

# 浙江东日股份有限公司

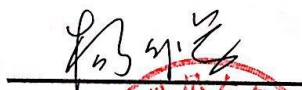
## ZHEJIANG DONGRI CO.,LTD



### 2018 年度报告

(全文)

董事长签署



浙江东日股份有限公司董事会  
2019年3月11日



公司代码：600113

公司简称：浙江东日

# 浙江东日股份有限公司 2018 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人杨作军、主管会计工作负责人谢小磊及会计机构负责人（会计主管人员）谢小磊声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018年度母公司实现净利润 15,468,022.60，按公司章程规定提取 10%法定盈余公积 1,546,802.26 加上年初未分配利润 107,636,789.61 元，减去 2017 年度利润分配 28,992,600.00 元，本年度实际可供股东分配的利润为 92,565,409.95 元。

根据中国证监会、上海证券交易所加强投资者利益保护和上市公司分红的有关规定，在符合公司《章程》、《浙江东日股东分红回报规划》（2018-2020 年）等前提下，结合公司发展阶段、盈利水平及资金状况，为兼顾股东利益和公司发展需要。现拟定如下利润分配预案：

公司以 2019 年 3 月 11 日总股本 411,431,160 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.4 元（含税），计 16,457,246.40 元，剩余未分配利润结转下一年度。

公司独立董事对此事项发表了独立意见。此项议案需提交公司年度股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，敬请查阅本报告第四节“管理层讨论与分析”中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

十、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	6
第二节	公司简介和主要财务指标.....	7
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	33
第七节	优先股相关情况.....	37
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第九节	公司治理.....	44
第十节	公司债券相关情况.....	47
第十一节	财务报告.....	48
第十二节	备查文件目录.....	149

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国资委、温州国资委	指	温州市人民政府国有资产监督管理委员会
浙江东日、公司、本公司	指	浙江东日股份有限公司
东方集团、母公司、控股股东	指	浙江东方集团公司
现代集团	指	温州市现代服务业投资集团有限公司
温州房开	指	温州东日房地产开发有限公司
温州益优	指	温州市益优农产品市场管理有限公司
灯具市场、东方灯具市场	指	温州东方灯具大市场
菜篮子集团	指	温州菜篮子集团有限公司
娄桥市场、菜篮子农副产品批发交易市场	指	温州市菜篮子农副产品批发交易市场
水产批发市场	指	温州市水产批发交易市场
肉品批发市场	指	温州市生猪肉品批发交易市场
菜篮子配送	指	温州菜篮子经营配送有限公司
肉类运输	指	温州菜篮子肉类运输有限公司
东日气体	指	温州东日气体有限公司
现代冷链	指	温州市现代冷链物流有限公司
农副产品配送	指	温州菜篮子农副产品配送有限公司
东日淡水鱼	指	温州东日淡水鱼有限公司
晋鲜丰农产品市场	指	临汾晋鲜丰农产品市场有限公司
大连万城	指	大连万城物流园有限公司
临汾农都	指	临汾农都市场开发有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	浙江东日股份有限公司
公司的中文简称	浙江东日
公司的外文名称	ZHE JIANG DONG RI LIMITED COMPANY
公司的外文名称缩写	ZJDR
公司的法定代表人	杨作军

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢小磊	戴儒哲
联系地址	浙江省温州市矮凳桥92号	浙江省温州市矮凳桥92号
电话	0577-88812155	0577-88812155
传真	0577-88842287	0577-88842287
电子信箱	xxl@dongri.com	drz@dongri.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	浙江省温州市矮凳桥92号
公司注册地址的邮政编码	325003
公司办公地址	浙江省温州市矮凳桥92号
公司办公地址的邮政编码	325003
公司网址	www.dongri.com
电子信箱	600113@dongri.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	浙江东日	600113	

### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	浙江省杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	丁锡锋 蒋舒媚

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	417,928,891.20	350,102,846.60	19.37	357,993,318.71
归属于上市公司股东的净利润	104,667,738.65	95,561,032.86	9.53	99,419,510.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	98,436,629.82	91,718,272.71	7.32	98,950,503.06
经营活动产生的现金流量净额	125,998,538.32	163,674,999.14	-23.02	158,873,514.86
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	738,057,312.85	662,753,131.23	11.36	570,378,098.37
总资产	1,059,857,607.20	1,002,773,850.65	5.69	917,985,769.69

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.33	0.30	10.00	0.31
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.30	10.00	0.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.31	0.29	6.90	0.31
加权平均净资产收益率(%)	15.10	15.51	减少0.41个百分点	19.03
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	14.20	14.89	减少0.69个百分点	18.94

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

## (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

## (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	74,148,233.65	111,617,299.76	114,296,291.78	117,867,066.01
归属于上市公司股东的净利润	17,255,112.40	31,937,067.76	35,917,485.59	19,558,072.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	16,601,427.34	30,499,507.40	35,608,599.40	15,727,095.68



经营活动产生的现金流量净额	-5,436,075.98	42,459,961.21	27,187,028.55	61,787,624.54
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注(如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	4,620,230.05		2,701,033.02	74,370.35
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
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	1,747,800.91		652,581.58	581,907.20
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				
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				
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	-130,626.00		-85,005.77	-22,806.74
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,114,807.27		1,346,698.11	
少数股东权益影响额	-1,539.80		-1,346.63	-160,283.74
所得税影响额	-2,119,563.60		-1,420,703.13	-4,179.86
合计	6,231,108.83		3,842,760.15	469,007.21

## 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

## 十二、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司主营业务收入主要来自于农副产品批发交易市场业务和商品销售业务（主要为配菜业务）。

#### 1. 农副产品批发交易市场的经营模式

农产品批发市场的主要业务包括店面/摊位租赁、交易管理以及提供其他市场配套服务。对于以租赁形式引入的经营户，市场对其进行严格筛选，并与其签订租赁合同，通过为承租人提供经营店面/摊位和综合性服务向其收取租金及管理费。该等经营店面/摊位只对外租赁，不对外销售。市场与承租方签订租赁合同，明确约定租赁期限、租金及经营用途等，租赁期限一般为一年。

对于开放市场中无固定店面/摊位的经营户，由于其流动性较高，市场借助电子结算系统，按照实际成交金额的一定比例收取交易服务费。市场为确保场内交易商品的质量安全，在交易期间对商品质量进行抽查并公示检测结果，对检测不合格的商品予以清退销毁，对相应的经营户采取市场禁入等措施。此外，因物流配送等需要，农产品批发市场的车辆进出较为频繁，为更好地维护市场秩序，市场对入场车辆按一定标准收取车辆管理费。

#### 2. 配菜业务的经营模式

公司的配菜业务系借助公司下属农副产品批发交易市场的规模优势和商品价格优势，为各大单位、机关食堂、酒店提供蔬菜、肉品、粮油以及其他农副产品的集采和配送服务，客户的获取一般通过投标方式，盈利来源主要为商品利润加成。

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，分别为温州灯具大市场、温州菜篮子农产品批发交易市场、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。其中温州灯具大市场的业务收入主要来源于市场商铺使用费收入。市场采取商铺出租模式，即商铺的所有权属于公司，商户只拥有合同期内的使用权。公司与商户签订合同明确约定商位的使用期限、使用费及经营用途等，商户不得改变约定的经营用途，未经公司同意，不得转租。使用费的支付方式一般为：根据合同约定一次性缴纳及分期缴纳。

温州菜篮子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主要从事农产品批发市场的运营管理，通过提供市场租赁和物业管理、交易管理以及车辆管理等服务，获取相应的营业收入。肉类运输主要提供从屠宰场至生猪肉品批发市场的整猪配送服务，菜篮子配送主要为各单位、机关食堂提供蔬菜、猪肉以及其他副食品的配送服务，相应提高了三个农产品批发交易市场的经营效率和服务质量。

（下列各专业市场相关简介）

①**温州东方灯具大市场**，创办于 1993，市场现有占地面积约 38.75 亩，建筑面积 33150.30 平方米，店铺 500 多家。主要经营民用、工程、庭院等各类灯具灯饰，从中低档普通灯具到高档豪华灯饰，品种系列齐备，位居国内同类市场的前茅。市场先后荣获浙江省“规范化管理达标市场”、“三星级文明市场”、“浙江省区域重点市场”、“百强市场”、“全国文明市场”等称号。

②**温州菜篮子农副产品批发交易市场**，市场占地面积约 440 亩。其中蔬菜交易区大棚总建筑面积 41000 平方米，划分为基地蔬菜、外埠蔬菜以及冻品、副食品等交易区域，日均交易量约 3000 吨。水果交易区建筑面积 28480 m<sup>2</sup>，拥有店面、摊位 373 个，商铺内配备小冷库 102 个，常驻商户 333 家，上市的品种达 70 多个，日均交易量约 1000 吨。其中进口水果交易中心占地 6800 平方米，配套冷库 800 平方米，库房 600 平方米，可供交易车位 56 个。先后获得“国家农业部定点市场”、“中国百强商品市场”、“浙江省三星级文明规范市场”、“浙江市场消费者最满意品牌单位”等荣誉称号。

③**温州市生猪肉品批发交易市场**，占地面积 15 亩，设有肉品交易大厅、分割肉交易厅、结算中心、冷库等配套设施，是温州市实行“三区合一”定点屠宰生猪肉品上市批发交易的中心市场，市场集交易、信息、金融、服务于一体，实行批零兼营、按质论价、自由选货、公平交易、平等竞争、依法纳税的经营方式，服务周到、管理规范、硬件设施齐全，并拥有一套完善的肉品进、出场质量检控系统，切实维护消费者肉食安全。

④**温州市水产批发交易市场**，占地面积约 7000 平方米，经营户约 70 多户，主要从事活、鲜、冷冻水产品批发交易业务。市场通过交易服务平台的运营发挥着温州地区水产品批发价形成和满足水产品消费需求的民生主渠道作用，确保消费市场常年货源充足、价格稳定。市场交易商品主要来自东海、黄海、南海等海域，集散辐射涵盖浙、闽、粤等省份。市场曾被评为市农业重点龙头企业，省农业“百龙工程”企业之一，国家农业部定点市场。

⑤**温州现代农贸城**，占地面积 60 亩，商品类别涵盖了淡水鱼、高档海鲜、水产、鲜肉、蛋品、粮食制品、蔬菜、副肉、豆制品、冷鲜禽、水果、调味品、干货、南北货、名特优新农产品以及酒水饮料等 10 余类品种，是本市酒店、餐饮、伙食单位采购食料食材的一站式批发中心。

### 行业政策环境及导向情况

①2018 年 12 月 6 日，国务院办公厅发布关于对真抓实干成效明显地方进一步加大激励支持力度的通知：对推进农产品流通现代化、积极发展农村电商和产销对接成效明显的市（地、州、盟）、县（市、区、旗），在电子商务进农村综合示范和电商强县建设中予以倾斜。（商务部负责）

②2019 年 1 月 9 日，财政部、税务总局发布《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》：为进一步支持农产品流通体系建设，决定继续对农产品批发市场、农贸市场给予房产税和城镇土地使用税优惠。自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对农产品批发市场、农贸市场（包括自有和承租，下同）专门用于经营农产品的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税和城镇土地使用税。

③2019 年 2 月 12 日，商务部等 12 部门关于推进商品交易市场发展平台经济的指导意见：引导农产品市场强化产销对接。支持农产品市场加强现代信息技术在农产品生产、流通和消费全过程应用，搭建线上线下融合的产销对接平台，多渠道拓宽农产品产销对接渠道。依托平台发展订单农业、产销一体、股权合作等，提高农民在农产品流通和加工环节的参与程度，更好链接农户、市场和消费者，构建长期稳定的农产品流通模式，促进一二三产业融合。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### 1、区位优势

公司目前运营的均为批发交易市场，温州市农副产品批发交易市场临近温州市主干道之一的瓯海大道，以及温丽高速的出口处。2017 年底，公司完成了肉品市场与配送公司的整体搬迁工作，引进淡水鱼批发业务，并实现了现代农贸城开业运营，相关业务均位于娄桥农贸板块聚集区内，与公司现有农副产品批发市场形成产品互补及业务整合。良好的地理位置和便利的交通使公司成为南北方农产品批发商的中转站，并辐射至温州下属区县以及浙南、闽北地区。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，巩固与加强区域性市场龙头地位。

### 2、规模优势

公司下属的温州市农副产品批发交易市场以蔬菜、水果批发为主，交易量占温州市区总供应量的 90%以上，同时配套供应水产品、副食品、粮油制品、肉禽蛋、冻品等农副产品，种类较为齐全，基础设施完善，能够为采购者提供丰富、便捷的购物体验。公司目前运营的均为批发交易市场，交易量较大，因此商品价格较零售市场更低。其中，温州市农副产品批发交易市场凭借规模优势已逐步成为浙南闽北地区的农产品价格形成中心，商品价格较周边普通农产品交易市场更有竞争力。

### 3、管理优势

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、信息化优势

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，公司积极响应行业发展趋势，通过高信息化的管理方式，整合多品种交易数据、产业链数据、食品检测数据等，同时正在部署集交易、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，力求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。

此外，公司在配送业务上已全面完成 ERP 建设，包括 400 话务中心、采购 APP、仓库分拣与出入库、现场分拣功能，装框集货及配货 PDA 条码标签等功能都已全部上线运行，规范和优化了工作流程，推进了运营、考核、营销、定价、采购五大体系的建设。

#### 5、平台优势

报告期内，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，同时，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。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2018 年是公司积极外拓、创新发展的一年，我们面对复杂而严峻的外部环境和愈加激烈的市场竞争，紧紧依靠全体员工，坚持党建引领，围绕公司“外拓、并购、人才”三大战略，贯彻落实“建标准、搭平台，促改革、提经营，加快跨区域发展步伐”的年度工作任务，积极行动，谨慎应对，进一步完善了公司管理机制，向外拓展了新的市场和业态，出色地完成了各项经营任务。

2018 年末，公司总资产为 105,985.76 万元，比上年增加 5.69%；全年营业收入为 41,792.89 万元，比上年增加 19.37%；实现利润总额为 14,060.92 万元，比上年增加 11.54%；实现归属于上市公司股东的净利润为 10,466.77 万元，比上年增加 9.53%；

### 二、报告期内主要经营情况

#### （一）积极提升经营能力，经济指标持续向好

2018 年，公司面临多个新市场的激烈竞争、非洲猪瘟的困扰，以及大面积拆违导致的收入降低，公司各经营实体采取各种措施提升经营能力，积极对外招商，使得公司主营业务收入和利润保持较快增长。

#### （二）外拓战略成效显著，再融资实现历史性突破

报告期内，公司配股再融资工作紧锣密鼓地展开，在各相关部门及中介机构的大力支持下，我们先后完成了娄桥市场改扩建的立项、拟收购标的资产的评估等前期筹备工作与配股募投预案。配股方案报请省、市国资委评估备案审批后，上报证监会，并于 10 月底在中国证监会第十七届发行审核委员会 2018 年第 165 次工作会议上通过审核，并于 12 月 25 日收到中国证监会《关于核准浙江东日股份有限公司配股的批复》，截止目前公司本次配股募集资金均已到账，同时已发布公司配股股份变动及获配股份上市公告书，本次配售的股份将于 2019 年 3 月 14 日上市。

报告期内，在总经理室的带领下，公司投资发展部先后前往多个城市的项目进行了实地考察，目前、公司已经出资的有山西临汾晋南国际农产品物流园、辽宁大连农副产品批发物流园，已签订框架协议的有安徽亳州、福建福鼎的农批项目，同时还有一批储备项目，为外拓战略持续发展，打下了坚实的基础。同时，在配送业务中，配送公司在初步完成 ERP 的实施后，利用 ERP 技术与温州顶真餐饮管理有限公司、宁波东顶企业管理合伙企业（有限合伙）合资设立温州瑞安菜篮子农副产品配送有限公司，迈出了配送业务向区县拓展的重要一步。

#### （三）持续提升市场形象，积极推进标准化、规范化建设

为了更好地为员工和经营户服务，2018 年公司在持续提升市场形象的基础上全面推进标准化建设，配送公司在现有行业标准的基础上，结合自身特点完成企业内部食品配送服务标准的制订，并被评为“温州市食品配送服务业标准化优秀试点项目”。农副市场在浙江省食药监局农批市场食品安全规范化建设评比中被评为 AA 级市场，肉品市场被评为 A 级市场，同时农副市场和灯具市场还在 2018 年完成了三星级市场的复评。

#### （四）提升信息化水平，为业务发展保驾护航

报告期内，公司在娄桥市场打造以国家 A 级机房为标准，采用先进的超融合技术的数据中心机房，该中心采取硬件双活、软件双活和电信云备份三级冗余机制，以保障业务系统的稳定运行。同时公司还开发了一套针对业务现状的应收应付管理系统，并完成了智能定价模块和智能装车显示屏管理平台的开发工作。

#### （五）推进寓管理于服务活动，提升公司风险管控能力

经过这几年持续不断的磨合与调整，在各职能部门的持续努力下，公司已经基本完成重大管理制度的新增和修订。2018 年公司持续出台了三大招标采购管理办法和市场收费管理办法，各部室树立寓管理于服务的意识，公司的风险管控能力不断提升。

#### （六）坚持党建引领，促进企业文化建设

报告期内，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕“四强四优”党建示范点创建和 4+1 行动，充分发挥广大党员在服务公司经营工作中带头攻坚、带头示范作用，让党建工作更好地服务改革、服务经营、服务群众、服务民生。

## (一) 主营业务分析

## 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	417,928,891.20	350,102,846.60	19.37
营业成本	222,226,267.64	178,114,570.32	24.77
销售费用	12,466,333.91	9,947,454.63	25.32
管理费用	36,584,163.22	33,619,460.99	8.82
研发费用			
财务费用	7,478,554.22	8,287,607.87	-9.76
经营活动产生的现金流量净额	125,998,538.32	163,674,999.14	-23.02
投资活动产生的现金流量净额	60,466,334.47	-89,638,091.59	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-65,172,550.55	-65,029,849.47	不适用

## 2. 收入和成本分析

□适用 √不适用

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品销售	119,294,229.31	96,182,223.01	19.37	33.51	38.77	减少 3.06 个百分点
租赁收入	47,838,939.68	24,560,282.42	48.66	112.51	182.18	减少 12.68 个百分点
批发交易市场收入	234,305,243.09	90,660,370.59	61.31	4.84	-0.89	增加 2.24 个百分点
运输收入	4,698,006.47	2,031,918.32	56.75	-14.75	-6.44	减少 3.85 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
国内	406,136,418.55	213,434,794.34	47.45	19.15	24.33	减少 2.19 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

国内主营业务收入同比增长 19.15%，主要系农贸城租赁收入及配送业务增长导致。

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

商品销售	直接材料、人工	96,182,223.01	33.67	69,308,575.39	29.31	38.77	
租赁收入	费用	24,560,282.42	8.60	8,703,878.44	3.68	182.18	
批发交易市场收入	人工、费用	90,660,370.59	31.74	91,478,491.45	38.69	-0.89	
运输收入	费用	2,031,918.32	0.71	2,171,675.99	0.92	-6.44	

## 成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

本期商品销售业务增长，导致成本上升。

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 1,916.52 万元，占年度销售总额 4.59%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 1,375.98 万元，占年度采购总额 16.53%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

## 3. 费用

√适用 □不适用

利润表项目	2018 年	2017 年	变动幅度 (%)	变动原因
销售费用	12,466,333.91	9,947,454.63	25.32	主要系经营配送公司业务销售费用增长所致
管理费用	36,584,163.22	33,619,460.99	8.82	主要系公司支付工资及相关费用增加所致
财务费用	7,478,554.22	8,287,607.87	-9.76	主要系报告期内降低融资金额、优化融资结构所致

## 4. 研发投入

## 研发投入情况表

□适用 √不适用

## 情况说明

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

现金流量表项目	2018 年	2017 年	变动幅度 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	125,998,538.32	163,674,999.14	-23.02	主要系公司支付税费增加所致
投资活动产生的现金流量净额	60,466,334.47	-89,638,091.59	不适用	主要系公司收回国债逆回资金所致
筹资活动产生的现金流量净额	-65,172,550.55	-65,029,849.47	不适用	主要系公司逐步偿还借款及分红所致

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	212,850,230.46	20.08	91,557,908.22	9.13	132.48	主要系公司收回国债逆回购资金及本期利润累积
应收票据及应收账款	17,551,888.72	1.66	12,499,637.26	1.25	40.42	主要系配送公司业务量增加所致
预付款项	7,683,964.99	0.72	651,362.70	0.06	1,079.68	主要系房开公司预付款增加所致
其他应收款	9,463,153.82	0.89	5,614,712.33	0.56	68.54	主要系支付押金保证金增加所致
存货	41,207,826.64	3.89	3,684,488.54	0.37	1,018.41	主要系房开公司开发成本转入所致
其他流动资产	2,506,022.25	0.24	100,337,187.44	10.01	-97.50	主要系公司收回国债逆回购资金收回所致
在建工程	7,847,616.88	0.74	2,289,903.82	0.23	242.71	主要系益优公司在建项目及农贸城项目投入资金所致
长期待摊费用	11,914,923.28	1.12	6,823,129.34	0.68	74.63	主要系水产市场钢结构及附属工程增加所致
其他非流动资产	4,615,806.00	0.44	28,111,675.85	2.80	-83.58	主要系房开公司开发成本转出所致
一年内到期的非流动负债	51,700,000.00	4.88	25,600,000.00	2.55	101.95	主要系益优公司一年内到期借款增加所致
长期借款	115,000,000.00	10.85	166,700,000.00	16.62	-31.01	主要系益优公司部分长期借款转为一年内到期借款所致
少数股东权益	1,106,186.01	0.10	4,488,395.65	0.45	-75.35	主要系收购淡水鱼公司少数股东股权所致

**2. 截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	132,344,461.18	借款抵押
无形资产	358,720,876.14	借款抵押
合计	491,065,337.32	

**3. 其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 行业经营性信息分析**

□适用 √不适用

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
温州银行股份有限公司	117,900,000.00	78,000,000.00	2.63	117,900,000.00	0.00	0.00	可供出售金融资产	



合计	117,900,000.00	78,000,000.00	2.63	117,900,000.00	0.00	0.00		
----	----------------	---------------	------	----------------	------	------	--	--

**(1) 重大的股权投资**√适用  不适用

2017年12月21日，公司与自然人曾文城、大连万城控股集团有限公司、大连万城签订《框架投资协议》。协议约定，公司或公司书面指定的第三方拟对大连万城增资15,000万元，占其20%股权。

2018年4月12日，公司与大连德泰控股有限公司、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、大连万城签订投资协议，公司以自有货币资金对大连万城增资15,000万元。本次增资事项分为两次实施：1)在协议签订之后，大连万城注册资本由25,000万元增加至28,500万元，新增注册资本3,500万元中，由本公司以人民币1,500万元认购1,500万元的新增注册资本；2)在第一次增资完成且大连万城填海形成之土地由政府收储后，大连万城注册资本由28,500万元增加至75,000万元，新增注册资本46,500万元中，由本公司以人民币13,500万元认购13,500万元的新增注册资本。截止2018年12月31日，公司已完成第一次1,500万元增资，其他各方也如期完成第一次增资。

**(2) 重大的非股权投资** 适用  不适用**(3) 以公允价值计量的金融资产** 适用  不适用**(六) 重大资产和股权出售** 适用  不适用**(七) 主要控股参股公司分析**√适用  不适用

序号	公司名称	所处行业	注册资本(万元)	总资产(万元)	净资产(万元)	营业收入(万元)	净利润(万元)
1	温州东日房地产开发有限公司	房地产业	35,900.00	41,364.11	40,658.95	18.55	12,945.13
2	温州东日气体有限公司	制造业	300.00	1,325.80	919.80	1,646.93	120.46
3	温州市益优农产品市场管理有限公司	农贸市场管理	1,000.00	58,458.88	33,778.52	22,828.67	9627.79
4	温州市菜篮子经营配送有限公司	农产品批发配送	220.00	2,452.92	248.28	9,730.07	122.89
5	温州市菜篮子肉类运输有限公司	肉类运输	50.00	456.38	414.72	469.80	107.07
6	温州菜篮子农副产品配送有限公司	农产品批发配送	1,000.00	1,482.56	1,039.93	2,358.90	63.77
7	温州东日淡水鱼有限公司	市场管理	700.00	802.70	668.70	484.49	-7.67
8	临汾晋鲜丰农产品市场有限公司	市场管理	100.00	69.38	69.38	0.00	-30.62
9	温州市东日水产批发市场管理有限公司	市场管理	1000.00	1,796.86	1,348.29	1,148.91	348.29

司						
---	--	--	--	--	--	--

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

农产品批发交易市场属于农贸流通行业，上游连接农产品（含初级农产品）生产者，下游服务于终端消费者，因此上游农业现代化及下游终端消费需求的增长均会拉动行业的发展。

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。

##### (1) 农产品消费增长空间巨大

###### ①人均农产品消费水平提高

根据国家统计局发布的统计数据，2017年全国居民人均可支配收入达到25,974元，增速9.0%，人均消费支出18,322元，较上年增长7.1%。近年来，在工业化城镇化快速推进的同时，我国农业发展也逐步进入新阶段，呈现出农产品供求两旺的发展态势，人民生活水平的提高带动了农产品消费的增长。据中国农业科学院2017年举办的中国农业展望大会发布的《中国农业展望报告（2017-2026）》相关数据显示：未来十年，中国农业将保持稳健发展态势，多数产品消费量增长将快于产量增长。其中，大米、小麦消费总量保持小幅增长，年均增长率分别为0.5%和0.7%，玉米消费总量继续保持较快增长，年均增速2.8%；同时，由于科学膳食理念的普及，蔬菜、水果等绿色食品年均增速将在1.0%以上。除此之外，未来10年，城乡居民对肉类、奶制品、水产品等消费需求保持较快增长，预计2026年人均食用消费量将分别达到56千克、40千克、23千克，比2016年分别增长36%、23%、20%。

从以上数据可看出，我国人均农产品消费水平仍有较大的提升空间。

###### ②人口总量增长导致农产品需求增加

根据国家统计局公布的数据，我国人口数量自2003年以来稳步增长，平均每年净增693万人，年均增幅约0.53%。自2016年放开“全面二胎”政策后，我国人口数量增长趋势稳中有进，2017年净增人口737万人，自然增长0.53%。

以《中国食物与营养发展纲要（2014—2020年）》中2020年人均农产品消费水平测算，全国每年将因人口增长而增加口粮消费93.56万吨、肉类20.10万吨、蛋类11.09万吨、奶类24.95万吨、水产品12.47万吨、蔬菜97.02万吨、水果41.58万吨，该种刚性需求的增长将促进农产品流通规模的持续扩大。

###### ③城镇人口数量增长促进消费水平提高

根据国家统计局公布的数据，我国城镇人口平均每年增长约2,000万人，增幅约3.50%；除粮食外，城镇居民对肉类、水产品、水果等的消费量均高于农村居民。城镇化比率的提高将进一步拓宽农产品流通行业的发展空间。

农产品批发市场作为我国农产品流通的重要环节，消费需求的增加将拉动市场交易量及交易额，为农产品批发市场行业持续、稳定发展奠定基础。

##### (2) 食品消费结构升级带动批发市场快速发展

随国民收入水平的提升，居民对农产品的需求更为多样化，对加工食品以及其他高价值产品的消费日益增长，并且更加注重质量、品牌、营养价值等非价格因素。

与此同时，农产品生产供给的对象和需求来源也呈现多样化趋势。农产品生产流通要同时满足国内与国际市场需求，而国内农产品的消费需求亦同时包括国内与国外生产的产品。

上述食品消费结构的转变对农产品多样性、生产与消费的匹配程度提出了更高的要求，促使农产品批发市场进一步优化完善其流通作用。

### (3) 农产品供应数量逐年提升

随着我国农业技术和机械化水平的提升，农业信息化程度的提高，以及农业组织工作的日益完善，近年来我国农业综合生产能力不断加强，农产品产量逐年上升。2016 年，我国棉花、油料、肉类、禽蛋、水产品、蔬菜、水果等主要农产品产量分别达到 529.95 万吨、3,629.50 万吨、8,537.76 万吨、3,094.86 万吨、6,901.25 万吨、79,779.71 万吨和 28,351.10 万吨，其中粮食产量达到 61,625.05 万吨，增长势头强劲。生产供应能力的加强为农产品流通规模增长奠定了良好基础，相应使得农产品批发市场的交易量得到提升。

整体看来，我国目前仍处于新型城镇化、信息化、工业化过程中同步推进农业现代化的战略机遇期，农产品批发市场具有良好的发展前景。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

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。

公司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。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。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2019 年，公司计划实现营业收入超 4.5 亿元，实现利润总额同比增长（该经营目标并不代表公司对 2019 年的盈利预测，能否实现取决于国家宏观政策、市场状况的变化等多重因素，存在不确定性，敬请投资者特别注意）。

## (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

### (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，并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），公司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。2019 年中央一号文件《国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》，文件明确指出统筹农产品产地、集散地、销地批发市场建设，加强农产品物流

骨干网络和冷链物流体系建设。培育农业产业化龙头企业和联合体，推进现代农业产业园、农村产业融合发展示范园、农业产业强镇建设。健全农村一二三产业融合发展利益联结机制，让农民更多分享产业增值收益。

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。

**(五) 其他**

适用 不适用

**四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明**

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所和中国证券监督管理委员会浙江监管局的有关规定，结合公司实际情况，公司在《公司章程》、《浙江东日股东分红回报规划》（2018-2020年）中制定了利润分配政策。公司将严格按照《公司章程》、《浙江东日股东分红回报规划》（2018-2020年）执行利润分配政策，分红标准和比例明确、清晰，有关的决策程序和机制完备。独立董事的职责明确，能发挥应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了维护。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018年	0	0.40	0	16,457,246.40	104,667,738.65	15.72
2017年	0	0.91	0	28,992,600.00	95,561,032.86	30.34
2016年	0	0.10	0	3,186,000.00	99,419,510.27	3.20

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

#### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	现代集团	<p>1、本集团不会利用对上市公司的控制地位，谋求浙江东日及其下属全资或控股企业在业务经营等方面给予本集团及其关联方优于独立第三方的条件或利益。</p> <p>2、对于与浙江东日经营活动相关的无法避免的关联交易，本集团及其关联方将遵循公允、合理的市场定价原则，不会利用该等关联交易损害浙江东日及其他中小股东的利益。3、杜绝本集团及本集团所投资的其他企业非法占用浙江东日及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求浙江东日及其下属子公司违规向本集团及本集团其所投资的其他企业提供任何形式的担保。</p> <p>4、本集团将严格按照浙江东日《公司章程》及关联交易决策制度的规定，在其董事会、股东大会审议表决关联交易时，履行回避表决义务。</p> <p>5、就本集团及其下属子公司与浙江东日及其下属全资或控股企业之间将来可能发生的关联交易，将督促浙江东日履行合法决策程序，按中国证券监督管理委员会、上海证券交易所有关规定及浙江东日《公司章程》的相关要求及时详细进行信息披露；对于正常商业项目合作均严格按照市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式。</p> <p>6、在本集团及其关联方的业务、资产整合过程中，采取切实措施规范并减少与浙江东日及其下属全资或控股企业之间的关联交易，确保浙江东日及其他中小股东的利益不受损害。</p> <p>7、本承诺将始终有效，若本集团违反上述承诺给浙江东日及其他股东造成损失的，一切损失将由本集团承担。</p>	持续有效	否	是		
	解决同业竞争	现代集团	<p>1、本次重大资产重组的目的之一为解决本公司及下属子公司与上市公司浙江东日之间，在房地产开发和进出口贸易方面存在的同业竞争。本次重组将温州市益优农产品市场管理有限公司（以下简称“温州益优”）（包含注入温州益优的温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州水产批发交易市场和温州市生猪肉品批发交易市场和温州市生猪肉品批发交易市场及相关配套的温州菜篮子经营配送有限公司、温州菜篮子肉类运输有限公司）置入浙江东日，同时浙江东日置出浙江东日进出口有限公司和温州东日房地产开发有限公司持有浙江东日房地产开发有限公司100%股权及金华金狮房地产开发有限公司60%的股权。除作为置入资产的前述农产品批发交易市场及其配套业务，以及因历史原因保留在上市公司体内</p>	持续有效	否	是		

		<p>的灰桥地块的房地产开发业务之外，本公司及下属子公司未有投资其他与置入资产相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织，或从事其他与置入资产相同、类似的经营活动；也未派遣他人任在与置入资产经营业务相同、类似或构成竞争的任何企业任职；</p> <p>2、依据浙江东日股份有限公司第六届董事会第十六次会议表决通过的《关于调整浙江东日股份有限公司重大资产置换暨关联交易方案的议案》，“由于历史原因温州房开的灰桥地块尚不具备开发/转让条件，因此上市公司保留了温州房开的灰桥地块开发业务。浙江东日在完成灰桥地块的房地产开发业务之后，不再继续其他房地产项目的开发业务”。除房地产开发业务外，本公司承诺将不以任何方式从事（包括与他人合作直接或间接从事）或投资于任何业务与浙江东日及其子公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；或派遣他人任在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、高级管理人员或核心技术人员；</p> <p>3、重组完成后，本公司承诺不利用目前已经取得的未纳入置入上市公司资产范围的零售农贸市场的市场登记证（包括翠微农贸市场、黎明农贸市场以及锦绣农贸市场）进行农产品批发业务及其配套业务；对于菜篮子集团投资建设的农贸城一期项目，根据相关法律法规及规范性文件的有关规定，本公司承诺该资产的经营不与浙江东日主营业务产生同业竞争；对于正在投资建设的温州市现代冷链物流有限公司，承诺其未来建成后不与浙江东日主营业务产生同业竞争。</p> <p>4、本公司在浙江东日指派的董事在处理双方关系时，将恪守浙江东日《公司章程》中关于董事、股东的权利义务的有关规定；</p> <p>5、本公司不利用对浙江东日的了解、从浙江东日获得知识和资料等与浙江东日进行任何形式的、可能损害浙江东日利益的竞争；</p> <p>6、当本公司及控制的企业与浙江东日及其子公司之间存在竞争性同类业务时，本公司及控制的企业自愿放弃同浙江东日及其子公司的业务竞争；</p> <p>7、本公司及控制的企业不向其他在业务上与浙江东日及其子公司相同、类似或构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供资金、技术或提供销售渠道、客户信息等支持；</p> <p>8、对于浙江东日的正常经营活动，本公司保证不利用控股股东的地位损害浙江东日及浙江东日其他股东的利益；</p> <p>9、本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署，即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且该承诺持续有效，不可撤销。</p>					
解决同业竞争	菜篮子集团	<p>1、本公司目前除持有并实际运营的温州菜篮子农副产品批发交易市场、温州水产批发交易市场和温州市生猪肉品批发交易市场及相关配套的温州菜篮子经营配送有限公司、温州菜篮子肉类运输有限公司（对上述市场和配套公司，以下简称“置入资产”）外，未投资其他与置入资产相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织，或从事其他与置入资产相同、类似的经营活动；也未派遣他人任在与置入资产经营业务相同、类似或构成竞争的任何企业任职；</p> <p>2、重组完成后，本公司承诺不利用目前已经取得的未纳入置入资产范围的零售农贸市场的市场登记证（包括翠微农贸市场、黎明农贸市场以及锦绣农贸市场）进行农产品批发业务及其配套业务；</p> <p>3、对于菜篮子集团投资建设的农贸城一期项目，根据相关法律法规及规范性文件的有关规定，本公司承诺该资产的经营不与浙江东日主营业务产生同业竞争；对于正在投资建设的温州市现代冷链物流有限公司，承诺其未来建成后不与浙江东日主营业务产生同业竞争。</p>	持续有效	否	是		



			<p>4、本次重组完成后，本公司未来将不以任何方式从事（包括与他人合作直接或间接从事）或投资于任何业务与浙江东日及其子公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；或派遣他人在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、高级管理人员或核心技术人员；</p> <p>5、本公司不利用对浙江东日的了解、从浙江东日获得知识和资料等与浙江东日进行任何形式的、可能损害浙江东日利益的竞争；</p> <p>6、当本公司及控制的企业与浙江东日及其子公司之间存在竞争性同类业务时，本公司及控制的企业自愿放弃同浙江东日及其子公司的业务竞争；</p> <p>7、本公司及控制的企业不向其他在业务上与浙江东日及其子公司相同、类似或构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供资金、技术或提供销售渠道、客户信息等支持；</p> <p>8、本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本公司签署，即对本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且该承诺持续有效，不可撤销。</p>					
	解决关联交易	现代集团	<p>1、本公司承诺，确保温州市现代冷链物流有限公司（以下简称“现代冷链物流”）与浙江东日于2018年4月20日就现代冷链物流中心项目资产签署的《委托管理运营服务协议》得到切实履行，且现代冷链物流在前述委托浙江东日管理运营的标的资产以外不以任何方式从事（包括与他人合作直接或间接从事）或投资于任何业务与本次配股完成后浙江东日及其下属子公司（包括本次配股募集资金拟投资项目）相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；或派遣他人在该经济实体、机构、经济组织中担任董事、高级管理人员或核心技术人员。2、鉴于目前现代冷链物流下属现代冷链物流中心项目尚不具备置入浙江东日的条件，本公司承诺，未来在现代冷链物流中心项目具备相应条件时，以适当的方式将其置入浙江东日体内，从而消除现代冷链物流与浙江东日间存在的潜在同业竞争。</p>	持续有效	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	东方集团	<p>1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；2、若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，将依法承担相应的法律责任；3、自承诺出具日至公司本次配股实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p>	2018年4月20日至公司本次配股实施完毕前	是	是		
	其他	现代集团	<p>1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；2、若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，将依法承担相应的法律责任；3、自承诺出具日至公司本次配股实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p>	2018年4月20日至公司本次配股实施完毕前	是	是		
	股份限售	东方集团	<p>1、东方集团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，并确认用于认配股份的资金来源合法合规；2、东方集团承诺若浙江东日配股方案根据中国证券监督管理委员会的规定和要求进行调整，东方集团将按照中国证券监督管理委员会最终核准的配股比例以现金方式全额认购可配股份；3、若东方集团在公司取得本次配股所需的全部授权和批准而未实际履行上述认购承诺，由此给公司和投资者造成损失的，东方集团将承担赔偿责任；4、本次配股发行董事会决议日前六个月至本承诺函出具之日，东方集团不存在减持浙江东日股票的情形；自本承诺函出具日至本次发行完成后的六个月内，东方集团将不以任何方式减持持有的浙江东日股票，亦不会做出减持浙江东日股票的计划或安排。如发生上述减持情况，由此所得的收益将归浙江东日所有，东方集团将依法承担由此产生的全部法律责任。</p>	2018年4月20日至本次发行完成后的六个月	是	是		

其他	现代集团	1、现代集团承诺，将于浙江东日股份有限公司（以下简称“浙江东日”）2018 年度配股公开发行证券（以下简称“本次配股”）获得中国证券监督管理委员会核准后，根据最终核准的配股比例、东方集团获配股份数量及认购价格向东方集团提供必要资金，确保东方集团履行其在《承诺函》项下的配售股份认购义务，并保证该等资金来源的合法合规性。2、若现代集团在浙江东日就本次配股取得所需的全部授权与批准、核准后未履行本承诺函第 1 条项下义务，致使东方集团无法履行其在《承诺函》项下的配售股份认购义务，从而给浙江东日及其投资者造成损失的，现代集团同意就该等损失与东方集团承担连带赔偿责任。	2018 年 4 月 20 日至公司本次配股实施完毕前	是	是		
其他	现代集团、东方集团	本公司承诺：浙江东日已经及时、全面、完整地披露了 2015 年 1 月 1 日至专项自查报告出具之日期间其下属房地产子公司所从事房地产开发项目的合法合规情况。如因浙江东日下属房地产子公司在前述期间内存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被有关行政主管部门作出行政处罚或正在被（立案）调查，给浙江东日和投资者造成损失的，本公司将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	持续有效	否	是		
其他	浙江东日	1. 公司及控制的公司未来不会从事包括待置换地块在内的任何房地产开发业务，并且作为温州房开的全资股东，公司将在温州房开取得置换地块土地使用权证后 6 个月内，以合法合规的方式将温州房开 100% 的股权按照合理、公允的价格向第三方进行转让，从而彻底解决“灰桥地块”的历史遗留问题，确保公司及控制的公司不以任何形式从事房地产开发业务。 2、浙江东日承诺，公司 2018 年配股公开发行股票募集资金不直接、间接、变相或以任何形式投向房地产业务	持续有效	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	55
境内会计师事务所审计年限	22

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	15

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

报告期内，经公司 2018 年 3 月 29 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过，公司继续聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务报告及内部控制审计机构

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

适用 不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

**九、破产重整相关事项**

适用 不适用

**十、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

适用 不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2018 年 3 月 3 日披露了《关于向温州市现代冷链物流有限公司租赁房产暨关联交易的公告》，根据公司打造温州地区东、西两大农产品批发交易市场的战略目标以及公司水产市场搬迁的需要，公司全资子公司温州市益优农产品市场管理有限公司与温州	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfor/announceme">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfor/announceme</a>

<p>市现代冷链物流有限公司签订《租赁合同》，承租位于温州经济技术开发区内温州市现代冷链物流有限公司3号楼配送用房、二楼办公场所（结算大厅）、二号冷库西边月台及冷库西边停车场所，使用面积约6081平方米作为水产市场交易以及办公配套场所。经协商，双方一致同意标的资产的租赁价格按温州华欣资产评估有限公司以2017年11月20日为评估基准日进行评估后出具的资产评估报告（温华资评报字[2017]0347号）、温州东瓯资产评估有限公司以2017年9月19日为评估基准日进行评估后出具的资产评估报告（东瓯资评字[2017]337号）确定的租金评估值共同作为租金标准。租赁场所年租金总额为人民币666540元（大写：陆拾陆万陆仟伍佰肆拾元整），预计本次租赁期三年累计租金为1999620元（大写：壹佰玖拾玖万玖仟陆佰贰拾元整）。</p>	<p>nt/c/2018-03-03/600113_20180303_2.pdf</p>
<p>公司于2018年12月19日披露了《向温州菜篮子集团有限公司续租房产暨关联交易的公告》，浙江东日股份有限公司于2017年8月17日与温州菜篮子集团有限公司签订《现代农贸城一期项目批发市场部分租赁协议》，承租菜篮子集团位于娄桥街道古岸头村的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（详见公司公告2017-030）。鉴于上述协议将于2018年12月31日到期，公司拟与菜篮子集团续签《租赁协议》，租赁期限自2019年1月1日起至2019年12月31日止，租赁期租金标准保持不变，年租金总额为1738.56万元人民币（大写：壹仟柒佰叁拾捌万伍仟陆佰元整）。</p>	<p>http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-12-20/600113_20181220_2.pdf</p>

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四) 关联债权债务往来

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

## (五) 其他

□适用 √不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
温州市现代冷链物流有限公司	浙江东日股份有限公司	冷链物流中心项目资产		2018.4.20	2020.4.19	0	标的资产所产生的经济效益计提	无	是	其他关联人
菜篮子集团	浙江东日股份有限公司	鹿城区黎明路农贸市场等九家社区农贸市场的经营管理权		2018.10.24	2020.10.23	0	标的资产所产生的经济效益计提	无	是	其他关联人

## 托管情况说明

1. 2018年4月，公司与冷链物流签订委托管理运营服务协议，受托运营其持有的冷链物流中心项目资产，委托管理期限自2018年4月20日至2020年4月19日。现代冷链物流中心项目分南北两区，已建成部分为北区，占地111,100.18平方米，建筑面积213,578.50平方米（包括1#冷库及机房56,115.46平方米、2#冷库及机房56,009.54平方米、冻品交易市场及连廊94,452.10平方米、整理配送用房6,839.00平方米、门卫用房162.40平方米）。委托期内管理费根据本公司运营管理所产生的经济效益计提，具体按照标的资产扣除非经常性损益后的净利润分段计提。比例如下：净利润额为500万元（含）以下，按10%计提；净利润为500万元（不含）以上1,000万元（含）以下，超过500万元部分按8%计提；净利润为1,000万元（不含）以上2,000万元（含）以下，超过1,000万元部分按5%计提；净利润超过2,000万元，超过2,000万元部分不再计提托管绩效。由于受托运营资产本期未盈利，本期无托管收益。

2. 2018年10月，公司与菜篮子集团签订委托管理运营服务协议，受托经营管理其持有的鹿城黎明路农贸市场、鹿城兴文里农贸市场、鹿城黄龙农贸市场、南浦农贸市场、鹿城下吕浦农贸市场、新田园农贸市场、上田农贸市场、鹿城大南门农贸市场和新南塘农贸市场9家社区农贸市场的经营管理权，委托管理期限自2018年10月24日至2020年10月23日。委托期内管理费根据公司运营管理所产生的经济效益计提，具体按照标的资产扣除非经常性损益后的净利润分段计提。比例如下：净利润额为500万元（含）以下，按10%计提；净利润为500万元（不含）以上1,000万元（含）以下，超过500万元部分按8%计提；净利润为1,000万元（不含）以上2,000万元（含）以下，超过1,000万元部分按5%计提；净利润超过2,000万元，超过2,000万元部分不再计提托管绩效。由于受托运营资产本期未盈利，本期无托管收益。

## 2、承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

详见与本报告同日在上海证券交易所网站披露的《2018 年度浙江东日股份有限公司社会责任报告》

### (三) 环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

本公司所处行业为租赁和商务服务业，主要经营业务为以农产品批发市场、灯具市场等专业市场开发与运营，公司下属各有关市场均已按照相关部门的要求办理排污许可证。

#### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### (四) 其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

### (一) 转债发行情况

适用 不适用

### (二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

### (三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

### (四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

### (五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

### (六) 转债其他情况说明

适用 不适用



## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

经中国证券监督管理委员会证监许可[2018]2093号文核准，浙江东日股份有限公司（以下简称“浙江东日”、“发行人”或“公司”）向截至2019年2月25日（股权登记日，T日）上海证券交易所收市后，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浙江东日全体股东（总股本为318,600,000股），按照每10股配售3股的比例配售A股股份。本次配股网上认购缴款工作已于2019年3月4日（T+5日）结束，配股有效认购数量为92,831,160股

截止本报告披露日，公司配股事项已完成中国证券登记结算有限责任公司证券变更登记工作，公司变更前股数318,600,000股，变更股数92,831,160股，变更后股数为411,431,160股。

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	35,550
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	32,482

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告 期内 增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

浙江东方集团公司		156,006,000	48.97		无		国有法人
胡政一		2,050,000	0.64		未知		境内自然人
胡再富		1,788,100	0.56		未知		境内自然人
赵仲华		1,077,501	0.34		未知		境内自然人
官金华		930,000	0.29		未知		境内自然人
陈学军		870,000	0.27		未知		境外自然人
夏名扬		830,400	0.26		未知		境内自然人
邱建伟		633,000	0.20		未知		境内自然人
余宜男		606,800	0.19		未知		境内自然人
高仙霞		597,800	0.19		未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江东方集团公司	156,006,000	人民币普通股					
胡政一	2,050,000	人民币普通股					
胡再富	1,788,100	人民币普通股					
赵仲华	1,077,501	人民币普通股					
官金华	930,000	人民币普通股					
陈学军	870,000	人民币普通股					
夏名扬	830,400	人民币普通股					
邱建伟	633,000	人民币普通股					
余宜男	606,800	人民币普通股					
高仙霞	597,800	人民币普通股					
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未发现前十名股东之间及前十名无限售条件股东之间存在关联关系或一致行动人的情况						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	浙江东方集团公司
单位负责人或法定代表人	杨作军
成立日期	1989 年 5 月 15 日
主要经营业务	自有房产租赁、物业管理、资产管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）
名称	温州市现代服务业投资集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨作军
成立日期	2003 年 2 月 14 日
主要经营业务	对商贸业、旅馆业、餐饮业、信息服务业、租赁业、商务服务业、娱乐业、旅游业、文化教育业、咨询服务业、会展服务业、广告服务业、拍卖业、实业的投资；经营管理授权的国有资产；提供公益性服务；专业市场、商业街区、购物中心、物流仓储基地、城市综合体、房地产的开发经营；货物进出口、技术进出口。（上述经营范围不含国家法律法规规

定禁止、限制和许可经营的项目。)

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

名称	温州市国资委
单位负责人或法定代表人	刘峰
成立日期	2005年11月7日

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
杨作军	董事长	男	55	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无		是
杨澄宇	副董事长、总经理	男	52	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无	60.68	否
叶郁郁	董事、常务副总经理	男	50	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无	54.61	否
鲁贤	董事	男	41	2018年3月29日	2019年5月13日	0	0	0	无		是
王绍建	董事	男	40	2019年1月25日	2019年5月13日	0	0	0	无		是
厉小芳	董事	女	38	2019年1月25日	2019年5月13日	0	0	0	无		是
车磊	独立董事	男	49	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无	5.00	否
李根美	独立董事	女	57	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无	5.00	否
鲁爱民	独立董事	女	55	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无	5.00	否
周前	监事会召集人	男	59	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无	54.61	否
温兴群	监事	男	41	2016年6月27日	2019年5月13日	0	0	0	无		否
陈乐鸣	监事	女	50	2017年9月9日	2019年5月13日	0	0	0	无		否
谢小磊	董事会秘书、财务总监、副总经理	男	45	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无	48.55	否
庄克进	副总经理	男	57	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无	48.55	否
戴元仁	副总经理	男	58	2016年5月14日	2019年5月13日	0	0	0	无	48.55	否
赵阿宝	副总经理	男	43	2018年2月9日	2019年5月13日	0	0	0	无	44.50	否
张少春	董事(离任)	男	39	2017年2月13日	2018年2月8日	0	0	0	无		是

南品仁	董事（离任）	男	49	2016年5月14日	2018年12月28日	0	0	0	无		是
黄育蓓	董事（离任）	女	43	2016年5月14日	2018年12月28日	0	0	0	无		是
合计	/	/	/	/	/				/	375.05	/

姓名	主要工作经历
杨作军	现任本公司董事长，温州市现代服务业投资集团有限公司董事长、党委书记，兼任浙江东方集团公司总经理，浙江东方职业技术学院董事长、党委书记。曾任苍南县长运总公司经理助理、副经理、总经理，苍南县政府办公室副主任、县交通局局长，温州市交通局交通管理处处长、办公室主任，温州市公路运输管理处处长、公路稽征处处长、党委书记。
杨澄宇	现任本公司副董事长兼总经理，曾任浙江省统计局干部，温州国际信托投资公司证券总部业务发展部经理、上海营业部总经理、乐清营业部总经理，中富证券温州管理总部副总经理，上海证券温州营业部总经理，本公司副总经理。
叶郁郁	现任本公司董事兼常务副总经理，曾任洞头县对外贸易公司部门副经理，温州市江南水产贸易有限公司经营部主任、冷冻厂支部书记、董事副经理，温州菜篮子集团有限公司副总经理、党委副书记、监事会主席，温州市现代服务业投资集团有限公司人力资源部副经理，温州菜篮子集团有限公司常务副总经理、党委委员。
鲁贤	现任本公司董事，温州市现代服务业投资集团有限公司资产经营部经理。历任温州一百体育金三益店经理、五马店经理、市现代集团办公室副主任。
王绍建	现任本公司董事，温州市现代服务业投资集团有限公司企业发展部副经理、团委书记。历任温州市嘉乐服装有限公司总经理助理、中国人寿温州分公司业务部经理、中共滁州市委党校科员等职。
厉小芳	现任本公司董事，温州市现代服务业投资集团有限公司财务部副经理。历任浙江天平会计师事务所审计一部副经理。
车磊	现任本公司独立董事，浙江维科创业投资有限公司投资总监。兼任万马科技股份有限公司、湖北仰帆控股股份有限公司独立董事、百合花集团股份有限公司监事。1992年至1995年，在浙江经济职业学院担任会计审计专业课教师，1995年至今，先后担任天健会计师事务所部门经理、耀信会计师事务所副总经理、杭州宏华数码科技股份有限公司财务总监、浙江维科创业投资有限公司投资总监等职务。
李根美	现任本公司独立董事，浙江浙经律师事务所合伙人。1987年4月至1988年4月，于浙江绍兴县律师事务所交流。1994年5月至1995年7月，于日本静冈县法律交流中心研修。兼任浙江臻善科技股份有限公司、浙江瀚骊自动化设备股份有限公司独立董事。
鲁爱民	现任本公司独立董事，浙江工业大学硕士生导师。兼任浙江琦星智能科技股份有限公司、浙江金科文化产业股份有限公司、浙江劲光化工股份有限公司独立董事，民营企业财务顾问等。曾任浙江省会计学会理事、浙江工业大学会计系主任、中茵股份有限公司、金磊股份有限公司、浙江力诺流体控制科技股份有限公司、浙江三星新材股份有限公司独立董事。
周前	现任本公司监事会召集人，历任温州建材工业局科员、温州市陶建总公司组织处副处长、企管处处长，四川自贡浙江东方集团实业开发公司总经理，温州东方装潢公司总经理，浙江东方集团公司常务副总经理，浙江东日股份有限公司总经理、副董事长等职务。
温兴群	现任本公司监事，温州菜篮子经营配送有限公司总经理。历任浙江东方集团气体公司销售科科长，温州东日气体有限公司副总经理、总经理

陈乐鸣	现任本公司监事、监察室副主任。历任温州菜篮子集团有限公司外勤出纳、温州菜篮子集团有限公司肉类联合加工厂财务科长、温州菜篮子集团有限公司内审组组长、温州菜篮子集团有限公司监察审计室副主任、温州市益优农产品市场管理有限公司资产财务办公室副主任（主管财务）、公司财务管理部副经理。
谢小磊	现任本公司董事会秘书、财务总监、副总经理。历任温州国际信托投资公司证券总部业务发展部经理，温州国际信托投资公司资本经营总部副总经理，财富证券温州营业部副总经理，浙江东日股份有限公司财务部经理兼证券事务代表，温州时代广场购物中心有限公司董事会秘书。
庄克进	现任本公司副总经理。历任洞头县食品公司副经理、经理、书记；温州市食品公司基建科负责人；温州菜篮子集团有限公司基建科负责人；温州市瓯海食品有限公司副经理；温州市瓯海屠管办领导小组办公室副主任；温州市屠管办领导小组办公室副主任；温州菜篮子农副产品批发市场书记兼经理；温州菜篮子集团有限公司副总经理、党委委员。
戴元仁	现任本公司副总经理。历任东瓯大厦宾馆保安部副经理、总务部副经理、办公室主任、副经理、经理，温州中亚企业集团公司副总经理，温州市现代服务业投资集团有限公司资产经营部副经理，温州菜篮子集团公司副总经理。
赵阿宝	现任本公司副总经理。历任四川自贡浙江东方集团实业开发有限公司工程部经理，浙江东日股份有限公司投资部副经理，宁波余姚东日房地产开发有限公司副总经理，温州东日房地产开发有限公司副总经理，温岭东日房地产开发有限公司副总经理，金华金狮房地产开发有限公司副总经理，总经理，法人代表，副董事长，温州锦华房地产开发有限公司副总经理，党支部委员。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨作军	浙江东方集团公司	法定代表人、总经理		
周前	浙江东方集团公司	常务副总经理、党委委员、书记		
在股东单位任职情况的说明				



**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨作军	温州市现代服务业投资集团有限公司	党委书记、董事长		
杨作军	浙江东方职业技术学院	党委书记、董事长		
鲁贤	温州市现代服务业投资集团有限公司	资产经营部经理		
王绍建	温州市现代服务业投资集团有限公司	企业发展部副经理		
厉小芳	温州市现代服务业投资集团有限公司	财务部副经理		
南品仁（离任）	温州市交通投资集团有限公司	副董事长、总经理		
黄育蓓（离任）	温州市现代服务业投资集团有限公司	人力资源部经理		
张少春（离任）	温州中亚企业有限公司	副董事长、总经理		
在其他单位任职情况的说明				

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》规定，本公司董事、独立董事、监事、高级管理人员的薪酬考核办法由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司制定了《董事、高级管理人员薪酬考核制度》，对高管人员严格执行目标管理和年度考核制度，将其薪酬与公司的经营业绩直接挂钩。公司董事会薪酬与考核委员会确定董事及高级管理人员的报酬数额和方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据公司相关薪酬考核办法执行
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	375.05 万元

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
南品仁	副董事长、董事	离任	工作原因
黄育蓓	董事	离任	工作原因
张少春	董事	离任	工作原因
鲁贤	董事	选举	补选
王绍建	董事	选举	补选
厉小芳	董事	选举	补选
赵阿宝	副总经理	聘任	

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	74
主要子公司在职员工的数量	741
在职员工的数量合计	815
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	594
销售人员	28
技术人员	42
财务人员	34
行政人员	117
合计	815
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	5
本科	75
大专	132
中专及以下	603
合计	815

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

员工薪酬分配按照公司《员工手册》、《公司绩效管理制度》执行。

### (三) 培训计划

适用 不适用

根据公司《培训管理办法》的相关规定，公司每年制定各类培训和学习计划，组织包含新员工入职培训，员工在职管理培训等各方面的培训内容。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的规定以及中国证监会、上海证券交易所等监管机构的要求，建立健全公司治理结构相关制度，形成了公司权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、规范运作的法人治理结构，并不断加强和积极探索创新治理结构建设。公司法人治理的实际情况基本符合上市公司规范性文件的规定和要求。

#### 1、关于股东与股东大会：

报告期内，共召开3次股东大会，会议的召集、召开，议案的提出、审议、表决，会议决议的产生、签署以及会后的信息披露等程序均按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》，《公司股东大会议事规则》、《信息披露管理制度》等规章制度的要求严格执行，确保了全体股东，尤其是中小股东享有平等权利。为了保证股东大会的合法有效，公司邀请第三方的律师出席会议，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份等进行确认和见证，并出具法律意见书。

#### 2、关于董事和董事会

报告期内，共召开14次董事会会议，会议程序均严格按照《公司法》、《公司章程》和公司制订的《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》的要求进行，公司九位董事能够本着为全体股东负责的态度，认真出席董事会会议，董事会运作规范、有序。三位独立董事严把独立性原则，遵章守纪、勤勉诚信的履行自己的职责。董事会下设的审计与风险管理委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会能够充分发挥在经营管理中的专业作用，提出专业建议，有效辅助董事会工作，为公司科学决策提供了强有力的支持。董事会秘书尽职尽责，严格遵守《董事会秘书工作细则》，确保了董事会日常工作的正常开展。

#### 3、关于监事和监事会：

报告期内，共召开监事会6次，会议程序均符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的有关规定，公司监事为全体股东负责，认真监督公司财务，保护公司资产安全，对公司董事会、管理层决策实施及公司制度执行的合法性进行监督，并对重大事项发表独立意见，维护了股东利益。

#### 4、关于控股股东与上市公司的关系：

报告期内，公司按照《股东大会议事规则》、《公司章程》、《关联交易决策程序》及中国证监会、浙江证监局有关规章制度的要求，严格把关，杜绝控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司董事会、监事会及内部机构都独立运作，未发现控股股东及其关联方违规占用公司资金和资产的情况，也不存在违规对外担保的情况。

#### 5、关于绩效评价和激励约束机制：

报告期内，公司严格按照有关法律法规，从制度和执行上构建了公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律、法规的规定。

#### 6、关于信息披露与透明度：

公司严格按照有关法律法规规定，证监会和上交所的有关指引和通知要求，和《公司信息披露管理制度》的约束，切实履行上市公司信息披露义务。公司通过上海证券交易所网站、《上海证券报》、《中国证券报》等媒体真实、准确、及时、完整的披露有关信息，并通过在官方网站、官方微博等方式，拓宽广大投资者知悉披露信息的渠道，保证了公司信息披露的公开、公平、公正。报告期内，公司不存在因信息披露违规受到监管机构批评、谴责或处罚的情况。

#### 7、关于投资者关系及相关利益者：

报告期内，公司与投资者开展多层次、全方位的互动与交流，通过建立常态化与动态管理相结合的沟通机制，进一步健全投资者交流的平台，提高投资者对企业的认知度、认同度，实现公司信息与价值在资本市场的有效传播，树立企业在资本市场良好的企业形象。报告期内，公司在年报披露后召开1次现场业绩说明会暨投资者接待日活动，保障公司重大战略事项，及时通过合法合规途径传达给广大投资者，保障战略实施。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因  
适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018 年 3 月 29 日	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-03-30/600113_20180330_1.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-03-30/600113_20180330_1.pdf</a>	2018 年 3 月 30 日
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 6 月 15 日	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-06-16/600113_20180616_1.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-06-16/600113_20180616_1.pdf</a>	2018 年 6 月 16 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 8 月 8 日	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-08-09/600113_20180809_15.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-08-09/600113_20180809_15.pdf</a>	2018 年 8 月 9 日

股东大会情况说明

适用 不适用

报告期内，公司共召开股东大会 3 次，其中年度股东大会 1 次，临时股东大会 2 次，股东大会上未有否决提案或变更前次股东大会决议的情形。

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
杨作军	否	14	14	10	0	0	否	2
杨澄宇	否	14	14	10	0	0	否	3
叶郁郁	否	14	14	10	0	0	否	3
鲁贤	否	11	11	8	0	0	否	1
车磊	是	14	14	13	0	0	否	0
李根美	是	14	14	12	0	0	否	0
鲁爱民	是	14	14	11	0	0	否	0
南品仁 (离任)	否	14	14	11	0	0	否	0
黄育蓓 (离任)	否	14	14	11	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	10

现场结合通讯方式召开会议次数

3

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**适用 不适用**(三) 其他**适用 不适用**四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况**适用 不适用**五、监事会发现公司存在风险的说明**适用 不适用**六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明**适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**适用 不适用

报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作计划完成情况，由董事会薪酬与考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评，并根据考评结果确定对高级管理人员工资及奖金的分配方案。

**八、是否披露内部控制自我评价报告**适用 不适用

详见与本报告同日在上海证券交易所网站披露的《2018 年度浙江东日股份有限公司内部控制自我评价报告》

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用**九、内部控制审计报告的相关情况说明**适用 不适用

公司聘请审计机构天健会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2018 年度的财务报告内部控制的的有效性进行了审计，并出具了标准无保留意见的内控审计报告，认为公司于 2018 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站

( www. sse. com. cn)

是否披露内部控制审计报告：是

**十、其他**适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审 计 报 告

天健审〔2019〕478号

浙江东日股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了浙江东日股份有限公司（以下简称浙江东日公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了浙江东日公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于浙江东日公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

#### （一）收入确认事项

##### 1. 事项描述

如财务报表附注十二(二)所述，公司业务收入包含了商品销售、租赁、批发交易市场和运输收入，其中批发交易市场业务收入及毛利占比最高。由于营业收入是浙江东日公司关键业绩指标之一，且存在可能操纵收入确认时点以达到特定目标或预期的固有风险，同时批发交易市场收入确认的时点涉及管理层判断，可能对浙江东日公司的净利润产生重大影响。因此，我们将批发交易市场收入确认识别为关键审计事项。



## 2. 审计应对

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 评价收入确认的会计政策是否符合协议条款及企业会计准则的要求；

(3) 在抽样的基础上，将资产负债表日后确认的交易费收入与相关信息系统记录核对，并询问管理层以评价相关收入是否已确认于恰当的会计期间；

(4) 取得交易市场摊位费、房屋租赁台账，复核当期摊位费、房屋租赁收入是否按照权责发生制的要求确认于恰当的会计期间；

(5) 执行实质性分析程序，复核市场中交易费收入与成交金额的比例是否与协议条款约定一致。

(6) 对营业收入及毛利率按月度、类型等实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(7) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

### (二) 应收账款减值

#### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（九）及财务报表附注五（一）2。

公司应收账款期末账面价值为人民币 17,551,888.72 元，期初账面价值为人民币 12,499,637.26 元，应收账款账面价值期末较期初增长 40.42%。

对于单独进行减值测试的应收账款，当存在客观证据表明其发生减值时，管理层综合考虑债务人的经营情况、财务状况、还款情况等因素，估计未来现金流量现值，并确定应计提的坏账准备；对于采用组合方式进行减值测试的应收账款，管理层根据账龄依据划分组合，以与该组合具有类似信用风险特征组合的历史损失率为基础，结合现实情况进行调整，估计未来现金流量现值，并确定应计提的坏账准备。

由于应收账款增加较多，且应收账款减值测试涉及重大管理层判断，我们将应收账款减值确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 复核管理层对应收账款进行减值测试的相关考虑和客观证据，评价管理层是否充分识别已发生减值的应收账款；

(4) 对于单独进行减值测试的应收账款，获取并检查管理层对未来现金流量现值的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；

(5) 对于采用组合方式进行减值测试的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；根据具有类似信用风险特征组合的历史损失率及反映当前情况的相关可观察数据等，评价管理层减值测试方法的合理性（包括各组合坏账准备的计提比例）；测试管理层使用数据的准确性和完整性（包括对于以账龄为信用风险特征的应收账款组合，以抽样方式检查应收账款账龄的准确性）以及对计提坏账准备的计算是否准确；

(6) 检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

(7) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

#### **四、其他信息**

浙江东日公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估浙江东日公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

浙江东日公司治理层（以下简称治理层）负责监督浙江东日公司的财务报告过程。

#### **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对浙江东日公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致浙江东日公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就浙江东日公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明,并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·杭州

中国注册会计师:丁锡锋  
(项目合伙人)

中国注册会计师:蒋舒媚

二〇一九年三月十一日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：浙江东日股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	212,850,230.46	91,557,908.22
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2		
衍生金融资产	3		
应收票据及应收账款	4	17,551,888.72	12,499,637.26
其中：应收票据			
应收账款		17,551,888.72	12,499,637.26
预付款项	5	7,683,964.99	651,362.70
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6	9,463,153.82	5,614,712.33
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	7	41,207,826.64	3,684,488.54
持有待售资产	8		
一年内到期的非流动资产	9		
其他流动资产	10	2,506,022.25	100,337,187.44
流动资产合计		291,263,086.88	214,345,296.49
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	11	117,900,000.00	117,900,000.00
持有至到期投资	12		
长期应收款	13		
长期股权投资	14	19,535,105.23	
投资性房地产	15	74,558,827.28	78,686,782.40
固定资产	16	162,926,743.29	173,682,428.34
在建工程	17	7,847,616.88	2,289,903.82
生产性生物资产	18		
油气资产	19		
无形资产	20	367,795,360.77	379,544,638.25
开发支出	21		
商誉	22		
长期待摊费用	23	11,914,923.28	6,823,129.34
递延所得税资产	24	1,500,137.59	1,389,996.16
其他非流动资产	25	4,615,806.00	28,111,675.85
非流动资产合计		768,594,520.32	788,428,554.16
资产总计		1,059,857,607.20	1,002,773,850.65
<b>流动负债：</b>			

短期借款	26		
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	27		
衍生金融负债	28		
应付票据及应付账款	29	15,154,844.04	13,183,589.71
预收款项	30	16,279,716.81	19,665,778.28
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	31	17,463,807.43	16,782,895.88
应交税费	32	64,380,257.62	59,650,502.53
其他应付款	33	40,715,482.44	33,949,557.37
其中：应付利息		227,526.98	262,679.61
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债	34		
一年内到期的非流动负债	35	51,700,000.00	25,600,000.00
其他流动负债	36		
流动负债合计		205,694,108.34	168,832,323.77
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	37	115,000,000.00	166,700,000.00
应付债券	38		
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	39		
长期应付职工薪酬	40		
预计负债	41		
递延收益	42		
递延所得税负债	24		
其他非流动负债	43		
非流动负债合计		115,000,000.00	166,700,000.00
负债合计		320,694,108.34	335,532,323.77
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	44	318,600,000.00	318,600,000.00
其他权益工具	45		
其中：优先股			
永续债			
资本公积	46		
减：库存股	47		
其他综合收益	48		
专项储备	49		
盈余公积	50	6,818,786.00	5,642,940.77
一般风险准备			
未分配利润	51	412,638,526.85	338,510,190.46

归属于母公司所有者权益合计		738,057,312.85	662,753,131.23
少数股东权益		1,106,186.01	4,488,395.65
所有者权益（或股东权益）合计		739,163,498.86	667,241,526.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,059,857,607.20	1,002,773,850.65

法定代表人：杨作军 主管会计工作负责人：谢小磊 会计机构负责人：谢小磊

### 母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：浙江东日股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		120,023,246.56	12,545,187.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	1	370,013.00	
其中：应收票据			
应收账款		370,013.00	
预付款项		62,340.00	
其他应收款	2	7,091,146.96	37,523.09
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,154,238.01	99,874,901.63
流动资产合计		129,700,984.53	112,457,611.88
<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	3	413,543,875.64	379,347,570.41
投资性房地产		74,558,827.28	78,686,782.40
固定资产		13,646,124.02	14,350,939.52
在建工程		1,762,642.48	1,067,377.77
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,755,210.46	3,137,463.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,688,039.16	1,392,162.64
递延所得税资产		1,238,577.02	1,181,177.77
其他非流动资产		4,615,806.00	
非流动资产合计		632,709,102.06	597,063,473.97
资产总计		762,410,086.59	709,521,085.85

<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			
应付票据及应付账款		1,722,529.26	1,080,551.37
预收款项		6,917,579.00	8,843,030.00
应付职工薪酬		4,531,016.95	2,122,732.06
应交税费		2,617,942.64	535,918.24
其他应付款		175,860,499.91	112,653,757.95
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		191,649,567.76	125,235,989.62
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		191,649,567.76	125,235,989.62
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		318,600,000.00	318,600,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		109,142,933.57	109,142,933.57
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		50,452,175.31	48,905,373.05
未分配利润		92,565,409.95	107,636,789.61
所有者权益（或股东权益）合计		570,760,518.83	584,285,096.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计		762,410,086.59	709,521,085.85

法定代表人：杨作军 主管会计工作负责人：谢小磊 会计机构负责人：谢小磊

**合并利润表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		417,928,891.20	350,102,846.60
其中:营业收入	52	417,928,891.20	350,102,846.60
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		285,656,975.65	236,458,997.59
其中:营业成本	52	222,226,267.64	178,114,570.32
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	53	6,315,600.10	6,192,079.74
销售费用	54	12,466,333.91	9,947,454.63
管理费用	55	36,584,163.22	33,619,460.99
研发费用	56		
财务费用	57	7,478,554.22	8,287,607.87
其中:利息费用		8,039,174.90	8,701,208.85
利息收入		790,834.45	555,599.81
资产减值损失	58	586,056.56	297,824.04
加:其他收益	59	1,747,800.91	620,293.20
投资收益(损失以“—”号填列)	60	2,099,912.50	9,146,698.11
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-14,894.77	
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	61		
资产处置收益(损失以“—”号填列)	62	4,620,230.05	2,955,699.84
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		140,739,859.01	126,366,540.16
加:营业外收入	63	49,514.84	217,306.67
减:营业外支出	64	180,140.84	524,690.88
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		140,609,233.01	126,059,155.95
减:所得税费用	65	35,628,461.03	30,241,298.81
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		104,980,771.98	95,817,857.14
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		104,980,771.98	95,817,857.14
2.终止经营净利润(净亏损以			



“一”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		104,667,738.65	95,561,032.86
2. 少数股东损益		313,033.33	256,824.28
六、其他综合收益的税后净额	66		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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		104,980,771.98	95,817,857.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		104,667,738.65	95,561,032.86
归属于少数股东的综合收益总额		313,033.33	256,824.28
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.33	0.30
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.33	0.30

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：/ 元，上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

法定代表人：杨作军 主管会计工作负责人：谢小磊 会计机构负责人：谢小磊

**母公司利润表**  
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	4	50,930,207.15	25,655,935.18
减：营业成本	4	25,298,335.37	10,278,370.79
税金及附加		3,012,471.27	3,058,740.69
销售费用			
管理费用		20,892,694.33	11,749,587.54

研发费用			
财务费用		-50,598.51	-291,857.74
其中：利息费用			23,078.56
利息收入		242,954.11	422,068.45
资产减值损失		229,597.01	198.56
加：其他收益		12,675.00	248,082.20
投资收益（损失以“－”号填列）	5	11,391,253.46	10,646,698.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-14,894.77	
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		4,687,191.79	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		17,638,827.93	11,755,675.65
加：营业外收入		1,884.00	2,000.00
减：营业外支出		130,787.89	314,607.40
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		17,509,924.04	11,443,068.25
减：所得税费用		2,041,901.44	576,555.08
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		15,468,022.60	10,866,513.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		15,468,022.60	10,866,513.17
（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）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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		15,468,022.60	10,866,513.17
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：杨作军 主管会计工作负责人：谢小磊 会计机构负责人：谢小磊

### 合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		434,058,595.17	369,637,593.09
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			264,882.58
收到其他与经营活动有关的现金		11,164,351.36	8,040,342.60
经营活动现金流入小计		445,222,946.53	377,942,818.27
购买商品、接受劳务支付的现金		156,748,022.04	92,646,518.87
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		91,443,369.83	86,218,492.28
支付的各项税费		53,993,918.20	26,350,131.77
支付其他与经营活动有关的现金		17,039,098.14	9,052,676.21
经营活动现金流出小计		319,224,408.21	214,267,819.13
经营活动产生的现金流		125,998,538.32	163,674,999.14

量净额			
<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	
取得投资收益收到的现金		2,218,417.87	16,166,698.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,842,202.34	2,060,687.37
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		3,174,382.26	
投资活动现金流入小计		106,535,002.47	18,227,385.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,966,168.00	8,565,477.07
投资支付的现金		23,002,500.00	99,300,000.00
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		3,100,000.00	
投资活动现金流出小计		46,068,668.00	107,865,477.07
投资活动产生的现金流量净额		60,466,334.47	-89,638,091.59
<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
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			
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
筹资活动现金流入小计		100,000.00	4,079,502.97
偿还债务支付的现金		25,600,000.00	55,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,471,927.53	13,509,352.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		405,000.00	480,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		2,200,623.02	
筹资活动现金流出小计		65,272,550.55	69,109,352.44
筹资活动产生的现金流量净额		-65,172,550.55	-65,029,849.47
<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>		121,292,322.24	9,007,058.08
加：期初现金及现金等价物余额		91,557,908.22	82,550,850.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		212,850,230.46	91,557,908.22

法定代表人：杨作军 主管会计工作负责人：谢小磊 会计机构负责人：谢小磊

## 母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		52,597,690.32	34,476,067.73
收到的税费返还			232,594.20
收到其他与经营活动有关的现金		9,550,647.72	4,560,059.05
经营活动现金流入小计		62,148,338.04	39,268,720.98
购买商品、接受劳务支付的现金		21,556,055.81	5,343,147.64
支付给职工以及为职工支付的现金		13,797,050.21	7,062,647.04
支付的各项税费		4,402,842.74	6,343,386.03
支付其他与经营活动有关的现金		8,009,456.17	2,062,969.08
经营活动现金流出小计		47,765,404.93	20,812,149.79
经营活动产生的现金流量净额		14,382,933.11	18,456,571.19
<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	
取得投资收益收到的现金		11,509,758.83	17,666,698.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,302.29	
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			
投资活动现金流入小计		110,838,061.12	17,666,698.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,147,211.81	1,489,556.41
投资支付的现金		33,902,500.00	102,870,000.00
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		2,000,000.00	
投资活动现金流出小计		40,049,711.81	104,359,556.41
投资活动产生的现金流量净额		70,788,349.31	-86,692,858.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
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		63,500,000.00	106,360,000.00

筹资活动现金流入小计		63,500,000.00	106,360,000.00
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
支付其他与筹资活动有关的现金		12,200,623.02	41,785,000.00
筹资活动现金流出小计		41,193,223.02	44,971,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		22,306,776.98	61,389,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		107,478,059.40	-6,847,287.11
加：期初现金及现金等价物余额		12,545,187.16	19,392,474.27
六、期末现金及现金等价物余额		120,023,246.56	12,545,187.16

法定代表人：杨作军 主管会计工作负责人：谢小磊 会计机构负责人：谢小磊

**合并所有者权益变动表**  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益										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	一般风险准备		
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	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												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	318,600,000.00							5,642,940.77		338,510,190.46	4,488,395.65	667,241,526.88
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								1,175,845.23		74,128,336.39	-3,382,209.64	71,921,971.98
(一)综合收益总额										104,667,738.65	313,033.33	104,980,771.98
(二)所有者投入和减少资本								-370,957.03			-3,290,242.97	-3,661,200.00
1.所有者投入的普通股											-3,330,000.00	-3,330,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												

4. 其他										-370,957.03			39,757.03	-331,200.00
(三) 利润分配										1,546,802.26		-30,539,402.26	-405,000.00	-29,397,600.00
1. 提取盈余公积										1,546,802.26		-1,546,802.26		
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-28,992,600.00	-405,000.00	-29,397,600.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	318,600,000.00									6,818,786.00		412,638,526.85	1,106,186.01	739,163,498.86

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具	资	减：	其	专	盈余公积	一	未分配利润				



		优先股	永续债	其他	本公积	库存股	他综合收益	项储备		般风险准备		
一、上年期末余额	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、本年期初余额	318,600,000.00								4,556,289.45	247,221,808.92	1,281,571.37	571,659,669.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									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	95,817,857.14
（二）所有者投入和减少资本											3,430,000.00	3,430,000.00
1. 所有者投入的普通股											3,430,000.00	3,430,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 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. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-3,186,000.00	-480,000.00	-3,666,000.00
4. 其他												

(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	318,600,000.00								5,642,940.77		338,510,190.46	4,488,395.65	667,241,526.88

法定代表人：杨作军

主管会计工作负责人：谢小磊

会计机构负责人：谢小磊

母公司所有者权益变动表  
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	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、上年期末余额	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、本年期初余额	318,600,000.00				109,142,933.57				48,905,373.05	107,636,789.61	584,285,096.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,546,802.26	-15,071,379.66	-13,524,577.40
（一）综合收益总额										15,468,022.60	15,468,022.60
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									1,546,802.26	-30,539,402.26	-28,992,600.00
1. 提取盈余公积									1,546,802.26	-1,546,802.26	
2. 对所有者（或股东）的分配										-28,992,600.00	-28,992,600.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	318,600,000.00				109,142,933.57				50,452,175.31	92,565,409.95	570,760,518.83

项目	上期										
	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、上年期末余额	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、本年期初余额	318,600,000.00				109,142,933.57				47,818,721.73	101,042,927.76	576,604,583.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								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）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
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. 对所有者(或股东)的分配										-3,186,000.00	-3,186,000.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	318,600,000.00				109,142,933.57				48,905,373.05	107,636,789.61	584,285,096.23

法定代表人：杨作军

主管会计工作负责人：谢小磊

会计机构负责人：谢小磊

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

浙江东日股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经浙江省人民政府证券委员会（浙证委（1997）55号文）批准，由浙江东方集团公司（以下简称东方集团）发起设立，于1997年10月6日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省温州市。公司现持有统一社会信用代码为9133000071095874X3的营业执照，注册资本31,860万元，股份总数31,860万股（每股面值1元），均系无限售条件流通股。公司股票已于1997年10月21日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属批发行业。公司经营范围：实业投资，市场租赁经营，计算机网络开发，各类灯具及配件的生产、销售，物业管理。主要产品或提供的劳务：专业市场经营及租赁。

本财务报表业经公司2019年3月11日七届三十四次董事会批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将温州东日气体有限公司（以下简称东日气体公司）、温州东日房地产开发有限公司（以下简称温州房开公司）、温州市益优农产品市场管理有限公司（以下简称温州益优公司）、温州菜篮子经营配送有限公司（以下简称经营配送公司）、温州菜篮子肉类运输有限公司（以下简称肉类运输公司）、温州菜篮子农副产品配送有限公司（以下简称农副产品配送公司）、温州东日淡水鱼有限公司（以下简称淡水鱼公司）、临汾晋鲜丰农产品市场有限公司（以下简称临汾晋鲜）及温州市东日水产批发市场管理有限公司（以下简称东日水产）9家子公司纳入本期合并财务报表范围。情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用  不适用

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  不适用

#### 1) . 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2) . 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用  不适用

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用  不适用

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

## 10. 金融工具

适用 不适用

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；



处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 50 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	3	3
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3 年以上	50	50
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

## 12. 存货

√适用 □不适用

### 1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出除开发产品外的存货采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 13. 持有待售资产

√适用 □不适用

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然

承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

## 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

### （1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

### （2）资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

### （3）不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## 14. 长期股权投资

√适用 □不适用

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

#### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

##### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

##### (2) 合并财务报表

##### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 15. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	5-50	5	19.00-1.90
通用设备	年限平均法	3-18	5	31.67-5.28
专用设备	年限平均法	3-20	5	31.67-4.75
运输工具	年限平均法	4-10	5	23.75-9.50

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

□适用 √不适用

**17. 在建工程**

√适用 □不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

**18. 借款费用**

√适用 □不适用

**1. 借款费用资本化的确认原则**

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

**2. 借款费用资本化期间**

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

**3. 借款费用资本化率以及资本化金额**

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或



者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

### 19. 生物资产

适用 不适用

### 20. 油气资产

适用 不适用

### 21. 无形资产

#### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
办公软件	5

#### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

### 22. 长期资产减值

适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

### 23. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

**24. 职工薪酬****(1). 短期薪酬的会计处理方法**√适用  不适用

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

**(2). 离职后福利的会计处理方法**√适用  不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

**(3). 辞退福利的会计处理方法**√适用  不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

**(4). 其他长期职工福利的会计处理方法**√适用  不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息

净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 25. 预计负债

适用 不适用

## 26. 股份支付

适用 不适用

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 28. 收入

适用 不适用

### 1. 收入确认原则

#### (1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### (2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### (3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业

管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

#### (4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

### 2. 收入确认的具体方法

公司主要从事销售房地产、出租不动产以及农产品批发市场经营管理业务。房地产收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将房产交付给客户，且房产销售收入金额已确定，已经收回房款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，房产相关的成本能够可靠地计量；不动产出租收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将房地产出租给承租人，且按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入；农产品批发市场收入确认需满足以下条件：经营管理服务已经提供，已经收到款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入。

## 29. 政府补助

适用  不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已

发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### 31. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### 33. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目)

		名称和金额)
本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表, 此项会计政策变更采用追溯调整法。		
财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释, 执行上述解释对公司期初财务数据无影响。		

其他说明

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	12,499,637.26
应收账款	12,499,637.26	款	
应收利息		其他应收款	5,614,712.33
应收股利			
其他应收款	5,614,712.33		
固定资产	173,682,428.34	固定资产	173,682,428.34
固定资产清理			
在建工程	2,289,903.82	在建工程	2,289,903.82
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	13,183,589.71
应付账款	13,183,589.71	款	
应付利息	262,679.61	其他应付款	33,949,557.37
应付股利			
其他应付款	33,686,877.76		

管理费用	33,619,460.99	管理费用	33,619,460.99
		研发费用	

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## 34. 其他

适用 不适用

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、10%、11%、13%、16%、17%[注]
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	温州房开公司按当地税务机关规定，暂按预售收入额的2%预缴。房产交付后，按四级超率累进税率计提，在达到规定相关的清算条件后，公司可向当地税务机关申请土地增值税清算	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

[注] 根据财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)，自2018年5月1日起纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%的税率分别调整为16%和10%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

## 2. 税收优惠

适用 不适用

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)，本公司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市场房产税、城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2016〕1号），本公司子公司温州益优公司农产品批发市场免征房产税和城镇土地使用税。

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	787,273.96	771,349.35
银行存款	212,062,956.50	90,748,811.87
其他货币资金		37,747.00
合计	212,850,230.46	91,557,908.22
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

期初其他货币资金系存出投资款。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

### 4、应收票据及应收账款

总表情况

#### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	17,551,888.72	12,499,637.26
合计	17,551,888.72	12,499,637.26

其他说明：

适用 不适用

### 应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用



## (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	1,594,427.30	
商业承兑票据		
合计	1,594,427.30	

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 应收账款

## (1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	18,145,617.25	100.00	593,728.53	3.27	17,551,888.72	12,906,880.67	100.00	407,243.41	3.16	12,499,637.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	18,145,617.25	100.00	593,728.53	3.27	17,551,888.72	12,906,880.67	100.00	407,243.41	3.16	12,499,637.26

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			

1 年以内	17,565,771.33	526,973.14	3.00
1 年以内小计	17,565,771.33	526,973.14	3.00
1 至 2 年	529,177.42	52,917.74	10.00
2 至 3 年	38,322.00	7,664.40	20.00
3 年以上	12,346.50	6,173.25	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	18,145,617.25	593,728.53	3.27

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

确定该组合依据的说明

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 186,485.12 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

适用 不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
温州市第七人民医院	1,670,644.28	9.21	50,119.33
海特克液压有限公司	676,872.15	3.73	20,306.16
中国联合网络通信有限公司温州市分公司	369,896.95	2.04	11,096.91
永嘉县实验幼儿园	328,333.00	1.81	9,849.99
温州合伟贸易有限公司	308,259.00	1.70	9,247.77
小计	3,354,005.38	18.49	100,620.16

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

适用 不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 5、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	7,677,754.36	99.92	637,362.70	97.85
1至2年	6,210.63	0.08		
2至3年				
3年以上			14,000.00	2.15
合计	7,683,964.99	100.00	651,362.70	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
中纬建设工程有限公司	6,530,371.39	84.99
乐清市金裕商贸有限公司	300,412.00	3.91
浙江东日进出口有限公司	260,000.00	3.38
中国石化销售有限公司浙江温州石油分公司	153,741.04	2.00
温州市丰贺园食品贸易有限公司	90,675.24	1.18
小计	7,335,199.67	95.46

其他说明

□适用 √不适用

## 6、其他应收款

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,463,153.82	5,614,712.33

合计	9,463,153.82	5,614,712.33
----	--------------	--------------

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (1). 应收股利

适用 不适用

#### (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,350,733.48	100.00	1,887,579.66	16.63	9,463,153.82	7,102,720.55	100.00	1,488,008.22	20.95	5,614,712.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	11,350,733.48	100.00	1,887,579.66	16.63	9,463,153.82	7,102,720.55	100.00	1,488,008.22	20.95	5,614,712.33

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	7,167,515.03	215,025.45	3.00
1 年以内小计	7,167,515.03	215,025.45	3.00
1 至 2 年	2,276,215.82	227,621.58	10.00
2 至 3 年	250,180.00	50,036.00	20.00
3 年以上	523,852.00	261,926.00	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	1,132,970.63	1,132,970.63	100.00
合计	11,350,733.48	1,887,579.66	16.63

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

## (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	7,415,319.28	2,791,734.49
拆迁补偿款	2,836,169.00	3,037,628.00
其他	1,099,245.20	1,273,358.06
合计	11,350,733.48	7,102,720.55

## (3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 399,571.44 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

## (4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
温州菜篮子集团有限公司	押金保证金	4,601,593.99	注	40.54	459,271.82
温州市龙湾区人民政府	拆迁补偿款	1,537,628.00	1-2年	13.55	153,762.80
温州市瓯海区人民政府梧田街道办事处	拆迁补偿款	1,298,541.00	1年以内	11.44	38,956.23
温州市粉丝厂	押金保证金	1,000,000.00	5年以上	8.81	1,000,000.00
温州交运集团城西公交有限公司	押金保证金	200,000.00	1年以内	1.76	6,000.00
合计	/	8,637,762.99	/	76.10	1,657,990.85

注：账龄1年以内4,002,393.99元，3-5年520,000.00元，5年以上79,200.00元。

#### (6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

#### (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

#### (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 7、 存货

#### (1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	200,542.61		200,542.61	327,837.18		327,837.18
在产品						
库存商品	633,296.28		633,296.28	539,742.86		539,742.86
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	38,694,216.87		38,694,216.87			
发出商品	1,548,471.97		1,548,471.97	2,606,055.92		2,606,055.92
包装物	131,298.91		131,298.91	210,852.58		210,852.58
合计	41,207,826.64		41,207,826.64	3,684,488.54		3,684,488.54

## (2). 存货跌价准备

适用 不适用

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
东方花苑东区	2019年2月	2022年5月	1.2亿元		38,694,216.87
小计					38,694,216.87

## 8、持有待售资产

适用 不适用

## 9、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

其他说明

## 10、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
配股中介费	2,105,104.16	
待抵扣增值税进项税额	330,881.27	1,037,187.44
预缴企业所得税	70,036.82	
国债逆回购		99,300,000.00
合计	2,506,022.25	100,337,187.44

其他说明

## 11、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	117,900,000.00		117,900,000.00	117,900,000.00		117,900,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	117,900,000.00		117,900,000.00	117,900,000.00		117,900,000.00
合计	117,900,000.00		117,900,000.00	117,900,000.00		117,900,000.00

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
温州银行股份有限公司	117,900,000.00			117,900,000.00					2.63	
合计	117,900,000.00			117,900,000.00					/	

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

## (5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 12、持有至到期投资

## (1). 持有至到期投资情况

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

## (3). 本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 13、长期应收款

## (1). 长期应收款情况

□适用 √不适用



## (2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
大连万城物流园有限公司		15,000,000.00		-4,504.41						14,995,495.59
临汾农都市场开发有限公司		4,550,000.00		-10,390.36						4,539,609.64
小计		19,550,000.00		-14,894.77						19,535,105.23
合计		19,550,000.00		-14,894.77						19,535,105.23

其他说明

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	84,817,002.79	68,350,144.10		153,167,146.89
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	84,817,002.79	68,350,144.10		153,167,146.89
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	44,522,854.02	26,233,959.92		70,756,813.94
2. 本期增加金额	1,941,626.88	2,186,328.24		4,127,955.12
(1) 计提或摊销	1,941,626.88	2,186,328.24		4,127,955.12
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	46,464,480.90	28,420,288.16		74,884,769.06
三、减值准备				
1. 期初余额	3,723,550.55			3,723,550.55
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	3,723,550.55			3,723,550.55
四、账面价值				
1. 期末账面价值	34,628,971.34	39,929,855.94		74,558,827.28
2. 期初账面价值	36,570,598.22	42,116,184.18		78,686,782.40

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 16、固定资产

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	162,926,743.29	173,682,428.34

固定资产清理		
合计	162,926,743.29	173,682,428.34

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	254,395,702.06	9,682,971.34	13,672,939.50	11,077,820.17	288,829,433.07
2. 本期增加金额	281,285.00	2,135,131.21	1,383,223.31	254,630.00	4,054,269.52
(1) 购置	281,285.00	1,580,491.59	60,589.65	254,630.00	2,176,996.24
(2) 在建工程转入		554,639.62	1,322,633.66		1,877,273.28
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	361,586.00	255,299.05	1,010,873.15	997,971.82	2,625,730.02
(1) 处置或报废	361,586.00	255,299.05	1,010,873.15	997,971.82	2,625,730.02
4. 期末余额	254,315,401.06	11,562,803.50	14,045,289.66	10,334,478.35	290,257,972.57
二、累计折旧					
1. 期初余额	88,292,683.14	8,118,734.64	10,298,037.66	8,437,549.29	115,147,004.73
2. 本期增加金额	11,333,949.60	1,157,334.45	1,063,216.95	707,225.70	14,261,726.70
(1) 计提	11,333,949.60	1,157,334.45	1,063,216.95	707,225.70	14,261,726.70
3. 本期减少金额	68,983.74	109,423.29	962,742.05	936,353.07	2,077,502.15
(1) 处置或报废	68,983.74	109,423.29	962,742.05	936,353.07	2,077,502.15
4. 期末余额	99,557,649.00	9,166,645.80	10,398,512.56	8,208,421.92	127,331,229.28
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	154,757,752.06	2,396,157.70	3,646,777.10	2,126,056.43	162,926,743.29
2. 期初账面价值	166,103,018.92	1,564,236.70	3,374,901.84	2,640,270.88	173,682,428.34

### (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 17、 在建工程

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	7,847,616.88	2,289,903.82
工程物资		
合计	7,847,616.88	2,289,903.82

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
娄桥蔬菜市场改建工程	5,621,155.66		5,621,155.66			
现代农贸城一期项目	1,595,026.43		1,595,026.43	831,277.76		831,277.76
娄桥市场项目	359,818.74		359,818.74	1,222,526.05		1,222,526.05
忠诚宾馆改造项目				137,766.98		137,766.98
其他零星工程	271,616.05		271,616.05	98,333.03		98,333.03
合计	7,847,616.88		7,847,616.88	2,289,903.82		2,289,903.82

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
娄桥蔬菜市场改建工程			5,621,155.66			5,621,155.66						自有资金
现代农贸城一期项目		831,277.76	907,230.35		143,481.68	1,595,026.43						自有资金
娄桥市场项目		1,222,526.05	2,882,857.00	1,877,273.28	1,868,291.03	359,818.74						自有资金
忠诚宾馆改造项目		137,766.98	362,513.87		500,280.85							自有资金
其他零星工程		98,333.03	534,703.08		361,420.06	271,616.05						自有资金
合计		2,289,903.82	10,308,459.96	1,877,273.28	2,873,473.62	7,847,616.88	/	/			/	/

### (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 工程物资

#### (1). 工程物资情况

适用 不适用

### 18、生产性生物资产

#### (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

#### (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 19、油气资产

适用 不适用

## 20、无形资产

### (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	非专利技术	办公软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	419,513,961.58		1,367,891.13	420,881,852.71
2. 本期增加金额			4,716.98	4,716.98
(1) 购置			4,716.98	4,716.98
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	1,877,400.00			1,877,400.00
(1) 处置	1,877,400.00			1,877,400.00
4. 期末余额	417,636,561.58		1,372,608.11	419,009,169.69
二、累计摊销				
1. 期初余额	40,842,659.36		494,555.10	41,337,214.46
2. 本期增加金额	10,429,008.62		92,159.84	10,521,168.46
(1) 计提	10,429,008.62		92,159.84	10,521,168.46
3. 本期减少金额	644,574.00			644,574.00
(1) 处置	644,574.00			644,574.00
4. 期末余额	50,627,093.98		586,714.94	51,213,808.92
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	367,009,467.60		785,893.17	367,795,360.77
2. 期初账面价值	378,671,302.22		873,336.03	379,544,638.25

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 21、开发支出

适用 不适用

## 22、商誉

## (1). 商誉账面原值

适用 不适用

## (2). 商誉减值准备

适用 不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 23、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,553,073.55	1,462,628.81	588,398.04		2,427,304.32
农贸城一期改造		2,889,268.12	473,357.88		2,415,910.24
娄桥农副产品交易批发市场零星工程	120,826.05	2,274,939.71	259,195.10		2,136,570.66
滨海冷链水产市场钢结构棚及附属道路	3,183,594.17	51,554.92	1,103,112.48		2,132,036.61
农副产品配送公司冷库装修工程	1,047,499.23	1,321,812.58	405,856.92		1,963,454.89
蔬菜区交易大棚网架除锈防腐工程	752,671.42		164,219.28		588,452.14

其他	165,464.92	208,062.89	122,333.39		251,194.42
合计	6,823,129.34	8,208,267.03	3,116,473.09		11,914,923.28

其他说明：

#### 24、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,000,550.36	1,500,137.59	5,559,984.58	1,389,996.16
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
合计	6,000,550.36	1,500,137.59	5,559,984.58	1,389,996.16

##### (2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

##### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

##### (4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	4,242,492.27	5,904,628.36
资产减值准备	204,308.42	58,817.60
合计	4,446,800.69	5,963,445.96

##### (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		639,044.52	
2020 年	1,495,007.45	2,790,912.18	
2021 年	901,738.26	1,928,778.14	
2022 年	545,893.52	545,893.52	
2023 年	1,299,853.04		
合计	4,242,492.27	5,904,628.36	/

其他说明：

适用 不适用



**25、其他非流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
温州东方花苑东区土地款及前期费用[注]		28,111,675.85
南堡地块置换办公用房	4,615,806.00	
合计	4,615,806.00	28,111,675.85

其他说明：

[注]：详见本财务报表附注其他重要事项（一）之说明。

**26、短期借款****(1). 短期借款分类**

□适用 √不适用

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

□适用 √不适用

**28、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**29、应付票据及应付账款****总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	15,154,844.04	13,183,589.71
合计	15,154,844.04	13,183,589.71

其他说明：

□适用 √不适用

**应付票据****(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

**应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购货款	10,488,740.83	8,035,635.87
工程款	2,317,533.95	3,923,392.47
租金	2,348,569.26	1,224,561.37
合计	15,154,844.04	13,183,589.71

**(2). 账龄超过1年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**30、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购房款	6,834,000.00	6,834,000.00
销货款	1,060,718.81	1,960,741.28
租金	6,226,402.00	7,736,099.00
摊位费	1,279,100.00	1,622,500.00
综合服务费	879,496.00	1,512,438.00
合计	16,279,716.81	19,665,778.28

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
东方花苑东区[注]	6,834,000.00	温州东方花苑东区因温州市市政规划变动，导致该地块延期开发，相应的预收账款一直未结转
合计	6,834,000.00	/

[注]：详见本财务报表附注其他重要事项(一)之说明。

**(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用**31、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,412,550.92	86,429,762.90	85,763,700.56	17,078,613.26
二、离职后福利-设定提存计划	370,344.96	5,717,147.22	5,702,298.01	385,194.17
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	16,782,895.88	92,146,910.12	91,465,998.57	17,463,807.43

**(2). 短期薪酬列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	15,965,492.66	71,193,104.48	70,770,182.15	16,388,414.99
二、职工福利费		5,071,330.14	5,071,330.14	
三、社会保险费	284,481.31	4,117,829.02	4,142,985.66	259,324.67
其中：医疗保险费	256,916.54	3,618,383.67	3,646,259.37	229,040.84
工伤保险费	7,855.17	172,952.95	174,774.08	6,034.04
生育保险费	19,709.60	326,492.40	321,952.21	24,249.79
四、住房公积金		4,756,548.00	4,753,486.00	3,062.00
五、工会经费和职工教育经费	162,576.95	1,290,951.26	1,025,716.61	427,811.60
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	16,412,550.92	86,429,762.90	85,763,700.56	17,078,613.26

**(3). 设定提存计划列示**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	358,026.46	5,538,395.80	5,523,355.04	373,067.22
2、失业保险费	12,318.50	178,751.42	178,942.97	12,126.95
3、企业年金缴费				
合计	370,344.96	5,717,147.22	5,702,298.01	385,194.17

其他说明：

适用 不适用

**32、 应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,079,502.38	1,339,341.42
消费税		
营业税		
企业所得税	62,016,896.91	57,752,523.68
个人所得税	61,529.12	38,900.38
城市维护建设税	105,112.62	97,108.54
房产税	638,129.03	218,247.03
土地使用税	304,828.25	74,700.00
教育费附加	45,048.23	41,617.94
地方教育附加	30,032.21	27,745.34
残疾人保障金	25,914.55	16,938.00
印花税	73,264.32	43,380.20
合计	64,380,257.62	59,650,502.53

其他说明：

**33、 其他应付款****总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	227,526.98	262,679.61
应付股利		
其他应付款	40,487,955.46	33,686,877.76
合计	40,715,482.44	33,949,557.37

其他说明：

□适用 √不适用

**应付利息****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	227,526.98	262,679.61
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	227,526.98	262,679.61

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用**应付股利****(1). 分类列示**适用 不适用**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	35,072,881.87	30,503,655.35
应付暂收款	3,904,227.52	2,038,757.83
其他	1,510,846.07	1,144,464.58
合计	40,487,955.46	33,686,877.76

**(2). 账龄超过1年的重要其他应付款**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
东方灯具大市场及农贸城一期相关承租户	24,822,479.65	租赁保证金
温州益优市场相关承租户	6,429,700.00	租赁保证金
合计	31,252,179.65	/

其他说明：

适用 不适用**34、持有待售负债**适用 不适用**35、1年内到期的非流动负债**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	51,700,000.00	25,600,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	51,700,000.00	25,600,000.00

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	45,000,000.00	10,000,000.00

保证借款	6,700,000.00	15,600,000.00
合计	51,700,000.00	25,600,000.00

**36、其他流动负债**

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**37、长期借款****(1). 长期借款分类**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	115,000,000.00	160,000,000.00
保证借款		6,700,000.00
信用借款		
合计	115,000,000.00	166,700,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用**38、应付债券****(1). 应付债券**适用 不适用**(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）**适用 不适用**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**适用 不适用**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 39、长期应付款

#### 总表情况

##### (1). 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 长期应付款

##### (1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

#### 专项应付款

##### (1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

### 40、长期应付职工薪酬

适用 不适用

### 41、预计负债

适用 不适用

### 42、递延收益

#### 递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 43、其他非流动负债

适用 不适用

### 44、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	318,600,000.00						318,600,000.00

其他说明：

#### 45、其他权益工具

##### (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

##### (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 46、资本公积

适用 不适用

#### 47、库存股

适用 不适用

#### 48、其他综合收益

适用 不适用

#### 49、专项储备

适用 不适用

#### 50、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,642,940.77	1,546,802.26	370,957.03	6,818,786.00
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	5,642,940.77	1,546,802.26	370,957.03	6,818,786.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期法定盈余公积金增加系按母公司 2018 年度实现净利润提取 10%的法定盈余公积金，本期减少系收购淡水鱼公司少数股东股权而调整盈余公积。



**51、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	338,510,190.46	247,221,808.92
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	338,510,190.46	247,221,808.92
加:本期归属于母公司所有者的净利润	104,667,738.65	95,561,032.86
减:提取法定盈余公积	1,546,802.26	1,086,651.32
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	28,992,600.00	3,186,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	412,638,526.85	338,510,190.46

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润/元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润/元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润/元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润/元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润/元。

**52、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	406,136,418.55	213,434,794.34	340,856,963.35	171,662,621.27
其他业务	11,792,472.65	8,791,473.30	9,245,883.25	6,451,949.05
合计	417,928,891.20	222,226,267.64	350,102,846.60	178,114,570.32

**53、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	1,137,123.56	1,092,564.20
教育费附加	487,299.93	468,314.31
资源税		
房产税	3,904,159.99	3,702,479.89
土地使用税	304,833.25	506,903.90
车船使用税	8,165.46	7,272.98
印花税		

地方教育附加	324,866.62	312,209.44
印花税	149,151.29	102,335.02
合计	6,315,600.10	6,192,079.74

其他说明：

#### 54、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,691,959.69	7,936,674.79
运费	1,222,336.17	604,751.79
交通费、信息服务费等	422,444.49	540,926.03
办公及差旅费等	91,227.27	79,471.16
其他	1,038,366.29	785,630.86
合计	12,466,333.91	9,947,454.63

其他说明：

#### 55、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,379,674.35	22,730,534.51
折旧及摊销	2,413,134.05	2,156,382.95
办公及差旅费等	2,916,844.56	2,407,519.02
中介机构费	1,389,662.81	3,520,207.02
税费	705,335.81	281,990.07
租赁费	456,476.59	837,047.96
业务招待、广告宣传费等	54,448.90	137,095.77
其他	2,268,586.15	1,548,683.69
合计	36,584,163.22	33,619,460.99

其他说明：

#### 56、研发费用

适用 不适用

#### 57、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	8,039,174.90	8,701,208.85
利息收入	-790,834.45	-555,599.81
其他	230,213.77	141,998.83
合计	7,478,554.22	8,287,607.87

其他说明：

### 58、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	586,056.56	297,824.04
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	586,056.56	297,824.04

其他说明：

### 59、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	1,747,800.91	620,293.20
合计	1,747,800.91	620,293.20

其他说明：

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

### 60、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-14,894.77	
处置长期股权投资产生的投资收益		
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		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		7,800,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
国债逆回购产生的投资收益	2,114,807.27	1,346,698.11
合计	2,099,912.50	9,146,698.11

其他说明：

### 61、公允价值变动收益

适用 不适用

### 62、资产处置收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-61,290.95	46,764.29
无形资产处置收益	4,681,521.00	2,908,935.55
合计	4,620,230.05	2,955,699.84

其他说明：

### 63、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		32,288.38	
罚款收入	22,750.00	10,130.00	22,750.00
其他	26,764.84	32,031.15	26,764.84

土地占用补偿		142,857.14	
合计	49,514.84	217,306.67	49,514.84

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 64、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	178,607.89	193,000.00	178,607.89
罚款与赔款支出	1,164.22	10,021.93	1,164.22
其他	368.73	28,002.13	368.73
固定资产报废损失		156,865.92	
投资性房地产报废损失		97,800.90	
赞助费		39,000.00	
合计	180,140.84	524,690.88	180,140.84

其他说明：

#### 65、所得税费用

##### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	35,738,602.46	30,385,824.98
递延所得税费用	-110,141.43	-144,526.17
合计	35,628,461.03	30,241,298.81

##### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	140,609,233.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	35,152,308.25
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-26,825.87
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	339,557.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-197,914.51
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	361,335.97
所得税费用	35,628,461.03

其他说明：

适用 不适用**66、其他综合收益**适用 不适用**67、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到押金保证金	6,062,154.47	5,092,324.09
收到暂收款	2,307,890.79	
收到政府补助	1,747,800.91	652,581.58
收到利息收入	716,452.19	995,237.17
收回菜篮子集团租金		660,000.00
收回代垫水电费		312,880.00
其他	330,053.00	327,319.76
合计	11,164,351.36	8,040,342.60

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付押金保证金	5,925,190.50	1,036,192.07
支付办公费、差旅费等	3,422,238.49	2,918,364.51
支付的代垫款、中介费等	1,399,123.76	1,231,419.44
支付运费	1,331,729.47	641,036.90
支付的交通、信息费等	1,057,288.33	1,178,497.51
支付广告、摊位及会展费等	969,213.69	233,281.17
支付维修费等	803,004.87	1,001,692.42
其他	2,131,309.03	812,192.19

合计	17,039,098.14	9,052,676.21
----	---------------	--------------

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借款本金	3,100,000.00	
收到拆借款利息	74,382.26	
合计	3,174,382.26	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付拆借款本金	3,100,000.00	
合计	3,100,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到温州市现代服务业投资集团有限公司（以下简称现代集团）退回利息		649,502.97
合计		649,502.97

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付配股发行费用	2,200,623.02	
合计	2,200,623.02	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

**68、现金流量表补充资料**

**(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	104,980,771.98	95,817,857.14
加：资产减值准备	586,056.56	297,824.04

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,389,681.82	16,278,272.49
无形资产摊销	10,521,168.46	12,761,718.91
长期待摊费用摊销	3,116,473.09	1,524,653.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-4,620,230.05	-2,955,699.84
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		254,666.82
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	7,964,792.64	9,117,767.65
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,099,912.50	-9,146,698.11
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-110,141.43	-144,526.17
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-9,411,662.25	-1,107,492.21
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-17,839,966.65	-6,194,402.39
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	14,521,506.65	47,171,057.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	125,998,538.32	163,674,999.14
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	212,850,230.46	91,557,908.22
减: 现金的期初余额	91,557,908.22	82,550,850.14
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	121,292,322.24	9,007,058.08

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	212,850,230.46	91,557,908.22



其中：库存现金	787,273.96	771,349.35
可随时用于支付的银行存款	212,062,956.50	90,748,811.87
可随时用于支付的其他货币资金		37,747.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	212,850,230.46	91,557,908.22
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### 69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 70、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货		
固定资产	132,344,461.18	借款抵押
无形资产	358,720,876.14	借款抵押
合计	491,065,337.32	/

其他说明：

#### 71、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

#### 72、套期

适用 不适用

**73、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
省级农产品市场体系公益性建设试点补助	1,272,100.00	其他收益	1,272,100.00
2018年服务业标准化试点项目奖	200,000.00	其他收益	200,000.00
稳岗补贴	193,179.00	其他收益	193,179.00
其他	82,521.91	其他收益	82,521.91
小计	1,747,800.91		1,747,800.91

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

其他说明：

**74、其他**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**2、同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、反向购买**

□适用 √不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
临汾晋鲜	设立	2018-4-17	900,000.00	90%
东日水产	设立	2018-3-19	10,000,000.00	100%

**6、 其他**

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
温州房开公司	浙江温州	浙江温州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
东日气体公司	浙江温州	浙江温州	制造业	100.00		非同一控制下企业合并
温州益优公司	浙江温州	浙江温州	农贸市场管理	5.00	95.00	同一控制下企业合并
经营配送公司	浙江温州	浙江温州	农产品批发配送		100.00	同一控制下企业合并
肉类运输公司	浙江温州	浙江温州	肉类运输		75.00	同一控制下企业合并
农副产品配送公司	浙江温州	浙江温州	农产品批发配送	100.00		设立
淡水鱼公司	浙江温州	浙江温州	鲜活水产品销售	100.00		设立
临汾晋鲜	山西临汾	山西临汾	农贸市场管理	90.00		设立
东日水产	浙江温州	浙江温州	农贸市场管理	100.00		设立

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
肉类运输公司	25.00	267,663.23	405,000.00	1,036,810.03
淡水鱼公司		75,994.12		
临汾晋鲜	10.00	-30,624.02		69,375.98

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

肉类运输公司	4,280,022.54	283,761.76	4,563,784.30	416,544.13	416,544.13	4,749,571.39	527,297.70	5,276,869.09	580,281.85	580,281.85
临汾晋鲜	693,769.80		693,769.80	10.00	10.00					
淡水鱼公司						7,076,389.36	11,293.37	7,087,682.73	323,909.57	323,909.57

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
肉类运输公司	4,698,006.47	1,070,652.93	1,070,652.93	1,108,210.23	5,511,173.87	1,490,301.74	1,490,301.74	1,858,965.01
临汾晋鲜		-306,240.20	-306,240.20	-310,321.68				
淡水鱼公司	4,844,895.06	-76,733.69	-76,733.69	-1,185,329.81		-236,226.84	-236,226.84	151,217.36

其他说明：

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
淡水鱼公司	2018年11月	51%	100%

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	淡水鱼公司
购买成本/处置对价	
—现金	3,761,200.00
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	3,761,200.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,390,242.97
差额	370,957.03
其中:调整资本公积	
调整盈余公积	370,957.03
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
大连万城物流园有限公司(以下简称大连万城)	辽宁大连	辽宁大连	仓储物流及批发市场经营	5.26		权益法核算
临汾农都市场开发有限公司(以下简称临汾农都)	山西临汾	山西临汾	农贸市场管理	35.00		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

根据投资协议约定,公司取得大连万城股权后,将向大连万城派驻董事、监事和高级管理人员

员参与公司经营，因此能够对被投资单位生产经营活动产生重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	大连万城	临汾农都	大连万城	临汾农都
流动资产	321,444,545.26	12,970,313.26		
非流动资产	9,885.92			
资产合计	321,454,431.18	12,970,313.26		
流动负债	39,015,028.74			
非流动负债				
负债合计	39,015,028.74			
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	282,439,402.44	12,970,313.26		
按持股比例计算的净资产份额	14,865,231.71	4,539,609.64		
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	14,995,495.59	4,539,609.64		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-85,635.08	-26,634.54		
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-85,635.08	-26,634.54		
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

适用 不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

适用 不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

**(一) 信用风险**

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

**1. 银行存款**

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

**2. 应收款项**



本公司定期/持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 18.49%(2017 年 12 月 31 日：20.20%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。本公司期末及期初的应收款项中不存在未逾期且未减值，以及虽已逾期但未减值的款项。

## (二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付票据及应付账款	15,154,844.04	15,154,844.04	15,154,844.04		
其他应付款	40,715,482.44	40,715,482.44	40,715,482.44		
银行借款	166,700,000.00	181,513,587.50	59,146,337.50	122,367,250.00	
小 计	222,570,326.48	237,383,913.98	115,016,663.98	122,367,250.00	

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付票据及应付账款	13,183,589.71	13,183,589.71	13,183,589.71		
其他应付款	33,949,557.37	33,949,557.37	33,949,557.37		
银行借款	192,300,000.00	215,710,375.00	34,196,787.50	129,281,087.50	52,232,500.00
小 计	239,433,147.08	262,843,522.08	81,329,934.58	129,281,087.50	52,232,500.00

## (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日,本公司以浮动利率计息的银行借款人民币166,700,000.00元(2017年12月31日:人民币192,300,000.00元),在其他变量不变的假设下,假定利率变动50个基准点,不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

### 2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

### 3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

### 4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

### 5、 持续的第三层次公允价值计量项目,期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

### 6、 持续的公允价值计量项目,本期内发生各层级之间转换的,转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

### 7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

### 8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

### 9、 其他

适用 不适用

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
东方集团	浙江温州	制造业	12,124.20万	48.97	48.97

本企业的母公司情况的说明

企业最终控制方是温州市人民政府国有资产监督管理委员会

其他说明:

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**4、其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
现代集团	母公司之母公司
菜篮子集团	同受现代集团控制
温州菜篮子发展有限公司	菜篮子集团之参股公司
温州国际会议展览中心有限公司	同受现代集团控制
温州市市场开发管理有限公司	同受现代集团控制
温州拍卖行有限公司	同受现代集团控制
温州现代商贸城有限公司	同受现代集团控制
温州菜篮子肉类联合屠宰有限公司	同受现代集团控制
温州一百有限公司	同受现代集团控制
温州中亚企业有限公司	同受现代集团控制
温州饭店	同受现代集团控制
温州市墨池饭店	同受现代集团控制
温州景山宾馆	同受现代集团控制
温州华侨饭店有限公司	同受现代集团控制
温州市现代冷链物流有限公司（以下简称冷链物流）	同受现代集团控制
浙江东方职业技术学院	同受现代集团控制
温州现代保税物流有限公司	同受现代集团控制
温州现代物资有限公司	同受现代集团控制
浙江东日进出口有限公司	同受现代集团控制
温州锦华房地产开发有限公司	同受现代集团控制

其他说明

**5、关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
菜篮子集团	水电费	5,070,046.20	
温州菜篮子发展有限公司	采购货物	959,158.85	661,648.60

温州拍卖行有限公司	接受劳务	5,621.38	
小 计		6,034,826.43	661,648.60

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
现代集团	配菜业务	359,047.97	315,544.34
东方集团	配菜业务	2,534.48	3,789.62
菜篮子集团	销售商品、配菜业务	1,406,016.39	1,155,787.32
温州华侨饭店有限公司	配菜业务	523,484.40	473,814.60
温州菜篮子肉类联合屠宰有限公司	配菜业务、运输、批发交易	228,552.46	415,981.89
温州市市场开发管理有限公司	配菜业务	381,229.53	376,403.77
温州国际会议展览中心有限公司	配菜业务	209,152.31	310,567.92
浙江东方职业技术学院	配菜业务	315,115.45	210,546.23
温州现代保税物流有限公司	配菜业务	272,418.07	152,910.38
温州一百有限公司	配菜业务	140,832.21	100,106.60
温州中亚企业有限公司	配菜业务	96,698.71	69,790.57
温州锦华房地产开发有限公司	配菜业务	10,736.21	
冷链物流	配菜业务		26,451.89
温州现代物资有限公司	配菜业务		15,235.85
小 计		3,945,818.19	3,626,930.98

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易主要系经营配送公司的配菜业务和货物采购。

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

### (1) 冷链物流

2018年4月，公司与冷链物流签订委托管理运营服务协议，受托运营其持有的冷链物流中心项目资产，委托管理期限自2018年4月20日至2020年4月19日。现代冷链物流中心项目分南北两区，已建成部分为北区，占地111,100.18平方米，建筑面积213,578.50平方米（包括1#冷库及机房56,115.46平方米、2#冷库及机房56,009.54平方米、冻品交易市场及连廊94,452.10平方米、整理配送用房6,839.00平方米、门卫用房162.40平方米）。

委托期内管理费根据本公司运营管理所产生的经济效益计提，具体按照标的资产扣除非经常性损益后的净利润分段计提。比例如下：净利润额为500万元（含）以下，按10%计提；净利润为500万元（不含）以上1,000万元（含）以下，超过500万元部分按8%计提；净利润为1,000万元（不含）以上2,000万元（含）以下，超过1,000万元部分按5%计提；净利润超过2,000万元，超过2,000万元部分不再计提托管绩效。由于受托运营资产本期未盈利，本期无托管收益。

### (2) 菜篮子集团

2018年10月，公司与菜篮子集团签订委托管理运营服务协议，受托经营管理其持有的鹿城黎明路农贸市场、鹿城兴文里农贸市场、鹿城黄龙农贸市场、南浦农贸市场、鹿城下吕浦农贸市场、新田园农贸市场、上田农贸市场、鹿城大南门农贸市场和新南塘农贸市场9家社区农贸市场的经营管理权，委托管理期限自2018年10月24日至2020年10月23日。

委托期内管理费根据公司运营管理所产生的经济效益计提，具体按照标的资产扣除非经常性损益后的净利润分段计提。比例如下：净利润额为500万元（含）以下，按10%计提；净利润为500万元（不含）以上1,000万元（含）以下，超过500万元部分按8%计提；净利润为1,000万元（不含）以上2,000万元（含）以下，超过1,000万元部分按5%计提；净利润超过2,000万元，超过2,000万元部分不再计提托管绩效。由于受托运营资产本期未盈利，本期无托管收益。

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
菜篮子集团	房屋及建筑物	10,259,461.35	2,370,463.45
冷链物流	土地	555,450.00	
菜篮子集团	房屋及建筑物	279,904.76	279,904.77
菜篮子集团	房屋及建筑物		2,422,750.00
菜篮子集团	房屋及建筑物		549,376.20
小计		11,094,816.11	5,622,494.42

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

关键管理人员报酬	375.05	300.94
----------	--------	--------

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据及应收账款	温州市市场开发管理有限公司	142,545.48	4,276.36	51,749.33	1,552.48
应收票据及应收账款	现代集团	52,005.55	1,560.17		
应收票据及应收账款	温州一百有限公司	143.00	4.29		
应收票据及应收账款	温州华侨饭店有限公司	56,261.31	1,687.84		
应收票据及应收账款	温州国际会议展览中心有限公司	38,301.84	1,149.06		
应收票据及应收账款	菜篮子集团	254,152.10	7,624.56	44,942.97	1,348.29
应收票据及应收账款	温州菜篮子肉类联合屠宰有限公司	20,603.92	618.12	34,101.00	1,023.03
应收票据及应收账款	冷链物流			5,721.00	171.63
小计		564,013.20	16,920.40	136,514.30	4,095.43
预付款项	浙江东日进出口有限公司	260,000.00			
小计		260,000.00			
其他应收款	菜篮子集团	4,601,593.99	459,271.82	851,593.99	207,952.28
小计		4,601,593.99	459,271.82	1,509,200.00	165,100.00

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据及应付账款	菜篮子集团	1,792,719.26	1,224,561.37
应付票据及应付账款	冷链物流	555,450.00	
应付票据及应付账款	温州菜篮子发展有限公司	118,982.91	85,732.81
小计		2,467,152.17	1,310,294.18
其他应付款	温州饭店[注]	306,313.96	351,699.04

其他应付款	温州市墨池饭店[注]	42,729.36	40,342.74
其他应付款	温州景山宾馆[注]	42,412.56	40,443.54
小计		391,455.88	432,485.32

[注]:上述款项的形成原因系温州益优公司接收了现代集团旗下三个饭店、宾馆的部分员工,这部分员工为温州益优公司工作,工资由温州益优公司发放,但是由于社保编制未变更,这部分人员的社保仍然由原先单位缴纳。期末余额系温州益优公司从这部分员工工资中代扣,需要支付给这三个饭店、宾馆的个人部分社保款项。

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十三、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、 其他

适用 不适用

## 十四、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### 1. 关于对大连万城投资的说明

2017年12月21日,公司与自然人曾文城、大连万城控股集团有限公司、大连万城签订《框架投资协议》。协议约定,公司或公司书面指定的第三方拟对大连万城增资15,000万元,占其20%股权。

2018年4月12日,公司与大连德泰控股有限公司、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、大连万城签订投资协议,公司以自有货币资金对大连万城增资15,000万元。本次增资事项分为两次实施:1)在协议签订之后,大连万城注册资本由25,000万元增加至28,500万元,新增注册资本3,500万元中,由本公司以人民币1,500万元认购1,500万元的新增注册资本;2)在第一次增资完成且大连万城填海形成之土地由政府收储后,大连万城注册资本由28,500万元增加至75,000万元,新增注册资本46,500万元中,由本公司以人民

币 13,500 万元认购 13,500 万元的新增注册资本。截止 2018 年 12 月 31 日, 公司已完成第一次 1,500 万元增资, 其他各方也如期完成第一次增资。

同时协议中约定, 协议任何一方未按约定按期足额缴纳出资的, 经已按期足额缴纳出资的守约方催告后, 仍不按催告期限缴纳出资的, 除应当及时向增资扩股后公司足额缴付相应出资外, 还应按其应缴未缴出资额的每日万分之五向守约方支付违约金。违约方拒不缴纳出资的, 其他各方有权认缴违约方占增资扩股后公司的出资额或另行引进其他股东增资。守约方因此遭受的损失时, 违约方应负责赔偿。

#### 2. 关于对临汾晋鲜投资的说明

2018 年 1 月 2 日, 公司与临汾市尧都区人民政府、浙江新农实业有限公司 (以下简称新农实业) 签订《关于投资建设晋南国际农产品物流园项目协议书》, 就在临汾市尧都区投资建设晋南国际农产品物流园达成框架投资协议。项目在临汾市尧都区分期建设现代化农产品批发交易市场及物流中心, 由浙江东日股份有限公司与新农实业共同投资建设与运营。

2018 年 4 月 17 日, 公司与新农实业在临汾设立项目公司, 并领取了相关市场监督管理部门核发的营业执照。项目公司注册资本 1,500 万元, 由公司认缴出资 1,350 万元, 占注册资本比例 90%。截止 2018 年 12 月 31 日, 公司已实际缴纳出资 90 万元。

#### 3. 关于与温州宏筑置业有限公司签订投资合作框架协议

2018 年 8 月 6 日, 公司与温州宏筑置业有限公司 (以下简称“温州宏筑”) 签订了《投资合作框架协议》, 双方拟在《投资合作框架协议》先决条件达成之后, 浙江东日参与福鼎宏筑置业有限公司的增资事宜, 并以福鼎宏筑置业有限公司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。

福鼎宏筑置业有限公司为温州宏筑置业有限公司全资子公司, 现有注册资本为 10,000 万元。福鼎宏筑置业有限公司拟增资至人民币 12,500 万元, 公司参与增资 2,500 万元, 占增资后目标公司 20% 股权。

#### 4. 关于亳州农副产品综合批发市场项目的投资意向性协议

2018 年 11 月 23 日, 公司与安徽安诚资本有限公司 (以下简称安诚资本)、新农实业、亳州市农产品有限责任公司 (以下简称亳州农产品) 签订战略合作框架协议。公司拟联合安徽安诚资本有限公司, 通过收购亳州农产品部分股权或对亳州农产品进行增资的方式参与亳州农副产品综合批发市场的开发及经营。在亳州农产品完成资产整合后, 聘请中介机构对其股权进行价值评估, 由公司与安诚资本采取股权收购或增资的形式实现对亳州农产品合资经营, 交易价格以评估值为准。交易完成后, 公司持有亳州农产品 30% 股权。

本次签署的战略合作框架协议为意向性协议, 属于各方合作意愿和基本原则的意向性约定, 协议约定的具体事项在实施过程中存在变动的可能。

#### 5. 关于菜篮子集团签订租赁协议

公司与温州菜篮子集团有限公司签订《现代农贸城一期项目批发市场部分租赁协议》 (以下简称“《租赁协议》”), 公司向菜篮子集团租入位于娄桥街道古岸头村的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。年租金总额为 1,738.56 万元人民币, 租赁期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。租金每半年支付一次, 先付后用。

#### 6. 关于温州市核心区洪殿单元 C-14 地块建设工程施工协议

为开发温州市核心区洪殿单元 C-14 地块, 公司子公司温州房开与温州市公共建筑建设投资有限公司、中纬建设工程有限公司 (以下简称中纬建设) 签订施工合同, 由中纬建设负责该项目土建及安装工程。合同总金额 129,574,498.00 元, 合同签订后支付合同价款总额的 10% (不含安全文明施工费) 作为预付款, 工程款根据工程进度按月支付。

#### 7. 除上述事项外, 截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司不存在需要披露的其他重大承诺事项。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用  不适用



**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

√适用 □不适用

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重大或有事项。

**3、其他**

□适用 √不适用

**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	资产负债表日后配股事项（详见[注]）		
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

[注]：2018 年 10 月 30 日，中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）审核通过了公司配股申请。2018 年 12 月 25 日，中国证监会核准公司向原股东配售 95,580,000 股新股。根据公司配股方案，本次配股以本次发行股权登记日 2019 年 2 月 25 日上海证券交易所（以下简称“上交所”）收市后浙江东日股本总数 318,600,000 股为基数，按每 10 股配售 3 股的比例向全体股东配售，可配售股份数量为 95,580,000 股，配股价格为 4.88 元/股。本次配股于 2019 年 3 月 6 日完成缴款验资，实际配售股份数量为 92,831,160 股，实际募集资金金额为 453,016,060.80 元（含发行费用），减除配股费用人民币 14,698,444.90 元后，募集资金净额为 438,317,615.90 元。其中，计入实收股本 92,831,160 元，计入资本公积（股本溢价）345,486,455.90 元。本次配股募集资金将用于购买现代农贸城一期（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、利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	16,457,246.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	

**3、销售退回**

□适用 √不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

##### 1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

#### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	商品销售	房地产销售	租赁收入	批发交易市场收入	运输收入	分部间抵销	合计
主营业务收入	137,283,058.92		47,838,939.68	234,305,243.09	4,698,006.47	17,988,829.61	406,136,418.55
主营业务成本	113,521,735.06		24,560,282.42	90,660,370.59	2,031,918.32	17,339,512.05	213,434,794.34

本							
资产总额	52,612,728.99	413,641,129.37	770,437,123.48	603,251,226.64	4,563,784.30	784,648,385.58	1,059,857,607.20
负债总额	30,532,640.73	7,051,633.64	192,989,565.18	251,289,413.70	416,544.13	161,585,689.04	320,694,108.34

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

#### 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

#### 8、其他

适用 不适用

公司子公司温州房开公司于1999年11月取得温州市鹿城区灰桥路口地块4,158.31平方米土地使用权，原计划开发东方花苑东区商品房项目，并于1999年10月开始陆续收取售房款，共计6,834,000.00元。由于温州市市政规划变动的的原因，该地块被政府占用，且土地使用权证已在2016年3月24日被收回注销登记。为解决灰桥路口地块占用问题，政府将另一块位于洪殿单元的地块与灰桥路口地块置换，并由温州市公共建筑建设投资有限公司和温州房开共同作为业主联合开发建设该地块。温州房开公司于2018年11月取得新地块的土地使用权证，并继续用于开发商品房，2018年以前温州房开公司将该项目已支付的土地出让金及前期费用列示在其他非流动资产，2018年取得置换的新土地后，将已支付的土地出让金及前期费用列示在开发成本。

### 十七、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收票据及应收账款

##### 总表情况

##### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	370,013.00	
合计	370,013.00	

其他说明：

适用 不适用

### 应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

#### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收账款

#### (1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	381,456.70	100.00	11,443.70	3.00	370,013.00					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	381,456.70	100.00	11,443.70	3.00	370,013.00		/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	381,456.70	11,443.70	3.00
1 年以内小计	381,456.70	11,443.70	3.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			

3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	381,456.70	11,443.70	3.00

确定该组合依据的说明:

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

### (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 11,443.70 元; 本期收回或转回坏账准备金额/元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
淡水鱼公司	381,456.70	100.00	11,443.70
小计	381,456.70	100.00	11,443.70

### (5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 2、其他应收款

## 总表情况

## (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,091,146.96	37,523.09
合计	7,091,146.96	37,523.09

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收股利

## (1). 应收股利

□适用 √不适用

## (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,310,460.78	100.00	1,219,313.82	14.67	7,091,146.96	1,038,683.60	100.00	1,001,160.51	96.39	37,523.09

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	8,310,460.78	/	1,219,313.82	/	7,091,146.96	1,038,683.60	/	1,001,160.51	/	37,523.09

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	7,310,460.78	219,313.82	3.00
1 年以内小计	7,310,460.78	219,313.82	3.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00
合计	8,310,460.78	1,219,313.82	14.67

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

## (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	5,005,360.00	1,000,000.00
拆借款	2,000,000.00	
拆迁补偿款	1,298,541.00	
应收暂付款	6,559.78	38,683.60
合计	8,310,460.78	1,038,683.60

## (3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 218,153.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

## (4). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
菜篮子集团	押金保证金	4,000,000.00	1年以内	48.13	120,000.00
梧田街道办事处	拆迁补偿款	1,298,541.00	1年以内	15.63	38,956.23
菜篮子配送	拆借款	1,000,000.00	1年以内	12.03	30,000.00
经营配送	拆借款	1,000,000.00	1年以内	12.03	30,000.00
温州市粉丝厂	押金保证金	1,000,000.00	5年以上	12.03	1,000,000.00
合计		8,298,541.00		99.85	1,218,956.23

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	394,008,770.41		394,008,770.41	379,347,570.41		379,347,570.41
对联营、合营企业投资	19,535,105.23		19,535,105.23			
合计	413,543,875.64		413,543,875.64	379,347,570.41		379,347,570.41

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提	减值准备
-------	------	------	------	------	------	------



					减值准备	期末余额
东日气体公司	5,920,601.77				5,920,601.77	
温州房开公司	347,903,170.64				347,903,170.64	
温州益优公司	11,953,798.00				11,953,798.00	
农副产品配送公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
淡水鱼公司	3,570,000.00	3,761,200.00			7,331,200.00	
东日水产		10,000,000.00			10,000,000.00	
临汾晋鲜		900,000.00			900,000.00	
合计	379,347,570.41	14,661,200.00			394,008,770.41	

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
大连万城		15,000,000.00		-4,504.41						14,995,495.59	
临汾农都		4,550,000.00		-10,390.36						4,539,609.64	
小计		19,550,000.00		-14,894.77						19,535,105.23	
合计		19,550,000.00		-14,894.77						19,535,105.23	

其他说明：

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	44,247,279.57	20,935,261.52	22,511,099.45	8,703,878.44
其他业务	6,682,927.58	4,363,073.85	3,144,835.73	1,574,492.35
合计	50,930,207.15	25,298,335.37	25,655,935.18	10,278,370.79

其他说明：

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	9,291,340.96	1,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-14,894.77	

处置长期股权投资产生的投资收益		
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		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		7,800,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
国债逆回购产生的投资收益	2,114,807.27	1,346,698.11
合计	11,391,253.46	10,646,698.11

## 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

项目	单位：元 币种：人民币	
	金额	说明
非流动资产处置损益	4,620,230.05	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,747,800.91	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
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		
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	-130,626.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,114,807.27	
所得税影响额	-2,119,563.60	
少数股东权益影响额	-1,539.80	
合计	6,231,108.83	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,114,807.27	国债逆回购产生的投资收益

## 2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.10	0.33	0.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.20	0.31	0.31

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	104,667,738.65
非经常性损益	B	6,231,108.83
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	98,436,629.82
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	662,753,131.23
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	28,992,600.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	9
其他	本期向少数股东购买剩余股权冲减盈余公积	I1 370,957.03
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1 1
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K}{K}$	693,311,637.47

加权平均净资产收益率	M=A/L	15.10%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	14.20%

## 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	104,667,738.65
非经常性损益	B	6,231,108.83
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	98,436,629.82
期初股份总数	D	318,600,000
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	318,600,000
基本每股收益	M=A/L	0.33
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.31

## (2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同

## 3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 4、 其他

□适用 √不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有天健会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	载有公司董事、高级管理人员亲笔签名的年度报告书面确认意见原件
备查文件目录	载有期内在《上海证券报》、《中国证券报》上公开披露过所有公司文件的正本及公告。

董事长：杨作军

董事会批准报送日期：2019 年 3 月 11 日

### 修订信息

适用 不适用