

浙江东日股份有限公司

2018年度配股募集资金使用可行性分析报告（修订稿）

一、本次募集资金使用计划

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。

二、本次募集资金投资项目的可行性分析

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司董事会对照上市公司配股相关资格、条件的要求，经认真逐项自查，认为公司符合有关法律、法规和规范性文件关于上市公司配股的各项规定和要求，具备配股的资格和条件。

（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和灯具市场运营为主业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，项目总营业面积达44,000平米，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关联方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 and 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。

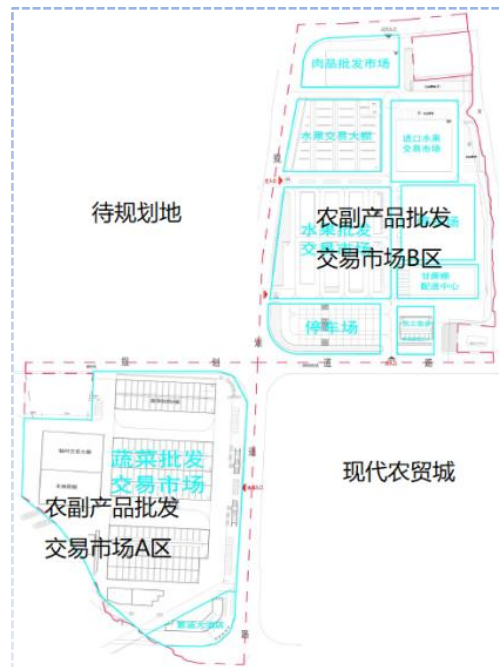


图1 娄桥农批市场区域示意图

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 ²)	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3月31日	2017年12月31日
房屋建筑物	210,579,918.31	212,101,796.76
电子设备	13,782,265.50	14,925,772.24
其他生产设备	9,853,564.65	10,151,208.10
合计	234,215,748.46	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 ²)	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[2018]6111号”《审计报告》，现代农贸城一期批发市场部分资产近一年一期的财务数据如下：

单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日
固定资产	234,215,748.46	237,178,777.10
无形资产	89,476,945.71	90,117,592.10
资产合计	323,692,694.17	327,296,369.20

5、拟购买资产的盈利预测情况

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。

6、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。

7、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、环境影响评估等事项。

8、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1 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）目前的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交易区面积约6万多平米，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、项目实施方式、建设地点、建设期限

本项目由公司全资子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。

5、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。

6、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。

7、审批事项

本项目在公司现有土地上实施，不涉及新增土地。

项目目前正在履行备案及环境影响评价审批程序。

三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

（一）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。

（二）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。

浙江东日股份有限公司

董事会

2018年5月28日