他收益”的全部政府补助金额。

### 三、现金流量分析

最近三年一期，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	20,703.48	37,794.28	36,831.41	99,794.34
经营活动现金流出小计	17,001.10	21,426.78	20,944.06	75,821.70
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,702.39</b>	<b>16,367.50</b>	<b>15,887.35</b>	<b>23,972.64</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	10,254.41	1,827.74	17.09	1,056.35
投资活动现金流出小计	2,565.52	10,786.55	791.90	30,404.01
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,688.89</b>	<b>-8,963.81</b>	<b>-774.81</b>	<b>-29,347.66</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	10.00	407.95	29,700.00	3,986.90
筹资活动现金流出小计	4,142.66	6,910.94	39,673.58	7,374.47
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,132.66</b>	<b>-6,502.98</b>	<b>-9,973.58</b>	<b>-3,387.56</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.91</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>7,258.62</b>	<b>9,155.79</b>	<b>8,255.09</b>	<b>3,116.13</b>

#### （一）经营活动产生的现金流量分析

最近三年一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为23,972.64万

元、15,887.35万元、16,367.50万元及3,702.39万元，剔除置出子公司数据后，公司近三年经营活动产生现金流量净额为13,900.64万元、15,887.35万元、16,367.50万元及3,702.39万元，近三年基本保持稳定。

## （二）投资活动产生的现金流量分析

最近三年一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-29,347.66万元、-774.81万元、-8,963.81万元及7,688.89万元。

2015年公司投资活动产生的现金流量净额为负且较报告期内其他年度偏高，主要是因为通过2015年重大资产置换置入上市公司的温州益优在2015年偿还了现代集团9,243.00万元拆借款，以及发行人重大资产置换置入资产与置出资产账面价值差异引发的1.81亿元投资活动现金流出。

2017年公司投资活动现金流量净额为负，主要是国债逆回购投资所致。

2018年1-6月公司投资活动现金流为正且金额较大，主要是因为收回国债逆回购投资9,930万元所致。

## （三）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年一期，公司筹资活动产生的现金流入净额分别为-3,387.56万元、-9,973.58万元、-6,502.98万元及-4,132.66万元。

2015年公司筹资活动现金流量为负，主要是公司偿还5,095.55万元银行借款和菜篮子集团1,200.00万元拆借款所致。

2016年公司筹资活动现金流入为负，主要是公司新增2.97亿元银行借款及偿还3.29亿元现代集团拆借款和5,677.20万元银行借款本息所致。

2017年公司筹资活动现金流量净额为负，主要是公司偿还6,544.34万元银行借款本息及分配318.60万元股利所致。

2018年1-6月公司筹资活动现金流量净额为负，主要是公司分配2,939.76万元利润

所致。

从总体现金流量情况来看，公司主营业务发展良好，经营活动现金流入规模大且保持稳定，现金流入和流出结构合理。

## 四、重大资本性支出分析

### （一）报告期内重大资本性支出情况

2015年度公司主要资本性支出为蔬菜批发市场建筑安装工程项目，其中涉及的当期新增投入463.88万元；

2016年度公司主要资本性支出为公司投资1,000万元新设温州菜篮子农副产品配送有限公司，以及对温州市菜篮子经营配送有限公司增资50万元。

2017年公司主要资本性支出为公司继续对温州市菜篮子经营经营配送有限公司增资120万元及出资357万元参与出资设立温州东日淡水鱼有限公司，持股51%。

2018年1-6月公司主要资本性支出为公司对大连万城物流园项目投资1,500万元。

### （二）未来可预见的重大资本性支出情况

1、公司计划通过本次配股募集资金6.17亿元收购现代农贸城一期（批发市场部分）资产和温州市农副产品批发交易市场改扩建项目。

2、2018年4月17日，公司新设立了控股子公司临汾晋鲜丰农产品市场有限公司，注册资本1,500万元，公司出资1,350万元，截至本配股说明书签署日已实缴90万元，剩余1,260万元出资将按项目实施计划逐步到位。

3、2018年4月12日，公司与大连德泰控股有限公司（以下简称“德泰控股”）、曾文城、大连万城控股集团有限公司、大连万城古里实业发展有限公司（以下简称“古里实业”）、大连万城物流园有限公司（以下简称“万城物流”）签署《投资协议》，同意公司与德泰控股、古里实业共同对万城物流进行增

资。增资后万城物流拟在大连市金普新区分期建设运营农产品批发交易市场及常温、冷链物流中心、配送中心等。

万城物流原有注册资本25,000万元，分两次增资至75,000万元人民币。其中，公司以自有货币资金分别增资人民币1,500万元、13,500万元（合计15,000万元），最终占万城物流注册资本的20%。截至本配股说明书签署日，公司第一次增资1,500万元已经完成，剩余13,500万元出资将按项目实施计划逐步到位。

4、2018年8月6日，公司与温州宏筑置业有限公司签订了《投资合作框架协议》，公司拟在协议约定的先决条件达成之后，参与福鼎宏筑置业有限公司（以下简称“福鼎宏筑”）的增资事宜，并以福鼎宏筑为主体在福鼎市双岳工业区分期建设运营农产品批发交易市场及仓储项目等。公司拟增资金额为2,500万元，占增资后福鼎宏筑20%股权。截至本配股说明书签署日，该等增资尚未实施。

## 五、会计政策变更、会计估计变更及会计差错更正

### （一）报告期内的会计政策变更

中华人民共和国财政部于2017年12月发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），公司根据财政部上述规定，对公司会计政策进行了变更。

将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减2016年度营业外收入74,493.67元，营业外支出123.32元，调增资产处置收益74,370.35元。

### （二）报告期内的会计估计变更

报告期内，公司未发生会计估计变更。

### （三）报告期内的会计差错更正

报告期内，公司未发生前期会计差错更正。

## 六、重大对外担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

### （一）对外担保

报告期内，公司对外提供担保均为对控股子公司的担保。此外，公司无其他对外担保事项。

### （二）重大诉讼或仲裁事项

2017年7月，发行人因与杨昊房屋租赁合同纠纷一案，向温州市鹿城区人民法院提起诉讼，要求：（1）请求依法解除双方于2016年3月31日签订的《商位租赁合同书》；（2）请求依法判令被告恢复原状，返还租赁物；（3）请求依法判令被告支付自2016年7月16日至《商位租赁合同书》确认解除之日的租金（暂算至2017年6月16日为872,666.67元）及违约金；（4）请求依法判令被告赔偿原告自《商位租赁合同书》确认解除之次日至实际返还租赁物之日的租金损失；（5）本案诉讼费用由被告承担。

2017年11月1日，温州市鹿城区人民法院出具“（2017）浙0302民初8253号”判决书，判令驳回发行人的诉讼请求。

2018年1月，发行人因不服温州市鹿城区人民法院作出的“（2017）浙0302民初8253号”民事判决，向浙江省温州市中级人民法院提起上诉。2018年4月8日，浙江省温州市中级人民法院出具“（2018）浙03民终85号”判决书，该民事判决书判令：（1）撤销温州市鹿城区人民法院“（2017）浙0302民初8253号”民事判决；（2）解除发行人与杨昊于2016年3月31日签订的《商位租赁合同书》；（3）杨昊于判决生效之日起十日内将坐落于温州市矮凳桥92号温州东方灯具大市场第11幢的房屋返还给发行人；（4）杨昊于判决生效之日起十日内向发行人支付2016年7月16日至2017年7月15日的租金707,000元、2017年7月16日起至实际返还之日止的租金及违约金158,667元；（5）驳回发行人的其他诉讼请求。

其后杨昊因不服浙江省温州市中级人民法院“（2018）浙03民终85号”民事判决，向浙江省高级人民法院提出再审申请。2018年7月16日，浙江省高级人民法院出具“（2018）浙民申1775号”《民事裁定书》，裁定由浙江省高级人民法院提审本案并在再审期间中止原判决的执行。截至本配股说明书签署日，诉讼尚在再审审理中。上述发行人与杨昊之间的房屋租赁纠纷不会对发行人经营活动的正常开展造成实质障碍。

截至本配股说明书出具日，发行人及其子公司不存在尚未了结的并在不利判决或裁决的情况下将会实质性影响公司的财务、经营及资产境况的重大诉讼、仲裁或行政处罚，亦不存在该等重大诉讼、仲裁或行政处罚的威胁。

发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁，亦不存在涉及刑事诉讼的情况。

### （三）其他重要事项

无

## 七、财务状况和盈利能力的未来发展趋势

### （一）公司经营的主要优势

公司经营的主要优势详见本配股说明书“第四节发行人基本情况”之“六、公司在行业中的竞争地位”之“（二）公司的竞争优势”。

### （二）公司经营的主要困难

公司经营的主要困难详见本配股说明书“第三节风险因素”。

### （三）财务状况发展趋势分析

#### 1、资产状况发展趋势

随着公司业务规模的扩大，总资产规模将持续增长。在本次募集资金到位后，公司的净资产规模增大，有助于增强公司资金实力，为公司后续发展提供有力的资金

保障。

## 2、负债状况发展趋势

本次发行募集资金到位后，短期内，将有效降低公司资产负债率，减缓公司资金压力，进一步提高资产的流动性，资本结构更加稳固，防范和抵御财务风险的能力得以增强；长期内，将改善公司财务状况，增强资本实力，为公司持续较快发展提供资本保证，继续巩固公司的市场竞争力。但是随着公司业务做大做强，未来仍可能需要通过债权或股权方式进行融资，公司将根据实际经营需要，保持合理的资产负债结构。

### （四）盈利能力发展趋势分析

近年来，政府高度重视农产品市场体系建设,并将促进农产品批发市场发展作为重要任务,持续列入中央一号文件。2017年中央一号文件《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》把深入推进农业供给侧结构性改革作为新的历史阶段农业农村工作主线，文件明确指出促进新型农业经营主体、加工流通企业与电商企业全面对接融合，推动线上线下互动发展；完善全国农产品流通骨干网络，加快构建公益性农产品市场体系，加强农产品产地预冷等冷链物流基础设施网络建设；推进“互联网+”现代农业行动。政府对农产品批发市场的发展定位、发展方向和发展重点都提出了明确要求。我国农产品批发市场仍将围绕强化市场基础设施建设，推动市场信息化建设，健全农产品质量安全检测和监管制度，加强冷链设施和物流配送系统建设，探索创新交易方式，加强环保设施建设等方面持续提档升级。

农产品批发市场承担着我国农产品流通的重任，机遇与挑战并重。一方面，农产品批发市场在促进产销衔接，保障农产品有效供给，以及引导生产资源市场化配置等方面的作用日显突出。国家明确支持大型农产品批发市场，鼓励和引导龙头企业参与现代物流中心建设，促进农产品流通转型升级，推动农产品流通创新发展；另一方面，国家加大了对农产品批发市场的管理，强化了市场管理方对食品安全的责任。同时，公司一直在全国关键物流节点逐步推进市场布局，各地农产品批发市场竞争环境日趋激烈，一定程度上提高了市场进入门槛和成本。

公司战略目标是在现有两类专业市场经营稳步推进的基础上，以农产品批发市场产业升级为核心、通过对单体农产品批发市场上下游产业链的挖掘与整合，实现农贸业务协同、可持续发展；同时以传统灯具市场为基础，推动家居业务的整合发展。为实现该战略目标，公司将致力于实施以下措施：

1、整合行业资源，进一步提升农批市场区域地位。

温州益优经营的农产品市场是温州区域最主要的农产品批发交易市场，是联结生产者与经营户、消费者的重要纽带，是商流、物流、信息流的集散中心。未来公司将在促进市场迈向专业化、规模化、区域化、标准化，和打造农贸大市场、大流通格局的方向努力。以完善农产品批发业务品种、延伸农贸业务范围、增加农贸业务网点为主要任务，寻找并购整合标的，巩固与加强区域性市场龙头地位。

2、推动业务互联网化，为客户提供更多的增值服务。

依托现有农贸和灯具市场基础，利用互联网平台，为家庭和对公用户提供更多增值服务，是公司的下一步工作目标。公司将在过去工作的基础上继续推动业务的互联网化，通过直接对接生产基地，缩短流通链条，提高交易效率，来降低最终用户成本。

3、加强信息化管理，提升专业市场经营管理水平。

整合市场业务管理资源，充分发挥信息技术的作用，提高专业市场的运行效率，是公司今后的一项重要举措。未来公司将采用ERP、电子结算等多种手段，提高实体市场投资开发、运营效率，同时切实推进电子结算项目数和结算品种数，推动实体市场间及实体市场与商户之间的联动。

4、挖掘终端配送业务，开辟产业新蓝海。

在农产品终端配送业务方面还存在着较大地增长潜力。公司将尽快扩容终端配送业务，提高配送效率，争取区域农产品配送的龙头地位，同时打造新的配套增值服务，实现终端拓展新跨越，开辟产业新蓝海。



5、打造利益共同体，提升公司盈利能力。

公司将积极关注国企改革的进程，努力打造企业与员工的利益共同体，提升公司经营管理水平，拓展公司盈利空间，努力为公司股东创造更多的效益。

## 八、公司2018年第三季度报告披露情况及主要财务数据

### （一）公司2018年第三季度报告披露情况

2018年10月31日，公司披露了2018年第三季度报告，详情请见上海证券交易所网站（链接：[http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-10-31/600113\\_2018\\_3.pdf](http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-10-31/600113_2018_3.pdf)）。

### （二）公司2018年第三季度报告主要财务数据

单位：元

	2018年9月30日	2017年12月31日
总资产	1,029,801,202.95	1,002,773,850.65
归属于上市公司股东的净资产	718,870,196.98	662,753,131.23
	2018年1-9月	2017年1-9月
营业收入	300,061,825.19	244,465,205.49
归属于上市公司股东的净利润	85,109,665.75	75,437,788.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	82,709,534.14	74,976,107.56
加权平均净资产收益率	12.35%	12.43%
基本每股收益（元/股）	0.27	0.24
稀释每股收益（元/股）	0.27	0.24
经营活动产生的现金流量净额	69,646,989.76	112,516,985.82

## 第五节 本次募集资金运用调查

### 一、本次募集资金使用计划

经公司第七届董事会第二十二次、第二十四次和第二十六次会议审议通过，公司本次配股拟以实施配股方案的股权登记日收市后的股份总数为基数，按照每10股配售3股的比例向全体股东配售。若以公司截至2018年6月30日总股本318,600,000股为基数测算，本次可配售股份数量为95,580,000股。

本次发行募集资金总额不超过617,142,484.00元，扣除发行费用后，募集资金净额将投资于以下项目：

单位：元

序号	项目名称	项目计划投资总额	拟使用募集资金金额	备案及环评情况
1	购买现代农贸城一期（批发市场部分）资产	367,998,384.00	367,998,384.00	不适用
2	温州市农副产品批发交易市场改扩建项目	249,144,100.00	249,144,100.00	温州市瓯海区发展和改革委员会（备案项目代码：2018-330304-51-03-040398-000） 温州市瓯海区环境保护局（《建设项目环境影响登记表》备案号：201833030400000088）
合计		617,142,484.00	617,142,484.00	

其中，浙江东日购买菜篮子集团持有的现代农贸城一期（批发市场部分）资产的定价以中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具并经温州市国资委备案的“中铭评报字[2018]第3037号”《资产评估报告》项下对标的资产至评估基准日2018年3月31日的评估值367,998,384.00元为依据确定。

购买现代农贸城一期（批发市场部分）资产以本次发行获得中国证监会核准为前提。在本次发行募集资金到位后，公司将使用募集资金收购现代农贸城一期（批发市场部分）资产。

在不改变募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

若本次发行实际募集资金净额低于拟投入项目的资金需求额，不足部分由公司自筹解决。募集资金到位之前，公司将根据温州市农副产品批发交易市场改扩建项目进度的实际情况以自有资金或其它方式筹集的资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

## 二、本次募集资金投资项目情况

### （一）购买现代农贸城一期（批发市场部分）资产

#### 1、项目背景

##### （1）农产品批发市场未来发展前景广阔

农产品批发市场作为农贸流通行业的主要部分，关乎国计民生，属于国家鼓励发展的重点行业，其市场规模与城镇化水平、国民经济总量、居民生活消费水平、城镇居民数量等密切相关。目前我国仍处于城镇化快速发展阶段，2017年城镇化率已达到58.52%，但与发达国家80%平均城镇化率相比仍有很大差距，未来，随着城镇化水平的进一步提高，城镇人口数量及消费水平仍将会持续提升，农产品批发市场面临着良好的发展机遇。

（2）公司目前拥有的农批市场营业场所及摊位等业务资源使用趋于饱和，业务增长空间受到明显限制

2015年底，在完成农产品批发市场业务置入，房地产及进出口业务置出后，公司成为以农产品批发交易市场运营为主要业务的专业市场运营公司，农批业务成为公司最主要的业务。农批业务的主要收入来源为市场交易管理、摊位租赁、物业管理、车辆管理等服务，而目前公司批发市场营业场所及摊位等业务资源已达到饱和状态，增长空间受到明显限制，有必要通过外延式扩张进一步丰富公司资源，拓展主营业务，消除增长瓶颈。

（3）为满足业务发展需要，目前公司通过关联租赁的形式实际使用现代农贸城一期项目（批发市场部分）资产

为进一步拓展农批业务，公司于2017年同菜篮子集团签署了《现代农贸城一期项目批发市场部分租赁协议》，以人民币1,738.56万元/年的价格承租现代农贸城一期项目的批发市场部分从事农产品批发、农贸市场经营管理业务。

虽然上述租赁事项按照相关法律法规履行了相关程序，定价遵循了公平、公正的市场价格原则，丰富了公司业务资源和经营业态，增强了公司可持续发展能力，符合公司和全体股东的利益，但客观上将大幅增加公司与菜篮子集团之间的关联交易，对公司业务独立性带来了潜在的不利因素。

## 2、实施目的

为进一步拓展公司主营业务，丰富公司现有业务资源和经营业态，实现区域市场规模化、专业化、标准化及现代化运营，提升公司综合实力和核心竞争力，同时提高独立性，大幅降低与股东之间的关联交易，增强公司可持续发展能力，公司拟通过本次配股公开发行募集资金购买菜篮子集团持有的现代农贸城一期项目（批发市场部分）资产。

(1) 通过外延式扩张，拓展主营业务，实现资源整合，提升综合实力，实现公司快速发展

目前公司自身所拥有的农批市场等业务资源的使用已趋于饱和，为满足市场需求，进一步拓展经营规模，提升公司核心竞争力，有必要通过外延式扩张丰富公司业务资源，消除业务增长瓶颈。

本次购入标的资产现代农贸城一期项目（批发市场部分）地处温州市瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村，临金丽温高速公路和瓯海大道，靠近温州双屿物流中心和温州客运站，交通便利，为温州市最大的、综合服务功能完善、配套设施齐全的农产品批发交易中心之一。现代农贸城一期项目依托浙南、闽北特色农副产品资源优势，发挥温州区位交通和经济总体实力优势，可有效整合温州市现有农产品批发交易市场，实现区域市场规模化、专业化、标准化及现代化运营，拓展公司主营业务，提升公司综合实力。

(2) 大幅降低关联交易，增强上市公司独立性

目前公司通过向菜篮子集团租赁的方式实际使用现代农贸城一期项目的批发市场部分，从事农产品批发、农贸市场经营管理业务，租赁价格为人民币1,738.56万元/年。通过此次募集资金购买现代农贸城一期项目（批发市场部分）资产将大幅降低上市公司与大股东之间的经常性关联交易，有利于增强上市公司独立性。

### （3）发挥区位优势和协同优势，完善公司经营业态和市场布局

公司所处行业的市场拓展主要是在发展良好的区域建立市场，并进行运营。现代农贸城一期项目位于成熟的娄桥农批市场板块内，与公司现有的农副产品批发交易市场相邻（如下图所示），周边已经形成一定的市场聚集效应。

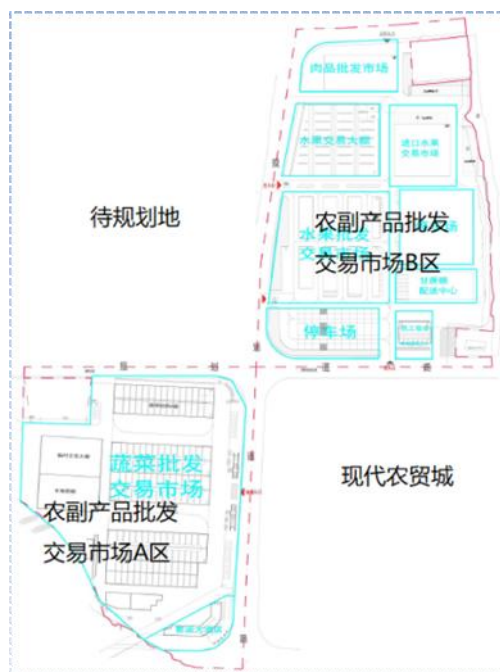


图4 娄桥农批市场区域示意图

通过购买标的资产，公司能进一步提升娄桥板块在温州当地的市场影响，形成龙头效应，吸纳交易流量；另外，与现有业务在业态统筹布局、市场规划、业务管理上均可形成较强的协同优势。

### 3、拟购买资产的基本情况

现代农贸城一期项目地处温州市瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村，临金丽温高速公路和瓯海大道，靠近温州双屿物流中心和温州客运站，与公司现

有农副产品批发交易市场相邻，位于温州市娄桥农贸市场板块聚集地。

现代农贸城一期项目包括农产品批发交易市场及酒店两部分，本次拟购入农产品批发交易市场部分，包括四层建筑物及停车场，相关资产主要包括固定资产及无形资产，具体情况如下：

#### (1) 无形资产

截至本报告签署日，现代农贸城一期批发市场部分中的无形资产为土地使用权，具体情况如下：

权利人	证号	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	类型	终止日期
菜篮子集团	温国用(2016)第3-04596号	瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村	19,090.32	批发零售用地	出让	2053-3-13

#### (2) 固定资产

截至本报告签署日，现代农贸城一期项目（批发市场部分）的主要固定资产为房屋建筑物、机器设备，具体情况如下：

单位：元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
房屋建筑物	206,014,282.95	212,101,796.76
电子设备	10,351,745.27	14,925,772.24
其他生产设备	8,960,634.31	10,151,208.10
合计	225,326,662.53	237,178,777.10

其中包含1项房屋所有权，具体如下：

权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房产证号
菜篮子集团	瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村	47,292.62	温房权证瓯海区字第“0299138”号

截至本报告签署日，标的资产权属清晰，不存在市场摊位向商户预售的等情形，不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施及妨碍权属转移的其他情况。

标的资产目前由公司租赁方式实际使用。

#### 4、拟购买资产的财务状况

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天健审[2019]11号”《审计报告》，现代农贸城一期（批发市场部分）资产的财务数据如下：

单位：元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
固定资产	225,326,662.53	237,178,777.10
无形资产	87,555,006.53	90,117,592.10
资产合计	312,881,669.06	327,296,369.20

#### 5、拟购买资产的盈利预测情况

##### （1）盈利预测报告编制情况

公司就此次购买现代农贸城一期（批发市场部分）资产编制了盈利预测报告，并由天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“天健审[2018]6141号”《审核报告》。根据盈利预测审核报告，假设2018年1月1日完成标的资产的购买，包含标的资产在内，2018年及2019年上市公司预计实现的合并口径营业收入分别为39,129.02万元和41,685.91万元，归属于母公司股东的净利润分别为11,127.52万元和11,961.66万元，实现净利润较2017年分别增长16.44%和25.17%。

上述盈利预测是管理层在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

（2）盈利预测时主要以目前现代农贸城市场实际租金费用水平以及公司未来的经营计划为基础进行预测，并对市场租赁费和服务费下调的风险进行了详细分析和充分评估

公司在盈利预测时主要以目前现代农贸城市场实际租金费用水平以及公司未来的经营计划为基础进行预测，具体见“6、现代农贸城资产未来盈利能力具

有重大不确定性的情形已经消除”。

公司与现代农贸城商户签订的租赁合同，租赁期限多为一年期，双方在合同中仅约定现有租户享有优先续约权，不会就后续租金调整进行约定，因此公司拥有租约到期后上调租金及管理费价格的权利。公司将结合市场成熟度、客流情况、业态布局调整、定向招标情况、区域内竞争等多种因素，在现有租户优先的条件下，确定后续租金标准。从目前情况看，公司未来五年没有下调市场租赁费和服务费的计划，主要原因在于：

①对于新市场，一般在市场培育期租金水平都相对较低，随着人气不断聚集，业态不断成熟，市场的租金水平会呈现出逐步自然增长的规律

现代农贸城于2017年底开业，考虑到尚处于市场培育阶段，市场收费及租金水平相对不高，未来随着市场不断成熟，将会有一定的提升空间。

②考虑到定向招商因素，现代农贸城目前总体的平均租金低于投标确定的市场水平

在现代农贸城招商过程中，出于引入经营大户、快速聚集商户、加快招商进度等考虑，公司以定向招商的方式引入了369家经营商户，该等商户的租金水平较其他以招标形式确定的商户的市场化租金水平较为优惠，具体如下表所示：

	2018年租金单价（元/ m <sup>2</sup> ·月）（不含管理费）		平均优惠幅度 （①/②×100%）
	①定向招商户平均	②投标户平均	
二层	166.69	265.40	62.81%
三层	110.80	166.94	66.37%
四层	83.81	159.65	52.49%

由上表可以看出，定向招商户的平均租金较投标确定的市场化租金有明显优惠，使得未来市场逐步成熟后，租金水平将具备一定的提升空间。

③经过招商、引流，现代农贸城市场目前商户入驻情况符合预期，经营情况良好



公司承租现代农贸城后，通过对农副产品市场和现代农贸城的市场业态统一规划，确定了现代农贸城市场的主要经营业态，具体包括：一层物流中转区、淡水鱼交易区、高档海鲜区等；二层高档副食品交易区，包括配套冷库；三、四层为精品农产品交易区；另外还包括停车场等配套服务设施。

截至2018年6月30日，现代农贸城各层平均入驻率按数量计算接近97%（除一层物流中转区和淡水鱼交易区外），具体情况如下表所示：

项目	已出租面积 (m <sup>2</sup> )	商铺总面积 (m <sup>2</sup> )	已出租 商铺数量	商铺 总数	入驻率 (按面积)	入驻率 (按数量)
二层	2,939.59	3,003.41	198	204	97.88%	97.06%
三层	3,353.37	3,394.25	188	191	98.80%	98.43%
四层	4,025.13	4,070.11	150	155	98.89%	96.77%
冷库	741.59	884.98	23	26	83.80%	88.46%
高档海鲜	652.90	856.04	9	12	76.27%	75.00%
总计	11,712.58	12,208.79	568	588	95.94%	96.60%

注：考虑到为后续市场业态动态微调 and 继续引入交易大户留下余地，公司在每层都预留了少量店面/摊位暂未予以出租。由于冷库和高档海鲜铺位数量基数较少，计算出的入驻率较其它部分略偏低。

现代农贸城于2017年底开业，至2018年一季度末经营情况已较为稳定。作为批发市场，客户采购时主要以车辆为运输工具，市场于2018年4月初正式启用车辆进出场管理系统，至9月份，日均进场车辆已达到1,880辆，较4月份增长22.49%，显示市场客流情况仍处于持续增长的状态，市场经营情况良好。

④目前现代农贸城所处区域周边没有规划其他农批市场，未来较长时间内不会出现竞争对手

现代农贸城所在的娄桥板块是温州农贸流通领域最主要的聚集区。由于涉及民生，政府对农批市场的规划设置较为慎重，目前现代农贸城所处区域周边没有规划其他农批市场，未来再设置大型农批市场的可能性很小，因此较长时间内现代农贸城不会有竞争对手，这也使得未来市场租金下降的可能性极小。

综上所述，虽然公司与现代农贸城商户租赁协议中未就后续租金调整进行约定，但未来公司下调市场租赁费和服务费的可能性极小。

未来，公司将加强农批市场运营管理服务水平、完善市场硬件、配套服务设施，通过电子化撮合交易系统、信息化结算系统、统一的支付系统等增值服务，确保未来市场租赁费及服务费用稳定增长：

①结合与现有温州市农副产品批发交易市场的互补性和协同性，进行业态的合理化和专业化布局，并持续进行动态调整

在业态布局方面，公司在市场规划及招商时，即结合与相邻的公司下属的温州市农副产品批发交易市场的互补性和协同性，综合考虑娄桥板块市场业态结构的全面及合理化、专业化布局，同时在现代农贸城每层均保留了少量商铺/摊位，以便于市场业态的动态调整。

②充分发挥现代农贸城与现有市场之间的协同效应，保障农贸城的客流量快速达到较高水平，并保持持续增长的态势

现代农贸城与农副产品批发交易市场相邻，业态互补，具备了在娄桥板块为客户提供一站式采购的便利条件，进场车流量数据显示，借助现有市场日常巨大的客流，现代农贸城客流量在短期内即达到较高水平，并且至今仍保持着持续增长的态势。另一方面，公司亦通过采取共享客户及商品信息、共享配套服务设施、跨市场联合营销等多种方式，形成旗下市场间的深度协同，带动现代农贸城及现有市场交易量的持续增加。

③发挥科技优势，不断提升市场信息化、电子化水平

目前公司正在旗下各市场部署集交易、结算、质量追溯、信息处理、大数据分析、市场管理、资产管理等于一体的现代农产品流通信息平台，以实现各市场客户及商品信息、交易数据、支付、结算、账务处理的互联互通，以及无现金实时交易和交易过程的全程质量可追溯。另外公司还正在建立批发市场线上APP平台，通过连接不同的前端交易设备、线下应用与第三方软件，实现农批业务线上与线下的有效联动。现代农贸城通过接入上述信息平台，将有力提升市场的信息化水平，增加交易机会，提升交易环境和交易效率，不断增强对客户和商户的吸引力。

④不断完善交通、冷链仓储、物流等市场配套设施，加强市场管理，持续提升市场服务水平

作为大型批发市场，周边交通环境、冷链仓储等市场配套设施对采购客户及市场商户都至关重要。交通方面，现代农贸城邻近高速出入口及甬海快速路，周边市政道路扩建等配套工程等在加速推进，农贸城自身亦设置了停车场（约300个车位），且相邻的农副产品批发交易市场也将通过此次募投项目净增加约300个车位，因此未来周边及市场交通配套将进一步优化。冷库方面，农贸城内目前分散着26个数十平米的小冷库（总面积800多平米），此次募投项目中的改扩建项目将新建一座1.7万吨的专业智能冷库，建成后亦可满足农贸城商户的需求，娄桥板块的冷链仓储配套也将更加完善。

另外未来公司将持续加强市场管理及维护，通过引进行业先进经验，不断增强对经营商户和采购客商的精准服务能力，持续提升市场的软实力。

综上所述，公司在本次募投项目收购现代农贸城资产效益测算时充分考虑了市场租赁费和服务费下调的风险，相关预测具备谨慎性和合理性。

## 6、现代农贸城资产未来盈利能力具有重大不确定性的情形已经消除

（1）目前现代农贸城的前期客户招商、商铺开业均已完成，目前市场整体经营业绩预期较为明确，未来盈利能力具有重大不确定性的情形已经消除

2017年8月，公司与菜篮子集团签订租赁协议，承租现代农贸城资产，同时陆续启动了市场内部规划、装修、招商等一系列工作。2017年12月19日，现代农贸城批发市场正式开业。

现代农贸城市场招商模式主要包括竞价投标方式和定向招商方式，其中安排以竞价投标方式招商共105户，具体情况如下表所示：

业态	商铺数量 ①	正式报名户数	入围参与投标户数 ②	最终投标倍数 (③=②/①)
蛋品	3	22	10	3.33
南北干货及副食品	19	51	31	1.63
熟食	7	89	21	3.00
调味品	4	28	10	2.50
活鲜	12	35	14	1.17
冰鲜	32	100	45	1.41
水产干货	12	49	23	1.92
冷库	16	-	36	2.25

合计	105	374	190	1.81
----	-----	-----	-----	------

注：商户提交正式报名申请资料后，公司对其经营资质、证照、行业经验、过往经营情况等进行审核，通过后通知其缴纳保证金并参与投标，上表中“入围参与投标户数”系最终缴纳投标保证金参与投标的商户数量。

由上表投标情况可以看出，整体平均投标倍数达到1.81，反映出市场对商铺需求较为旺盛，商户入驻情况符合预期。

现代农贸城于2017年底开业，至2018年一季度末经营情况已较为稳定。作为批发市场，客户采购时主要以车辆为运输工具，市场于2018年4月初正式启用车辆进出场管理系统，至9月份，日均进场车辆已达到1,880辆，较4月份增长22.49%，显示市场客流情况仍处于持续增长的状态，市场经营情况良好。

(2) 发行人2019-2023年现代农贸城的盈利预测比较谨慎，各项假设条件的满足不存在重大不确定性，预测营业收入的可实现性较强。在预测现代农贸城2019-2023年营业收入时，主要采用以下假设：

①对于投标户，其租金价格一直保持目前的水平不变。

该假设条件是比较谨慎的，因为按照公司目前对于新市场的租金标准，一般在市场培育期租金水平都相对较低，随着人气不断聚集，业态不断成熟，市场的租金水平会呈现出逐步自然增长的规律。

②对于定向招商户，其当前租金价格较投标确定的市场化市场价格有一定幅度的优惠。按照公司运营计划，未来3-5年内定向招商户的价格将逐步恢复到市场价格。谨慎起见，测算时从2019年起，将定向招商户的租金价格按照直线法分5年调整至与投标户价格持平，2023年之后保持不变；实际上如果考虑投标户的租金未来3-5年还会有一定的自然上涨空间，未来营业收入增长预期将更加明确。

③商铺空置率保持目前水平不变。

根据发行人现代农贸城商铺投标情况来看，商铺排队投标踊跃，出租率高。目前现代农贸城个别商铺空置是公司为了后续市场业态动态微调和继续引入交易大户所做的战略安排。

综上所述，上述假设条件的满足不存在重大不确定性，发行人盈利预测较

为谨慎，预测营业收入的可实现性较强。

按照上述假设预测的现代农贸城营业收入情况如下：

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年至2053年
营业收入	32,813,336.95	34,102,212.18	35,526,905.60	36,718,293.55	37,926,468.64
二至四层					
租金	21,109,075.19	22,020,677.69	22,932,280.20	23,843,882.70	24,755,485.20
管理费	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22	5,754,807.22
一层淡水鱼					
租金	3,772,727.27	4,150,000.00	4,663,090.91	4,942,876.36	5,239,448.95
停车场					
租金	2,176,727.27	2,176,727.27	2,176,727.27	2,176,727.27	2,176,727.27

注：一层淡水鱼交易区由控股子公司温州东日淡水鱼有限公司（以下简称“淡水鱼公司”）向公司承租后具体经营，盈利模式为对每笔交易收取交易服务费。评估测算时主要考虑本次评估标的为现代农贸城资产的市场价值，谨慎起见仅考虑淡水鱼公司承租淡水鱼交易区支付给公司的租金，不考虑其自身经营所产生的利润。

上表中，2019-2023年二至四层营业收入增长主要来自于定向招商户租金价格的逐步恢复至市场水平。一层淡水鱼交易区租金预测根据公司与淡水鱼公司签订的租赁合同确定，该合同租赁期间10年，覆盖了评估预测时2019-2023年的测算期（2023年以后为稳定期）。公司与淡水鱼公司对未来租赁价格的定价系在参考公司与菜篮子集团签订租赁协议时温州华欣资产评估有限公司出具的“温华资评报字[2017]0186号”《资产评估报告书》确定的年租金评估值基础上，通过对合资方（合资方持有淡水鱼公司49%股权）进行招标的方式确定的公允的市场价格，具有合理性。

根据上表测算，2020-2023年营业收入同比涨幅分别仅为3.93%、4.18%、3.35%和3.29%，2023年以后不增长，总体较为谨慎，可实现性较强。

（3）公司具有成熟的农批市场管理团队和丰富的运营经验，亦将有效保障未来收入和盈利预测的实现

作为以农产品批发市场运营为主业的专业市场运营公司，运营管理能力是

公司的核心竞争力之一，公司下属的温州益优是最早开展农产品批发交易市场运营的企业之一，公司在市场运营管理方面已形成了一系列完善的管理体系，积累了丰富的运营管理经验，培育并形成了知识结构和专业结构合理、具备战略发展眼光的专业管理团队。目前公司下属的温州市农副产品批发交易市场，运营效率和盈利能力均处于行业前列。未来收购现代农贸城资产后，通过对其实施长期、稳定的经营策略，充分发挥与原有市场的互补和协同效应，将使得板块人气进一步提升，交易流量持续增长，从而有效保障未来收入和盈利预测的实现。

(4) 现代农贸城具有较强的区位优势，与公司下属的温州市农副产品批发交易市场相邻，互补和协同效应明显

现代农贸城地处温州市瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村，与公司下属的温州市农副产品批发交易市场地理位置上相邻、经营业态上相互补充，共同构成娄桥农批市场板块。依托温州市农副产品批发交易市场，目前该区域已成为温州市最主要的农副产品批发交易板块，形成了较强的市场聚集效应，区位优势极为明显。同时，现代农贸城定位于精品及特色农产品、高档副食品等批发交易，与公司现有市场业态也能形成较强的互补和协同效应。

综上所述，现代农贸城目前经营情况良好，2019-2023年预测营业收入的可实现性较强，未来盈利能力具有重大不确定性的情形已经消除。

## 7、本次收购有利于切实提升上市公司盈利能力

(1) 目前短期租赁的方式不利于现代农贸城业务的长期、稳定发展

目前公司虽通过短期租赁的方式使用现代农贸城资产，但未来每年都需要重新评估、重新签订租赁合同，当前向菜篮子集团1,738.56万元/年的租赁价格也仅是市场初期的租金水平，未来随着市场不断成熟以及社会物价上涨，存在不断上调的风险。因此对于公司，无论是市场经营的稳定性和租赁成本等都存在不确定性，此次购买现代农贸城资产，有利于公司实施长期、稳定的经营策略，同时通过发挥区位优势和与现有市场的协同优势，进一步增强公司可持续

发展能力和盈利能力。

## （2）购买和租赁两种方式对资产回报率的差异分析

### ①租赁方式下的资产回报率分析

假设公司能与菜篮子集团签订长期租赁协议，取得现代农贸城的未来持续使用权，由于租赁期已占租赁资产使用寿命的大部分，根据《企业会计准则第21号——租赁》第六条规定，该等租赁构成融资租赁。

根据会计准则，公司会计处理时应将最低租赁付款额的现值与租赁资产公允价值的较低者作为租入资产的入账价值计入固定资产和无形资产，将最低租赁付款额作为长期应付款计入负债，最低租赁付款额和租入资产入账价值的差额作为未确认融资费用。

在租赁期内，一方面租入资产按照公司现有折旧摊销政策计提折旧摊销，另一方面将未确认融资费用按照租赁内含利率或折现率的分摊额确认为当期财务费用。

按照上述会计处理对租赁方式下的资产回报率测算如下：

#### A、测算假设：

a、公司未来与菜篮子集团的租赁协议中租赁期限至现代农贸城土地使用权到期日（2053年3月31日，与收益法评估测算期一致）；

b、未来公司向菜篮子集团租赁现代农贸城的租金价格按照两种情形分别测算：（a）租金价格一直保持2018年的价格水平不变；（b）租金价格在2018年基础上前5年每年增长2%，其后保持不变；

c、折旧摊销政策与公司现行政策及购买方式下盈利预测时所做假设一致；

d、折现率按照收益法评估时确定的折现率6.30%计算；

e、未来现代农贸城经营收入、除上述折旧摊销、财务费用外的其他市场运

营成本的预测均与购买方式下盈利预测所做假设一致。

**B：按照上述假设测算的租赁方式下2019年现代农贸城资产回报率情况**

a、假设未来向菜篮子集团租赁现代农贸城租金价格一直保持2018年价格水平不变情形下

单位：元

最低租赁付款额现值 (即租入资产入账价值) ①	当期折旧 与摊销	当期财务费用	当期净利润 ②	总资产回报率 ③=②/①
220,427,168.19	6,483,152.01	13,856,700.27	7,516,032.71	3.41%

b、假设未来向菜篮子集团租赁现代农贸城租金价格在2018年基础上前5年每年增长2%，其后保持不变的情形下

单位：元

最低租赁付款额现值 (即租入资产入账价值) ①	当期折旧 与摊销	当期财务费用	当期净利润 ②	总资产回报率 ③=②/①
240,355,101.11	7,069,267.68	15,126,954.93	6,123,754.96	2.55%

②购买方式下的资产回报率高于租赁方式

购买方式下现代农贸城固定资产及无形资产入账价值为购买价格3.68亿元，以现代农贸城自身2019年预测净利润1,493.56万元计算，现代农贸城资产回报率为4.06%，高于租赁方式下的资产回报率。

③购买现代农贸城的资产回报率与行业平均水平相近，具有合理性

购买现代农贸城资产回报率为4.06%，与行业平均水平相近，具有合理性，具体原因如下：

A、现代农贸城的资产回报率水平符合目前行业平均水平

通过与同行业可比上市公司资产回报率指标比较可以看出，现代农贸城资产回报率处于行业合理区间内，且略高于平均值。

序号	股票简称	总资产收益率
----	------	--------



1	美凯龙	4.32%
2	小商品城	5.52%
3	海宁皮城	2.38%
4	农产品	0.34%
平均		3.14%
购买方式下现代农贸城自身总资产收益率	2019年	4.06%
	租金价格恢复至市场水平后	4.61%

B、作为新市场，现代农贸城的盈利水平将随着市场交易量的提升逐步增长，未来现代农贸城的资产回报率仍有较大上升空间

现代农贸城于2017年底刚刚开业，目前商户入驻率已经达到较高水平，经营情况良好，未来随着市场管理服务水平不断提升、交易条件不断完善和优化，现代农贸城的盈利潜力将不断释放，其资产回报率将有较大的上升空间。

综上所述，购买方式下的资产回报率高于租赁方式，且与行业平均水平相近，具有合理性。

### (3) 本次收购对公司财务状况的影响

通过本次收购，公司总资产将增加3.68亿元，每年增加折旧摊销费用1,044.71万元，低于目前1,738.56万元/年（含税）的租金水平（不含税为1,580.51万元/年）；每年农贸城资产自身可实现净利润1,493.56万元（2019年），同时通过充分发挥协同效应，也将促进现有市场交易量和盈利规模的提升。

另外，公司总资产增加的同时，净资产规模以及股本规模都将进一步提高，同时资产负债率也有所降低，公司整体实力和抗风险能力均将得到显著增强。

### (4) 本次收购有利于切实提升上市公司盈利能力

#### ①本次收购可切实增加上市公司每股收益

本次配股计划发行股份9,558.00万股，募集资金用于本次收购和温州市农产品批发交易市场改扩建项目，其中由于本次收购发行股份数量为5,699.38万股。

根据盈利预测报告，假设2018年10月31日完成收购，不考虑改扩建项目效益的情况下，公司2019年可实现合并口径扣非后归母净利润11,961.66万元。仅考虑因本次收购发行股份的情况下，测算2019年的每股收益为0.32元，较公司目前0.29元的扣非每股收益提高10.34%。

因此，通过本次收购将明显提升上市公司每股收益。

### ②本次收购有利于公司农贸市场业务长期稳定发展

目前公司以短期租赁的方式使用现代农贸城资产，未来每年都需重新评估、重新签订租赁合同，市场经营的稳定性和租赁成本等都存在不确定性。通过此次购买现代农贸城资产，有利于公司农贸市场业务的长期稳定发展，同时与现有业务在业态统筹布局、市场规划、业务管理上亦可形成较强的协同优势，实现公司快速发展。

③本次收购有利于大幅降低关联交易，消除潜在同业竞争，增强上市公司独立性，提升持续盈利能力

通过本次收购，将大幅降低上市公司与大股东之间的经常性关联交易，消除潜在的同业竞争，有利于增强上市公司独立性，提升持续盈利能力。

综上所述，采用收购方式购买现代农贸城资产的资产回报率高于租赁方式，且与行业平均水平相近，具有合理性；通过本次收购，公司总资产和净资产规模进一步增长，负债率有所下降，同时每股收益水平明显提高，有利于切实提升上市公司盈利能力，增强独立性，保障公司业务长期稳定发展。

## 8、标的资产评估定价情况

根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具并经温州市国资委备案的“中铭评报字[2018]第3037号”《资产评估报告》，现代农贸城一期（批发市场部分）资产截至评估基准日2018年3月31日的市场价值为367,998,384.00元。

此次评估同时采用成本法和收益法两种评估方法，其中成本法的评估结果

为367,998,384.00元，收益法评估结果为368,040,840.00元。

成本法是从资本投入和资产重置的角度反映在评估基准日条件下重新购建一个相同资产的价值。收益法是从资产获利能力的角度出发，将被评估资产预期收益资本化或折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估资产的评估价值。

根据本次评估的实际情况，两种方法的评估结果差异很小，基本一致。考虑到收益法评估过程中委托资产未来的收入、成本、费用、营运资金、资本性支出等数据都是预测或在预测基础上的测算得出，其受政策因素、人为因素以及市场变化等影响容易出现偏差，评估人员在综合考虑不同评估方法使用数据的质量和数量的基础上，基于本次评估目的，认为成本法评估结果具有更好的可靠性和说服力，故采用成本法评估结果作为最终评估结论。

#### 9、项目实施主体及涉及的立项、环保、土地等报批事项

本项目由浙江东日直接购买已竣工验收的资产，不涉及立项、环境影响评价等事项。

#### 10、本次交易不适用重大资产重组

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组办法》”）第十二条和第十四条的规定，本次购买现代农贸城一期项目（批发市场部分）资产的最终交易价格超过公司2017年12月31日经审计的合并报表期末净资产的50%，且超过5,000万元人民币，达到重大资产重组的认定标准。

根据《重组办法》第二条第三款的规定：“上市公司按照经中国证券监督管理委员会核准的发行证券文件披露的募集资金用途，使用募集资金购买资产、对外投资的行为，不适用本办法。”此外，参照中国证监会2015年11月27日发布的《关于再融资募投项目达到重大资产重组标准时相关监管要求的问题与解答》，因购买现代农贸城一期项目（批发市场部分）资产的募投项目将在中国证监会核准本次配股公开发行证券之后实施，故不适用《重组办法》的相关规定。

## （二）温州市农副产品批发交易市场改扩建项目

### 1、项目概况

为了弥补公司下属的温州市农副产品批发交易市场配套冷链仓储物流能力短板，缓解交易面积及摊位紧张现状，公司计划在现有市场基础上实施改扩建项目，建设内容主要包括三部分：

（1）在市场B区西南角停车场区域改建水果车板交易区（具体建设位置参见前文“图4娄桥农批市场区域示意图”中标示，下同）；

（2）在市场B区东侧原甘蔗区和配送中心改建库容约1.7万吨智能立体冷库一座；

（3）在市场B区东侧现有地块建设水果批发市场综合楼一座（共5层，约6万平方米），其中1F为水果批发市场，2-3F为停车库，4-5F为仓储及配送中心。

项目预计总投资24,914.41万元，拟全部使用募集资金，由公司全资控股公司温州市益优农产品市场管理有限公司直接实施，建设地点位于公司下属温州市农副产品批发交易市场现有场地，不涉及新增土地。

### 2、项目建设的必要性分析

（1）统筹布局、持续完善娄桥板块市场业态，不断拓展市场业务规模，提升板块影响力，聚集交易流量，进一步巩固公司在浙南闽北地区农批市场的龙头地位

作为农副产品流通链条上的关键环节之一，批发交易市场具有明显的板块聚集效应和流量效应，目前公司下属的农副产品批发交易市场供货业务涉及全国十余个省、市、自治区，销售业务辐射整个浙南闽北地区，是浙江省内较具规模的农副产品批发市场之一，在浙南闽北地区具有较高的行业地位。

通过对现有农批市场实施改扩建，公司将结合位于相邻位置并已投入运营

的现代农贸城进行市场业态的统筹规划和布局，不断丰富、完善市场功能，并逐渐发挥两大市场协同效应，持续吸纳交易流量，提升交易规模，扩大板块影响力，进一步巩固公司在浙南闽北地区农批市场的龙头地位。

## （2）市场现有的冷链仓储物流设施已无法满足日益增长的市场需求

近年来，随着人们生活水平日益提高，消费结构不断升级，市场对高档水果、水产、肉品、生鲜、冻品等产品的交易需求持续增长，对配套冷链仓储物流等高附加值服务的要求也越来越高。

目前公司下属的农副产品批发交易市场内仅零星分布着个别小型冷藏间，冷藏面积也均在数十平米，冷藏效率较低、运行成本较高，且相关设施亦远远无法满足市场需求，亟需配套专业的大型集中冷链仓储设施。此次改扩建项目通过建设冷链仓储物流中心，将形成库容约1.7万吨的智能立体冷库一座，以及2万多平米仓储配送中心（综合楼4-5F），从而大大提升市场冷链仓储物流配套能力，增加业务附加值，提高核心竞争力。

## （3）目前市场水果区交易场地和摊位以及停车场地等资源趋于饱和，不能满足业务发展需要

目前农副产品批发市场水果交易区面积约3万平米，主要以单层大棚交易场地为主，面积利用率较低；随着业务规模不断扩大，交易场地及摊位等资源日趋饱和，已不能满足商户日常经营需要。本次改扩建项目可以增加钢结构水果车板交易区和水果批发交易区（综合楼1F），增加停车场地（综合楼2-3F，约700个停车位），极大地缓解市场目前交易场地和摊位以及停车场地紧张的状态，同时针对市场需求，增加高端水果、水产等业态面积，从而进一步优化业务布局，不断提升市场盈利能力。

## （4）顺应产业发展趋势，提升市场信息化水平和科技水平，实现智慧运营

随着技术进步，物联网、大数据、现代物流等新技术在农产品流通领域不断得到应用。目前公司在农批市场运营管理方面，正在部署集交易、结算、质量追溯、信息处理、大数据分析、市场管理、资产管理等于一体的现代农产品

流通信息平台，实现了旗下各个市场客户信息、商品信息、交易数据、支付、结算、账务处理的互联互通。平台通过与银行及第三方支付平台连接，可实现市场无现金实时交易；通过采用与信息平台对接的电子交易追溯一体机，实现了交易过程的全程质量可追溯。另外公司还正在建立批发市场线上APP平台，通过连接不同的前端交易设备、线下应用与第三方软件，实现农批业务线上与线下（O2O）的有效联动。

此次改扩建项目中，公司亦将结合智能立体冷库和配送中心的建设，组建由水果电商线上B2B平台、订单管理系统、经营户业务APP，智能冷库管理系统、智能分拣出库系统及冷链物流配送系统等构成的智慧冷链物流平台。基于该平台，一方面通过智能冷库管理、分拣出库、物流配送等向市场经营户提供基础服务；另一方面也通过线上B2B平台提供电商服务，即由采购商通过B2B平台向经营户下单，再通过订单管理、智能冷库、分拣出库、冷链物流配送，实现对采购商和经营户的全流程服务。

### 3、项目建设的可行性分析

（1）农副产品批发市场及冷链仓储配送是政策鼓励的行业，面临着良好的发展机遇

农产品批发市场及冷链仓储物流作为农贸流通行业的主要部分，系国家鼓励发展的重点行业。近年来，国家高度重视农产品市场体系建设,将促进农产品流通市场发展作为重要任务,持续列入中央一号文件。未来我国农产品批发市场仍将围绕强化市场基础设施建设，推动市场信息化建设，健全农产品质量安全检测和监管制度，加强冷链设施和物流配送系统建设，探索创新交易方式，加强环保设施建设等方面持续提档升级。

根据《全国农产品市场体系发展规划（2015-2020）》，到2020年，我国拟初步建立起以产地集配中心和田头市场为源头，以农产品批发市场为中心，以农产品零售市场为基础，以高效规范的电子商务等新型市场为重要补充，有形和无形结合、线上和线下融合、产地和销地匹配，统一开放、竞争有序、布局合理、制度完备、高效畅通、安全规范的中国特色农产品市场体系。

2017年4月13日，国务院办公厅印发《关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的意见》；8月24日，交通运输部印发《加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的实施意见》，立足于推动冷链物流产业的发展；根据《温州市现代物流业发展三年行动计划（2016-2018年）》，温州市也将加快冷链物流发展，确保生鲜运输畅通，构建新型农产品冷链物流供应链模式；支持大宗鲜活农产品产地预冷、初加工、冷藏保鲜、冷链运输等设施建设，支持在农产品批发市场等重要农产品流通节点加大冷链设施投入，完善冷链物流网络。

未来受我国城镇化水平的不断提高和居民消费需求的持续扩大、消费水平不断升级等因素影响，农产品批发市场及冷链仓储物流面临着良好的发展机遇，市场前景广阔。

#### （2）项目建设符合国家关于节约集约利用土地资源的政策方向

近年来，国务院和浙江省陆续发布了《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》、《浙江省土地节约集约利用办法》、《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》等鼓励节约集约利用土地资源的一系列政策。

目前公司下属的农产品批发交易市场实际建筑面积与原规划部门审批的许可建筑面积尚有较大差距，此次通过实施改扩建项目，在市场原有土地上建设适当规模的智能立体冷库和水果批发综合楼，实现向空间要效益的同时，也拓展了市场业务资源，完善了配套功能，进一步提升了市场发展空间，具有良好的经济效益和社会效益。

#### （3）公司在农批市场业务方面拥有专业的团队，积累了丰富的运营经验

在人员、管理和技术方面，作为以农产品批发市场运营为主要业务的专业市场运营公司，运营管理能力是公司的核心竞争力之一，公司是最早开展农产品批发交易市场运营的企业之一，在市场运营管理方面形成了一系列完善的管理体系，积累了丰富的运营管理经验；在多年的发展过程中，培养并形成了知

识结构和专业结构合理、具备战略发展眼光的专业管理团队，完全具备项目建成后的运营及管理能力。

#### 4、新增产能的消化措施

(1) 随着当地人口自然增长以及人民生活水平的不断提高，市场对水果的直接消费需求也持续增加

根据温州市统计局数据，截至2017年末，温州市常住人口921.5万人，继续较上年保持上升态势。根据中国农业科学院2018年举办的中国农业展望大会发布的《中国农业展望报告（2018-2027）》，未来随着收入增长、消费观念转变以及消费环境改善，水果消费将持续增长，到2027年，城镇居民年人均水果消费量预计为110公斤左右，以此测算，未来10年温州市水果年消费量将超过100万吨，较目前增长近70%。

报告期内，公司下属农批市场水果交易量年复合增长率达到5.55%，未来随着人民收入及生活水平的提高，预计交易量将继续保持快速增长势头。

(2) 通过满足市场现有需求即可消化大部分新增交易摊位面积

温州市农副产品批发交易市场是温州市最主要的蔬菜水果批发交易市场，2017年市场蔬菜、水果交易量占温州市区总供应量的90%以上。由于市场建设于2008年，目前市场水果区交易区摊位面积、仓储、停车等配套资源已远远不能满足实际需求，即使公司采取在停车区设置临时交易区域等多种方式增加交易场地，摊位资源仍然供不应求，受限于场地面积和硬件环境，市场内许多经营大户扩大经营规模的需求亦无法实现。

项目建成后市场交易面积紧张的现状将大大缓解，环境大幅提升，另外由于增加了智能冷库、仓储设施等配套资源，有利于商户提升进口水果、优质生鲜等高端品种的交易量，不断丰富市场产品，增加对采购客商的吸引力。因此改扩建项目实施后，通过满足市场现有需求即可消化大部分新增交易摊位面积。



(3) 作为市场重要配套设施，市场目前的冷链仓储及普通仓储服务需求可以消化新建的智能冷库及仓储配送中心的产能

近年来，随着消费升级，市场对高档水果、水产、肉品、生鲜、冻品等产品的交易及随之而来的对冷链仓储物流服务需求持续增长。

参考住房和城乡建设部、国家发改委批准、中华全国供销合作总社修订的《农产品批发市场建设标准》（征求意见稿），大型农产品批发交易市场（蔬菜交易面积4.17万-12.51万平米、水果交易面积1.40万-4.20万平米）应配套建设冷库面积约2.42万-7.23万平米，按照库容0.50吨/平米折算，配建冷库库容约1.41万-3.62万吨。

作为温州市最主要的农副产品批发交易市场，公司下属温州市农副产品批发交易市场蔬菜区交易面积4万多平米，水果区交易面积约3万平米，2017年市场交易蔬菜116万吨、水果45万吨、肉品约5万吨。目前市场及附近均无专业冷库设施，场内仅零星分布着个别由商户自建的小型冷藏间，冷藏面积也均在数十平米，冷藏效率较低、运行成本较高，且相关设施亦远远无法满足商户需求，交易量较大的商户需要到数公里外租用冷库进行周转，市场亟需配套专业的大型集中冷链仓储设施。另外市场目前亦无专业的大型仓储设施，市场商户只能通过到周边租用仓库满足自身日常经营需求。

本项目拟建冷库库容约1.7万吨，效益测算预计达产年冷库的正常负荷率为85%，即1.45万吨，基本符合上述农批市场配建冷库的行业标准。

另一方面，根据商务部统计数据，2015年我国果蔬、肉类、水产品的冷链流通率（即在仓储、运输过程中均采用冷链的比例）分别为22%、34%和41%。按照公司下属农批市场2017年交易量，测算果蔬和肉品冷链流通量分别为35.42万吨和2.05万吨。目前温州当地冷库最低起租期一般在10天以上，经营户冷藏库存一般在10-30天，谨慎起见，假设按照年平均10-15天的周转周期进行计算，则现有水果交易需要冷库容量约1.03-1.54万吨（效益测算中达产年冷库正常负荷率为85%，即1.45万吨），基本可以消化新建冷库产能；另外考虑到市场改扩建后交易环境改善带来的交易量提升，以及未来几年交易规模的自然增长，再加上相邻的现代农贸城亦无配套的大型专业冷库及普通仓储设施，其商户的部分需求也将集中到本次改扩建项目新建的冷库上，因此，本项目实施后

新增的智能冷库及仓储配送中心产能消化的风险较低。

(4) 目前市场及周边停车资源极其紧张，基本可以自然消化项目建成后新增的停车位

温州市农副产品批发交易市场停车区域原设计车位约800多个，由于批发市场客户采购的交通工具以车辆为主，随着市场的发展和社会保有车辆的不断增长，现有停车区域已远远不能满足实际需求，目前市场每日进出车辆约4,000辆（不包括多次进出情况），停车场地多处于满载状态，车辆无法停驻场内时经常占用周边道路非停车区域，造成区域交通混乱，影响商户到货及客商采购车辆通行和效率，且交通隐患较大。另外与市场相邻的现代农贸城批发市场也已于2017年底开业，区域内车流日益增加，对停车资源的需求也更加迫切。本次改扩建项目在水果批发市场综合楼2、3层设计700个车位，考虑原有部分停车区域拆除，项目建成后市场实际车位数量约1,100个左右，在目前市场停车资源极度紧张的情况下，新增车位完全可以得到消化。

综上所述，本次改扩建项目新增产能可以得到有效消化，新增产能消化措施预测较为谨慎，具备合理性。

## 5、项目实施方式、建设地点、建设期限

本项目由公司全资控股公司温州市益优农产品市场管理有限公司负责实施，项目建设地点位于公司下属的温州市农副产品批发交易市场现有场地上，建设期2年。

## 6、项目投资概算及使用募集资金情况

本项目预计总投资24,914.41万元，拟全部使用募集资金，具体投资明细如下表所示：

序号	项目	投资金额（万元）
<b>1</b>	<b>工程费用</b>	<b>21,013.25</b>
1.1	建筑工程	15,529.20
1.2	安装工程	1,019.19
1.3	设备购置费用	3,709.46

1.4	室外工程	755.40
<b>2</b>	<b>工程建设其他费用</b>	<b>2,714.76</b>
<b>3</b>	<b>预备费用</b>	<b>1,186.40</b>
3.1	基本预备费	1,186.40
3.2	涨价预备费	0
<b>4</b>	<b>铺底流动资金</b>	<b>0</b>
	<b>项目总投资</b>	<b>24,914.41</b>

## 7、效益分析

本项目建成后，将形成包括库容约1.7万吨的智能立体冷库一座、2万多平方米智能配送中心（综合楼4-5F）；另外还将增加钢结构水果车板交易区、水果批发交易区（综合楼1F），增加停车场地（综合楼2-3F，约700个停车位），从而大大提升目前市场的冷链仓储物流配套能力，缓解水果区交易场地和摊位以及停车场地紧张状态，优化业务布局，提高核心竞争力和盈利能力。

根据可研报告测算，本项目建成达效后，预计每年可新增销售收入4,179万元，实现利润总额1,949万元。

## 8、审批事项

本项目在公司现有土地上实施，不涉及新增土地。

本项目已在温州市瓯海区发展和改革局完成企业投资项目备案并取得了备案项目代码2018-330304-51-03-040398-000；项目《建设项目环境影响登记表》也已在温州市瓯海区环境保护局完成备案，备案号201833030400000088。

# 三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

## 1、本次发行对公司经营管理的影响

本次发行募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展方向，具有较好的发展前景和经济效益。

本次发行完成及募集资金项目投入后，公司现有农批市场业务规模将进一步扩大，业态更加丰富，业务资源得到充实，同时冷链仓储物流配套能力大大

增强，关联交易亦大幅降低，有利于提升公司的核心竞争能力和可持续发展能力，有利于公司农批市场业务向着规模化、专业化、标准化及现代化发展，有利于为全体股东带来持续、良好的投资回报，实现并维护全体股东的长远利益。

## 2、本次发行对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的净资产及总资产规模均将有较大幅度的提高，同时，随着募集资金拟投资项目的逐步实施和建设，公司盈利能力将得到进一步提升，整体实力和抗风险能力均将得到显著增强。另一方面，由于本次发行后公司总股本将有所增加，而募投项目需要经过一定的时间才能体现出经济效益，因此公司的每股收益短期内存在被摊薄的可能。

## 四、本次配股募集资金可行性分析结论

本次配股募集资金的用途合理、可行。募集资金投资项目符合国家产业政策导向以及未来公司整体战略发展方向。项目的投资建设有利于公司业务发展，增强公司独立性，进一步提升公司的核心竞争能力和可持续发展能力，符合相关法律法规的要求，具有良好的市场发展前景和经济效益，符合公司及公司全体股东的利益。

## 五、募集资金管理制度

2016年9月5日，公司2016年第三次临时股东大会通过了关于制定《浙江东日股份有限公司募集资金管理办法》的议案。公司已建立了募集资金专项存储制度，本次配股募集资金将按规定存放于公司董事会指定的专项账户。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

投资者可以查阅与本次配股有关的正式法律文件，具体如下：

- （一）公司2015年度、2016年度、2017年度的财务报告及审计报告和2018年上半年财务报表、2018年三季度财务报表；
- （二）保荐机构出具的发行保荐书和发行保荐工作报告；
- （三）律师出具的法律意见书和律师工作报告；
- （四）中国证监会核准本次发行的文件；
- （五）盈利预测报告及盈利预测报告的审核报告；
- （六）2015年公司重大资产重组相关的备考财务报表及审计报告、重组进入公司的资产的财务报告、资产评估报告和审计报告；
- （七）资产评估报告及备案文件。

### 二、查阅时间

工作日：上午9:00-12:00，下午14:00-17:00

### 三、查阅地点

- （一）发行人 浙江东日股份有限公司  
地址：浙江省温州市矮凳桥92号  
联系人：谢小磊  
联系电话：0577-88812155
- （二）保荐机构（主承销商） 光大证券股份有限公司

地址：                                  上海市静安区新闻路1508号  
联系人：                                郭护湘、牟海霞  
联系电话：                              021-22169999

本页无正文，为《浙江东日股份有限公司配股说明书摘要》之盖章页

