

**关于深圳市农产品集团股份有限公司
申请向特定对象发行股票
的审核问询函的回复报告**

保荐人（主承销商）



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

（注册地址：深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦16-26层）

深圳证券交易所：

深圳市农产品集团股份有限公司（以下简称“深农集团”“发行人”“公司”）收到贵所于 2024 年 9 月 13 日出具的《关于深圳市农产品集团股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函》（审核函〔2024〕120041 号）（以下简称“审核问询函”），根据贵所要求，公司已会同国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”“保荐人”）、广东信达律师事务所（以下简称“发行人律师”）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）等中介机构对审核问询函所提问题逐项核查，并完成了《关于深圳市农产品集团股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函的回复报告》（以下简称“本回复报告”），具体回复如下，请予审核。

1、如无特别说明，本回复中表述的报告期是指 2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-3 月，报告期各期末是指 2022 年末、2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月 31 日，报告期末是指 2025 年 3 月 31 日；

2、除上述说明外，本回复报告中的其他简称和名词释义与《深圳市农产品集团股份有限公司向特定对象发行 A 股股票募集说明书（修订稿）》（以下简称“募集说明书”）中的含义一致。

问询函所列问题	黑体（加粗）
问询函所列问题的回复	宋体（不加粗）
对募集说明书的修改、补充	楷体（加粗）

本回复报告中部分合计数与各明细直接相加之和在尾数上如有差异，均为四舍五入所致。

目 录

目 录.....	2
问题一：	3
问题二：	86
问题三：	192
其他问题：	224

问题一：

申报材料显示，本次拟向控股股东深圳农业与食品投资控股集团有限公司（以下简称深农投）在内的不超过 35 名特定对象发行股票募集资金不超过 20 亿元，其中深农投认购金额为 13 亿元。报告期末，深农投持有公司 34% 的股份，第二大股东生命人寿持有公司 29.97% 股份，持股比例较为接近。募集资金中，8.8 亿元拟用于光明海吉星二期项目（以下简称光明二期项目），5.2 亿元拟用于长沙海吉星二期继续建设项目（以下简称长沙二期继续建设项目），6 亿元拟用于补充流动资金和偿还银行贷款。光明二期项目及长沙二期继续建设项目均围绕农产品批发市场的开发、建设、经营和管理展开。光明二期项目实施主体为发行人全资子公司深圳市光明海吉星供应链运营有限公司（以下简称光明公司），光明公司于 2023 年 9 月 25 日成立。光明一期工程已于 2023 年 10 月开始试运营，光明二期项目系对一期项目的品种和服务的补充，主要补充水果、水产、粮油干调制品、加工及分拣配送区，截至目前尚未取得项目用地。项目建成并完全达产后平均年收入 1.34 亿元，平均年净利润 0.44 亿元。长沙二期继续建设项目系对海鲜水产品交易扩容，并发展蔬菜加工配送、海鲜餐饮加工、冷库等新交易业态，实施主体为发行人非全资子公司长沙马王堆农产品股份有限公司（以下简称长沙公司），发行人将以借款方式将募集资金投入长沙公司，少数股东不同比例提供借款。长沙二期继续建设项目建成并完全达产后平均年收入 1.28 亿元，平均年净利润 0.48 亿元。发行人长沙市场同城竞争对手红星新市场二期于 2022 年 12 月开业以来，持续对蔬菜上下游采购客户实行补贴，长沙公司为应对市场竞争也采取相应补贴政策，导致销售费用大幅增加。光明二期项目及长沙二期继续建设项目预备费合计 0.75 亿元。发行人已建的广西海吉星农产品国际物流中心项目、天津翰吉斯国际农产品物流园项目等农批市场存在因竞争激烈导致效益实现未达预期的情况。除本次募投项目外，发行人目前存在国际海鲜城 IOC 等多个在建的农批市场。2024 年上半年末，发行人货币资金余额为 14.89 亿元。报告期内，发行人检测业务与控股股东控制的凯吉星检测公司存在一定程度的相同或相似。

请发行人补充说明：（1）结合发行人在手资金、在建及拟建农产品批发市场情况、现有项目的资产规模及经营情况、未来资金流入及资金使用安排等，

说明本次融资必要性及规模合理性。（2）结合市场需求、行业竞争状况、发行人竞争优势等，说明同时建设多个农批市场的必要性，是否存在投资过度、过快的情况；结合以上情况及近年来多家线下家居、服装、百货卖场关停的现状、农批市场的行业特殊性 & 发行人在营运农批市场的核心优势等，说明本次募投项目实施的必要性。（3）结合光明二期项目及长沙二期继续建设项目的具体构成、扩产比例、相应一期项目及发行人其他同类市场的运营情况，包括投入运营以来业绩波动情况，是否有地区差异、品种差异等，说明本次募投项目具体产能消化措施，是否存在新增产能无法消化的风险。（4）本次募投项目用地面积、预计商户数量及出租率、交易量、毛利率等与发行人同类市场是否可比，结合上述情况及前期多个项目未达效益、长沙市场竞争加剧导致费用增加等因素，说明本次募投项目的预计效益是否合理、谨慎。（5）光明二期项目用地预计取得时间，是否存在实质性障碍；该项目由成立时间较短的光明公司实施的原因，其是否具有相应实施能力；长沙二期继续建设项目实施主体长沙公司少数股东的主要情况，少数股东不同比例提供借款的原因及合理性，相关安排是否损害上市公司利益和相关股东合法权益，是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》6-8 的相关规定。（6）结合深农投的资金实力说明其认购资金的具体来源，是否存在无法足额认购的风险；结合持股比例、董事会席位等因素，说明本次发行前后发行人控制权是否稳定。（7）募集资金用于项目投资的具体明细，是否包含预备费等非资本性支出，并结合上述情况说明补充流动资金和偿还债务的比例是否符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的相关规定；结合各项目的投入情况和建设工期等，说明本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金。（8）本次募投项目实施后，是否新增构成重大不利影响的同业竞争，量化分析是否符合《注册办法》第十二条的规定。

请发行人补充披露（2）（3）（4）（5）相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请会计师对（1）（3）（4）（6）（7）核查并发表明确意见，请发行人律师对（5）（6）（7）（8）核查并发表明确意见。

【答复】

一、结合发行人在手资金、在建及拟建农产品批发市场情况、现有项目的资产规模及经营情况、未来资金流入及资金使用安排等，说明本次融资必要性及规模合理性

（一）公司
在手资金、在建及拟建农产品批发市场情况、现有项目的资产规模及经营情况、未来资金流入及资金使用安排等情况

1、公司在手资金情况

截至 2025 年 3 月 31 日，公司货币资金余额为 203,355.76 万元。其中，受限资金为 576.97 万元，主要为诉讼冻结资金、商铺按揭保证金、用于质押的定期存款。因此，截至 2025 年 3 月 31 日，公司可自由支配的资金为 202,778.79 万元。

单位：万元

项目		金额
货币资金	库存现金	12.93
	银行存款	202,453.95
	其他货币资金	888.88
	小计	203,355.76
交易性金融资产		-
合计		203,355.76
减：受到限制的货币资金		576.97
可自由支配资金合计		202,778.79

2、公司在建及拟建农产品批发市场情况

农产品批发市场行业属于重资产投资行业，具有投资金额较大、建设周期较长的特点，考虑资金安排及降低投资风险，公司一般采取分期滚动开发的方式投资建设农产品批发市场，故公司目前在建及拟建的农产品批发市场主要为前期已投资运营市场的二期/三期等后续建设项目，部分为公司拟新投资建设的市场。

截至 2025 年 3 月 31 日，公司在建及拟建农产品批发市场情况如下：

序号	项目公司	农产品批发市场	建设项目	总投资金额 (万元)	未来三年拟 投资金额 (万元)	建设 状态
已运营市场的后续建设：						
1	长沙马王堆公司	长沙海吉星	二期先期工程	58,618.78	1,135.03	在开发

序号	项目公司	农产品批发市场	建设项目	总投资金额 (万元)	未来三年拟 投资金额 (万元)	建设 状态
2	岳阳海吉星国际农产品市场开发有限公司	岳阳海吉星国际农产品物流园	二期冷库项目	870.90	809.03	拟开发
3	长沙马王堆公司	长沙海吉星	二期继续建设项目	58,125.05	58,125.05	拟开发
4	深圳市光明海吉星供应链运营有限公司	光明海吉星	二期项目	98,853.09	98,776.76	拟开发
5	深圳市南方农产品物流有限公司	海吉星水产品物流园	B2 工程及其他改造项目	253,066.14	13,731.44	在开发
6	广西海吉星农产品国际物流有限公司	广西海吉星	C 地块工程及 A 区项目	23,032.35	21,842.50	拟开发
7	广西新柳邕农产品批发市场有限公司	广西新柳邕	二期冷库及改造项目	26,596.46	24,729.55	拟开发
8	安庆海吉星农产品物流园有限公司	安庆海吉星	一期冷库项目及二期项目	14,434.00	12,251.50	拟开发
9	天津海吉星农产品物流有限公司	天津海吉星	162#、26#地块及道路工程	23,375.00	23,375.00	拟开发
10	惠州海吉星农产品国际物流有限公司	惠州海吉星农产品国际物流园	二期项目	45,900.00	45,666.98	拟开发
11	长春海吉星农产品物流有限公司	长春海吉星	交易中心建设项目	7,384.00	7,370.00	拟开发
12	上海农产品中心批发市场经营管理有限公司	上农批	上海农批市场升级改造	6,465.70	3,270.00	在开发
新市场投资建设:						
13	四川海吉星智慧供应链科技有限公司	西南海吉星智慧物流园	西南海吉星智慧物流园项目	269,885.00	146,939.19	拟开发
14	上海海吉星国际供应链有限公司	上海海吉星	上海海吉星惠南项目	296,499.63	170,285.04	拟开发
15	广州南沙海吉星国际供应链有限公司	粤港澳大湾区食品农产品进出口中心项目	粤港澳大湾区食品农产品进出口中心项目	196,698.00	167,281.38	拟开发
合计				1,379,804.10	795,588.45	-

注 1: 公司在建及拟建农产品批发市场总投资金额、未来三年拟投资金额等数据, 是根据各子公司项目可行性研究报告、项目建设规划或资金使用计划等进行的预计;

注 2: 部分项目尚处于规划阶段, 后续实际投资金额可能发生变化。

上述新市场投资建设项目, 是公司未来农产品批发市场投资建设的重要组成部分, 是公司未来业务发展战略的重要方向, 有助于进一步做大公司在农产品流通领域的规模, 满足公司业务持续增长的需求。

其中, 西南海吉星智慧物流园主要承担成都农产品中心批发市场大宗品类的

扩容升级，上海海吉星项目主要承担上海农产品中心批发市场的搬迁升级和扩容。成都农产品中心批发市场位于成都市双流区，于 2006 年投入运营，是西南地区最大、品类最齐全的一站式采购综合性集散中心，保障了成都市主城区 80% 的生鲜农产品供应，是国家级的“菜篮子”工程；上海农产品中心批发市场位于上海市浦东新区北蔡镇，于 1998 年投入运营，是上海市最大的综合型农副产品批发市场。随着城市化进程的不断推进，城市中心区域急速向外围扩展，成都农产品中心批发市场、上海农产品中心批发市场现有市场区域已无法满足市场长远发展的需求，同时，为使批发市场与当地城市空间布局和功能定位相协调，经与成都市、上海市有关部门协商，西南海吉星智慧物流园选址成都市新津区，上海海吉星项目拟选址上海市浦东新区惠南镇，实现现有市场的长远发展与区域经济的协同发展，进一步巩固公司在西南区域和上海区域的行业地位。

公司践行“走出去、引进来”策略，积极开拓海内外市场，深入探索农产品进出口业务，持续扩大核心业务品类和体量。为完善公司在全国重要枢纽节点的布局，加快推动公司转型升级，公司在广州投资建设粤港澳大湾区食品农产品进出口中心项目，项目定位为“大湾区食品农产品进出口中心+海吉星国际食材供应中心”，充分依托南沙区位优势、港口资源和产业基础，打造食品农产品进出口业务在华南地区的运营枢纽。项目链接公司全国农产品批发市场网络，整合进出口产品需求，构建以国内市场为主体，国内国际业务和资源相互联动、相互促进的新发展格局。

3、现有项目的资产规模及经营情况

公司在深圳、上海、成都、长沙、西安、南昌等 20 余个大中城市投资了 35 家实体农产品物流园项目，其中**报告期内**由公司控股并投入运营的项目共 23 家。**截至 2025 年 3 月 31 日**，公司控股并投入运营的项目总资产合计为 1,622,909 万元，占公司合并报表总资产的 71.02%；报告期内，23 家控股并投入运营的项目整体收入逐年提升，**2024 年度**营业收入和归母净利润合计分别为 416,123 万元和 78,303 万元，占公司 **2024 年度**合并报表营业收入和归母净利润的 73.94% 和 203.82%。

公司主要项目的经营情况良好，70%以上的市场实现稳定盈利，部分项目因尚处于市场培育期、竞争激烈、财务成本较高等原因出现亏损。**截至 2025 年 3**

月 31 日，相关项目对应项目公司的资产规模和报告期内的经营情况如下：

单位：万元

序号	农产品批发市场	开业时间	项目公司	2025年3月末总资产	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
					营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润
1	深圳布吉农产品中心批发市场	1989年	深圳市农产品集团股份有限公司布吉农产品批发中心	33,426	1,517	279	7,500	1,574	7,379	1,419	4,553	444
2	福田农产品批发市场	1996年	深圳市福田农产品批发市场有限公司	39,956	2,379	478	13,215	3,584	12,026	3,190	8,768	778
3	上海农产品中心批发市场	1998年	上海农产品中心批发市场经营管理有限公司	97,116	5,338	2,014	24,674	9,845	22,720	8,627	14,182	1,536
4	深圳市布吉海鲜批发市场（注1）	1998年	深圳市布吉海鲜市场有限公司	46,429	847	784	5,076	2,106	5,310	1,628	4,129	1,215
5	深圳市罗湖水产（综合）批发市场	2000年	深圳市合盈实业有限公司	3,809	1,117	383	7,505	2,676	7,458	2,491	5,551	1,210
6	长沙马王堆海鲜水产批发市场	2004年	长沙马王堆公司	158,784	7,938	2,330	35,024	8,829	24,630	1,383	27,199	8,642
7	长沙海吉星	2016年										
8	南山农批市场、南山农批家禽及天光区市场	2005年	深圳市南山农产品批发配送有限公司	15,425	1,060	238	4,901	687	5,100	710	4,061	36
9	成都农产品中心批发市场	2006年	成都农产品中心批发市场有限责任公司	107,478	13,219	2,866	57,686	12,783	48,719	12,019	40,131	10,451
10	惠州海吉星农产品国际物流园	2006年	惠州海吉星农产品国际物流有限公司	30,643	2,933	997	13,690	4,722	12,612	4,024	12,035	4,285
11	西安西北农副产品中心批发市场	2006年	西安摩尔农产品有限责任公司	19,168	1,525	522	6,899	2,039	6,813	1,934	6,817	2,317
12	昌南农产品物流中心	2008年	南昌深圳农产品中心批发市场有限公司	58,426	4,204	1,267	18,302	4,790	17,544	4,587	15,338	2,970
13	宁夏海吉星国际农产品物流园	2009年	宁夏海吉星国际农产品物流有限公司	17,406	466	-231	2,157	-1,085	1,797	-1,268	1,675	-1,404
14	沈阳海吉星农产品物流中心	2010年	沈阳海吉星农产品物流有限公司	31,678	1,447	-388	6,939	-1,877	4,148	-2,327	6,558	-1,641

序号	农产品批发市场	开业时间	项目公司	2025年3月末总资产	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
					营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润
15	深圳海吉星（注2）	2011年	深圳海吉星	344,300	34,588	4,644	124,195	20,252	73,615	18,400	51,231	12,489
16	广西海吉星	2011年	广西海吉星	90,635	5,633	1,780	19,141	7,176	21,910	6,397	12,340	4,083
17	九江琵琶湖农产品批发市场	2012年	九江市琵琶湖农产品物流有限公司	24,282	893	341	3,892	983	3,688	842	3,480	737
18	长春海吉星	2014年	长春海吉星	80,581	203	-1,753	1,149	-6,435	1,405	-6,066	1,263	-6,511
19	广西新柳邕	2015年	广西新柳邕农产品批发市场有限公司	106,542	4,143	1,433	20,349	6,903	29,123	9,673	28,533	8,040
20	滇东农产品集散交易与物流中心	2015年	云南天露高原果蔬有限公司	17,748	766	-75	3,203	-334	3,627	266	3,515	205
21	天津海吉星	2016年	天津海吉星	206,826	8,922	272	34,667	964	18,597	42	7,401	-6,296
22	岳阳海吉星国际农产品物流园	2018年	岳阳海吉星国际农产品市场开发有限公司	61,461	986	-65	3,990	-112	3,031	-2,127	9,705	436
23	安庆海吉星	2020年	安庆海吉星	30,790	182	-367	1,969	-1,767	2,485	-1,261	6,477	3

注1：深圳市布吉海鲜批发市场已于2020年搬迁至深圳布吉农产品中心批发市场临时安置区。

注2：深圳海吉星的统计口径包括深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司、深圳市农产品集团股份有限公司龙岗分公司；深圳海吉星物流园的运营管理公司为深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司，由其收取档位管理费及水电费等；深圳海吉星物流园的建设单位为深圳市农产品集团股份有限公司龙岗分公司，由其收取档位租金。

4、未来资金流入

报告期内，公司主营业务突出，业务构成较为稳健，采用经营活动现金流量净额作为未来现金流入净额的计算依据具有合理性。报告期内，公司营业收入以及经营活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	32,089.52	52,477.25	100,684.49	85,624.89
营业收入	154,099.74	562,809.08	549,013.60	435,358.05
经营活动产生的现金流量净额占营业收入比例	20.82%	9.32%	18.34%	19.67%

报告期内，经营活动产生的现金流量净额占营业收入的加权平均值为**15.92%**，2022 年至 2024 年公司营业收入复合增长率为**13.70%**。假设公司未来三年营业收入每年增长率为**13.70%**，并假设未来三年各期末的经营活动产生的现金流量净额占营业收入比率与报告期内的比率保持一致。经测算，公司未来三年预计经营活动产生的净现金流入合计为**362,308.33** 万元，具体如下：

单位：万元

项目	2025 年 4-12 月	2026 年度	2027 年度	2028 年 1-3 月
营业收入	485,814.18	727,582.13	827,260.88	235,148.91
经营活动产生的现金流量净额	77,341.62	115,831.08	131,699.93	37,435.71
未来三年预计经营活动产生的净现金流入合计数	362,308.33			

注：此处未来三年预计营业收入、经营活动产生的现金流量净额仅为测算资金缺口所需，不构成对公司未来业绩的预测。

5、未来资金使用安排

公司在建及拟建农产品批发市场计划总投资金额**1,379,804.10** 万元，未来三年拟投入资金合计**795,588.45** 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 4-12 月	2026 年度	2027 年度	2028 年 1-3 月	合计
拟投入金额	128,637.73	376,275.07	260,606.82	30,068.82	795,588.45

注：部分项目尚处于规划阶段，后续实际投资金额可能发生变化。

6、营运资金需求

以公司未来三年（2025 年至 2027 年）营业收入的估算为基础，按照销售百

分比法测算未来收入增长带来的经营性资产和经营性负债的变化，进而测算出公司未来对流动资金的需求量，具体如下：

①**2022-2024 年**，发行人营业收入增长率的平均值为 **14.31%**，营业收入复合增长率为 **13.70%**。假设公司未来三年营业收入每年增长率为 **13.70%**，并假设未来三年各期末的经营性流动资产占营业收入比率和经营性流动负债占营业收入比率与 **2024 年末**的比率保持一致。

②**经营性流动资产和经营性流动负债**：选取应收票据、应收账款、应收款项融资、预付款项和存货作为经营性流动资产测算指标，应付票据、应付账款、合同负债作为经营性流动负债测算指标。

③**流动资金占用额**=经营性流动资产-经营性流动负债。

④**流动资金需求量**=**2027 年度预计数-2025 年度实际数**。

经测算，公司未来三年新增流动资金需求量为 **30,530.25 万元**。上述假设及测算不代表公司对 **2025-2027 年**经营情况及趋势的判断，亦不构成对公司的盈利预测。

7、带息债务及还款安排

截至 2025 年 3 月 31 日，公司存在较多银行借款。根据公司未来三年还款计划，公司需归还的有息负债的具体构成情况如下：

单位：万元

有息负债类型	本金	综合利率	未来三年应计利息
短期借款	-	2.21%	34,317.82
长期借款	103,824.00	3.46%	10,785.65
合计	103,824.00	-	45,103.47

注 1：本金系根据截至 **2025 年 3 月 31 日**借款余额统计，其中短期借款本金为 **517,614.22 万元**，由于该部分可循环使用，故仅将利息部分计入未来三年计划归还的有息负债；短期借款综合利率=借款年化后利息/借款本金，长期借款综合利率系根据借款合同约定的最新一期 LPR 测算；

注 2：应计利息为自 **2025 年 4 月至 2028 年 3 月**，滚动借款需偿还的利息。

未来三年，公司计划归还的有息债务金额合计为 **148,927.47 万元**，其中需偿还长期借款本金 **103,824.00 万元**，并偿还利息共计 **45,103.47 万元**。

8、银行授信情况

截至报告期末，公司可使用授信额度约 **2,072,632.77** 万元，其中已使用的授信额度为 **740,139.02** 万元，尚未借款的额度为 **1,332,493.75** 万元。

报告期各期末，公司资产负债率分别为 64.32%、62.81%、**62.79%**和 **60.30%**，资产负债率较高且高于可比公司浙江东日。公司资产负债率与可比公司对比如下：

公司名称	2025-3-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
浙江东日	28.33%	29.32%	33.51%	21.44%
农产品	60.30%	62.79%	62.81%	64.32%

公司本次向特定对象发行的目的包括偿还部分银行贷款，改善资本结构，提高公司抗风险能力，因此，公司银行授信主要用于现有贷款的借新还旧，未来三年公司贷款规模预计保持平稳，并计划通过募集资金偿还部分银行贷款降低资产负债率。综上，在未实现发行股票募集资金的情况下，**结合上述“7、带息债务及还款安排”，将未来三年需偿还的有息债务中的长期借款 103,824.00 万元循环借出，保持公司现有贷款规模不变，公司实际可借款上限约 103,824.00 万元。**

9、现金分红

假设公司未来三年归属于上市公司股东的净利润增长率与公司未来三年营业收入增长率预测基本保持一致（按 **13.70%**），**2024** 年度，公司归属于股东的净利润为 **38,417.45** 万元，则公司未来三年预计经营利润积累为 **149,814.51** 万元，具体如下：

单位：万元

项目	2025 年度	2026 年度	2027 年度
归属于上市公司普通股股东的净利润	43,680.64	49,664.89	56,468.98
未来三年归属于上市公司普通股股东的净利润合计	149,814.51		

注：此处未来三年预计归属于母公司股东的净利润仅为测算资金缺口所需，不构成对公司未来业绩的预测。

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
归属于上市公司普通股股东的净利润	38,417.45	44,893.90	20,230.53
现金分红金额	11,878.75	18,666.61	6,787.86
现金分红比例	30.92%	41.58%	33.55%
加权平均值	36.06%		

根据发行人《公司章程》规定，公司原则上每年进行一次现金分红，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的百分之二十，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于公司最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。假设预测期公司按照过去三年现金分红比例的平均水平 **36.06%** 进行分红，则预计未来三年现金分红金额为 **54,017.35** 万元。

（二）本次融资必要性及规模合理性

1、本次融资的必要性

（1）本次融资符合公司目前的财务状况和资金需求计划

结合公司在手资金、在建及拟建农产品批发市场情况、现有项目的资产规模及经营情况、未来资金流入及资金使用安排，考虑到公司未来三年仍有较大的市场建设投资需求、公司未来三年新增流动资金需求、公司目前资产负债率较高且高于可比公司、公司银行授信主要用于现有贷款的借新还旧等情况，公司未来三年仍存在较大资金缺口。本次发行融资可以为公司的项目规划及建设提供必需的资金，符合公司目前的财务状况和资金需求计划。

（2）本次募投项目有利于提高公司行业竞争力

本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过人民币 **196,414.00** 万元（含本数），扣除发行费用后的净额将全部用于以下项目：

单位：万元

项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金金额
光明海吉星二期项目	98,853.09	85,500.00
长沙海吉星二期继续建设项目	58,125.05	52,000.00
补充流动资金和偿还银行贷款	60,000.00	58,914.00
合计	216,978.14	196,414.00

①光明海吉星二期项目

光明海吉星是国家商务部改革试点项目、深圳市重大项目和重点民生工程，被列入“粤港澳大湾区菜篮子工程”和“深圳市 2021 年经济运行调度专班农林牧渔专班项目”。作为深圳市重点“菜篮子”工程之一，光明海吉星的规划和建设将进一步优化深圳市“菜篮子”供应体系，确保深圳肉菜等农产品供应稳定。该项目是光明海吉星的规划建设内容之一，是对光明海吉星一期项目的品种和服

务的补充，主要补充水果、水产、粮油干调制品、加工及分拣配送区，实现全品类经营，与一期项目一起，打造深圳市西部菜篮子工程，保障深圳市农产品供应。

项目总投资 98,853.09 万元，拟使用募集资金 **85,500.00** 万元，项目由深圳市光明海吉星供应链运营有限公司负责实施，项目实施地点位于深圳市光明区。

②长沙海吉星二期继续建设项目

长沙海吉星定位为“全国示范、中南第一”的农产品现代物流枢纽中心，其分两期建设，其中一期项目承接长沙马王堆蔬菜批发市场的搬迁和扩容发展，成为中南地区较有影响力的蔬菜枢纽市场及全国较有影响力的蔬菜中转枢纽；二期项目计划承接长沙马王堆海鲜水产批发市场搬迁，功能定位为以海鲜、淡水产交易为核心，集大宗采购、城市加工配送、终端零售配货、食品安全检测于一体的综合型农批市场。

二期项目确立了“整体规划、分步推进”的建设思路，分两阶段进行，先期工程主要满足长沙马王堆海鲜水产批发市场的搬迁需求，后期继续建设工程除满足海鲜水产品交易扩容需求外，还将发展蔬菜加工配送、海鲜餐饮加工、冷库等新交易业态，进一步完善长沙海吉星经营业态。目前，先期工程已基本完成建设，预计将于 **2025 年底**投入运营。本项目属于长沙海吉星二期项目的后期继续建设工程，是二期工程剩余功能区和配套设施的建设。

项目总投资 58,125.05 万元，拟使用募集资金 **52,000.00** 万元，项目将由长沙马王堆负责实施，项目实施地点位于长沙市长沙县黄兴镇。

③补充流动资金和偿还银行贷款

本次发行拟使用募集资金中 **58,914.00** 万元用于补充流动资金和偿还银行贷款。本次募集资金补充流动资金和偿还银行贷款的规模综合考虑了公司现有的资金情况、实际营运资金需求、资产负债率以及公司未来发展战略，整体规模适当。

本次募投项目实施后，光明海吉星、长沙海吉星将分别作为深圳市、湖南省的“菜篮子”工程，保障区域内农产品供应。项目的顺利实施，将进一步做大公司在农产品流通领域的规模，提高公司的行业竞争力，满足公司业务持续增长的需求。

综上所述，本次发行融资可以为公司的项目规划及建设提供必需的资金，符合公司目前的财务状况和资金需求计划，相关募投项目的实施有助于提高公司的行业竞争力，并优化公司资本结构，提高公司资本实力和抗风险能力，促进公司业务更加稳健发展，故本次发行融资具有必要性。

2、本次融资规模的合理性

综合考虑公司货币资金、交易性金融资产、未来资金流入、营运资金需求、带息债务及还款安排、银行授信、现金分红及项目建设投入等，在不继续增加资产负债率和偿债风险的情况下，即保持现有资产负债率规模平稳，经测算，公司未来三年的资金缺口为 **360,152.40** 万元，具体测算过程如下：

项目	计算公式	金额（万元）
未来三年新增营运资金需求	A	30,530.25
计划未来三年归还的有息负债	B	148,927.47
在建及拟建项目预计资金需求	C	795,588.45
未来三年现金分红	D	54,017.35
未来资金需求总额	$E=A+B+C+D$	1,029,063.52
货币资金和交易性金融资产	F	203,355.76
其中：使用受限资金	G	576.97
可自由支配资金	$H=F-G$	202,778.79
未来资金流入	I	362,308.33
可使用的银行授信额度	J	103,824.00
总体资金缺口	$K=E-H-I-J$	360,152.40

根据公司可自由支配的资金、未来资金流入情况及未来资金支出需求，经测算，公司总体资金缺口为 **360,152.40** 万元，超过本次募集资金总额 **196,414.00** 万元。

综上所述，本次发行融资规模具有合理性。

二、结合市场需求、行业竞争状况、发行人竞争优势等，说明同时建设多个农批市场的必要性，是否存在投资过度、过快的情况；结合以上情况及近年来多家线下家居、服装、百货卖场关停的现状、农批市场的行业特殊性 & 发行人在营运农批市场的核心优势等，说明本次募投项目实施的必要性

（一）公司同时建设多个农批市场具有必要性，不存在投资过度、过快的情况

1、农批市场行业是我国农产品流通的主渠道

农产品批发市场是以粮油、蔬菜、鲜干果品、水产品、肉禽蛋等农产品及其加工产品为交易标的，为买方和卖方提供商品集散、信息公开、结算及配送等服务的交易场所，包括产地市场、销地市场和中转集散市场等。成熟的大型农产品批发市场具有流通吞吐量大、商品集散交易效率高等特点，农产品批发市场为我国农产品流通的重要环节和主渠道，在促进我国农业和农村经济结构调整，实现增产增收和保障城镇居民的“菜篮子”供应等方面，发挥了不可替代的重要作用，具体分析如下：

（1）我国农产品流通生产端和消费端高度分散，形成“小生产、大流通”格局，决定了实体农产品批发市场是我国农产品流通的主渠道

我国农产品流通呈现生产端和消费端的高度分散格局。农产品批发市场上游为农业生产者，在我国家庭联产承包制的基本农业生产制度大背景下，我国农业生产主要以家庭为单位，由数以亿计的小规模种植者构成，规模小且分散的特点尤为突出；下游则是数以十亿计的差异性消费群体构成，消费者的消费习惯、需求呈多样性，而直接对接消费者的集贸市场、超市、生鲜电商、餐饮企业等终端商户集中度较低。

面对小农户生产、消费分散的特点，通过批发市场而非与农户直接交易，可以大幅减少超市等消费终端的销售风险，即经过批发市场的农产品会经过质量检测，品质、安全性得以保证；且农民期望的结算账期较短（一般以天计算），而超市等销售终端的结算账期较长（一般以月计算），批发市场相关从业者可以有效衔接双方结算需求，先行结算支付给农户。

基于以上特点，我国农产品供给端和需求端难以直接形成及时且持续有效

的匹配和对接，同时，若直接将农产品从数以亿计的不同生产者输送到数以十亿计的不同消费者手中，将面临几何级数增加的交易关系，交易和物流组织难度大，流通效率低且成本较高；而农产品批发市场作为一个商流、人流、物流、资金流、信息流高度汇集的场所，在“小规模、分散生产”的小农经济和以“跨区域、大规模、长距离”农产品大市场、大流通的格局下，成为农产品流通的重要物流节点和物流分拨重组平台，承载着商品交易、价格发现、信息发布和交互、支付结算、加工分拣、仓储物流、配套生活保障、农产品进出口贸易等诸多功能，发挥着保障供应、稳定物价和保障食品安全的作用，能有效地实现农产品快速分销，提升农产品流通效率，降低农产品流通成本。

(2) 我国农产品种类繁多、消费量大，生鲜农产品易腐烂、不易存储、标准化程度低，决定了实体农产品批发市场仍是我国农产品流通的主渠道

根据《中国农产品批发市场年鉴（2021）》的数据，我国“供应大中城市80%以上的农产品要经过批发市场渠道流通”。据深圳市农业产业化龙头企业协会不完全统计，2022年我国农产品批发市场年交易额为5.7万亿元，全国农产品年成交额超8万亿元。同时，我国幅员辽阔、地理环境复杂，960万平方公里土地上的高山、盆地、高原、平原、丘陵、海岛及漫长的海岸线和复杂地形，为不同种类蔬菜、水果提供了各自生存所需的条件，使我国成为世界蔬菜、水果资源最丰富的国家之一；根据政府网站发布的《蔬菜主要品种目录》，我国蔬菜主要为14个大类，221个主要品种；而《中国果树分类学》列举了我国59科694种果树中，盛产栽培果树300多种，计1万多个品种。

生鲜蔬菜、水果除了种类繁多之外，还具有季节性强、种植地域广、标准化程度低、易腐烂、不耐存储等特点，一旦采摘，对流通效率、存储都有较高的要求。基于我国区域化生产、全国性消费的格局，南菜北运、西果东送需求旺盛，农产品流通范围较宽，距离和半径较长，“大流通”特点非常突出，面对生鲜农产品运输损耗高、标准化程度低，产地、品质、口感、外观等都对产品价格有较大影响。这些特点都决定了农产品采购商、消费者在一定区域内现场采购，可避免“货不对板”等风险，也决定我国农产品批发市场仍是我国农产品流通的主渠道。

(3) 生鲜电商发展成为农产品流通的有益补充，但其存在交易规模小、渗

透率低等行业痛点且行业内竞争激烈，难以颠覆农产品批发市场作为农产品流通主渠道的地位

①生鲜电商发展的痛点

目前，国内生鲜电商的主要有前置仓、社区团购、店仓一体化等三种模式：一是前置仓模式，该模式在离用户群体较近的地方布局仓储点，实现约 30 分钟送货上门，时效性强。但为缩短配送距离，在城区居民聚集区选择配送仓，租金、员工费用等履约成本较高，而生鲜产品毛利率较低，该模式更适合一、二线城市中年轻人多、收入较高、生活节奏快、价格敏感度低等消费群体。二是社区团购模式，该模式轻资产、重运营，顾客当天下单，次日可在社区指定提货点提货。该模式履约成本低，规模采购下可直接联通产地和消费者，具备价格优势。但该模式非直营管理，仓储、配送和采购环节参与主体较多，面对易腐烂、易损耗的生鲜产品流通的品质把控，以及长期稳定高性价比供应有较大挑战，且行业竞争激烈，盈利能力提升难度大。三是店仓一体化模式，该模式中线下门店兼顾“生鲜超市”和线上配送“前置仓”，消费者可线上下单，约 30 分钟送货到家；消费者也可到店购买、提货。该模式聚焦大中型商场、社区等人群集中区，线上、线下协同实现良好购物体验，易受高端人群欢迎。但该模式选址需靠近消费者，保障便利性和体验，场地租金、人工投入、装修等要求高、成本压力大，门店扩张的效率和受众用户群体的规模具有局限性。

综上，生鲜产品具有不易存储、易腐烂特点，如增加存储时间将增加成本，难以保证品质且损耗加剧，运营成本高；如追求配送时效，配送范围受限，设立仓储、门店等成本较高，从而使得受众群体有限，下沉难度大。以上均成为生鲜电商行业难以长期、快速、健康可持续发展的主要痛点。

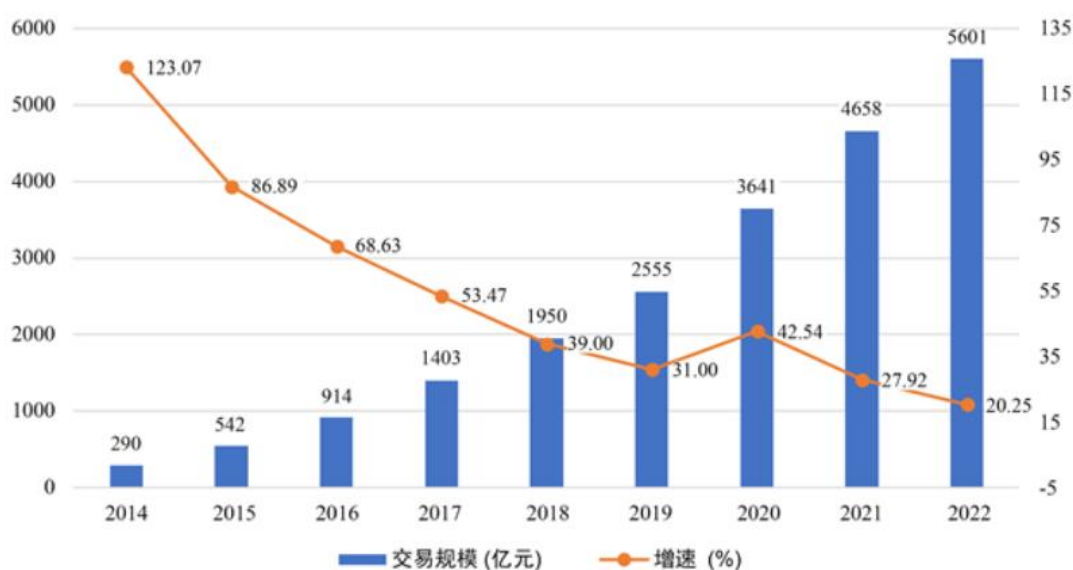
②生鲜电商竞争激烈，尚需较长时间规模化发展

2012 年“生鲜电商元年”至今，生鲜电商已经过 10 多年的发展，目前仍呈现出小而分散的格局。根据扬州大学商学院发表的《供应链视角下我国生鲜农产品电商发展模式探析与提升策略》以及艾媒咨询发表的《2023-2024 年中国生鲜电商运行大数据及发展前景研究报告》数据显示，2022 年我国生鲜电商交易规模约 5,601 亿元，生鲜电商企业数量达 27,715 家，单位生鲜电商企业平均年

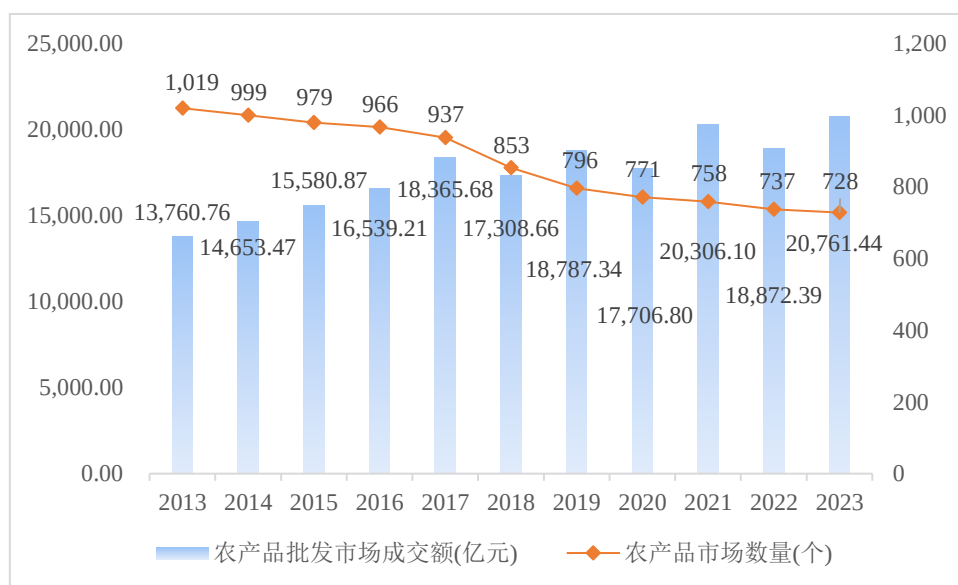
交易额约为 2,021 万元。相比之下，根据智研咨询发表的《2023 年农产品批发行业市场概况分析》和深圳市农业产业化龙头企业协会公布的数据显示，2022 年我国农产品批发市场约 4,000 多家，年总成交额约为 6.4 万亿元，单位农产品批发市场年总交易额平均约 14 亿元，更具有规模化集散效应。

同时，根据扬州大学商学院发表的《供应链视角下我国生鲜农产品电商发展模式探析与提升策略》数据显示，2019 年以来，生鲜电商的总交易规模增长的绝对值和增速均呈下降趋势。但同期农产品批发市场继续向规模化发展，根据国家统计局数据显示，亿元以上规模的农产品批发市场数量逐步减少，但年总成交额仍保持较为稳定的较高水平。具体数据如下：

2014-2022 年生鲜电商交易规模与增速



2013-2023 年成交额亿元以上农产品批发市场成交额与数量



资料来源：国家统计局

综上，生鲜电商丰富了我国农产品流通渠道的多样性，为消费者提供更多、更为便利的选择，但近几年生鲜电商增速放缓，不少生鲜电商关停门店、收缩战线。据中国电子商务研究中心统计数据，在生鲜电商发展的 10 多年中，大部分企业仍处于亏损状态，2022 年总交易规模为 5,601 亿元，仅为农产品批发市场年总成交额的 8.75%。生鲜产品产地广而散、季节和时效性强、不易存储、损耗率高、周期波动大、流通环节多等特点，对生鲜电商供应链搭建和运营提出了较大的挑战。

（4）国际上重要地区的农产品批发市场在生鲜农产品流通中也占主导地位

从全球农批市场行业角度分析，我国农产品品类众多，流通具有小农户生产、消费分散等特点，与美国的大农场（平均每个家庭农场约有耕地 200 公顷）机械化耕种，大型零售连锁经营超市、大卖场占主导地位有较大区别；与欧洲、日韩等地区具有相似性。其中，日本经由中央批发市场和地方批发市场流通的蔬菜、水果和水产品分别占其流通总量的 65%；荷兰 80%的蔬菜、82%的水果和 90%的鲜花都是通过农产品批发市场拍卖交易，销往欧盟各国和世界各地；法国、意大利、德国等其他欧盟国家农产品批发市场也是当地农产品流通主渠道。

（5）国家高度重视农产品市场体系建设发展，多年“中央一号文件”将农产品批发市场流通体系建设作为解决“三农”问题的重点

解决“三农”问题对实现我国长期健康发展具有重要意义，如何将农民生产的产品销售出去，即农产品流通畅通和有效，在促进农业发展、农村进步、农民增收“三农”问题的解决中起着至关重要的作用。改革开放以来，以市场化运作为主导的农产品批发市场体系建设，成为更符合我国国情，也是高效运转的农产品流通体系的重要组成部分，更有助于提高农产品流通效率、降低流通成本，也是解决“三农”问题的有效途径，更能满足城市居民的“菜篮子”需求，成为有效解决农业“小生产”和“大市场”矛盾的主要桥梁。

自 2010 年以来，多年中央一号文件都特别强调加强农产品批发市场的统筹规划，建设现代化农产品流通体系。近年来，国家陆续公布《关于推动农村流通高质量发展的指导意见》《“菜篮子”市长负责制考核办法实施细则》《“十四五”全国农产品产地市场体系发展规划》《“十四五”国内贸易发展规划》《关于进一步加强农产品供应链体系建设的通知》《关于进一步优化发展环境促进生鲜农产品流通的实施意见》《关于压实“菜篮子”市长负责制 做好农产品稳产保供工作的通知》《关于加快发展流通促进商业消费的意见》《关于推进商品交易市场发展平台经济的指导意见》《关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》等一系列支持农产品批发市场行业发展的重要政策，持续鼓励和支持农产品批发市场建设、健康发展和转型升级。

综上所述，我国农产品流通生产端和消费端高度分散，农产品品类多、差

异化大、标准化程度低、易腐烂、不易存储都决定了实体农产品批发市场是我国农产品流通的主渠道，国家持续出台鼓励政策，高度重视农产品批发市场流通体系建设；而生鲜电商的发展对我国农产品流通给予了有益补充，但难点、痛点较为突出，竞争激烈，交易规模提升难度大且渗透率低，中长期难以颠覆农产品批发市场作为主渠道的地位。

2、市场需求

(1) 我国持续增长的农产品产量推动农产品流通需求

作为农业大国，近年来得益于农业科技的进步、农业政策的扶持以及供给侧结构改革的深化，我国农产品生产实现稳定增长。通过新品种、新技术的推广应用和农业机械化的普及，农产品产量显著提升，粮食、蔬菜、水果、肉类、水产品等农产品总产量连续多年稳定在高位；通过农田建设和耕地质量提升等举措不但夯实了农业生产基础，更推动了农产品流通的可持续发展。

2018-2023 年我国主要农产品产量情况

单位：万吨

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023
粮食产量	65,789.22	66,384.34	66,949.15	68,284.75	68,652.77	69,540.99
蔬菜产量	70,346.72	72,102.60	74,912.90	77,548.78	79,997.22	82,868.11
水果产量	25,688.35	27,400.84	28,692.36	29,970.20	31,296.24	32,744.28
肉类产量	8,624.63	7,758.78	7,748.38	8,989.99	9,328.44	9,748.23
水产品总产量	6,457.66	6,480.36	6,549.02	6,690.30	6,865.91	7,116.24

资料来源：国家统计局

(2) 我国持续提升的农产品消费需求带动农产品批发交易快速增长

随着我国城镇化率的不断提高、人均可支配收入的快速增长、人们生活水平的稳步提升，对主要农产品的消费需求也越来越大。**2018** 年至 **2023** 年我国主要农产品人均消费水平不断提高，农产品消费增长空间巨大。

2018-2023 年我国主要农产品人均消费量情况

单位：千克

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023
居民人均蔬菜及食用菌消费量	96.1	98.6	103.7	109.8	108.2	113.6
居民人均肉类消费量	29.5	26.9	24.8	32.9	34.6	39.8
居民人均禽类消费量	9.0	10.8	12.7	12.3	11.7	12.4

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023
居民人均水产品消费量	11.4	13.6	13.9	14.2	13.9	15.2
居民人均干鲜瓜果类消费量	52.1	56.4	56.3	61.0	54.7	60.8

资料来源：国家统计局

农产品批发市场作为我国农产品流通的重要环节，消费需求增加将拉动市场交易量和交易额，促使农产品批发交易市场行业持续、稳定发展。根据国家统计局统计数据，我国销售额过亿的大型农产品专业批发市场交易金额从 2018 年度的 17,308.66 亿元增长至 2023 年度的 20,761.44 亿元。

2018-2023 年我国销售过亿的大型农产品专业批发市场交易金额

单位：亿元

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023
粮油批发市场成交额	1,684.66	1,885.43	2,023.43	2,366.14	1,377.74	1,184.93
肉禽蛋批发市场成交额	1,317.95	1,882.75	1,726.54	1,879.40	1,755.32	1,760.73
水产品批发市场成交额	3,577.73	4,130.99	3,152.71	3,632.39	3,311.42	3,796.82
蔬菜批发市场成交额	3,845.97	3,742.97	3,457.70	3,789.51	3,716.84	4,162.12
干鲜果品批发市场成交额	3,798.29	3,868.33	4,105.19	5,072.02	5,020.02	5,975.24
棉麻土畜、烟叶批发市场成交额	465.80	463.10	469.77	493.47	455.88	383.61
其他农产品批发市场成交额	2,618.25	2,813.78	2,771.40	3,073.23	3,235.16	3,498.00
农产品批发市场成交额	17,308.66	18,787.34	17,706.80	20,306.10	18,872.39	20,761.44

资料来源：国家统计局

(3) 我国农批市场转型、升级需求推动农批市场行业持续发展

随着市政的发展和城市功能布局的调整和优化，现有的很多农批市场无论是服务功能、交易效率还是自身形象都与城市周边环境的发展显得格格不入，减少批发市场数量，扩大单体市场规模，提升市场服务能力，调整优化市场布局，提升市场形象，提高土地使用效率和集约化水平等成为很多城市的选择。与此同时，中央及相关政策也将农批市场的发展作为重要任务，持续列入“中央一号文件”。其中，2023 年“中央一号文件”指出：“抓紧抓好粮食和重要农产品稳产保供，严格“菜篮子”市长负责制考核，发挥农产品国际贸易作用，深入实施农产品进口多元化战略，做大做强农产品加工流通业，完善农产品流通骨干网络，改造提

升产地、集散地、销地批发市场，布局建设一批城郊大仓基地，支持建设产地冷链集配中心，确保农产品物流畅通。”2024年“中央一号文件”指出：“推动农村流通高质量发展；深入推进县域商业体系建设，健全县乡村物流配送体系，促进农村客货邮融合发展，大力发展共同配送；推进农产品批发市场转型升级；优化农产品冷链物流体系建设，加快建设骨干冷链物流基地，布局建设县域产地公共冷链物流设施。”

3、行业竞争状况：市场集中度提升，更有利于头部企业布局发展

根据统计数据，在我国大型农产品专业批发市场交易额稳定增长的同时，大型农产品专业批发市场数量从2018年度的853个减少至2023年度的728个，聚集效应凸显。在国内一些特大型消费城市也会像国外很多特大型城市一样，大型农产品批发市场会长期保持较高的市场占有率和份额，仍然具有广阔的发展空间。因此，农批市场目前的竞争格局在往头部品牌靠拢，老牌大型农批市场凭借其深厚的积淀与率先实施的品牌化管理战略，赢得了显著竞争优势。

2018-2023 年我国销售过亿的大型农产品专业批发市场数量

单位：个

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023
粮油市场数量	85	81	75	80	72	63
肉禽蛋市场数量	101	93	94	92	85	81
水产品市场数量	134	127	126	126	123	132
蔬菜市场数量	244	224	219	207	199	196
干鲜果品市场数量	113	105	100	101	106	111
棉麻土畜、烟叶市场数量	11	11	9	9	9	9
其他农产品市场数量	165	155	148	143	143	136
农产品市场合计数量	853	796	771	758	737	728

资料来源：国家统计局

农产品批发市场行业竞争较为激烈，但市场受区域人口规模、消费需求、农产品市场数量、服务半径等因素影响，具有显著的区域性竞争特点。同时，由于农产品批发交易市场区域性辐射和城市间经济发展水平差异等因素的影响，导致各区域间竞争程度不同。近年来，随着我国城镇化进程和现代物流的快速发展，农产品流通主体组织化水平的不断提高，农产品大规模、跨区域流通成为常态，催生出了一批具备较强集散功能的大型农产品批发市场，行业集中度持续提升，

集团化、品牌化、连锁化发展趋势明显。如深圳市农产品集团股份有限公司、北京新发地农产品股份有限公司、雨润控股集团有限公司、地利集团等大型农产品批发市场已在全国多处投资农产品市场。其中，发行人在全国 **20 余个**大中城市投资了 **35** 家农产品批发市场，新发地投资了 **14** 家农产品批发市场，地利集团投资了 **10** 家大型农产品批发市场。

农产品流通渠道竞争方面，近年来，电商、直播带货等新型流通模式兴起，对农产品流通渠道进行了有益的补充，但我国农产品生产规模单体较小，消费规模巨大且分散，新兴模式带来的更多是农批市场中下游的扩充，农产品批发市场需求仍是我国农产品流通的主渠道，且短期内不会发生改变。与此同时，农产品批发市场属重资产投资项目，行业内深耕农产品批发市场多年的头部企业，具有更强的资金能力、更充足管理人才团队、更丰富的投资运营经验，依托深厚的积淀与率先品牌化的连锁运营，具有更为显著的竞争优势。

4、发行人的竞争优势

（1）公司布局全国，网络体系完善，市场地位领先

公司专注于农产品流通行业 **36** 年，开创农产品批发市场“网络化”经营模式，在深圳、北京、上海、天津、成都、西安、长沙、南昌、南宁等 **20 余个**大中城市投资了 **35** 家实体农产品物流园项目，形成国内最具规模的农产品批发市场网络体系之一。近年来，公司的农批市场年均交易量超过 **3,600** 万吨，年均交易额超过 **2,500** 亿元，保障覆盖超过 2 亿人。根据国家统计局数据，2021 年、2022 年和 **2023 年**全国亿元以上农产品批发市场成交额分别为 20,306.10 亿元、18,872.39 亿元和 **20,761.44 亿元**，按照成交额统计，公司持续保持全国亿元以上农产品批发市场 10%以上的市场份额。

2024 年，公司旗下的农产品批发市场管理运营品牌“海吉星”入选十大品牌网“农批市场十大品牌”榜单，并位列榜单第三；参股、管理的品牌“周谷堆 ZGD”和控股的品牌“上农批 SAP”分别位列榜单第五和第十九。根据全国城市农贸中心联合会发布的《关于公布 2022 年度全国农产品批发市场行业排序结果的通知》，公司运营管理的农产品批发市场中有 13 家入选全国农产品批发市场百强，8 家入选全国农产品综合批发市场 50 强；其中，长沙黄兴海吉星国际

农产品物流园在全国农产品批发市场百强中居第 7 位，在全国蔬菜批发市场 50 强中居第 3 位，长沙马王堆海鲜水产批发市场在全国水产品批发市场 30 强中居第 3 位，广西海吉星农产品国际物流中心在全国果品批发市场 20 强中居第 10 位。

（2）农产品流通全产业链优势

一方面，公司向上游延伸布局种植业务，与全国超过 40 万亩基地建立合作关系；在云南红河州种植基地的基础上，公司继续在广东河源、广东肇庆、河南南阳、海南儋州、四川达州等地开展种植业务，形成优势品种和产品，实现规模化种植。另外，公司逐步建立自有商品品牌，果菜公司自有品牌产品种植与销售近 3 万吨。另一方面，公司向下游延伸，建立城市食材配送体系，旗下深农厨房等食材配送业务规模大幅提升；公司培育耙耙柑等优质单品和特色品种，通过集团“深农甄选”品牌赋能伙伴商户，在提升品牌竞争力的同时，助力客户拓宽终端渠道。

公司已发展成为涵盖农产品流通、农产品供应链、农业科技的全方位农产品系统服务商，能为农批市场提供多种增值服务。公司以农产品流通为主线，整合内外资源，聚焦批发市场主业，深耕重点区域、重点市场，围绕农产品流通全产业链提供基地认证、食品安全检测、品牌培育、集约化加工配送等农产品供应链服务。

（3）公司“海吉星”品牌具有良好的知名度与影响力

公司开创并精心打造以保障食品安全、提高流通效率、综合利用资源为核心的“海吉星”品牌。公司旗下海吉星市场汇集了工程建设、食品安全、信息科技、电子商务、物流管理、综合环保等领域的创新性成果，是农产品流通行业转型升级的典范之作。经过多年培育，“海吉星”品牌知名度和影响力与日俱增，成为农产品流通行业的知名品牌。2012 年，深圳海吉星获得世界批发市场联合会颁发的国际批发市场大奖银奖；2019 年，“海吉星”荣获“2019-2021 深圳知名品牌”；2024 年，“海吉星”在十大品牌网入选“农批市场十大品牌”榜单，并位列榜单第三。借助“海吉星”品牌优势，公司旗下农产品批发市场不断获得下游采购商信赖，持续吸引优质经营商进入市场。

（4）管理和人才优势

近年来，公司管理团队保持稳定，核心人员均长期专注于农产品流通相关领域，积累了丰富的行业经验，以“致力美好生活”为奋斗目标，积极践行“一头连着农村，一头连着城市”的责任担当，为公司制定了清晰的战略定位及发展方向。出色、稳定的管理团队有助于公司战略决策长期持续执行，把握市场机遇，制定完善的业务策略并有效执行。公司重视员工的培养与发展，强调员工同企业同步成长、共同发展，建立了完善的人才引进、培养、成长、激励机制，通过不断地引进培养优秀人才使公司的人才队伍更壮大更完善，为公司的持续发展奠定了基础。

（5）信息化、数字化管理优势

公司是率先探索数字化转型的大型农批市场管理运营方之一，公司以“农产品流通科技与价值赋能者”为品牌定位，深耕农批市场主业，创新经营模式，加强技术创新，全面推进信息化建设，率先探索数字化转型，通过互联网技术形成服务平台和网络，支撑农产品批发市场转型升级。

5、公司多年滚动投资和开发旗下农批市场，不存在投资过度、过快的情况

综上所述，我国农业生产与流通具有“小生产、大流通”特点，生鲜农产品品类多、差异化大、标准化程度低，消费需求分散，都决定了实体农产品批发市场仍是我国农产品流通的主渠道。作为保障居民“菜篮子”安全的基础民生工程，国家高度重视农产品市场体系建设发展。同时，我国农产品产量和消费需求的持续提升，推动了农产品批发交易快速增长；在行业竞争中，农产品批发市场集中度提升是当前较为明显的趋势。随着城市化发展和市政规划调整、升级，以及市场需求增长等原因，加速了农产品批发市场外迁、改造、升级需求，现代化、规范化、大流通的新建市场，普遍占地面积较大、投资强度提升，促使市场投资、建设一定程度上向资金实力强、运营经验丰富的头部优势企业集中。

经过 36 年的农产品批发市场行业深耕，公司拥有较为丰富的农产品批发市场投资、建设、经营、管理经验和管理团队，在 20 余个大中城市投资了 35 家实体农产品物流园项目，报告期内由公司控股并投入运营的项目共 23 家。2010 年以前投资的 13 家中，除惠州农批市场预计 2025 年启动二期项目滚动开发外，其他项目均已全面建成并投产；2010 年后，公司根据业务布局发展战略及我国东

北、华北、华中、华南等地区的市场需求，先后建成了深圳海吉星（2011 年）、南宁（2011 年）、九江（2012 年）、长春（2014 年）、柳州（2014 年）、滇东（2015 年，产地市场）、天津（2016 年）、长沙海吉星（2016 年）、岳阳（2018 年）、安庆（2020 年）等重要项目，其中南宁、天津、柳州、长沙、岳阳、安庆均通过滚动开发或正在计划滚动开发模式。

公司的大型农批市场，尤其是后期的投资项目，投资金额较大、建设周期较长，公司一般采取分期滚动开发的方式，并非在短时间内同一时期集中进行开发，而是在运营较为稳定，有一定业务基础后，通过二期（三期）滚动开发逐步培育、完善市场交易品类和功能，夯实并保持竞争优势地位，并有利于降低公司投资风险，不存在投资过度、过快的情况。公司控股农产品批发市场项目概况具体如下：

序号	农产品批发市场	开业时间	项目情况
1	深圳布吉农产品中心批发市场	1989 年	市场先期开业区域运营稳定后，进行交易区扩建，并根据市场经营需要进行改造升级，目前部分品类、业态已纳入新建市场
2	福田农产品批发市场	1996 年	市场先期开业区域运营稳定后，进行交易区扩建，并根据市场经营需要进行改造升级，目前经历过搬迁、升级等工程
3	上海农产品中心批发市场	1998 年	市场运营稳定后根据市场经营需要进行改造升级，目前正在进行部分修缮及形象提升
4	深圳市布吉海鲜批发市场（注）	1998 年	市场运营稳定后根据市场经营需要进行改造升级，经历过搬迁、业态调整等工程，未来有搬迁新址计划
5	深圳市罗湖水产（综合）批发市场	2000 年	市场运营稳定后根据市场经营需要进行改造升级，未来有搬迁新址计划
6	长沙马王堆海鲜水产批发市场	2004 年	市场运营稳定后根据市场经营需要进行改造升级，未来有搬迁新址（长沙海吉星）计划
7	南山农批市场、南山农批家禽及天光区市场	2005 年	市场运营稳定后根据市场经营需要进行改造升级，经历过搬迁、业态调整等工程
8	成都农产品中心批发市场	2006 年	市场一期项目（主要为蔬菜交易）运营稳定后，滚动开发二期项目，扩展水果、肉类等交易区
9	惠州海吉星农产品国际物流园	2006 年	市场一期运营稳定后，根据市场经营需要改造升级，目前正在计划滚动开发二期项目，拓展品类、交易区
10	西安西北农副产品中心批发市场	2006 年	市场运营稳定后根据市场经营需要进行改造升级，目前暂无开发计划
11	昌南农产品物流中心	2008 年	市场一期承接老市场搬迁，运营稳定后经历过滚动二期开发、拓展品类、拓展

序号	农产品批发市场	开业时间	项目情况
			交易区等工程
12	宁夏海吉星国际农产品物流园	2009 年	市场正在培育阶段，运营中根据市场经营需要改造升级，目前暂无开发计划
13	沈阳海吉星农产品物流中心	2010 年	市场正在培育阶段，目前暂无开发计划
14	深圳海吉星	2011 年	自 2009 年开工，市场滚动开发，分期承接布吉市场蔬菜、水果、干货等品类搬迁，运营稳定后根据市场经营需要拓展交易区域、品种，目前暂无开发计划
15	广西海吉星（南宁）	2011 年	自 2009 年开工，市场一期先后运营水果、蔬菜交易区，正在滚动开发二期，拓展品类
16	九江琵琶湖农产品批发市场	2012 年	2010 年开工，市场运营稳定后根据市场经营需要进行改造升级，目前暂无开发计划
17	长春海吉星	2014 年	2011 年开工，市场一期正在培育阶段，未来计划滚动开发二期工程并拓展品类
18	广西新柳邕	2015 年	自 2012 年开工，市场一期承接老市场搬迁，运营稳定后，滚动开发二期（分三期工程）并拓展品类
19	滇东农产品集散交易与物流中心	2015 年	2014 年开工，市场运营稳定后根据市场经营需要进行改造升级，目前暂无开发计划
20	天津海吉星	2016 年	自 2011 年开工，市场一期运营蔬菜、水果、冻品等交易区，运营稳定后，正在滚动开发二期，拓展品类
21	长沙海吉星	2016 年	自 2014 年开工，先期开发一期项目承接长沙马王堆蔬菜批发市场的搬迁，运营稳定后继续滚动开发二期（先期工程和后续建设工程），扩展海鲜、加工配送等交易区
22	岳阳海吉星国际农产品物流园	2018 年	自 2017 年开工，市场一期先后运营蔬菜、水产品等交易区，正在培育阶段，未来计划开发二期（包含冷库项目）并拓展品类
23	安庆海吉星	2020 年	2018 年开工，市场一期正在培育阶段，未来计划滚动开发二期并拓展品类

注：深圳市布吉海鲜批发市场已于 2020 年搬迁至深圳布吉农产品中心批发市场临时安置区。

（二）本次募投项目实施的必要性

1、近年来多家线下家居、服装、百货卖场关停的现状

根据国家统计局数据显示，2024 年上半年，社会消费品零售总额虽同比增长 3.7%，达 235,969 亿元，但部分行业境况堪忧。据新华网及壹览商业的不完全统计，上半年国内至少有 6,882 家门店闭店，波及超 100 家企业。关闭的门店，从业态看，商超业态有 498 家，百货 13 家，餐饮超 6,000 家，服饰教培等其他

业态超 200 家。

上述实体店闭店原因各异，但具有普遍性的主要原因：一是近些年电商线上消费的快速发展，对于标准化程度较高、易长期存储的工业产品、小商品等，线上价格更加透明、配送到家更加便捷，导致线上、线下市场竞争激烈、库存囤积多等因素，进一步挤压了线下消费需求和产品销售利润，而房租、人工成本较高，线下销售盈利更为艰难；二是在资本支持下，部分品牌线下门店加速布局扩张过快，与地方消费需求不匹配，导致客流量不足，同时市场趋于饱和，竞争更为激烈，盈利更为艰难。

2、农批市场的行业特殊性

农批市场是我国农产品流通的主渠道，有效地将农产品生产者、收购商、批发商及零售商等多元主体紧密联结在一起，实现了农产品的大规模集中化交易与高效流通，确保了农产品从田间到餐桌的顺畅流通，农批市场不同于线上生鲜电商模式，它承担着多种服务功能，具有行业特殊性，并符合国家政策方向和国际市场趋势，具体如下：

（1）农批市场经营的产品特殊性

相比工业产品、小商品等，农产品特别是生鲜农产品具有季节性强、种植地域广、标准化程度低、易腐烂、不耐存储等特点，一旦采摘，对流通效率、存储都有较高的要求。同时，农产品作为非标产品，其产地、品质、口感、外观、安全性等都对产品价格有较大影响，以上都决定了相较线上采购，农产品采购商、消费者在一定区域内现场采购，甚至现场品尝后购买，可避免“货不对板”“品质、体验低于预期”“损耗大”等风险。

（2）农批市场具有高效的集散功能

一直以来，中国农产品流通格局是生产端和消费端都高度分散，由数以亿计小规模种植者构成的，下游是数以十亿计的差异化需求的消费群体，每年全国居民消费几万亿的农产品，如果直接将如此规模的农产品从不同生产者运送到不同消费者手中，将增加几何级的交易关系，交易和物流难度大幅上升，效率大幅降低。而全国众多市场化运作的农产品批发市场作为区域化的中间平台，承担着将分散在全国各地的多品类农产品集中在一起，并快速、高效分散到辐

射区域的社区的菜市场、商超、生鲜电商前置仓等的重要作用，有效实现农产品的快速分销，更好衔接从上游生产到下游采购的农产品流通，体现农批市场的集散功能。

（3）农批市场提供有效食品安全保障

随着健康意识的提升，食品安全问题也日益受到重视，消费者期望所采购的产品经过严格的质量把控，农产品从种植生产源头流转至居民餐桌，来源多且分散，流转环节较多且产品非标，食品安全监管难度大；而农批市场作为我国农产品流通、集散主渠道，为食品安全提供了有效的实体监管场所，承担着食品安全检测、溯源体系建设等任务并履行食品安全监督职责，一定程度上保障了消费者的合法权益，对保障食品安全具有重要意义。

（4）农批市场具有民生保供功能与战略意义

农批市场作为农产品流通的重要环节，对于保障民生供给具有不可估量的重要意义。农批市场不仅汇聚了丰富的农产品资源，确保新鲜果蔬、肉禽蛋奶等生活必需品的稳定供应，还通过高效的物流配送体系，将这些农产品迅速送达城市的各个角落，可以稳定市场供应，有效平抑物价波动，满足广大市民的日常生活需求。尤其是在极端气候等情况下，对于维护社会稳定、促进经济发展以及提升民众生活质量均发挥着至关重要的作用。

（5）我国农批市场符合全球主要市场特点

欧洲、东亚等发达国家及地区的市场中，农批市场行业的发展历史较长，适合当地的模式较为成熟，并未在经济环境、电商等冲击下成为“夕阳行业”，而更多的是成为该国农业发展与农产品流通的支柱产业，目前发展良好。例如法国的汉吉斯国际市场、日本的丰洲市场以及大田市场、英国的斯皮塔佛德市场、韩国的可乐洞市场、荷兰的鹿特丹市场等，均为全球范围内的大型农批市场，承担着该国或该区域农产品流通核心渠道的作用。

（6）农批市场是国家政策支持的重要行业

我国政策高度重视农产品流通及市场体系建设，并将农产品批发市场的发展作为重要任务，持续列入最近几年的“中央一号文件”，其中 2024 年“中央一号文件”指出：“推进农产品批发市场转型升级；优化农产品冷链物流体系

建设，加快建设骨干冷链物流基地，布局建设县域产地公共冷链物流设施。”

农批市场除具有以上几个重要特殊性外，还具有价格发现、一站式采购、信息服务、深度加工（中央厨房）等功能。

3、发行人在营运农批市场的核心优势

公司的核心优势请参见本题（一）4、发行人的竞争优势。

公司拥有多年行业运营经验，全国多网点布局已逐步发展成熟，同时覆盖农产品流通全产业链，拥有良好的品牌知名度以及先进的管理、人才、信息数字化优势。通过 36 年来多项目滚动开发的成功实践，公司充分展现了其在农批市场运营管理中的核心优势，在保证股东利益的同时，为推动我国农产品流通行业的转型升级和高质量发展做出了积极贡献。公司根据自身发展阶段，在国内与各地政府合作，分阶段投资、布局了多个农批市场，是自身业务发展与各地政府市政规划的结合，也符合行业需求的持续增长，并不存在投资过度、过快的情况。公司通过 36 年的滚动开发，已完成 20 余个大中城市 35 家农批市场的布局，具备全国扩张的能力。而在本次募投项目所在地深圳和长沙，公司分别早在 1989 年和 2004 年完成当地农批市场布局，因此在募投项目实施中，公司在当地有多年合理应对行业动态的经验，利用根基深厚的农批市场运营管理体系做好保供、食安等必要工作，在其他同行业公司扩产竞争中能持续保持市场地位。

4、公司本次募投项目实施的必要性

公司本次募投项目中，光明海吉星二期项目是公司光明海吉星的规划建设内容之一，是对光明海吉星一期项目的品种和服务的补充，主要补充水果、水产、粮油干调制品、加工及分拣配送区，实现全品类经营，与一期项目一起，打造深圳市西部菜篮子工程，保障深圳市农产品供应。长沙海吉星二期项目分两阶段进行，先期工程主要满足长沙马王堆海鲜水产批发市场的搬迁需求，后期继续建设工程除满足海鲜水产品交易扩容需求外，还将发展蔬菜加工配送、海鲜餐饮加工、冷库等新交易业态，进一步完善长沙海吉星经营业态。本次募投项目以“整体规划、分步推进”的建设思路持续滚动开发，都是在大中型城市市场需求增长及市政规划的必要条件下逐步进行，并不存在投资过快的情况，

同时在募投项目实施过程中，海吉星农产品光明物流园以及长沙黄兴海吉星

国际农产品物流园能够完善相应市政规划以及保供、稳定物价的作用，并持续升级农产品流通的时效性，为线上、线下终端消费增长提供稳定的供应链服务。对比欧洲、东亚等主要国家及地区的成熟市场发展情况，更加成熟、完善的大型农批市场对于深圳、长沙，甚至我国华南、华中地区有着农产品流通效率升级的作用，对未来城市发展存在必要性。同时相较于家居、服装或其他百货类市场，大型农批市场是作为线上以及未来新零售新经济的核心流通渠道，是集合多功能于一体的强有力供应链保障，短期、甚至中期内农产品流通的核心地位不会受到冲击，也是为我国农业“小生产、大流通”现状提供高效农产品流通的必要渠道。

综上所述，公司本次募投项目的实施具有必要性。

三、结合光明二期项目及长沙二期继续建设项目的具体构成、扩产比例、相应一期项目及发行人其他同类市场的运营情况，包括投入运营以来业绩波动情况，是否有地区差异、品种差异等，说明本次募投项目具体产能消化措施，是否存在新增产能无法消化的风险

（一）光明海吉星二期项目及长沙二期继续建设项目的具体构成、扩产比例

1、光明海吉星二期项目

光明海吉星是国家商务部改革试点项目、深圳市重大项目和重点民生工程，被列入“粤港澳大湾区菜篮子工程”和“深圳市 2021 年经济运行调度专班农林牧渔专班项目”。作为深圳市重点“菜篮子”工程之一，光明海吉星项目建成后将与深圳海吉星项目相互补充，实现深圳市打造“一东一西”“一体两翼”的农产品保供中心，进一步优化深圳市“菜篮子”供应体系，确保深圳肉菜等农产品供应稳定。光明海吉星二期项目是对光明海吉星一期项目的品种和服务的补充，主要补充水果、水产、粮油干调制品、净菜加工及分拣配送区，实现全品类经营。光明海吉星二期项目的构成情况如下：

单位：平方米

项目	数量
水果交易区	17,000.00
水产交易区	8,500.00
干调粮油交易区	8,500.00

项目	数量
净菜加工分拣配送区	50,000.00
光鲜生活、光鲜生活街区	21,200.00
总部基地	4,000.00
冷库	6,000.00
可出租面积合计	115,200.00

光明海吉星一期项目的构成情况如下：

单位：平方米

项目	数量
蔬菜交易区	30,925.36
肉类交易区	22,696.87
冻品交易区	10,675.50
禽类交易区	10,675.50
加工车间	21,598.33
办公及配套区	73,954.00
可出租面积合计	170,525.56

光明海吉星二期项目相对光明海吉星一期项目的扩产比例为 67.56%。

2、长沙海吉星二期继续建设项目

长沙海吉星定位为“全国示范、中南第一”的农产品现代物流枢纽中心，其分两期建设，其中一期项目承接长沙马王堆蔬菜批发市场的搬迁和扩容发展，成为中南地区较有影响力的蔬菜枢纽市场及全国较有影响力的蔬菜中转枢纽；二期项目计划承接长沙马王堆海鲜水产批发市场搬迁，功能定位为以海鲜、淡水产品交易为核心，集大宗采购、城市加工配送、终端零售配货、食品安全检测于一体的综合型农批市场。

长沙海吉星二期项目确立了“整体规划、分步推进”的建设思路，分两阶段进行，先期工程主要满足长沙马王堆海鲜水产批发市场的搬迁需求，后期继续建设工程除满足海鲜水产品交易扩容需求外，还将发展蔬菜加工配送、海鲜餐饮加工、冷库等新交易业态，进一步完善长沙海吉星经营业态。长沙海吉星二期继续建设项目的构成情况如下：

单位：平方米

项目	数量
车板交易大棚	10,692.42
海鲜交易区	6,490.00
海鲜肉类冻品交易区	6,490.00
猪牛羊肉类交易区	6,490.00
蔬菜加工配送区	12,051.00
海鲜餐饮加工及配送区	22,378.15
海鲜综合楼及配套区	40,685.23
冷库	18,260.96
可出租面积合计	123,537.76

长沙海吉星一期、二期先期工程的构成情况如下：

单位：平方米

项目	数量
长沙海吉星一期：	
车板交易大棚	12,976.20
非车板交易区	94,194.33
办公及配套区	21,294.87
可出租面积小计	128,465.40
长沙海吉星二期先期工程：	
车板交易大棚	14,214.00
海鲜交易区	28,829.00
小水产交易区	21,348.00
海鲜/水产交易区二层	21,432.60
海鲜综合楼及配套区	60,260.16
可出租面积小计	146,083.76
可出租面积合计	274,549.16

长沙海吉星二期继续建设项目相对长沙海吉星一期和二期先期工程的扩产比例为 45.00%。

（二）相应一期项目及发行人其他同类市场的运营情况，包括投入运营以来业绩波动情况，是否有地区差异、品种差异等

由于农产品批发市场行业属重资产投资行业，具有投资金额较大、建设周期

较长的特点，考虑资金安排及降低投资风险，公司旗下农产品批发市场一般采取分期滚动开发的方式投资建设，先期开发区域引入经营业态后，经过培育达到一定的交易规模，可为后续继续开发建设的区域在招商、运营上奠定较好的基础，促进市场可持续发展，且降低公司投资的资金压力和风险。

1、本次募投项目相应一期项目运营情况

(1) 光明海吉星一期项目运营情况

①光明海吉星一期盈利能力未完全释放

光明海吉星一期于 2023 年底基本建成并试营业，2023 年 10 月蔬菜区品类开展试营业，2023 年 11 月综合副食品类开展试营业，2024 年 6 月冻品等品类开展试营业。光明海吉星一期试营业以来的成交额、成交量、出租率情况如下：

经营品类	2025 年 1-3 月			2024 年			2023 年 10-12 月		
	交易额 (万元)	交易量 (吨)	出租 率	交易额 (万元)	交易量 (吨)	出租 率	交易额 (万元)	交易量 (吨)	出租 率
蔬菜、综合副食品、肉类、家禽、冻品	35,100	72,100	60%	152,150	345,420	57%	21,049	52,622	90%

注：上述出租率为已试营业区域的出租率。

投入运营以来，光明海吉星一期的财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年度	
	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润
光明海吉星一期	422.89	-2,497.81	1,633.93	-11,386.39	442.50	-3,044.29

农批市场的收入主要是租金、交易服务费、停车费等收入，成本主要是固定资产折旧、无形资产摊销、资产维护费、职工薪酬、水电费等固定成本，光明海吉星一期 2023 年底投入运营，肉类等核心经营品类尚未正式投入运营，业务还在培育期，出租率存在波动，且按照行业惯例，开业初期采取租金减免、免收交易服务费和停车费等优惠招商政策，故光明海吉星一期盈利能力尚未完全释放。自试营业以来，光明海吉星一期招商工作稳步推进，随着业务培育，市场将逐步成长并进入成熟期，租金、交易服务费、停车费等将恢复正常水平，盈利能力将逐步提升。

光明海吉星一期试营业期间针对不同品类客户采取 3 至 12 个月不等的租金

减免期，预计租金减免期结束后，租金将恢复正常水平，预计 2026 年经营活动产生的现金流量净额转正；由于光明海吉星一期土地占地面积较小，为满足市场运营需要建设地上地下多层建筑，导致项目容积率较高、整体投资强度较大，且土地使用年限仅 30 年，导致年折旧摊销金额较大，预计 8 年左右实现盈利。

结合发行人其他同类市场培育期的出租率和经营业绩特点，具体参见本题“2、发行人其他同类市场的运营情况”之“（2）发行人其他同类市场的经营情况”，光明海吉星一期项目在投入运营初期出租率波动和处于亏损状态，属于新拓展市场培育期的正常特点，光明海吉星二期预计 2029 年完成建设并投入运营，能够与光明海吉星一期培育期较好衔接，且一期与二期经营品种存在差异，招商对象和意向客户不同，因此，光明海吉星一期目前处于亏损状态，不会导致本次募投项目光明海吉星二期的产能消化存在不确定性。

②一期与二期存在品种差异

光明海吉星一期经营品类以肉类为核心，涵盖白条肉、分割肉、禽类、冻品、蔬菜等，其中肉类交易将承接深圳市肉类流通供应链的升级改革，同时配置产品加工、仓储物流、办公配套等其他功能性区域。光明海吉星二期项目将建设配套供应水果、水产、粮油干调制品等农副产品，同时引入净菜加工、中央厨房、团餐配送、冷链仓储等服务，形成农产品供应及食品加工总部基地，使得光明海吉星整体市场基础设施完善，种类齐全，能够提供丰富、便捷的批发采购体验，满足区域城配一站式采购需求。

③一期与二期具有良好的协同效应

光明海吉星一期已于 2023 年 10 月开始陆续分区试运营，主要交易功能区的招商工作进展顺利，客户需求旺盛。光明海吉星项目一期所带来的商流和辐射作用将产生溢出效应，带动光明海吉星项目二期及周边区域成为农产品供应链的补充、辅助、配套功能地带，这将为本次募投项目的建成招商带来良好的示范和协同效应，有效保障该项目客户来源。

（2）长沙海吉星一期项目运营情况

①长沙海吉星一期运营情况良好

长沙海吉星一期于 2016 年投入运营，主要承接马王堆蔬菜市场的搬迁和扩

容发展，市场交易品类还涵盖干货、冻品、粮油、肉品、水果等，目前已进入成熟运营期，成为中南地区较有影响力的蔬菜枢纽市场及全国较有影响力的蔬菜中转枢纽。报告期内，长沙海吉星一期的成交额、成交量、出租率情况如下：

经营品类	2025 年 1-3 月			2024 年度		
	交易额 (亿元)	交易量 (万吨)	出租率	交易额 (亿元)	交易量 (万吨)	出租率
蔬菜、干货、冻品、 粮油、肉品、水果	29.87	95.49	91.67%	158.88	426.49	97.33%
经营品类	2023 年度			2022 年度		
	交易额 (亿元)	交易量 (万吨)	出租率	交易额 (亿元)	交易量 (万吨)	出租率
蔬菜、干货、冻品、 粮油、肉品、水果	136.41	400.7	98.00%	156.56	452.83	97.97%

投入运营以来，长沙海吉星一期的财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月					
	营业收入			归母净利润		
长沙海吉星一期	4,631.97			1,693.79		
项目	2024 年		2023 年度		2022 年度	
	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润
长沙海吉星一期	21,746.52	6,184.58	17,156.24	-940.02	21,494.10	6,785.66
项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润
长沙海吉星一期	18,908.25	5,295.77	17,196.80	3,461.95	15,830.63	3,402.32
项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润	营业收入	归母净利润
长沙海吉星一期	14,036.93	2,981.39	13,269.85	4,962.35	9,256.65	-88.83

长沙海吉星一期自投入运营以来市场交易规模稳步提升，除 2023 年市场应对竞争因素外，其他年度经营状况良好，2023 年经营状况有所下滑，主要系长沙市场同城竞争对手红星新市场二期于 2022 年 12 月开业以来，持续对蔬菜上下游采购客户实行补贴，长沙马王堆公司为应对市场竞争也采取相应补贴政策，导致销售费用大幅增加。2024 年，长沙马王堆公司取消相应补贴政策，经营情况正常，故盈利水平开始回升。

②一期与二期存在品种差异

长沙海吉星一期经营品类以蔬菜为核心，涵盖干货、冻品、粮油、肉品、水果等，二期项目计划承接长沙马王堆海鲜水产批发市场搬迁，功能定位为以海鲜、淡水产交易为核心，集大宗采购、城市加工配送、终端零售配货、食品安全检测于一体的综合型农批市场，与项目一期构成多个优势品种联动的综合型农产品批发市场。

③一期为募投项目的实施奠定基础

二期项目确立了“整体规划、分步推进”的建设思路，先期工程主要满足长沙马王堆海鲜水产批发市场的搬迁需求，本次募投项目为后期继续建设工程，以扩大海鲜水产批发业务规模、发展新经营业态为主。公司在一期项目中积累的老市场搬迁、新市场扩容、市场管理等方面的本地化运营经验，为该项目的顺利实施奠定了坚实基础。

综上，本次募投项目相应一期项目运营情况较好，与本次募投项目在经营品类上存在差异且相互补充，具有良好的协同效应，为本次募投项目的实施奠定了基础。

2、发行人其他同类市场的运营情况

（1）本次募投项目的其他同类市场

发行人专注于农产品流通行业 36 年，采取布局全国，网络化经营模式，在全国 20 余个大中城市投资了 35 家实体农产品物流园项目，形成国内最具规模的农产品批发市场网络体系之一。

本次募投项目长沙海吉星二期继续建设项目主要承担马王堆海鲜水产批发市场的搬迁与扩容，属于老市场搬迁，相关同类市场典型代表如下表：

市场	经营地区	投入运营时间	经营品类	市场类型
昌南农产品物流中心	南昌	2008 年	蔬菜、水果、冻品、粮油干货等	老市场搬迁
深圳海吉星	深圳	2011 年	蔬菜、水果、副食品、冻品、茶叶、加工配送等	老市场搬迁
广西新柳邕	柳州	2015 年	蔬菜、水果、水产、海鲜、蛋品、家禽、干货等	老市场搬迁

本次募投项目光明海吉星二期主要优化深圳市菜篮子空间布局，保障农产品

供应，拓展深圳西部“菜篮子”，属于新市场开拓，相关同类市场典型代表如下表：

市场	经营地区	投入运营时间	经营品类	市场类型
成都农产品中心批发市场	成都	2006 年	蔬菜、肉类、水产、海鲜等	新市场开拓
广西海吉星	南宁	2011 年	蔬菜、水果、冻品、肉类、海鲜、粮油等	新市场开拓
天津海吉星	天津	2016 年	蔬菜、水果、冻品、肉类、加工配送等	新市场开拓

（2）发行人其他同类市场的经营情况

新建农产品批发市场一般需要经历建设期、培育期、成长期和成熟期。其中，建设期需持续加强硬件及配套设施建设，完善市场交易和集散功能；培育期需要招商、积累商户资源，带动市场交易、人气、提升出租率，逐步培育市场进入成长、成熟期，以实现长期稳定收益。发行人其他同类市场在运营初期培育阶段，多会采取招商优惠政策，收入和利润水平较低，随着市场培育，盈利能力逐步提升，市场逐步成长并进入成熟期，收入和利润稳步增长。

发行人其他同类市场投入运营以来的出租率及业绩波动情况如下：

①其他同类市场投入运营以来的出租率

市场	投入运营时间	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
成都农产品中心批发市场	2006 年	88.35%	88.69%	88.29%	89.14%	91.02%	92.59%	93.87%	95.46%	96.97%
广西海吉星	2011 年	/	/	/	/	/	83.00%	83.00%	82.00%	90.00%
天津海吉星	2016 年	/	/	/	/	/	/	/	/	/
广西新柳邕	2015 年	/	/	/	/	/	/	/	/	/
昌南农产品物流中心	2008 年	/	/	70.00%	75.00%	95.30%	97.50%	97.00%	97.00%	97.00%
深圳海吉星	2011 年	/	/	/	/	/	40.00%	50.00%	56.27%	61.50%

(续上表)

市场	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
成都农产品中心批发市场	97.03%	97.15%	97.21%	92.63%	97.76%	96.87%	98.83%	98.08%	97.78%	98.41%	97.29%
广西海吉星	90.00%	90.00%	72.00%	93.00%	91.00%	91.00%	94.49%	94.83%	93.75%	92.05%	91.39%
天津海吉星	/	50.00%	55.00%	68.00%	76.00%	54.82%	71.46%	73.17%	71.93%	85.15%	72.61%
广西新柳邕	91.50%	91.89%	90.14%	91.35%	88.90%	94.96%	82.74%	85.71%	81.72%	81.37%	80.67%
昌南农产品物流中心	95.97%	80.16%	80.79%	80.91%	81.04%	79.05%	99.39%	98.37%	94.52%	95.77%	95.60%
深圳海吉星	69.51%	74.89%	96.78%	89.28%	90.44%	91.22%	97.08%	94.63%	98.26%	96.24%	95.59%

②其他同类市场投入运营以来的业绩波动情况

单位：万元

市场	投入运营时间	2006 年		2007 年		2008 年		2009 年	
		收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润
成都农产品中心批发市场	2006 年	982.99	1,928.93	809.32	12.60	2,424.43	247.81	3,398.18	509.34

广西海吉星	2011 年	/	/	/	/	/	/	/	/
天津海吉星	2016 年	/	/	/	/	/	/	/	/
广西新柳邕	2015 年	/	/	/	/	/	/	/	/
昌南农产品物流中心	2008 年	/	/	/	/	3,256.59	997.65	4,268.20	1,749.96
深圳海吉星	2011 年	/	/	/	/	/	/	/	/

(续上表)

单位：万元

市场	2010 年		2011 年		2012 年		2013 年		2014 年	
	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润
成都农产品中心批发市场	4,368.95	1,109.51	5,616.50	1,610.95	6,835.02	2,101.17	8,111.29	2,405.83	9,328.53	3,330.19
广西海吉星	/	/	422.67	-1,853.54	2,410.03	171.76	6,511.43	1,354.15	3,494.11	94.44
天津海吉星	/	/	/	/	/	/	/	/	-	-3,675.14
广西新柳邕	/	/	/	/	/	/	/	/	-	-731.18
昌南农产品物流中心	5,794.39	1,971.30	7,006.02	3,534.54	30,803.67	14,747.14	37,376.98	17,343.05	23,518.87	6,367.98
深圳海吉星	/	/	108.34	-2,204.64	15,632.11	6,456.60	24,236.47	10,465.67	33,048.00	15,667.00

(续上表)

单位：万元

市场	2015 年		2016 年		2017 年		2018 年		2019 年	
	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润
成都农产品中心批发市场	12,615.52	4,781.31	14,876.26	4,634.37	17,046.03	5,046.87	20,121.37	6,573.20	21,777.28	7,741.59
广西海吉星	5,414.67	-14.07	7,661.98	88.22	12,427.94	-2,831.09	11,354.45	2,250.76	11,273.59	3,078.30
天津海吉星	1,903.07	-84.52	1,290.42	-13,223.38	1,011.93	-11,934.79	1,731.37	-569.69	2,353.16	-8,688.90

广西新柳邕	1,483.36	-1,833.71	19,322.75	2,624.48	28,371.86	5,842.33	10,739.46	4,008.15	20,584.74	8,345.23
昌南农产品物流中心	21,500.28	5,341.53	11,505.11	588.95	13,943.39	1,026.24	14,264.33	2,084.23	14,669.55	2,979.88
深圳海吉星	36,341.88	17,055.11	34,458.34	12,151.97	40,396.94	18,812.13	39,937.37	17,024.91	42,798.92	18,963.15

(续上表)

单位：万元

市场	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年 1-3 月	
	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润	收入	归母净利润
成都农产品中心批发市场	23,567.47	9,096.77	32,581.31	9,870.17	40,131.25	10,456.63	48,718.87	12,018.79	57,686.15	12,783.13	13,219.49	2,866.46
广西海吉星	11,677.63	3,635.19	13,484.54	4,370.35	12,340.12	4,083.37	21,909.86	6,397.44	19,140.82	7,176.22	5,633.44	1,780.05
天津海吉星	3,753.37	-7,377.78	5,113.88	-6,897.94	7,401.07	-6,296.00	18,596.82	41.62	34,667.12	964.42	8,921.98	271.68
广西新柳邕	34,711.91	12,615.89	17,280.11	5,723.95	28,532.69	8,040.39	29,123.07	9,673.07	20,349.06	6,903.05	4,143.07	1,432.61
昌南农产品物流中心	15,029.34	3,670.51	15,606.79	3,734.92	15,337.73	2,968.33	17,544.29	4,587.36	18,302.38	4,790.07	4,203.97	1,267.35
深圳海吉星	43,505.12	15,936.84	55,359.28	20,639.97	51,230.74	12,489.29	73,615.07	18,400.25	124,195.32	20,251.99	34,587.70	4,643.67

上述其他同类市场包括老市场搬迁及新拓展市场等不同类型的市场，老市场搬迁及新拓展市场出租率及业绩变化特点如下：

其中，广西新柳邕、昌南农产品物流中心、深圳海吉星等属于老市场搬迁，由于有老市场的客户积累，培育期相对较短，出租率在运营初期就处于较高水平并稳定增长，经营业绩在投入运营初期即可实现稳定盈利；新拓展市场由于无经营基础和客户积累，且存在区域竞争加剧、建设进度推迟等外部影响因素，培育期相对较长，且新市场存在租金减免等优惠招商政策，出租率和经营业绩在培育期存在波动，经过前期培育、积累，市场交易逐步达到良好状况，经营业绩在投入运营后 4-7 年才保持稳定并实现盈利。

成都农产品中心批发市场、广西海吉星、天津海吉星等属于新拓展市场，出租率及业绩变化的原因如下：

成都农产品中心批发市场培育期为 2006 年至 2009 年，项目所在成都地区农产品批发市场竞争激烈，项目运营初期原市场商户被竞争对手抢夺，招商未达到预期状态。市场采取差异化品类经营的策略，逐步引进培育蔬菜、水产和肉类等品类，经营业绩迅速上升。

广西海吉星培育期为 2011 年至 2016 年，项目建设过程中因云桂铁路和南宁地铁建设等外部因素导致项目建设进度延后，且项目所在南宁地区农产品批发市场竞争加剧，导致业绩波动较大。通过深入研究客户需求、合理规划建设、规范市场经营管理，广西海吉星成功引入水果、蔬菜、干杂副食、冻品等经营品类，并通过打造集采配送区、扩大东盟进口水果份额、规划配套商业风情街等措施，增强市场交易氛围，满足客户一站式采购需求，打造城市级商贸物流消费商圈，随着市场培育成熟，2018 年开始出租率和经营业绩稳步提升。

天津海吉星培育期为 2016 至 2022 年，项目运营初期，天津等华北地区农产品批发市场竞争加剧，项目招商经营未达到预期状态，同时，该项目整体投资强度较大，日常运营管理费用较高。随着蔬菜业态不断培育，同时抓住市场机遇，引入水果品类，将城市集配向集采平台转变，拓展国际贸易合作新模式，天津海吉星市场逐渐培育成熟，2023 年开始出租率和经营业绩逐渐好转。

农产品批发市场具有显著的区域性特征，各区域间竞争程度不同，发行人本

次募投项目光明海吉星二期项目和长沙海吉星二期继续建设项目均具有区域性的竞争优势,市场竞争不会对本次募投项目造成不利影响;本次募投项目的规划、建设等工作正在有序推进中,暂不存在导致本次募投项目建设进度推迟的外部因素;因此,不存在导致本次募投项目出租率偏低和经营业绩较差的外部影响因素。

综上,发行人旗下众多老市场搬迁、新市场拓展等不同类型的市场的成功分期开发运营经验,为募投项目未来招商及产能消化提供了良好的基础;本次募投项目均有相应一期项目的运营基础,一期对二期项目具有协同带动效应;不存在导致本次募投项目的出租率偏低和经营业绩较差的外部影响因素;长沙海吉星二期继续建设项目为老市场搬迁,项目培育期相对较短,预计在运营初期项目即可实现稳定盈利;光明海吉星二期项目为新市场拓展,且项目位于发行人竞争优势区域,预计项目培育期相对较短。

(3) 发行人其他同类市场不影响本次募投项目的产能消化

发行人其他同类市场与本次募投项目光明海吉星二期、长沙海吉星二期继续建设项目存在地区差异,不会构成竞争,不影响本次募投项目的产能消化。

其中,本次募投项目光明海吉星二期与深圳海吉星均位于深圳市,但光明海吉星二期位于深圳西部光明区,深圳海吉星位于深圳东部龙岗区,相距约 50 公里,辐射范围不同。深圳市政府高度重视“菜篮子”建设工作,对“菜篮子”小镇工作做出部署要求,即按照深圳市“1+1+11+N”菜篮子空间布局,规划建设一东(深圳海吉星)一西(光明海吉星)两个一级供应点,保障农产品供应,优化深圳市“菜篮子”供应体系。光明海吉星项目是深圳市“一东一西”“一体两翼”农产品供应体系的重要部分,与深圳海吉星市场形成东西呼应、功能互补格局,进一步优化深圳市“菜篮子”供应体系,确保深圳肉菜供应“量足价稳品质高”。

(三) 本次募投项目具体产能消化措施,是否存在新增产能无法消化的风险

1、光明海吉星二期项目产能消化具体措施

(1) 意向商户来源

光明海吉星二期项目规划正式实施之前,公司深入调研了深圳及周边地区的农产品批发市场现状,主要聚焦于深圳西部、东莞市的老旧批发市场。这些市场

多为典型二级批发的老式市场，普遍存在着消防设施老化、钢结构屋盖腐蚀、建筑结构问题频发、市场布局不合理及冷链仓储设施不完善等突出问题。公司持续跟进上述市场商户动态，为后续消化二期产能奠定基础。

本次募投项目新增商户数量与意向商户的匹配情况如下：

项目	商户数量(个)	意向商户来源	意向商户合计数量(个)	覆盖率
水果交易区	86	宝安中涵水果市场，东莞下桥水果市场	90	105%
水产交易区	47	光明天粮水产市场，东莞沿江新富民水产批发市场	43	91%
干调粮油交易区	47	东莞信立国际农产品贸易城，宝安农贸批发市场	80	170%
净菜加工分拣配送区	20	东莞新富佳农产品批发市场，广州江南农产品批发市场，宝安及光明周边商户	40	200%
光鲜生活街区	106	配套区域，餐饮、娱乐、咖啡茶饮等零售型客户	50	47%
光鲜生活	250	配套区域，面向光明海吉星商户招商	117	47%
总部基地	20	配套区域，面向光明海吉星商户招商	15	75%
合计	576	/	435	76%

注：存在部分商户租赁两个以上商铺的情况。

上述可招商市场的意向商户数量来源于项目招商部门对宝安中涵水果市场、东莞下桥水果市场、光明天粮水产市场等目标客户群体的调研和初步洽谈。总体上来看，意向商户数量覆盖本项目新增商户数量的比例达 76%，部分交易区如光鲜生活街区、光鲜生活的意向商户覆盖率相对较低，公司已制定招商策略，将持续开展商户调研工作，加大对餐饮、娱乐、咖啡茶饮等零售型客户的招商力度，储备客户资源，吸引更多优质商户，不断提升意向商户的覆盖率。同时，在市场投入运营后，随着市场运营的逐渐成熟和交易活跃度逐步提升，会吸引更多优质商户，项目出租率也将进一步提升。

上述可招商市场中，光明天粮水产市场、宝安农贸批发市场等为典型二级批发的老式市场，部分商户有意愿搬迁到稳定的新环境经营；东莞下桥水果市场、东莞沿江新富民水产批发市场、东莞信立国际农产品贸易城、东莞新富佳农产品批发市场、广州江南农产品批发市场等距离深圳较远，部分在深圳有业务的商户有意愿到深圳开设分店缩短物流距离，降低物流成本；宝安中涵水果市场计划拆

迁，公司可以引进部分商户安置到光明海吉星。

（2）客户拓展情况

在客户资源拓展方面，光明海吉星作为深圳市重大项目和重点民生工程，通过公司“海吉星”品牌影响力，及公司深圳地区及全国布局多地项目协同，吸引商户入驻，引进产地直供商户和冷链物流服务企业。同时，公司持续开展对潜在市场的商户调研工作，在推进竞争市场分析研究的同时，与相关市场的商户洽谈，储备客户资源，为后续消化二期产能做足准备。

（3）后续招商策略

在光明海吉星二期项目的招商方面，公司将采取策略组合，加大招商、推进后续二期产能消化，具体如下：

①区域供应链导入策略：根据区域水果、水产品类的供应流通情况，锁定区域供应目标市场与批发商户，优先招商引入区域目标商户，能够快速形成市场交易氛围与降低招商成本；

②产地资源引入策略：基于一期市场各品类培育与形成的基础流量，结合二期区域供应商导入形成基本交易形态，通过引入产地商户增加二期市场经营品类对外竞争优势，带动二批商户培育，升级为具有自有源头来货的一级批发商；

③营销推广策略：一是采取线上推广模式，利用微博、微信公众号、抖音、快手等社交媒体平台，加强二期市场对外宣传推广，同时，联动一期商户发布市场动态、商户故事、农产品知识等内容，以商户个人私域进行宣传，做到精准目标客户投放推广；二是采取线下推广模式，锁定目标市场采购商户群体，通过线下宣传的方式进行推广与储备。

2、长沙海吉星二期继续建设项目产能消化具体措施

（1）意向商户来源

长沙海吉星二期继续建设项目规划期间，调研了长沙市各批发市场的业务现状，结合市场整体规划，二期继续建设项目海鲜水产区域主要客户来源为先期工程客户业务扩容的需求增量，肉类区域主要客户来源为长沙地区及周边潜在客户群体，蔬菜区域主要客户来源为长沙海吉星一期客户业务扩容，海鲜餐饮加

工及配送主要客户来源为项目周边现有的加工配送商户。

本次募投项目新增商户数量与意向商户的匹配情况如下：

项目	商户数量 (个)	意向商户来源	意向商户合计数量(个)	覆盖率
车板交易大棚	30	长沙马王堆海鲜水产批发市场、广东黄沙水产、福建名成水产市场、浙江宁波路林市场、上海江扬市场等同类批发市场	40	133%
海鲜交易区	120	长沙马王堆海鲜水产批发市场、广东黄沙水产、福建名成水产市场、浙江宁波路林市场、上海江扬市场等同类批发市场	189	158%
海鲜肉类冻品交易区	108	长沙水渡河市场、长沙红星市场、省内大型流通类企业	120	111%
猪牛羊肉类交易区	150	长沙水渡河市场、长沙红星市场、省内大型流通类企业	70	47%
蔬菜加工配送区	40	长沙海吉星周边配送商户、长沙红星市场	30	75%
海鲜餐饮加工及配送区	56	长沙马王堆海鲜水产批发市场	45	80%
海鲜综合楼及配套区	40	长沙马王堆海鲜水产批发市场	30	75%
冷库	30	长沙红星市场	70	233%
合计	574	/	594	103%

注：存在部分商户租赁两个以上商铺的情况。

上述可招商市场的意向商户数量来源于项目招商部门对长沙马王堆海鲜水产批发市场、广东黄沙水产、福建名成水产市场等目标客户群体的调研和初步洽谈。总体上来看，意向商户数量覆盖本项目新增商户数量的比例达到 103%，部分交易区如猪牛羊肉类交易区、蔬菜加工配送区等的意向商户覆盖率相对较低，公司已制定招商策略，将持续开展商户调研工作，加大对肉类客户和加工配送客户的招商力度，储备客户资源，吸引更多优质商户，不断提升意向商户的覆盖率。

上述可招商市场中，长沙马王堆海鲜水产批发市场为公司旗下市场，计划搬迁和扩容发展；广东、福建、浙江等省份的大型水产市场部分商户有意愿入驻长沙海吉星；长沙海吉星一期场地空间有限，很多配送商户在长沙海吉星周边租赁经营场所，长沙海吉星周边配送商户有意愿搬迁到长沙海吉星二期。

（2）客户拓展情况

公司持续跟进上述潜在市场商户动态，正在开展对长沙及周边相关市场目标

客户群体的前期调研工作，储备丰富的商户资源，为后续消化二期继续建设项目产能奠定基础。

（3）后续招商策略

在长沙海吉星二期继续建设项目的招商方面，公司将采取提供优惠、扶持政策，加强招商渠道，并对潜在商户进行筛选，引入高质量商户，促进二期继续建设项目产能消化，具体如下：

①优惠扶持政策：在项目开业初期或特定时间段内，为商户提供租金减免、折扣等优惠政策，降低商户的经营成本，吸引商户入驻；为商户提供市场推广、营销策划、培训等方面的支持，帮助商户提高经营管理水平和市场竞争力。

②加强招商渠道：根据长沙海吉星二期继续建设项目定位和新的目标客户群体，进行定向邀请，宣传介绍项目情况和招商政策，邀请商户入驻。借助长沙马王堆公司的资源和影响力，加强对自身旗下的马王堆海鲜水产批发市场现有商户沟通，鼓励商户业务扩容并入驻二期项目。

③商户优化筛选：公司对潜在和现有商户的资质、信誉、经营实力等进行综合评估，确保入驻商户的质量和水平，并为商户招商入驻提供高质量服务。

3、关于新增产能无法消化的风险提示

考虑到新建农产品批发市场存在培育期，发行人其他同类市场在运营初期收入和利润水平均较低，且农产品批发市场投资建设周期较长，募投项目实施完成后，如果市场环境、政策导向等发生不利变化，可能导致募投项目无法实现预期效益，本次募投项目仍存在新增产能无法消化的风险。

针对上述情况，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素”之“（二）募集资金投资项目新增产能无法消化、无法实现预期效益的风险”补充披露相关风险：

“公司本次发行的募集资金投资项目主要投向公司主营业务，其中，光明海吉星二期项目和长沙海吉星二期继续建设项目分别扩产 67.56%、45.00%，项目具有良好的资源积累和市场基础，但相关项目的可行性分析是基于当前市场环境

及未来发展预期等因素做出的。本次募投项目投资建设周期较长，在上述募集资金投资项目实施完成后，如果市场环境、政策导向等发生不利变化，可能导致公司新建农产品批发市场出租面积、租金、出租率、交易量等与公司预测存在差异，新增产能无法消化，无法实现预期效益。此外，募集资金投资项目实施过程中，可能出现项目延期、投资超支、市场环境变化等情况，前述因素的出现可能导致项目无法实现预期的效益。”

综上所述，光明海吉星二期项目相对光明海吉星一期项目的扩产比例为67.56%，长沙海吉星二期继续建设项目相对长沙海吉星**一期和**二期先期工程的扩产比例为45.00%，**扩产比例不高**；本次募投项目与相应一期项目存在品种差异，不构成竞争关系，相应一期项目经营情况良好，能够为本次募投项目带来良好的示范和协同效应；本次募投项目与发行人其他同类市场存在地区差异，不构成竞争关系；**本次募投项目的意向商户数量基本可以覆盖项目的新增商户数量**，发行人针对本次募投项目制定了有效的产能消化措施；**因此，总体上来说，发行人本次募投项目的新增产能是可以消化的**。针对**潜在**的新增产能无法消化的风险，发行人补充披露了相关风险提示。

四、本次募投项目用地面积、预计商户数量及出租率、交易量、毛利率等与发行人同类市场是否可比，结合上述情况及前期多个项目未达效益、长沙市场竞争加剧导致费用增加等因素，说明本次募投项目的预计效益是否合理、谨慎

（一）本次募投项目用地面积、预计商户数量及出租率、交易量、毛利率等与发行人同类市场是否可比

1、本次募投项目用地面积与发行人同类市场的比较

项目	用地面积（m²）	总建筑面积（m²）
长沙海吉星一期	297,487.00	164,031.88
成都农产品中心批发市场	268,117.76	165,035.48
广西海吉星	380,896.56	159,228.50
天津海吉星	1,192,407.10	519,022.30
广西新柳邕	574,582.42	292,095.33
昌南农产品物流中心	167,767.48	141,032.44
深圳海吉星	303,165.70	612,954.51

项目	用地面积（m²）	总建筑面积（m²）
同类市场平均值	364,849.89	259,882.70
光明海吉星二期	36,000.00	153,200.00
长沙海吉星二期继续建设项目	254,830.64	141,710.66

由于不同区域的农产品批发市场的规划规模、市场定位不同、市场区位、建筑模式、建设时间、运营品类，运营模式也存在差异，因此，项目用地面积、总建筑面积均存在不同程度差异。

2、本次募投项目预计商户数量及出租率与发行人同类市场的比较

项目	商户数量 (个)	出租率			
		2025 年 3 月	2024 年	2023 年	2022 年
长沙海吉星一期	1,779	97.50%	97.50%	98.00%	97.97%
成都农产品中心批发市场	3,837	97.29%	98.41%	97.78%	98.08%
广西海吉星	2,531	91.39%	92.05%	93.75%	94.83%
天津海吉星	2,936	72.61%	85.15%	71.93%	73.17%
广西新柳邕	2,907	80.67%	81.37%	81.72%	85.71%
昌南农产品物流中心	2,371	95.60%	95.77%	94.52%	98.37%
深圳海吉星	6,453	95.59%	96.24%	98.26%	94.63%
同类市场平均值	3,259	92.11%	93.34%	93.15%	94.24%
剔除尚未达产项目的平均值	3,394	95.47%	95.99%	96.46%	96.78%
光明海吉星二期	576	项目达产后预计出租率为 95%			
长沙海吉星二期继续建设项目	574	项目达产后预计出租率为 95%			

由于不同农产品批发市场的定位和辐射范围、区域竞争情况、占地面积、建筑面积、规划规模不同，商户数量均存在不同程度差异；报告期内，剔除天津海吉星、广西新柳邕等尚未达产的项目，本次募投项目同类市场出租率平均值分别为 96.78%、96.46%、95.99%和 95.47%，与本次募投项目达产后的预计出租率 95% 不存在较大差异。

3、本次募投项目交易量与发行人同类市场的比较

项目	交易量（万吨）			
	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
长沙海吉星一期	95.50	445.35	400.70	452.83
成都农产品中心批发市场	48.40	251.00	241.00	238.00

项目	交易量（万吨）			
	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
广西海吉星	44.84	225.76	214.51	200.13
天津海吉星	88.13	369.72	344.10	261.92
广西新柳邕	24.65	116.76	110.94	106.93
昌南农产品物流中心	87.38	402.20	398.49	384.17
深圳海吉星	65.50	310.98	318.74	316.90
同类市场平均值	64.91	303.11	289.78	280.13
光明海吉星二期	规划年交易量 40 万吨，运营期前三年为 28 万吨、32 万吨、36 万吨，第四年为 38 万吨并保持稳定。			
长沙海吉星二期继续建设项目	由于长沙海吉星不以交易量作为交易服务费的计算基础，因此未预测交易量。			

由于不同农产品批发市场规模、批发市场层级、主营品类不同，故交易量均存在不同程度差异。

4、本次募投项目毛利率与发行人同类市场的比较

项目	毛利率			
	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
长沙海吉星一期	66.64%	57.12%	56.43%	54.77%
成都农产品中心批发市场	68.17%	63.56%	64.05%	60.59%
广西海吉星	59.36%	60.13%	58.24%	51.20%
天津海吉星	31.08%	32.45%	30.17%	-25.36%
广西新柳邕	52.49%	50.86%	51.46%	49.16%
昌南农产品物流中心	52.59%	48.00%	46.67%	40.30%
深圳海吉星	57.57%	57.18%	55.04%	47.28%
同类市场平均值	57.04%	54.72%	53.72%	46.91%
光明海吉星二期	项目投入运营后前三年毛利率分别为 6.88%、45.18%、50.15%，第四年达产，达产后的毛利率为 53.64%。			
长沙海吉星二期继续建设项目	项目投入运营后前三年毛利率分别为 36.44%、58.74%、60.20%，第四年达产，达产后的毛利率为 62.82%。			

注：长沙海吉星一期为长沙马王堆公司运营的长沙黄兴海吉星国际农产品物流园项目，不包括长沙马王堆海鲜水产批发市场。

本次募投项目光明海吉星二期项目达产后的毛利率为 53.64%，与公司同类市场平均毛利率水平基本相当。本次募投项目长沙海吉星二期继续建设项目达产后的毛利率为 62.82%，较公司同类市场平均毛利率水平偏高，主要原因是本次募投项目的土地在长沙海吉星一期项目投资建设时即取得，募投效益测算不包括

土地使用费和相应的土地使用权摊销，报告期内，长沙海吉星一期项目剔除土地使用费和相应的土地使用权摊销后的毛利率为 56.98%、59.04%、59.39%和 69.22%，由于长沙海吉星一期项目 2016 年投入运营，资产维护支出占收入的比例略高于本次募投项目，故报告期内 2022 年-2024 年长沙海吉星一期项目整体毛利率略低于本次募投项目长沙海吉星二期继续建设项目达产后的预测毛利率。

针对上述情况，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素”之“（七）募投项目实际指标无法达到效益测算水平的风险”补充披露相关风险：

“公司本次发行的募集资金投资项目长沙海吉星二期继续建设项目预计达产后的毛利率为 62.82%，2022 年度、2023 年度和 2024 年度，同类市场平均毛利率水平为 46.91%、53.72%和 54.72%，较公司同类市场平均毛利率水平偏高，主要原因是长沙海吉星二期继续建设项目的土地在一期项目投资建设时即取得，募投效益测算不包括土地使用费和相应的土地使用权摊销。如果考虑土地使用费和相应的土地使用权摊销，长沙海吉星二期继续建设项目达产后的毛利率将低于预期，将会导致募投项目实际指标无法达到效益测算水平等情形。”

（二）前期多个项目未达效益的原因

报告期内，前次募投项目的预期效益实现情况如下：

单位：万元

项目名称	预计效益			实际效益			是否达到预计效益
	2022 年	2023 年	2024 年	2022 年	2023 年	2024 年	
广西海吉星农产品国际物流中心项目	11,740	12,739	13,352	4,083	6,397	7,176	否
深圳海吉星国际农产品物流园 1 号楼项目	-230.25	-2.44	265.06	/	/	/	否
天津翰吉斯国际农产品物流园项目	20,818	21,483	22,969	-6,296	42	964	否

广西海吉星农产品国际物流中心项目未达预期，主要系项目建设过程中因云桂铁路和南宁地铁建设等外部因素导致项目建设进度延后，同时，项目所在南宁地区农产品批发市场竞争加剧；深圳海吉星国际农产品物流园 1 号楼项目未达预期，主要系项目因外部因素未能按照工程计划竣工并投入使用；天津翰吉斯国际

农产品物流园项目收益未达预期，主要系项目所在的天津等华北地区农产品批发市场竞争加剧，项目招商经营未达到预期状态，同时，该项目整体投资额度较大，日常运营管理费用较高。随着市场培育逐渐成熟，目前广西海吉星农产品国际物流中心项目运营和盈利情况良好，根据规划调整和市场实际，逐步进行后续开发，盈利能力进一步释放；天津翰吉斯国际农产品物流园项目经前期培育，已逐渐进入快速成长期，经济效益进一步提升。

前次募投与本次募投项目光明海吉星二期项目、长沙海吉星二期继续建设项目均为独立规划、建设、运营的农产品批发市场项目，前次募投项目是公司在城市进行的“从 0 到 1”的新规划项目，没有搬迁基础和一期项目基础，市场培育周期和难度相对较大，本次募投项目均为二期项目，均有一期项目的协同和带动效应。此外，农产品批发市场区域性特征较强，前次募投与本次募投项目所在区域不同，本次募投项目所在区域为发行人经营较成熟的市场区域，其中，光明海吉星二期项目所在深圳区域为发行人总部所在地，发行人在深圳区域经营多年，旗下深圳海吉星国际农产品物流园、福田农产品批发市场、南山农批市场等市场在深圳地区农产品批发市场中占据主导地位，长沙海吉星二期继续建设项目所在长沙区域，长沙马王堆公司自 1999 年开始先后建设并运营长沙马王堆蔬菜批发（已搬迁至长沙海吉星一期）、长沙马王堆海鲜水产批发市场和长沙海吉星一期，具有良好的项目基础。

故前次募投建设进度推迟、效益不达预期不会对本次募投项目造成不利影响。

（三）长沙市场竞争加剧导致费用增加的原因及本次募投项目的竞争优势

1、长沙市场竞争加剧导致销售费用增加的原因

2023 年，长沙市场同城竞争对手红星新市场二期于 2022 年 12 月开业以来，持续对蔬菜上下游采购客户实行补贴，长沙马王堆公司为应对市场竞争也采取相应补贴政策，导致销售费用大幅增加。**2024 年**，长沙马王堆公司取消相应补贴政策，经营情况正常，故盈利水平开始回升。

报告期内，长沙马王堆公司的经营业绩和毛利率变动情况如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	27,199.11	24,629.67	35,023.83	7,937.59

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	13,770.19	11,797.37	20,164.93	4,358.76
销售费用	819.48	9,455.33	15.35	3.74
净利润	8,599.93	1,382.50	8,829.44	2,329.56
毛利率	49.37%	52.10%	42.43%	45.09%

从上表可以看出，市场竞争对长沙马王堆公司 2023 年度的毛利率无不利影响。长沙马王堆公司为应对市场竞争采取相应补贴政策，导致 2023 年销售费用大幅增加，2024 年市场竞争影响因素消除，长沙马王堆公司销售费用和净利润回归正常水平，市场竞争未对长沙马王堆公司经营业绩产生持续影响。

长沙马王堆公司经营的海鲜、水产品类在长沙区域具有突出竞争优势，发行人本次募投项目主要承担海鲜、水产品类的搬迁与扩容，具有区域性的竞争优势，发行人将积极采取措施应对竞争对手的市场竞争，预计市场竞争不会对本次募投项目的经营业绩造成不利影响，本次募投项目效益测算具有合理性。

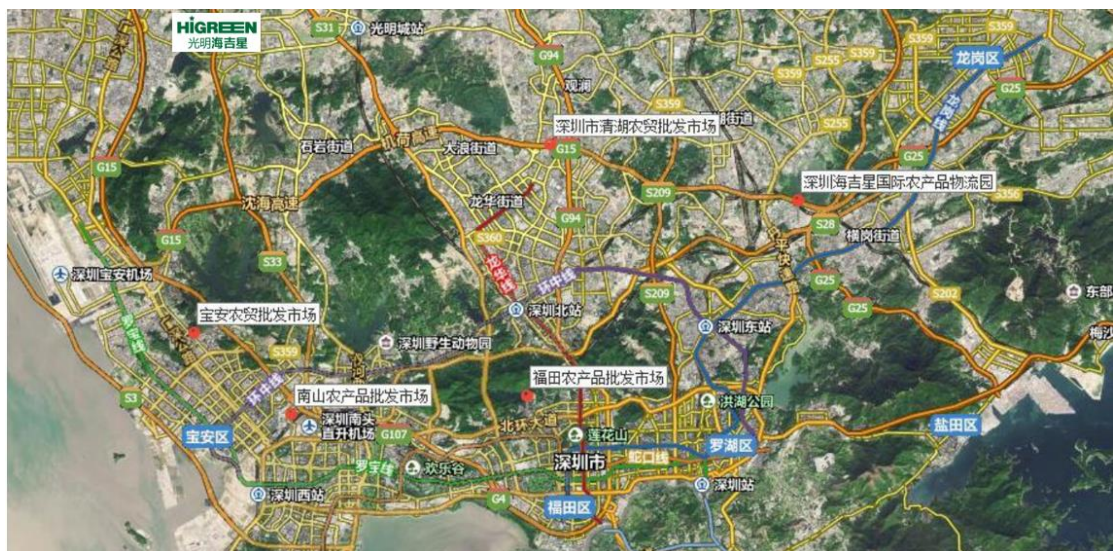
2、本次募投项目的竞争优势

农产品批发市场受市场所在地人口规模、消费需求、农产品市场基础、服务半径等因素的影响，具有显著的区域性特征。由于农产品批发市场区域性辐射和城市间经济发展水平差异、城市规划等因素的影响，导致各区域间竞争程度不同。

（1）光明海吉星二期项目的竞争优势

①光明海吉星二期项目的竞争环境

目前深圳市常住人口约为 1,760 万，除光明海吉星项目外，深圳地区主要的农产品批发市场（农贸批发市场）有五个，分别是深圳海吉星、福田农产品批发市场、南山农批市场、宝安农贸批发市场、清湖农贸批发市场。



深圳市现有农产品批发市场分布图

目前，深圳市主要农产品批发市场情况如下：

市场	基本情况	备注
深圳海吉星国际农产品物流园	市场占地 30 万平方米，建筑面积 82 万平方米，主要经营蔬菜、水果、冻品、副食品等品种，其中蔬菜和水果两大主要品种是深圳市内一级批发，蔬菜基本供应本市，市场占有率达到 90%；水果大部分供应本市，占有率达到 70%以上，部分供应香港。	蔬菜、水果一级批发市场
福田农产品批发市场	市场占地面积约 7.96 万平方米，经营面积约 9 万平方米，主要经营蔬菜、水果、淡水鱼、副食品、花卉、观赏鱼六大交易区和粮油、饮料、水产干品、土特产、中药材、禽蛋、冻品七条专业街，规划建设了茶叶交易中心和滋补保健类中药材干货城，是深圳市城区主要的农产品集散中心之一。	二级批发市场
南山农批市场	市场经营规模约为 3.37 万平方米，主要经营水果、肉类、茶叶以及粮油等品类。	二级批发市场
宝安农贸批发市场	市场建筑面积 2 万多平方米，属于区域性的农贸市场，主营蔬菜、水果、肉类、水产等品类。	二级批发市场
清湖农贸批发市场	市场占地面积 1 万多平方米，建筑面积 2 万多平方米，主营蔬菜、海鲜、肉类、粮油及日用杂货等。	二级批发市场

上述市场中深圳海吉星国际农产品物流园、福田农产品批发市场、南山农批市场为发行人运营的农产品批发市场，在深圳地区农产品批发市场中占据主导地位。除了深圳海吉星国际农产品物流园经营规模较大、属于一级批发市场、经营管理相对成熟外，其它市场运营较早，属于二级批发市场，市场规模相对较小，市场功能和结构等规划设计老旧。此外，在人口密度较高的深圳西部宝安区和光明区缺少大型规模的农产品批发市场，无法充分满足区域内的消费需求。

②光明海吉星二期具有突出的竞争优势

光明海吉星项目是发行人在深圳地区运营农产品批发市场之一，也是深圳市

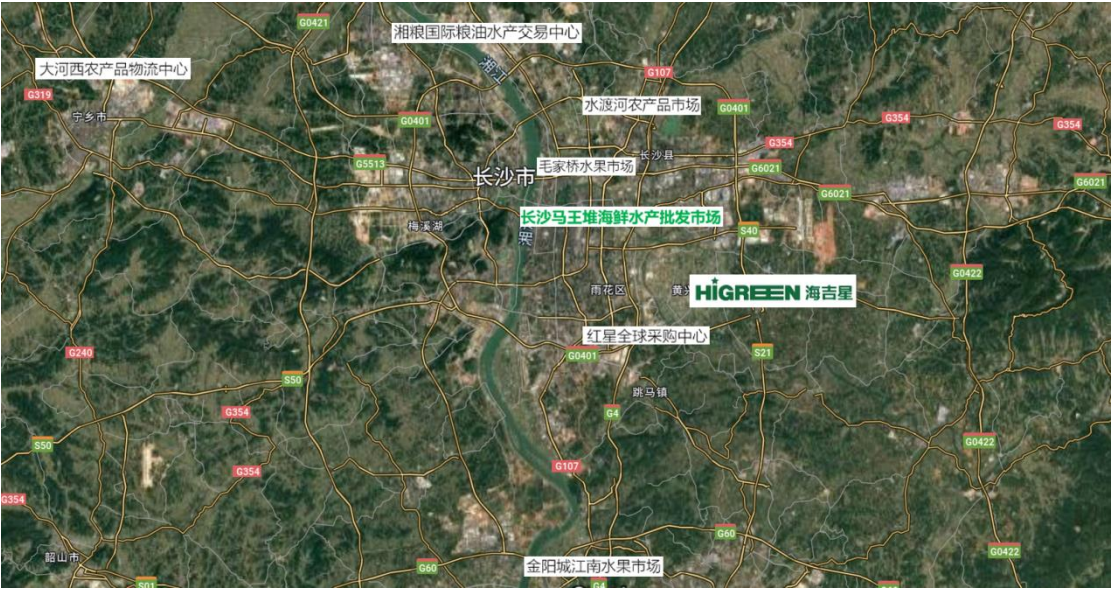
“一东一西”“一体两翼”农产品供应体系的重要部分，与发行人旗下深圳海吉星市场形成东西呼应、功能互补格局，进一步优化深圳市“菜篮子”供应体系，确保深圳市农产品供应链条安全平稳运行，符合深圳市政府对“菜篮子”空间布局和建设工作的部署要求。

光明海吉星二期项目的顺利实施，将与光明海吉星一期项目形成功能性互补，打造集智能交易、智能物流、智能供应链服务于一体的新型农产品批发交易中心，有效吸纳深圳西部区域水产与粮油干调批发客户，打造深圳市西部菜篮子工程，保障深圳市农产品供应，进一步提升公司“海吉星”品牌知名度和影响力，巩固和加强公司在深圳农产品批发市场领域龙头地位。

(2) 长沙海吉星二期继续建设项目的竞争优势

①长沙海吉星二期继续建设项目的竞争环境

长沙市政府把加快发展现代物流业务提高到转变经济发展方式、推进“两型社会”建设、提升城市综合竞争力和可持续发展能力的战略高度。



长沙市现有农产品批发市场分布图

目前，长沙市主要农产品批发市场情况如下：

市场	基本情况	备注
长沙海吉星	市场规划占地 900 亩，一期 500 亩，日交易量 1 万吨以上。经营品类以蔬菜为主，包括水果、粮油、干杂等。	蔬菜一级批发市场
长沙马王堆海鲜水产批发市场	市场占地 50 余亩，日交易量 300-500 吨，经营品类以海鲜为主，包括部分肉类。	海鲜一级批发市场

市场	基本情况	备注
红星全球采购中心	市场占地 2,000 亩，水果日均交易量 1.5 万吨。经营品类以水果为主，包括水果、蔬菜、水产、粮油、冻品。	水果一级批发市场
湘粮国际粮油水产交易中心	市场占地 1,700 亩，经营品类包括粮油、水产、海鲜、冻品、干货、果蔬、肉类、食品、特产等。	综合性批发市场
毛家桥水果市场	市场占地 500 亩，水产日交易量 200-400 吨，经营品类包括水产、肉类、蔬菜。	水果二级批发市场
水渡河农产品市场	市场蔬菜日交易量 800-1,000 吨，经营品类以蔬菜为主，包括水果、水产、畜禽。	水产二级批发市场
大河西农产品物流中心	市场规划占地 1,500 亩，开发 253 亩，水果日交易量 300 吨，经营品类包括水果、蔬菜。	蔬菜二级批发市场
金阳城江南水果市场	市场规划占地 900 亩，一期 500 亩，日交易量 1 万吨以上。经营品类以蔬菜为主，包括水果、粮油、干杂等。	水果二级批发市场

长沙市农产品批发市场基本形成多个批发市场充分竞争的格局，其中，公司旗下长沙海吉星和长沙马王堆海鲜水产批发市场经营优势品种为蔬菜、海鲜等，红星全球采购中心经营优势品种为水果等，两大市场在巩固经营优势品种业务的同时，也有拓展交易品类的计划，形成错位竞争的格局。其中，红星全球采购中心的二期涉及蔬菜、海鲜水产、肉食、干调粮油、加工配送、智慧冷藏保鲜等业态，与长沙海吉星有一定的竞争关系。

②长沙马王堆海鲜水产批发市场具有较强的市场竞争力

长沙马王堆海鲜水产批发市场于 2004 年投入运营，经过多年经营，已成为全国海鲜水产批发市场的知名品牌，以长沙马王堆海鲜水产批发市场为中心的区域，已成为长沙海鲜水产领域的名片。长沙马王堆海鲜水产批发市场拥有一批忠实、粘合度高的客户，共同发展意愿强烈，是本次募投项目的重要客户基础。根据全国城市农贸中心联合会发布的《关于公布 2022 年度全国农产品批发市场行业排序结果的通知》，长沙马王堆海鲜水产批发市场在全国水产品批发市场 30 强中居第 3 位，具有较强的市场竞争力，将为本次募投项目实施提供较好的基础。

长沙海吉星二期项目主要承接长沙马王堆海鲜水产批发市场的搬迁与扩容，先期工程主要满足长沙马王堆海鲜水产批发市场的搬迁需求，本次募投项目后期继续建设工程则以扩大海鲜水产批发业务规模、发展新经营业态为主。长沙马王堆海鲜水产批发市场良好的客户基础与知名度、较强的市场竞争力将为本次募投项目顺利实施提供基础。

综上，农产品批发市场具有显著的区域性特征，各区域间竞争程度不同，发

行人本次募投项目光明海吉星二期项目和长沙海吉星二期继续建设项目均具有区域性的竞争优势，市场竞争不会对本次募投项目造成不利影响。

（四）本次募投项目的预计效益是否合理、谨慎

如前所述，由于不同区域的农产品批发市场的规划规模、市场定位不同、市场区位、建筑模式、建设时间、运营品类，运营模式也存在差异，因此，项目用地面积、总建筑面积均存在不同程度差异；由于不同农产品批发市场的定位和辐射范围、区域竞争情况、占地面积、建筑面积、规划规模不同，商户数量**均存在不同程度差异**；本次募投项目的预计出租率与发行人其他同类市场报告期内的出租率不存在较大差异，本次募投项目的预计出租率合理、谨慎；由于不同农产品批发市场规划规模、批发市场层级、主营品类不同，故交易量**均存在不同程度差异**；光明海吉星二期项目预计毛利率与发行人其他同类市场平均毛利率水平基本相当，长沙海吉星二期继续建设项目毛利率较公司同类市场平均毛利率水平偏高，但具备一定原因与合理性；农产品批发市场区域性特征较强，本次募投项目特点与前次募投项目具有较大差异，故前次募投建设进度推迟、效益不达预期不会对本次募投项目造成不利影响；农产品批发市场各区域间竞争程度不同，本次募投项目具有较强的市场竞争优势，市场竞争环境不会对本次募投项目造成不利影响。

针对市场竞争环境可能发生的不利变化，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素”之“（二）募集资金投资项目新增产能无法消化、无法实现预期效益的风险”补充披露相关风险：

“公司本次发行的募集资金投资项目主要投向公司主营业务，具有良好的资源积累和市场基础，但相关项目的可行性分析是基于当前市场环境及未来发展预期等因素做出的。本次募投项目投资建设周期较长，在上述募集资金投资项目实施完成后，如果市场环境、政策导向等发生不利变化，可能导致公司新建农产品批发市场出租面积、租金、出租率、交易量等与公司预测存在差异，新增产能无法消化，无法实现预期效益。此外，募集资金投资项目实施过程中，可能出现项目延期、投资超支、市场环境变化等情况，前述因素的出现可能导致项目无法实现预期的效益。”

综上，本次募投项目的预计效益合理、谨慎，发行人已补充披露相关风险。

五、光明二期项目用地预计取得时间，是否存在实质性障碍；该项目由成立时间较短的光明公司实施的原因，其是否具有相应实施能力；长沙二期继续建设项目实施主体长沙公司少数股东的主要情况，少数股东不同比例提供借款的原因及合理性，相关安排是否损害上市公司利益和相关股东合法权益，是否符合《监管规则适用指引——发行类第6号》6-8的相关规定

（一）光明海吉星二期项目用地预计取得时间，是否存在实质性障碍

2024年3月11日，深圳市光明区投资促进服务中心出具的说明文件载明，“光明海吉星二期项目已经光明区产业用地项目引进监管工作领导小组会议审议，会议原则同意项目遴选方案、产业发展监管协议、预选址方案等。项目拟选址地块位于光明区马田街道公明南环大道与南光高速交汇处，占地约3.6万平方米，用地性质为物流用地（W0），将按照《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法的通知（深府规〔2019〕4号）》有关规定通过‘招拍挂’方式出让。我中心作为光明区招商引资的主管部门，负责本项目产业项目遴选事项。目前正对意向用地单位：深圳市光明海吉星供应链运营有限公司开展产业引进遴选工作，各项用地相关工作有序推进中，正按政策规定及产业引进流程提请相关会议审议，暂未发现产业引进流程和土地出让工作存在实质性障碍或重大不确定性。”

2024年10月10日，深圳市光明区人民政府出具的说明文件载明，“项目遴选方案中意向主体单位为市属国企深圳市农产品集团股份有限公司旗下的项目公司‘深圳市光明海吉星供应链运营有限公司’。目前预选址地块的清拆进度正常，上述国有建设用地使用权出让不存在实质性障碍或重大不确定性，项目遴选方案及产业发展监管协议正提交市重点产业项目遴选小组会议审定，待审定通过后，光明区将积极开展地块招拍挂工作。”

因此，截至本回复报告出具日，光明海吉星二期项目用地已经完成区级产业遴选，目前正在根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》有关规定进行深圳市级重点产业项目遴选工作，现处于深圳市有关政府部门对遴选材料进行审批的阶段。根据发行人确认，**光明海吉星二期项目用地已完成土地整备**，预计于

2025 年 10 月完成土地使用权出让程序。

综上所述，光明海吉星二期项目用地在规划已批的土地整备利益统筹项目实施范围内，根据发行人确认，光明海吉星二期项目用地已完成土地整备，预计于 2025 年 10 月完成土地使用权出让程序；光明海吉星二期项目的国有建设用地使用权出让给意向用地单位不存在实质性障碍。

（二）该项目由成立时间较短的光明公司实施的原因，其是否具有相应实施能力

光明海吉星二期项目由深圳市光明海吉星供应链运营有限公司（以下简称“光明公司”）实施的主要原因如下：

（1）公司下属农产品批发市场通常由公司独资设立或与合作方共同出资设立项目公司，作为农批市场项目建设与运营的实施主体。项目公司负责取得项目用地，并开发、建设地上建筑物；资金方面由公司向项目公司增资、借款及项目公司自行融资等多种方式；经营管理方面，由公司向项目公司委派核心经营管理人员。由新设立的光明公司实施光明海吉星二期项目符合公司一直以来开发运营农批市场的惯例；公司专注于农产品批发市场行业 36 年，具备丰富的农产品批发市场经营经验和资深的农批市场管理人才积累；公司已向光明公司委派多名具有批发市场运营管理经验的经营管理人员，因此，光明公司具有实施光明海吉星二期项目的能力。

（2）光明海吉星一期项目由公司的参股企业深圳市光明海吉星农产品产业发展有限公司实施运营（公司持有深圳市光明海吉星农产品产业发展有限公司的控股股东深圳市农产品流通产业发展投资企业（有限合伙）41.1765%的出资份额），因深圳市光明海吉星农产品产业发展有限公司和深圳市农产品流通产业发展投资企业（有限合伙）的投资计划中不包含光明海吉星二期项目的建设及运营，因此光明海吉星二期项目未由深圳市光明海吉星农产品产业发展有限公司进行实施。

综上所述，光明公司具有实施光明海吉星二期项目的能力。

(三) 长沙二期继续建设项目实施主体长沙公司少数股东的主要情况，少数股东不同比例提供借款的原因及合理性，相关安排是否损害上市公司利益和相关股东合法权益，是否符合《监管规则适用指引——发行类第6号》6-8的相关规定

1、长沙海吉星二期继续建设项目实施主体长沙公司少数股东的主要情况

截至本回复报告出具之日，长沙马王堆公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	深农集团	10,196.00	50.98%
2	湖南同超控股有限公司	7,844.00	39.22%
3	长沙博达资产管理有限公司	1,960.00	9.80%
合计		20,000.00	100.00%

长沙马王堆的少数股东为湖南同超控股有限公司（以下简称“同超控股”）和长沙博达资产管理有限公司（以下简称“长沙博达”），持股比例分别为 39.22% 和 9.80%，少数股东主要情况如下：

(1) 同超控股

公司名称	湖南同超控股有限公司
统一社会信用代码	91430100183875255D
法定代表人	张卫民
成立日期	1998 年 9 月 25 日
企业类型	其他有限责任公司
住所	长沙市芙蓉区万家丽中路一段 43 号银力家园 3-716 号
注册资本	1,000.00 万元
经营范围	企业总部管理；房屋租赁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

同超控股的股权结构如下：

序号	股东姓名	持股比例	认缴出资额（万元）
1	张卫民	6.6088%	66.0883
2	周平勇	4.6262%	46.2618
3	王正坤	3.5247%	35.2471
4	周干清	3.3899%	33.8989
5	刘国华	3.3044%	33.0442

序号	股东姓名	持股比例	认缴出资额（万元）
6	胡迎春	3.3044%	33.0442
7	王雅赛	3.2643%	32.6432
8	周锋	3.0947%	30.9470
9	王志坚	3.0934%	30.9337
10	方文凯	3.0432%	30.4315
11	周汉忠	2.9211%	29.2110
12	陈嵘	2.8885%	28.8850
13	阳小妮	2.8228%	28.2285
14	刘国军	2.8044%	28.0435
15	张滢	2.7872%	27.8717
16	张国辉	2.7797%	27.7968
17	鲁丛笑	2.7334%	27.3341
18	宋湘国	2.7316%	27.3165
19	游再福	2.7316%	27.3165
20	王伟华	2.7316%	27.3165
21	王定邦	2.7316%	27.3165
22	周浪	2.7237%	27.2372
23	唐伟玲	2.7052%	27.0522
24	何丹	2.7008%	27.0081
25	熊茂林	2.6960%	26.9596
26	罗义	2.6885%	26.8847
27	张利利	2.6695%	26.6953
28	汪媛	2.6634%	26.6336
29	刘广	2.6612%	26.6116
30	肖四明	2.6435%	26.4353
31	徐光辉	2.6435%	26.4353
32	易建芳	2.6435%	26.4353
33	沈绍桂	2.6435%	26.4353

(2) 长沙博达

公司名称	长沙博达资产管理有限公司
统一社会信用代码	914301007328549680
法定代表人	申朝晖

成立日期	2001 年 11 月 12 日
住所	湖南省长沙市岳麓区观沙岭石岭塘银杉路 382 号
注册资本	200,000 万元人民币
经营范围	资产管理（不含代客理财）；地产开发；房地产租赁经营；物业管理；市场管理服务；企业财务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股权结构	长沙市国有资产经营集团有限公司持股 100%

2、少数股东不同比例提供借款的原因及合理性，相关安排是否损害上市公司利益和相关股东合法权益

（1）少数股东不同比例提供借款的原因

经核查并经公司确认，本次募集资金到位后，公司将以借款方式将募集资金投入长沙马王堆，用于长沙海吉星二期继续建设项目。长沙马王堆的少数股东同超控股、长沙博达不同比例提供借款。

根据少数股东同超控股于 2024 年 9 月 25 日出具的《说明函》，鉴于长沙马王堆日常生产经营由发行人主导，同超控股属于多名自然人股东持有的民营企业，注册资本 1,000 万元，根据其现有资金情况，暂无对长沙海吉星二期继续建设项目的借款安排。

根据原少数股东长沙国控资本管理有限公司（以下简称“长沙国控”）于 2024 年 4 月 2 日出具的《复函》，鉴于长沙国控自身资金情况，其决定暂不向长沙马王堆提供借款用于长沙海吉星二期继续建设项目。根据长沙市国资产业控股集团有限公司于 2024 年 9 月 14 日出具的《长沙市国资产业控股集团有限公司股权划转工作方案》和长沙博达于 2024 年 10 月 9 日出具的《说明函》，长沙国控持有的长沙马王堆 9.80% 的股权拟全部无偿划转至长沙博达，长沙博达系长沙市国有资产经营集团有限公司的全资子公司，实际控制人系长沙市国有资产监督管理委员会。前述股权划转已于 2024 年 12 月 27 日完成，长沙博达目前为长沙马王堆的直接股东。根据长沙博达于 2025 年 4 月 22 日出具的《补充说明函》，鉴于长沙博达经营和资金等安排，其不按持股比例向长沙马王堆提供借款。

综上所述，同超控股认为长沙马王堆的日常经营由发行人主导，根据现有资金情况，其暂不向长沙海吉星二期继续建设项目借款；长沙博达由于经营和资金

等安排，其不按持股比例向长沙海吉星二期继续建设项目提供借款。

(2) 少数股东不同比例提供借款具有合理性，相关安排不损害上市公司利益和相关股东合法权益，具体分析如下：

① 发行人将按照市场化原则向长沙马王堆收取借款利息

根据同超控股、长沙博达分别于 2024 年 9 月 25 日、2024 年 10 月 9 日出具的《说明函》和发行人的确认，发行人将参考长沙马王堆届时银行同期融资利率且不低于发行人银行贷款利率与长沙马王堆确定借款利率，借款利率最终以借款协议为准，保证上市公司和相关股东利益不受到损害。借款将专项用于长沙海吉星二期继续建设项目，提供借款的利率约定公允，借款用途约定明确，不会导致长沙马王堆无偿或以明显偏低的成本占用发行人资金的情形。同超控股、长沙博达原则上同意以长沙马王堆名下资产为上述借款提供抵押担保。

前述借款事宜实施前，相关议案（包括但不限于提供给长沙马王堆的借款利率等主要条款）将根据相关法律法规及《公司章程》《募集资金管理办法》等公司制度的规定，履行内部审批决策程序及相关信息披露义务，确保不存在损害上市公司利益的情形。因此，长沙马王堆其他股东届时如未同比例提供借款，但发行人的借款利息公允，不会损害发行人及其股东的合法权益。

② 发行人可以有效控制本次募集资金使用和募投项目实施

发行人直接控制长沙马王堆 50.98%的股权，为长沙马王堆的第一大股东。根据长沙马王堆现行有效的公司章程，长沙马王堆股东会普通决议须经出席会议的股东所持表决权的过半数通过、特别决议须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过；同时，发行人占有长沙马王堆 4/7 董事席位，占董事会席位过半数。因此，发行人能够参与决定长沙马王堆的重大**经营决策**事项，拥有对长沙马王堆经营管理较强的控制力和影响力，可以有效控制募投项目的实施进展和合规性，确保不损害上市公司及其股东利益。

发行人已制定《募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用管理、管理与监督等进行了明确而详细的规定。发行人将对本次募集资金进行专户存储和使用，按照《募集资金管理办法》的规定与相关单位签订募集资金监管协议，确保募集资金使用规范履行内部决策审批程序，并及时披露相关信息。同时，发行人

将严格按照相关法律法规及内部制度的要求规范使用募集资金，加快募集资金投资项目实施进度，尽快实现项目预期效益。

③少数股东不同比例提供借款不违反现行有关法规的规定

《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作（2023 年 12 月修订）》第 6.1.1 条规定：“上市公司及其控股子公司有偿或者无偿提供资金、委托贷款等行为，适用本节规定，但下列情况除外：……（二）资助对象为上市公司合并报表范围内且持股比例超过 50%的控股子公司，且该控股子公司其他股东中不包含上市公司的控股股东、实际控制人及其关联人”。

第 6.1.5 条规定：“……除前款规定情形外，上市公司对控股子公司、参股公司提供财务资助的，该公司的其他股东原则上应当按出资比例提供同等条件的财务资助。如其他股东未能以同等条件或者出资比例向该公司提供财务资助的，应当说明原因以及上市公司利益未受到损害的理由，上市公司是否已要求上述其他股东提供相应担保。”

根据上述规定，发行人持有长沙马王堆 50.98%的股权，长沙马王堆不属于上市公司不得提供财务资助的主体；发行人在履行相关内部决策程序后，通过对长沙马王堆提供借款但其他少数股东未提供同比例借款的方式实施长沙海吉星二期继续建设项目，不违反现行有关法规的规定。

④本次募投项目的成功实施有利于增强上市公司核心竞争力和盈利能力，符合公司及全体股东的利益

经核查，本次发行募集资金部分用于建设光明海吉星二期项目、长沙海吉星二期继续建设项目，募投项目实施后，光明海吉星、长沙海吉星将分别作为深圳市、湖南省的“菜篮子”工程，保障区域内农产品供应。项目的顺利实施，将进一步做大公司在农产品流通领域的规模，满足公司业务持续增长的需求。项目实施后，将进一步扩大公司经营规模，增强盈利能力，提高公司核心竞争力，公司资本结构将得到进一步优化，资金实力进一步提升，符合公司及全体股东的利益。

综上所述，长沙马王堆的少数股东同超控股、长沙博达不同比例提供借款的相关安排具有合理性，不存在损害上市公司利益和相关股东合法权益的情形。

3、是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》（以下简称“《发行监管 6 号指引》”）6-8 募投项目实施方式相关规定

根据《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式的相关规定并进行逐项对比，长沙海吉星二期继续建设项目由控股子公司长沙马王堆具体实施的安排符合《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式的要求，具体分析如下：

（1）长沙海吉星二期继续建设项目的实施主体系发行人拥有控制权的子公司，符合《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式第（一）项的要求

根据《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式第（一）项的要求，“为了保证发行人能够对募投项目实施进行有效控制，原则上要求实施主体为母公司或其拥有控制权的子公司。”

经核查，发行人系长沙海吉星二期继续建设项目实施主体长沙马王堆的控股股东，持有长沙马王堆 50.98%的股权，对长沙马王堆具有控制权。据此，长沙海吉星二期继续建设项目的实施主体长沙马王堆系发行人拥有控制权的子公司而非参股公司，符合《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式第（一）项的要求。

（2）本次募投项目的实施主体非发行人新设的子公司，不适用《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式第（二）项的要求

根据《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式第（二）项的要求，“通过新设非全资控股子公司或参股公司实施募投项目的，保荐机构及发行人律师应当关注与其他股东合作原因、其他股东实力及商业合理性，并就其他股东是否属于关联方、双方出资比例、子公司法人治理结构、设立后发行人是否拥有控制权等进行核查并发表意见。”

经核查，长沙马王堆成立于 1999 年 6 月，不属于发行人新设的非全资控股子公司，不适用前述规定。

（3）本次募集资金拟以发行人单方面向实施主体提供借款的形式，少数股东将不等比例提供借款，符合《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式第（三）项的要求

根据《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式第（三）项的要求，“通过非全资控股子公司或参股公司实施募投项目的，应当说明中小股东或其他股东是否同比例增资或提供贷款，同时需明确增资价格和借款的主要条款（贷款利率）。保荐机构及发行人律师应当结合上述情况核查是否存在损害上市公司利益的情形并发表意见。”

本次募投项目建设所需资金拟由发行人以股东借款的形式投入长沙马王堆，长沙马王堆的其他股东不按出资比例提供借款，相关安排具有合理性，不存在损害上市公司利益和相关股东合法权益的情形，具体情况详见本题“2、少数股东不同比例提供借款的原因及合理性，相关安排是否损害上市公司利益和相关股东合法权益”部分所述，符合《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式第（三）项的要求。

（4）本次募投项目的实施主体为发行人全资或控股子公司，不适用《发行监管 6 号指引》6-8 募投项目实施方式第（四）项的要求。

六、结合深农投的资金实力说明其认购资金的具体来源，是否存在无法足额认购的风险；结合持股比例、董事会席位等因素，说明本次发行前后发行人控制权是否稳定

（一）结合深农投的资金实力说明其认购资金的具体来源，是否存在无法足额认购的风险

深农投是深圳市属国有独资企业、行业领先的食物产业培育和资源整合管控型综合平台，注册资本为 50 亿元人民币。除发行人外，深农投还控股深圳市深粮控股股份有限公司（股票代码 000019）、深圳农业科技创新集团有限公司和深圳市圳品集团有限公司等公司。截至 2024 年 12 月 31 日，深农投经审计的合并报表口径总资产 301.27 亿元，净资产 141.21 亿元，经审计的母公司报表口径总资产 60.26 亿元，净资产 58.68 亿元。2024 年中诚信国际信用评级有限责任公司评定深农投主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，评级有效期为 2024 年 9 月 6 日至 2025 年 9 月 6 日。

深农投于 2024 年 10 月 8 日出具了《深圳农业与食物投资控股集团有限公司关于农产品 2023 年度向特定对象发行股票认购资金来源的说明》，说明事项如

下:

“本公司为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有 100%股权的市属国有独资公司，注册资本认缴金额为 500,000 万元，资金来源主要为财政资金（分期注入）。本公司具有良好的资信评级（AAA）和银行授信额度，本公司具备提供本次发行认购资金的实力。本公司用于认购本次发行的资金为自有资金或合法自筹资金，资金来源合法合规。”

综上，深农投资资产规模较大且资信状况较好，具有认购本次发行股票的资金实力，不存在无法足额认购的风险。

（二）结合持股比例、董事会席位等因素，说明本次发行前后发行人控制权是否稳定

1、本次发行前后的股权结构变化

根据发行人提供的《本次发行前后的股权结构变化表》，本次发行前后的股权结构变化如下：

序号	股东名称/姓名	本次发行前		本次发行后（预估）	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
1	深圳农业与食品投资控股集团有限公司	576,917,663	34.00	781,964,982	38.97
2	富德生命人寿保险股份有限公司-万能 H	221,160,311	13.03	221,160,311	11.02
3	富德生命人寿保险股份有限公司-分红	215,623,559	12.71	215,623,559	10.74
4	富德生命人寿保险股份有限公司-万能 G	71,833,110	4.23	71,833,110	3.58
5	中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	68,035,500	4.01	68,035,500	3.39
6	中国工商银行股份有限公司—富国研究精选灵活配置混合型证券投资基金	51,088,899	3.01	51,088,899	2.55
7	全国社保基金一一四组合	25,709,909	1.52	25,709,909	1.28
8	深圳市深铁时代实业发展有限公司	20,183,306	1.19	20,183,306	1.01
9	中央汇金资产管理有	18,434,400	1.09	18,434,400	0.92

序号	股东名称/姓名	本次发行前		本次发行后（预估）	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
	限责任公司				
10	王言帅	12,853,720	0.76	12,853,720	0.64

注 1：发行后的股权结构以假设本次发行股数按最大发行数量 309,801,262 股计算得出。最大发行数量=本次募集资金总额上限/股票价格，且不超过发行前公司股本总数的 30%。

注 2：公司发行后总股本 2,006,765,393 股=公司 2025 年 3 月末总股本+本次向特定对象发行股份数量；本次发行前十大股东的持股情况以 2025 年 3 月末的持股情况计算。

注 3：假设除深农投以外的前十大股东均不参与认购。

注 4：股票价格按 2025 年 4 月 1 日前 20 个交易日发行人 A 股股票交易均价（前 20 个交易日股票交易总额/前 20 个交易日股票交易总量）计算。

注 5、本次发行前的前十大股东系根据中登公司深圳分公司出具的权益登记日为 2025 年 3 月 31 日的《合并普通账户和融资融券信用账户前 N 名明细数据表》列示。

本次发行前，公司控股股东深农投持有公司 34.00%的股份；公司本次发行的募集资金总额不超过 196,414.00 万元（含本数），其中深农投拟认购金额为 130,000.00 万元，假设按照上述测算，本次发行完成后，深农投持有的公司股份比例为 38.97%。本次发行前，富德生命人寿保险股份有限公司（以下简称“生命人寿”）合计持有发行人 29.97%股份；假设生命人寿不参与认购且不减持公司股份的情况下，按照上述测算，本次发行完成后，生命人寿合计持有的公司股份比例为 25.34%，与深农投之间的持股比例差距由 4.03%拉大至 13.63%。因此，本次发行不会导致公司控制权发生变化。

2、本次发行前后董事会构成变化

截至本回复报告出具日，公司董事会现任董事 13 名，董事会构成及推荐股东情况如下：

序号	姓名	职位	推荐任职股东	任期
1	黄伟	董事长	深农投	任期至 2026 年 1 月
2	张磊	董事	深农投	
3	王慧敏	董事	深农投	
4	台冰	董事	深农投	
5	向自力	董事	深农投	
6	黄晓东	董事	生命人寿	
7	李强	董事	深铁时代	
8	徐宁	董事	-	

序号	姓名	职位	推荐任职股东	任期
9	赵新炎	独立董事	-	
10	郑水园	独立董事	-	
11	孔祥云	独立董事	-	
12	冯娟	独立董事	-	
13	黄彬璘	独立董事	-	

发行人8名董事会成员(不含独立董事)席位中有5名董事系深农投推荐任职,且发行人董事长由深农投的法定代表人黄伟担任,根据《公司章程》的相关规定,深农投可以对发行人的日常经营决策施加重大影响。根据董事的任期及发行人确认,本次发行完成后,发行人董事会构成及深农投的决策影响不会发生变化。

七、募集资金用于项目投资的具体明细,是否包含预备费等非资本性支出,并结合上述情况说明补充流动资金和偿还债务的比例是否符合《证券期货法律适用意见第18号》的相关规定;结合各项目的投入情况和建设工期等,说明本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金。

(一)募集资金用于项目投资的具体明细,是否包含预备费等非资本性支出,并结合上述情况说明补充流动资金和偿还债务的比例是否符合《证券期货法律适用意见第18号》的相关规定

公司本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过人民币196,414.00万元(含本数),募集资金总额扣除发行费用后用于以下项目:

单位:万元

名称	项目投资总额	募集资金拟投入额
光明海吉星二期项目	98,853.09	85,500.00
长沙海吉星二期继续建设项目	58,125.05	52,000.00
补充流动资金和偿还银行贷款	60,000.00	58,914.00
合计	216,978.14	196,414.00

上述光明海吉星二期项目和长沙海吉星二期继续建设项目的募集资金均用于资本性支出,具体分析如下:

单位:万元

项目名称	名称	项目投资总额	是否属于资本性支出	是否属于募集资金用途范围
光明海吉星	建筑工程费	61,156.00	是	是

项目名称	名称	项目投资总额	是否属于资本性支出	是否属于募集资金用途范围
二期项目	土地使用费	24,086.16	是	是
	工程建设其它费用	3,280.84	是	是
	设备购置安装费	5,622.80	是	是
	预备费	4,707.29	否	否
	小计	98,853.09	-	-
长沙海吉星二期继续建设项目	建筑工程费	48,153.41	是	是
	工程建设其它费用	2,619.31	是	是
	设备购置安装费	4,584.47	是	是
	预备费	2,767.86	否	否
	小计	58,125.05	-	-
其中：资本性支出金额		149,502.99	-	-
拟投入募集资金金额		137,500.00	-	-

公司拟用于光明海吉星二期项目和长沙海吉星二期继续建设项目的募集资金数额为 **137,500.00** 万元，低于前述两个项目的资本性支出金额 149,502.99 万元。前述两个募投项目的募集资金均用于资本支出部分，非资本性支出均由公司以自有或自筹资金解决。

根据《证券期货法律适用意见第 18 号》：“通过配股、发行优先股或者董事会确定发行对象的向特定对象发行股票方式募集资金的，可以将募集资金全部用于补充流动资金和偿还债务，通过其他方式募集资金的，用于补充流动资金和偿还债务的比例不得超过募集资金总额的百分之三十，募集资金用于支付人员工资、货款、预备费、市场推广费、铺底流动资金等非资本性支出的，视为补充流动资金”。公司拟用于光明海吉星二期项目和长沙海吉星二期继续建设项目的募集资金均用于资本性支出，未用于支付人员工资、货款、预备费、市场推广费、铺底流动资金等非资本性支出。

经分析，本次募集资金用途分类结构如下：

单位：万元

名称	项目投资总额	募集资金拟投入额	占拟投入募集资金总额比例
资本性支出	光明海吉星二期项目	85,500.00	43.53%
	长沙海吉星二期继续建设项目	52,000.00	26.47%

名称	项目投资总额	募集资金拟投入额	占拟投入募集资金总额比例
非资本性支出	补充流动资金和偿还银行贷款	58,914.00	29.99%
合计		196,414.00	100.00%

综上，公司本次募集资金的非资本性支出金额为 **58,914.00** 万元，占募集资金总额的比例为 **29.99%**，公司补充流动资金和偿还债务的比例符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的相关规定。

(二) 结合各项目的投入情况和建设工期等，说明本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金

1、各项目的投入情况和建设工期

(1) 光明海吉星二期项目

本项目的总投资额为 98,853.09 万元，募集资金拟投入金额为 **85,500.00** 万元，预计建设周期为 3 年，资金投入和建设工期安排如下：

单位：万元

序号	项目	资金使用计划			合计	
		第一年	第二年	第三年	金额	占比
1	建筑工程费	12,101.60	24,203.20	24,851.20	61,156.00	61.87%
2	土地使用费	24,086.16	-	-	24,086.16	24.37%
3	工程建设其它费用	1,679.23	800.80	800.80	3,280.84	3.32%
4	设备购置安装费	-	-	5,622.80	5,622.80	5.69%
5	预备费	1,893.35	1,250.20	1,563.74	4,707.29	4.76%
项目总投资		39,760.34	26,254.20	32,838.54	98,853.09	100.00%

截至 2025 年 3 月 31 日，本募投项目共产生投入 **76.33** 万元，属于“**预备费**”，相关投入发生在本次发行相关董事会决议日后。

(2) 长沙海吉星二期继续建设项目

本项目的总投资额为 58,125.05 万元，募集资金拟投入金额为 52,000.00 万元，预计建设周期为 2 年，资金投入和建设工期安排如下：

单位：万元

序号	项目	资金使用计划		合计	
		第一年	第二年	金额	占比
1	建筑工程费	27,318.30	20,835.11	48,153.41	82.84%
2	工程建设其它费用	1,999.31	620.00	2,619.31	4.51%
3	设备购置安装费	-	4,584.47	4,584.47	7.89%
4	预备费	1,465.88	1,301.98	2,767.86	4.76%
项目总投资		30,783.49	27,341.56	58,125.05	100.00%

截至 2025 年 3 月 31 日，本募投项目尚未产生投入。

(3) 补充流动资金和偿还银行贷款

补充流动资金和偿还银行贷款所使用资金需待募集资金到位后方可投入，不涉及资金使用及项目建设的进度安排。

2、本次募集资金是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金

综上所述，本次募集资金不包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金。

八、本次募投项目实施后，是否新增构成重大不利影响的同业竞争，量化分析是否符合《注册办法》第十二条的规定

(一)发行人与控股股东深农投控制的其他企业之间不存在构成重大不利影响的同业竞争

在城市食材配送、食品安全检测方面，报告期内发行人与控股股东控制的其他企业之间存在从事相同、相似业务的情况，但不存在构成重大不利影响的同业竞争。

截至本回复报告出具日，深农投已将其间接持有的、从事城市食材配送业务的深圳圳厨供应链有限公司 100%股权转让给发行人。

深农投间接控制的深圳凯吉星农产品检测认证有限公司（以下简称“凯吉星检测公司”）所从事的食品安全检测业务与发行人不存在构成重大不利影响的同业竞争，具体情况如下：

基于《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国农产品质量安全法》《食用农产品市场销售质量安全监督管理办法》《市场监管总局关于规范食品快速检测使用的意见》等法律法规对于农批市场开办者的要求，对进场销售但无法

提供承诺达标合格证或者其他产品质量合格凭证的食用农产品，由农产品批发市场自行开展或委托有资质的第三方检测机构开展食品安全检测服务。

凯吉星检测公司作为独立的第三方检测机构，拥有较为齐全的食品安全检测业务资质，客户范围涵盖政府部门、企事业单位等，因此由该公司出具的食品安全检测报告相较于农批市场自行开展的进场检测结果，更具备独立性和社会公信力。

报告期内，发行人旗下约 75%的农批市场系委托包括凯吉星检测公司在内的独立第三方检测机构提供进场检测服务，发行人仅上海、长春、九江、深圳福田、深圳南山和广西共 6 家农批市场自行配备检测设备和操作人员提供进场检测服务，主要原因系延续农批市场原有的相关检测服务。2022 年度、2023 年度、2024 年度，上述市场的检测收入分别为 238.96 万元、287.96 万元和 243.53 万元，占同期公司主营业务收入的比例分别为 0.05%、0.05%和 0.04%，占比极小，重要性不强。

凯吉星检测公司设立于 2011 年 1 月 28 日，其历史沿革如下：

序号	设立及 股权变动 时间	股权结构	情况说明
1	2011.08.08	发行人：出资额：881.53 万元，出资比例：81.51%； 深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司：出资额：200.00 万元，出资比例：18.49%	凯吉星检测公司系发行人及其全资子公司深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司共同出资设立
2	2012.03.27	发行人：出资额：881.53 万元，出资比例：63.85%； 深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司：出资额：200.00 万元，出资比例：14.49%； 商务部流通产业促进中心：出资额：299.00 万元，出资比例：21.66%	-
3	2016.03.25	迦德诚投资管理咨询（深圳）有限公司：出资额：900.00 万元，出资比例：30.00%； 发行人：出资额：881.53 万元，出资比例：29.38%； 深圳市前海农产品投资管理有限公司：出资额：719.47 万元，出资比例：23.98%； 深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司：出资额：200.00 万元，出资比例：6.67%； 商务部流通产业促进中心：出资额：299.00 万元，出资比例：9.97%	为保持第三方食品安全检测机构的独立性，发行人于 2016 年 3 月末同比例参与凯吉星检测公司增资，发行人直接及间接合计持股比例降至 36.05%，不再对凯吉星检测公司形成控制，该公司自此为发行人的联营企业
4	2022.08.04	深圳市食品物资集团有限公司（现用名：深农投）：出资额 1,619.47 万元，出资比例 53.98%； 发行人：出资额：881.53 万元，出资比例：29.38%；	深农投于 2021 年 12 月收购凯吉星检测公司 53.98%的股权，成为其控股股东。

序号	设立及 股权变动 时间	股权结构	情况说明
		深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司： 出资额：200.00 万元，出资比例：6.67%； 商务部流通产业促进中心：出资额：299.00 万元，出资比例：9.97%	发行人于 2021 年 12 月披露《关于放弃参股公司凯吉星检测公司股权优先购买权构成关联交易的公告》
5	2024. 11. 14	深圳市圳品集团有限公司：出资额 1,619.47 万元，出资比例 53.98%； 发行人：出资额：881.53 万元，出资比例： 29.38%； 深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司： 出资额：200.00 万元，出资比例：6.67%； 商务部流通产业促进中心：出资额：299.00 万元，出资比例：9.97%	圳品集团为深农投全资子公司，凯吉星检测公司从深农投直接持股企业变更为间接持股企业

据上表可知，凯吉星检测公司于 2016 年 3 月从发行人子公司变更为发行人联营企业。鉴于上市公司定期报告中纳入合并财务报表范围的子公司与母公司之间的交易已作抵销，经查询发行人 2016 年半年度报告及后续历年定期报告，凯吉星检测公司均存在向发行人提供检测服务等关联交易。因此，发行人旗下农批市场委托凯吉星检测公司提供相关检测服务，具有历史性、合理性。

深农投作为深圳市国资委直管企业，为落实农业与食品产业链的整体布局，其于 2021 年底对凯吉星检测公司进行收购，凯吉星检测公司自此成为发行人控股股东控制的企业，该情况导致发行人与凯吉星检测公司存在同业竞争的局面。深农投已就此情况分别于 2021 年 12 月 14 日、2024 年 4 月 16 日作出相关避免同业竞争的承诺。

2022 年度、2023 年度、2024 年度，凯吉星检测公司主营业务收入、毛利占发行人主营业务收入、毛利的比例均不超过 1.2%，二者存在的同业竞争不构成重大不利影响。

综上所述，发行人旗下农批市场委托独立第三方凯吉星检测公司提供相关检测服务，具有历史性、合理性；虽然报告期内发行人与凯吉星检测公司存在不构成重大不利影响的同业竞争情况，但深农投已就避免同业竞争出具承诺且持续履行，对发行人不会产生重大不利影响。

（二）本次募投项目实施后不会新增构成重大不利影响的同业竞争

本次发行的募集资金扣除发行费用后，将全部用于光明海吉星二期项目、长沙

海吉星二期继续建设项目以及补充流动资金和偿还银行借款，前述募投项目均围绕公司主营业务开展，但不因此新增构成重大不利影响的同业竞争。具体情况如下：

1、光明海吉星二期项目

根据项目实施主体深圳市光明海吉星供应链运营有限公司出具的《关于募投项目实施后相关情况的说明》，项目建成后将“委托有资质的第三方检测机构开展食品安全快速检测服务，不会自行开展食品安全检测业务”。

根据《深圳光明海吉星农产品物流园二期项目可行性研究报告》《关于募投项目实施后相关情况的说明》等文件，光明海吉星二期项目建设完成后，将采取“出租给从事相关产品批发与加工配送业务的商户，向商户收取租金、佣金、管理费等”的运营模式，不会与深农投及其控制的其他企业新增构成重大不利影响的同业竞争、显失公平的关联交易。

2、长沙海吉星二期继续建设项目

根据项目实施主体长沙马王堆出具的《关于募投项目实施后相关情况的说明》，项目建成后将“委托有资质的第三方检测机构开展食品安全快速检测服务，不会自行开展食品安全检测业务”。

根据《长沙黄兴海吉星二期继续建设项目可行性研究报告》《关于募投项目实施后相关情况的说明》等文件，长沙海吉星二期继续建设项目建设完成后，将采取“出租给从事相关产品批发与加工配送业务的商户，公司向商户收取租金”的运营模式，不会与深农投及其控制的其他企业新增构成重大不利影响的同业竞争、显失公平的关联交易。

同时，为维护上市公司及其中小股东利益，深农投已于 2024 年 4 月 16 日出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺“保证不以任何形式直接或间接从事、参与任何与农产品主营业务构成重大不利影响竞争关系的业务或活动”“圳厨供应链将在 1 年内停止经营食品配送业务，或将圳厨供应链的相关食品配送业务，以公平、公允的市场价格在 1 年内全部注入农产品，注入前委托农产品经营”。截至本回复报告出具日，深农投全资子公司深圳市圳品集团有限公司已将其持有的圳厨供应链 100%股权转让给发行人。

综上所述，本次募投项目实施后，不会与控股股东及其控制的其他企业新增

构成重大不利影响的同业竞争，符合《注册办法》第十二条的相关规定。

九、补充披露情况

（一）针对本题“问题（2）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、对公司核心竞争力、经营稳定性及未来发展可能产生重大不利影响的因素”补充披露如下：

“（一）市场风险

3、行业发生重大不利变化的风险

公司主营业务所处的农批市场行业属于农产品流通的核心渠道，在行业市场需求稳定增长，中央及地方政策重点支持，经济环境及人均消费稳定增长的情况下，农批市场在农产品流通过程中的核心地位短期内不会改变。农批市场的发展依赖其周边经济环境、终端消费等市场需求，如果法律法规、产业政策或政治经济环境发生重大不利变化将可能影响农产品流通行业的市场需求，进而对公司所处的农批市场行业发展产生不利影响。”

（二）针对本题“问题（3）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素”补充披露如下：

“（二）募集资金投资项目新增产能无法消化、无法实现预期效益的风险

公司本次发行的募集资金投资项目主要投向公司主营业务，具有良好的资源积累和市场基础，但相关项目的可行性分析是基于当前市场环境及未来发展预期等因素做出的。本次募投项目投资建设周期较长，在上述募集资金投资项目实施完成后，如果市场环境、政策导向等发生不利变化，可能导致公司新建农产品批发市场出租面积、租金、出租率、交易量等与公司预测存在差异，新增产能无法消化，无法实现预期效益。此外，募集资金投资项目实施过程中，可能出现项目延期、投资超支、市场环境变化等情况，前述因素的出现可能导致项目无法实现预期的效益。”

（三）针对本题“问题（4）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素”补充披露“（二）募集资金投资项目新增产能无法消化、无法实现预期效益的风险”，具体内容参见本题“九、补充披露情况”之“（二）”的相关内容。

（四）针对本题“问题（5）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“三、对本次募投项目的实施过程或实施效果可能产生重大不利影响的因素”补充披露如下：

“（四）募集资金投资项目用地无法取得的风险

本次募集资金投资项目之光明海吉星二期项目目前尚未取得项目用地。尽管深圳市光明区人民政府和深圳市光明区投资促进服务中心已分别就上述事项出具相关说明文件，但鉴于土地使用权出让流程较长、招拍挂结果存在不确定性，如果出现土地政策变动、主管部门土地出让程序延迟等不利因素，本次募投项目用地存在延期取得或无法取得的风险，可能造成本次募投项目延期实施或者变更用地位置，该情形将会对募投项目的建设、实施产生不利影响。

（五）募集资金投资项目的实施风险

公司结合目前国内行业政策、行业发展、竞争趋势以及公司发展战略等因素，对本次募投项目进行了充分的可行性论证，募投项目的实施符合公司的战略布局，有利于公司的长远发展。但是项目实施过程中可能因资金到位时间、投资成本、市场环境、政策导向等可能发生变化或实施主体实施能力不足等原因，导致出现项目延期、投资超支、项目无法正常实施或者无法实现预期目标的风险。”

十、核查程序及核查意见

（一）核查程序

保荐人履行了如下核查程序：

1、取得并查阅公司货币资金、交易性金融资产、带息债务及还款安排、银行授信等明细表，了解公司过去三年现金分红情况、现有项目的资产规模及经营情况、公司在建及拟建农产品批发市场情况和未来资金使用安排；取得并查阅公

司未来三年营运资金需求测算明细表，复核测算的准确性、合理性；询问管理层公司受限资金及银行授信额度使用情况和未来使用计划；访谈公司相关人员，了解未来资金使用总体规划；测算公司未来三年资金缺口；查阅公司本次募投项目可行性研究报告，了解募投项目实施的必要性。

2、取得并查阅公开信息包括国家统计局数据、行业政策纲要、行业研究报告、行业年鉴，了解行业发展情况；取得并查阅零售、批发行业相关的数据、线下经济数据，了解行业细分数据；取得并查阅公司旗下农批市场运营近况、历史沿革及发展规划，梳理并了解公司在建工程及未来拟建工程的发展情况、资金使用情况；查阅本次募投项目的可行性研究报告，了解公司的发展战略，分析本次募投项目实施的合理性和必要性。

3、查阅本次募投项目可行性研究报告，了解本次募投项目的具体构成；了解长沙海吉星一期项目、光明海吉星一期项目的具体构成情况和运营情况，计算本次募投项目相应扩产比例；获取公司其他同类市场的经营地区、投入运营时间、经营品类情况和最近十年的财务数据；了解本次募投项目的产能消化措施。

4、获取本次募投项目与公司其他同类市场的用地面积、预计商户数量及出租率、交易量、毛利率等数据；获取前次募投项目的可行性研究报告，查阅前次募投项目报告期内的效益实现情况，了解效益未达预期的原因和对本次募投项目的影响；了解长沙市场竞争加剧导致销售费用增加的原因；了解本次募投项目的市场竞争环境和竞争优势情况。

5、查阅光明区产业用地项目引进监管工作领导小组会议纪要、深圳市光明区投资促进服务中心**出具的说明文件**、深圳市光明区人民政府**出具的关于光明海吉星二期项目用地有关情况的说明文件**，以及**发行人出具的关于前述土地进展情况的说明**，了解光明海吉星二期项目用地进展和预计取得时间；查阅《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》；了解光明公司的成立背景和实施募投项目的原因；查阅长沙马王堆少数股东同超控股、**原少数股东长沙国控**的营业执照，并登录国家企业信用信息公示系统，查询上述**主体**的主要工商登记信息；查阅《长沙马王堆农产品股份有限公司合作意向书》；查阅《长沙市国资产业控股集团有限公司股权划转工作方案》，了解长沙国控持有的长沙马王堆公司股权无偿划转至长沙

博达的事实情况；取得长沙博达的营业执照，并登录国家企业信用信息公示系统，查询长沙博达的主要工商登记信息；**长沙马王堆本次股权划转相关资料**；查阅发行人致上述少数股东的征询函和上述少数股东出具的说明函**及补充说明函**；查阅《监管规则适用指引——发行类第 6 号》6-8“募投项目实施方式”的相关规定。

6、获取并核查深农投 2024 年度**审计报告**、2024 年中诚信国际信用评级有限责任公司出具的深农投信用等级通知书、深农投出具的《深圳农业与食品投资控股集团有限公司关于农产品 2023 年度向特定对象发行股票认购资金来源的说明》，了解深农投的资金实力及认购资金的具体来源，判断深农投是否存在无法足额认购的风险；取得并查阅了本次向特定对象发行股票涉及的董事会、股东大会会议资料；查阅中国证券登记结算有限责任公司出具的《合并普通账户和融资融券信用账户前 N 名明细数据表》；查阅发行人的《发行预案》**及其修订稿**；查阅发行人提供的《本次发行前后的股权结构变化表》，并测算了本次发行对上市公司股权结构的影响；查阅发行人 2023 年第一次临时股东大会决议、**2023 年第五次临时股东大会决议、2024 年第二次临时股东大会决议、2024 年第三次临时股东大会决议等公告**；查阅发行人的《公司章程》。

7、获取并核查发行人募投项目的可行性研究报告和财务测算底稿、募投项目相关的审批备案文件、本次发行相关董事会决议日前资金投入情况；截至 2025 年 3 月 31 日，公司在建和拟建项目的投资情况汇总表；光明海吉星二期截至 2025 年 3 月 31 日投入金额对应的合同和相关财务凭证。

8、通过企查查，获取凯吉星检测公司的《企业信用报告》，了解该公司历史沿革情况、招投标情况；获取发行人 2016 年半年度报告，了解凯吉星检测公司变更为发行人联营企业后，向发行人提供检测服务等关联交易的情况；通过见微数据，查询发行人自 2016 半年度至今披露的定期报告中凯吉星检测公司关联交易情况；查询发行人《关于放弃参股公司凯吉星检测公司股权优先购买权构成关联交易的公告》；获取凯吉星检测公司 2022 年度、2023 年度和 2024 年度审计报告；获取《深圳光明海吉星农产品物流园二期项目可行性研究报告》和《长沙黄兴海吉星二期继续建设项目可行性研究报告》，了解本次募投项目的具体运营模式；查阅《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国农产品质量安全法》《食用农产品市场销售质量安全监督管理办法》《市场监管总局关于规范食品快速检测

使用的意见》等法律、法规、部门规章及规范性文件；获取本次募投项目实施主体深圳市光明海吉星供应链运营有限公司、长沙马王堆分别出具的《关于募投项目实施后相关情况的说明》、深农投出具的《关于避免同业竞争的承诺函》、**深农投第一届董事会第十五次会议决议、发行人第九届董事会第二十五次会议决议、深圳市圳品集团有限公司与发行人签署的《股权转让协议》、股权转让款支付凭证、圳厨供应链本次股权转让涉及的工商变更登记通知书等资料。**

（二）核查意见

经核查，保荐人认为：

1、本次发行融资具有必要性，融资规模具有合理性。

2、发行人结合市场需求、利用自身竞争优势，滚动开发、升级旗下多地的农批市场具有必要性，不存在投资过度、过快的情况，本次募投项目的实施具有必要性。

3、发行人针对本次募投项目制定了有效的产能消化措施；针对新增产能无法消化的风险，发行人补充披露了相关风险提示。

4、本次募投项目用地面积、预计商户数量、交易量等与发行人同类市场**均存在不同程度差异**，本次募投项目的预计出租率、预计毛利率与发行人其他同类市场不存在较大差异；本次募投项目的预计效益合理、谨慎，发行人已补充披露了相关风险。

5、光明海吉星二期项目用地在规划已批的土地整备利益统筹项目实施范围内；**根据发行人确认，光明海吉星二期项目用地已完成土地整备**，预计于 2025 年 10 月完成土地使用权出让**程序**；上述国有建设用地使用权出让给意向用地单位不存在实质性障碍；项目由成立时间较短的光明公司实施具备合理性，其具有相应实施能力；长沙马王堆公司的少数股东同超控股、**长沙博达**不同比例提供借款的相关安排具有合理性，不存在损害上市公司利益和相关股东合法权益的情形；相关安排符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》6-8 的相关规定。

6、深农投资资产规模较大且资信状况较好，具有认购本次发行股票的资金实力，认购资金来源为自有资金或合法自筹资金，不存在无法足额认购的风险。本次发行前后发行人的控制权稳定；本次发行完成后，深农投仍为公司的控股股东，深

圳市国资委仍为公司的实际控制人，本次发行不会导致公司控制权发生变化；公司董事会的构成及深农投的决策影响不会发生变化。因此，本次发行前后发行人的控制权稳定。

7、公司募集资金不用于光明海吉星二期项目和长沙海吉星二期继续建设项目中的预备费等非资本性支出；公司本次募集资金总额中用于补充流动资金和偿还债务的比例为 **29.99%**，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的相关规定；本次募集资金不包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金。

8、本次募投项目实施后，不会与控股股东及其控制的其他企业新增构成重大不利影响的同业竞争，符合《注册办法》第十二条的相关规定。

经核查，发行人律师认为：

1、光明海吉星二期项目用地在规划已批的土地整备利益统筹项目实施范围内；**根据发行人确认，光明海吉星二期项目用地已完成土地整备**，预计于 2025 年 10 月完成土地使用权出让**程序**；上述国有建设用地使用权出让给意向用地单位不存在实质性障碍；项目由成立时间较短的光明公司实施具备合理性，其具有相应实施能力；长沙马王堆的少数股东同超控股、**长沙博达**不同比例提供借款的相关安排具有合理性，不存在损害上市公司利益和相关股东合法权益的情形；相关安排符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》6-8 的相关规定；

2、深农投资资产规模较大且资信状况较好，具有认购本次发行股票的资金实力，认购资金来源为自有资金或合法自筹资金，不存在无法足额认购的风险；本次发行前后发行人的控制权稳定；本次发行完成后，深农投仍为公司的控股股东，深圳市国资委仍为公司的实际控制人，本次发行不会导致公司控制权发生变化；公司董事会的构成及深农投的决策影响不会发生变化。因此，本次发行前后发行人的控制权稳定；

3、公司募集资金不用于光明海吉星二期项目和长沙海吉星二期继续建设项目中的预备费等非资本性支出；公司本次募集资金总额中用于补充流动资金和偿还债务的比例为 **29.99%**，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的相关规定；本次募集资金不包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金；

4、本次募投项目实施后，不会与控股股东及其控制的其他企业新增构成重

大不利影响的同业竞争，符合《注册办法》第十二条的相关规定。

经核查，会计师认为：

1、发行人本次募投项目融资规模测算考虑了各项目实际情况、货币资金、交易性金融资产、未来资金流入、营运资金需求、带息债务及还款安排、银行授信、现金分红及项目建设投入等因素，根据测算依据和结果显示发行人目前资金缺口超过本次募集资金总额，发行人本次融资规模具备合理性；**报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；**

2、基于公司对光明海吉星二期项目及长沙海吉星二期继续建设项目的规划，在现有假设条件下的项目整体预计经济效益与同行业可比公司同类型项目不存在重大差异，发行人针对本次募投项目制定了产能消化措施；**报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；**

3、发行人本次募投项目效益测算综合考虑了市场需求及同类农批市场历史运营情况，测算结果具备合理性；**报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；**

4、基于对深农投审计报告的分析及其提供的承诺，认购资金来源为自有资金或合法自筹资金，深农投不存在无法足额认购的风险；本次发行前后发行人的控制权未发生变化；**报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；**

5、根据资金使用计划，公司募集资金不用于光明海吉星二期项目和长沙海吉星二期继续建设项目中的预备费等非资本性支出；发行人总体非资本性支出占募集资金总额的比例为 **29.99%**，未超过 30%，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第五条的相关要求；**报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见。**

问题二：

申报材料显示，2021年至2024年上半年，发行人营业收入分别为40.92亿元、43.54亿元、54.90亿元、23.36亿元，主要包括农产品批发市场经营和市场配套业务收入，其中农产品批发市场经营主要包含租金收入、交易服务费收入、管理费收入、车辆管理费收入和商铺销售收入等，市场配套业务主要包括城市食材配送、冻品销售等。市场配套业务毛利率分别为17.74%、12.98%、8.69%、8.99%。报告期内发行人存在自然人客户。报告期各期，存在前五大供应商变动较大、部分供应商注册资本显著小于其与发行人交易金额等情形。2024年上半年末，公司存货账面价值为8.71亿元，主要包括库存商品、开发成本、开发产品，其中库存商品金额最近一年及一期大幅上升，主要系储备的冻猪副产品、冻鸡副产品和冻牛肉产品增加；开发成本和开发产品主要系开发的尚未完工或对外销售的商铺、公寓。2024年上半年末，发行人非流动资产金额为167.32亿元，主要包括投资性房地产、固定资产、在建工程等。报告期内，发行人存在多笔行政处罚。2024年，因原子公司天津韩家墅海吉星农产品物流有限公司（以下简称天津韩家墅）合作方股东原因，发行人未能获取天津韩家墅2024年一季度财务数据，其现状未能满足会计准则关于“控制”的标准，发行人未将天津韩家墅纳入合并报表。报告期末，发行人对参股公司的资金拆借余额为4.54亿元，其中0.96亿元认定为财务性投资；长期股权投资余额为22.20亿元，其中0.13亿元认定为财务性投资；其他非流动金融资产余额为1.33亿元，其中0.07亿元认定为财务性投资。

请发行人补充说明：（1）结合有关发行人食品安全与质量的舆情、诉讼仲裁等情况，说明发行人是否发生食品安全事件，是否存在受到食品安全领域行政处罚的情况及对发行人日常经营的影响；发行人针对防范食品安全问题的相关内控制度及执行的有效性。（2）列表说明发行人农产品批发市场经营业务及市场配套业务的明细及收入构成，结合具体业务数据说明租金收入、交易服务费收入、管理费收入金额及变动情况与出租面积、交易量等是否匹配；结合业务模式及行业惯例等，说明发行人自营的市场配套业务是否对农批市场的其他租户形成竞争进而对发行人农批市场业务产生不利影响。（3）报告期各期个人客户销售内容、收入金额、占比情况及回款情况；结合具体业务模式、个人客户销售产品的最终

流向及同行业可比公司情况等，说明发行人向个人客户销售的原因及必要性；发行人针对个人客户的合同签订、款项结算方式、开票方式等，主要个人客户与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系，个人客户销售中是否存在资金流与货物流及订单不匹配的情形。（4）市场配套业务毛利率逐年下滑的原因，相关不利影响因素是否持续；其中，城市食材配送的具体业务模式，相关业务的收入确认原则，是采用总额法还是净额法确认收入，是否符合《企业会计准则》的相关规定。（5）报告期内主要供应商变化较大、部分供应商注册资本显著小于其与发行人交易金额的合理性和真实性。（6）结合库存商品期后销售情况、冻品库龄及保质期、成本及可变现净值等，说明库存商品是否存在大额减值风险；商铺、公寓的面积、销售价格及成本变化、后续销售计划及相关收入（预计）确认年份，并结合价格及市场变化情况、是否存在滞销情形等，说明开发成本和开发产品减值计提是否充分。（7）在建工程主要项目的开工时间、目前进度、预计完工时间、期末金额、预算金额，是否存在进度长期未推进及延迟转固的情形，并测算转固后新增折旧摊销金额；结合相关业务开展及资产用途、运行情况、主要减值测算过程等，说明投资性房地产、固定资产、在建工程是否存在大额减值风险。（8）发行人上述行政处罚是否构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。（9）天津韩家墅的生产经营情况与财务状况，失控事项发生的背景及具体原因，相关事项是否已妥善解决；发行人子公司失控是否反映公司内部控制存在重大缺陷，并结合公司对子公司的管控制度及执行情况等，说明能否保证对子公司的有效控制，其他子公司是否存在失控风险。（10）发行人对参股公司出借款项的原因及必要性，参股公司其他股东是否对参股公司提供同比例支持；报告期内主要出借对象的具体情况，包括出借时间、金额、约定还款时间、逾期未还款后是否存在进一步向其出借资金的情形及具体金额、是否采取相应催款措施、相关坏账准备计提是否充分等；其他股东与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系，结合上述情况说明发行人对参股公司出借资金是否损害上市公司利益及中小股东合法权益。（11）发行人持有长期股权投资金额较高的原因及必要性，结合主要参股公司的经营及业绩情况说明长期股权投资是否存在减值风险。（12）发行人认定为财务性投资的，说明相关投资的历次出资过程、认缴及实缴金额以及未来出资计划；结合上述情况，说明自本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人新投入或拟投入的

财务性投资及类金融业务的具体情况，是否已从本次募集资金总额中扣除。

请发行人补充披露（1）（4）（6）（7）（8）（9）（10）（11）相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请会计师对（2）（3）（4）（5）（6）（7）（9）（10）（11）（12）核查并发表明确意见，请发行人律师对（1）（8）核查并发表明确意见，请保荐人及会计师说明针对收入真实性特别是对个人客户收入真实性采取的核查程序、比例及结论。

【答复】

一、结合有关发行人食品安全与质量的舆情、诉讼仲裁等情况，说明发行人是否发生食品安全事件，是否存在受到食品安全领域行政处罚的情况及对发行人日常经营的影响；发行人针对防范食品安全问题的相关内控制度及执行的有效性

（一）结合有关发行人食品安全与质量的舆情、诉讼仲裁等情况，说明发行人是否发生食品安全事件

在食品安全方面，发行人旗下农批市场与商户各自承担的责任，具体情况如下：

环节	具体环节	农批市场	商户
进场准入管理	食品及食用农产品准入管理	1、农批市场应当查验进行销售农产品的进货凭证和产品质量合格凭证，与入场销售者签订食品安全协议书，否则相关农产品不得进入市场销售； 2、对于进场销售但无法提供相关产品质量合格凭证的农产品，农批市场应当履行抽样检测义务，自行检测或委托第三方对上述农产品进行检测。检测结果合格的，方可允许进入市场销售	配合市场查验进货凭证、相关产品质量合格凭证，或者配合市场进行抽样检测
	商户准入管理	为进场商户建立档案，做到一户一档	应当办理营业执照、食品经营许可证等必要资质证照，并配合市场登记查验
场内日常管理		根据市场与商户签署的食品安全协议书，市场的主要责任如下： 1、依法建立食品安全相关管理制度，设立食品安全管理部门和岗位，对场内	根据市场与商户签署的食品安全协议书，商户的主要责任如下： 1、在档位等场内营业场所显眼位置悬挂资质证照，进行亮证经营； 2、应当按照法律法规及农批市场相关规定从事经营活动，对其销售的食用农

环节	具体环节	农批市场	商户
		商户的经营活动进行监督管理； 2、农批市场日常进行市场巡查(含索票索证等)、信息公示、食品安全培训、宣传及检查等环节的管理； 3、对于违反食品安全协议的商户采取相关处置措施，并承担向相关市场监督管理部门报告的责任	产品的质量安全承担法律责任；不得销售法律法规禁止销售的食用农产品或其他食品； 3、对于不符合法律法规规定或食品安全标准的食用农产品，应当作出停止销售、及时召回、予以销毁等无害化处理，并对所造成的损失承担相应赔偿责任； 4、应当接受市场制定的食品安全相关管理制度的约束，配合相关市场监督管理部门进行食品安全检查和检测工作，配合市场的日常抽样检测、市场巡查(含索票索证等)、食品安全培训、宣传及检查等管理工作

经发行人确认，正在从事农批市场经营或食材配送等业务的控股子公司有以下 39 家，具体如下：

序号	正在从事农批市场经营或食材配送等业务的控股子公司
1	深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司
2	深圳市福田农产品批发市场有限公司
3	深圳市布吉海鲜市场有限公司
4	惠州海吉星农产品国际物流有限公司
5	成都农产品中心批发市场有限责任公司
6	长沙马王堆农产品股份有限公司
7	上海农产品中心批发市场经营管理有限公司
8	南昌深圳农产品中心批发市场有限公司
9	广西海吉星农产品国际物流有限公司
10	广西新柳邕农产品批发市场有限公司
11	西安摩尔农产品有限责任公司
12	天津海吉星农产品物流有限公司
13	安庆海吉星农产品物流园有限公司
14	沈阳海吉星农产品物流有限公司
15	深圳市南方农产品物流有限公司
16	长春海吉星农产品物流有限公司
17	深圳市果菜贸易有限公司
18	深圳市深农厨房有限公司
19	深圳市深农振兴乡村产业发展有限公司
20	深圳市南山农产品批发配送有限公司

序号	正在从事农批市场经营或食材配送等业务的控股子公司
21	九江市琵琶湖农产品物流有限公司
22	宁夏海吉星国际农产品物流有限公司
23	深圳市合盈实业有限公司
24	深圳市深港通果菜运输有限公司
25	深圳市田地绿园农业开发有限公司
26	天津海吉星农产品加工有限公司
27	天津海吉星进出口贸易有限公司
28	湖南海吉星供应链有限公司
29	南昌市海吉星物业管理有限公司
30	岳阳海吉星国际农产品市场开发有限公司
31	深圳市田地蔬菜基地发展有限公司
32	云南天露高原果蔬有限公司
33	深圳海吉星农产品食品进出口贸易服务有限公司
34	达州市深农现代农业发展有限公司
35	儋州市深农现代农业发展有限公司
36	肇庆市深农现代农业产业发展有限公司
37	怀集县深农现代农业发展有限公司
38	天津海吉星农产品科技发展有限公司
39	深圳市农产品电子商务有限公司

1、发行人的食品安全与质量的舆情、诉讼仲裁等情况

（1）舆情情况

经核查，报告期内，发行人及上述 39 家控股子公司不存在食品安全与质量相关的重大负面舆情报道。

对于存在市场监督管理部门抽检不合格产品的农批市场，发行人积极配合市场监督管理部门的调查处理，有关农批市场依法或依据市场食品安全管理制度对抽检不合格产品作出及时处置，处置方式根据对市场经营的影响程度，分为停止销售、下架销毁、限期整改、挂牌公示处理、处以违约金、终止档位租赁合同、强制收回商铺（摊位、档位）或移送政府执法部门依法追究相应责任等，确保消除食品安全隐患，保障市民餐桌上食品安全。

（2）诉讼仲裁

经核查，报告期内，发行人及上述 39 家控股子公司不存在因食品安全问题导致的诉讼、仲裁事项。

2、发行人是否发生食品安全事件

经核查，报告期内，发行人及上述 39 家控股子公司无发生食品安全事件的记录。

综上所述，发行人报告期内不存在与食品安全及质量相关的重大负面舆情，不存在因食品安全问题导致的诉讼、仲裁事项，未发生食品安全事件。

(二) 是否存在受到食品安全领域行政处罚的情况及对发行人日常经营的影响

经核查，报告期内，发行人控股子公司存在以下 2 项食品安全领域行政处罚，主要情况如下：

序号	处罚对象	处罚机关	处罚行为	处罚内容	是否属于重大违法行为	备注
1	深圳市田地蔬菜基地发展有限公司	深圳市市场监督管理局龙华监管局	生产不符合农产品质量安全标准豇豆的行为违反《中华人民共和国农产品质量安全法》第二十九条第一款和《中华人民共和国农产品质量安全法》第三十六条第一款第二项的规定。拟对公司和种植户从轻处罚	依据《中华人民共和国农产品质量安全法》第七十一条第一项规定，责令公司改正违法行为，并给予行政处罚如下：1、没收违法所得，计人民币 14.95 元；2、处罚款 50,000.00 元，并对种植户许*廷处罚款 500 元。	否，处罚金额低， 行政处罚决定书载明为从轻处罚	控股非重要子公司
2	南昌市海吉星物业管理有限公司	南昌市市场监督管理局	涉嫌允许未依法取得许可的食品经营者进入市场销售食品等，违反了《中华人民共和国食品安全法》第一百三十条第一款	罚款 10 万元	否，已获取 南昌市市场监督管理局 出具的证明文件， 载明上述违法行为不属于重大违法违规行为	控股非重要子公司

对于上述第 1 项行政处罚，深圳市市场监督管理局龙华监管局出具的《行政处罚决定书》载明，“案发后，你公司积极配合我局调查，及时对涉案批次豇豆农残超标原因进行分析，并做出相应整改。我局农业科组织深圳市计量质量检测研究院分别于 2023 年 6 月 21 日和 2023 年 6 月 29 日对深圳市田地蔬菜基地发展有限公司种植的 3 批豇豆（生产日期：2023-06-21）和 2 批豇豆（生产日期：2023-06-29）抽样送检，结果均合格。参照总局《关于规范市场监督管理行政处罚裁量权的指导意见》第十四条第二项‘有下列情形之一的，可以依法从轻或者减轻行政处罚：（二）积极配合市场监管部门调查并主动提供证据材料的；’规

定，拟对你公司和种植户从轻处罚。”因此，上述行政处罚不属于重大行政处罚，不会对发行人的日常经营造成重大不利影响。

对于上述第 2 项行政处罚，南昌市海吉星物业管理有限公司已取得南昌市场监督管理局出具的《证明》，“本单位确认：南昌市海吉星物业管理有限公司在收到上述行政处罚决定后，已及时消除了相关违法行为，并已全额缴纳罚款。因此，本单位确认南昌市海吉星物业管理有限公司上述违法行为不属于重大违法违规行，上述行政处罚不属于情节严重的行政处罚。”

深圳市田地蔬菜基地发展有限公司、南昌市海吉星物业管理有限公司报告期各期的收入、净利润占发行人同期收入、净利润均未超过 0.5%，占比较低，且相关违法违规行已经消除，前述事项不会对发行人的日常经营造成重大不利影响。报告期内，除上述 2 项食品安全领域的行政处罚外，发行人及其控股子公司不存在其他食品安全领域的行政处罚。

因此，报告期内，发行人控股非重要子公司存在 2 项食品安全领域行政处罚，但不属于重大违法违规行，不会对发行人的日常经营造成重大不利影响。

（三）发行人针对防范食品安全问题的相关内控制度及执行的有效性

序号	法律法规名称	具体条文
1	《中华人民共和国食品安全法》	第六十四条 食用农产品批发市场应当配备检验设备和检验人员或者委托符合本法规定的食品检验机构，对进入该批发市场销售的食用农产品进行抽样检验；发现不符合食品安全标准的，应当要求销售者立即停止销售，并向食品安全监督管理部门报告。
2	《中华人民共和国农产品质量安全法》	第三十七条 农产品批发市场应当按照规定设立或者委托检测机构，对进场销售的农产品质量安全状况进行抽查检测；发现不符合农产品质量安全标准的，应当要求销售者立即停止销售，并向所在地市场监督管理、农业农村等部门报告。农产品销售企业对其销售的农产品，应当建立健全进货检查验收制度；经查验不符合农产品质量安全标准的，不得销售。食品生产者采购农产品等食品原料，应当依照《中华人民共和国食品安全法》的规定查验许可证和合格证明，对无法提供合格证明的，应当按照规定进行检验。
3	《食用农产品市场销售质量安全监督管理办法》	第十九条 集中交易市场开办者应当建立健全食品安全管理制度，履行入场销售者登记建档、签订协议、入场查验、场内检查、信息公示、食品安全违法行为制止及报告、食品安全事故处置、投诉举报处置等管理义务，食用农产品批发市场（以下简称批发市场）开办者还应当履行抽样检验、统一销售凭证格式以及监督入场销售者开具销售凭证等管理义务。
4		第二十五条 批发市场开办者应当依照食品安全法第六十四条的规定，对场内销售的食用农产品进行抽样检验。……集中交易市场开办者发现场内食用农产品不符合食品安全标准的，应当要求入场销

序号	法律法规名称	具体条文
		售者立即停止销售，依照集中交易市场管理规定或者与入场销售者签订的协议进行销毁或者无害化处理，如实记录不合格食用农产品数量、产地、销售者、销毁方式等内容，留存不合格食用农产品销毁影像信息，并向所在地县级市场监督管理部门报告。记录保存期限不少于销售者停止销售后六个月。
		第四十九条 本办法下列用语的含义：……食用农产品集中交易市场，是指销售食用农产品的批发市场和零售市场（含农贸市场等集中零售市场）。

在业务经营过程中，为完善内部控制，公司以食品安全管理为核心，根据《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国农产品质量安全法》《食用农产品市场销售质量安全监督管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定，自上而下建立了质量管理体系。具体情况如下：

1、食品安全管理架构

公司设立安全生产委员会，负责研究部署、统筹指导集团食品安全工作；设立食品安全办，负责组织贯彻落实关于食品安全工作要求，开展食品安全日常管理，协调推进、监督检查下属公司的食品安全工作。公司下属各农产品批发市场根据实际经营情况搭建适宜的管理架构，通常由安全生产委员会、食品安全办公室、各经营管理部门等三级架构组成。

同时，公司主要聘请第三方食品安全检测公司负责市场的食品安全抽样检测和风险评估，及时为公司食品安全监管提供动态质量监控数据和稳固的技术支持。

2、食品安全内控制度建设

公司严格遵守相关法律法规规定，在集团层面建立了食品安全管理制度及相关指引；下属各农产品批发市场分别根据实际运营情况，针对市场准入、食品检测管理、违法违规处置、追溯管理、信息公示、培训和日常规范等环节建立具体的内部控制制度，实现有效的食品安全全流程管理。

（1）市场准入

公司下属农产品批发市场从商户准入、食品及食用农产品准入等方面制定相关内控制度，对农产品入场交易的关键环节进行必要控制和监督，为农产品批发市场合法合规经营提供了合理保证，从源头上防止不合格农产品流入市场。**主要准入条件如下：**

① 商户准入

进入市场从事经营食品和食用农产品的经营者应具备合法的经营资质,必须办理营业执照、食品经营许可证等必要的资质文件,提交原件核查,做到亮证经营。同时,经营者需与市场签订《食品安全协议书》明确双方食品安全的责任和义务,并按经营商品类别缴纳食品安全保证金。

市场管理部门为相关商户建立档案,做到一户一档,记录商户档案信息,登记经营者上游出具的产地证明、销售凭证或产品质量证明。经营者经营主体资质情况、《食品安全协议书》、市场巡查情况、产品质量问题、经营者违规行为、食品安全处理结果等均将记录入公司食品安全档案。

② 食品及食用农产品准入

已取得无公害农产品、绿色食品、有机食品认证的食用农产品应当提供产地质量证明(认证证书),未取得上述证书的食用农产品及其他食品实行市场准入,经营者需根据不同品类提供相应产地证明、检测合格证明、供货方销售票据等对应证明文件核查入场,未能提供特定证明的需检验合格方可入场。其它未列入市场准入制度名录的食用农产品,实行现场抽检,不合格的依照签订的《食品安全协议书》立即做退市、召回、销毁处理。

(2) 食品检测管理

对进场销售但无法提供承诺达标合格证或者其他产品质量合格凭证的食用农产品,公司依法配置相应设备及操作人员开展经营场所的食品安全检测服务,或委托具有资质的第三方食品检验机构提供前述服务。2022年1月至2025年3月期间,针对入场交易的农产品,公司下属农产品批发市场共计食品抽检约698.61万批次,总体检测合格率为99.62%,样品覆盖市场经营的主要品种。经检测判定为不合格的农产品立即转入处置程序,采取对应措施,并履行登记、上报程序。

(3) 违法违规处置

公司依法制定食品安全管理相关制度,对违法违规行为的处置方式进行了规定,并与进场经营商户签订食品安全协议。根据事件危害程度和对市场经营的影响程度,处置方式分为停止销售、没收销毁、限期整改、挂牌公示处理、扣除违

约金、强制收回商铺（摊位、档位）等情况。

（4）追溯管理

根据相关内控制度，公司下属农产品批发市场建立了食品质量安全追溯体系，不同产品查验追溯周期应满足对应标准。**2024 年**公司下属主要农批市场共完成来货报备 **203.15** 万批次，来货报备量 **1,760.80** 万吨。

（5）信息公示

公司下属农产品批发市场在市场醒目位置及时公布食品安全管理制度、食品安全管理人员、食用农产品抽样检验结果以及不合格食用农产品处理结果、日常检查情况、投诉举报电话等信息。

（6）培训和日常规范

公司下属农产品批发市场积极开展食品安全相关法律法规的培训教育及宣传，提升公司食品安全文化建设。**2022 年 1 月至 2025 年 3 月**，公司及下属市场共计开展食品安全培训 **1,069** 场、食品安全宣传活动 **1,115** 场、食品安全应急演练 **145** 场、食品安全检查（巡查）**43.72** 万次，对检查出的安全隐患督办整改，问题整改率达 100%。

公司严格按照法律、法规及规范性文件的相关规定合法合规经营，并不断加以规范和完善，不存在与现行法律法规规定不相符的情形。

报告期内，发行人控股子公司深圳市田地蔬菜基地发展有限公司、南昌市海吉星物业管理有限公司受到上述行政处罚后，均已改正违法行为并及时缴纳罚款。为避免公司及其控股子公司再次发生该类违法行为，公司已采取相关防范措施，具体情况如下：1、继续督促从事农产品批发市场业务的子公司在日常经营中严格遵守食品安全相关法律、法规及规范性文件的规定；2、加强公司食品安全相关内部控制；3、完善公司《食品安全事故应急处置预案》；4、完善对相关管理人员的绩效考核机制；5、加强对企业食品安全管理人员相关法律、法规及管理技能的教育培训；6、强化对市场经营户食品安全相关知识的宣传贯彻。根据发行人确认，前述防范措施得到了有效执行。

综上所述，公司针对防范食品安全问题已建立相对完善的内控制度，且能有

效执行。

二、列表说明发行人农产品批发市场经营业务及市场配套业务的明细及收入构成，结合具体业务数据说明租金收入、交易服务费收入、管理费收入金额及变动情况与出租面积、交易量等是否匹配；结合业务模式及行业惯例等，说明发行人自营的市场配套业务是否对农批市场的其他租户形成竞争进而对发行人农批市场业务产生不利影响。

（一）列表说明发行人农产品批发市场经营业务及市场配套业务的明细及收入构成，结合具体业务数据说明租金收入、交易服务费收入、管理费收入金额及变动情况与出租面积、交易量等是否匹配

1、列表说明发行人农产品批发市场经营业务收入的明细及构成，结合具体业务数据说明租金收入、交易服务费收入、管理费收入金额及变动情况与出租面积、交易量等是否匹配

报告期内，公司农产品批发市场经营业务收入的明细及构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	31,195.61	42.88%	129,965.00	39.64%	137,970.20	42.84%	104,179.65	37.66%
交易服务费收入	12,719.24	17.48%	58,034.98	17.70%	51,160.25	15.88%	43,648.13	15.78%
商铺销售收入	835.53	1.15%	4,863.30	1.48%	20,770.85	6.45%	27,180.26	9.82%
车辆收入 （停车费）	5,425.49	7.46%	24,732.11	7.54%	26,303.42	8.17%	23,683.19	8.56%
商品销售收入	15,642.45	21.50%	54,130.64	16.51%	30,967.63	9.62%	30,798.55	11.13%
管理费收入	5,537.75	7.61%	24,636.12	7.51%	23,228.96	7.21%	19,959.54	7.21%
服务收入	651.63	0.90%	3,271.30	1.00%	4,666.95	1.45%	4,538.54	1.64%
其他	739.05	1.02%	28,233.93	8.61%	27,007.13	8.39%	22,671.00	8.19%
合 计	72,746.75	100.00%	327,867.37	100.00%	322,075.39	100.00%	276,658.85	100.00%

注：上表中商品销售收入系以农产品批发市场经营为主业的子公司销售商品产生的收入，因此列示在农产品批发市场经营业务大类中。

报告期内，公司农产品批发市场经营业务收入分别为 276,658.85 万元、322,075.39 万元、327,867.37 万元和 72,746.75 万元，主要包含租金收入、交易服务费收入、管理费收入、车辆管理费收入和商铺销售收入等。其中租金收入、交易服务费收入和管理费收入变动情况如下：

(1) 租金收入

报告期内，公司租金收入分别为 104,179.65 万元、137,970.20 万元、**129,965.00 万元**和 **31,195.61 万元**，系农产品批发市场经营业务收入中最主要构成部分。其中 2023 年租金收入较 2022 年增加 33,790.55 万元，增幅为 32.43%，主要系 2022 年公司响应政府号召，实施租金减免措施，农产品批发市场经营业务中减免租金 21,204.82 万元所致。假设 2022 年未实施租金减免措施，则 2022 年租金收入为 125,384.46 万元，2023 年租金收入较 2022 年增幅变为 10.04%，增幅较小。租金收入会受出租面积等的影响，报告期内，租金收入与出租面积的匹配情况如下：

单位：万元、万平方米

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度
	金额	变动比例	金额	变动比例	金额	变动比例	金额
租金收入	31,195.61	-3.99%	129,965.00	-5.80%	137,970.20	32.43%	104,179.65
租金收入(假设 2022 年未减免租金)	31,195.61	-3.99%	129,965.00	-5.80%	137,970.20	10.04%	125,384.46
出租面积	191.53	-0.44%	192.38	-6.65%	206.09	5.42%	195.49

注 1：出租面积=(期初出租面积+期末出租面积)/2，即期初期末出租面积的平均值。下同。

注 2：在计算变动比例时，**2025 年 1-3 月**租金收入已进行年化。

如上表所示，假设 2022 年未实施租金减免措施，则 2023 年度和 2024 年度和 **2025 年 1-3 月**租金收入同比变动比例分别为 10.04%、**-5.80%**和**-3.99%**，而出租面积同比变动比例分别为 5.42%、**-6.65%**和**-0.44%**，租金收入变动与出租面积变动基本匹配。2024 年，租金收入和出租面积同比均有所下降，主要系天津韩家墅 2024 年不纳入合并报表范围所致。

(2) 交易服务费收入

报告期内，公司交易服务费收入分别为 43,648.13 万元、51,160.25 万元、**58,034.98 万元**和 **12,719.24 万元**。2023 年交易服务费收入较 2022 年增加 7,512.12 万元，主要系：①天津海吉星蔬菜、水果品类全面运营，交易量等增加导致交易服务费收入增加 3,409.76 万元；②上海农批交易量等增加，导致其对应的交易服务费收入增加 1,429.40 万元。上海农批 2023 年交易量较 2022 年增加，主要系其 2022 年交易量下降，而 2023 年无此影响所致。天津海吉星和上海农批

交易服务费收入变动与交易量匹配情况如下：

单位：万元、万吨

公司名称	项目	2022 年度	2023 年度	变动金额	变动比例
天津海吉星	交易服务费收入	1,796.37	5,206.13	3,409.76	189.81%
	交易量	105.79	275.89	170.10	160.79%
上海农批	交易服务费收入	3,021.22	4,450.62	1,429.40	47.31%
	交易量	65.14	108.54	43.40	66.62%

注：上表中仅统计收取交易服务费收入对应的交易量。

如上表所示，2023 年与 2022 年相比，天津海吉星交易服务费收入变动比例为 189.81%，交易量变动比例为 160.79%；上海农批交易服务费收入变动比例为 47.31%，交易量变动比例为 66.62%，交易服务费收入变动与交易量的变动基本匹配。

2024 年交易服务费收入较 2023 年增加 6,874.73 万元，增幅为 13.44%，主要系：①长沙海吉星交易服务收入增加 1,954.95 万元；②深圳海吉星 2024 年新增玉米、蛋品交易专区，交易量增加，以及 2024 年车板区基地菜、天光区菜农菜瓜豆区等来货量增加，导致其交易服务费收入增加 1,023.93 万元；③天津海吉星新增 4 个交易大厅，交易量增加导致其交易服务费收入增加 734.04 万元。三家公司交易服务费收入变动与交易量匹配情况如下：

单位：万元、万吨

公司名称	项目	2023 年度	2024 年度	变动金额	变动比例
长沙海吉星	交易服务费收入	4,524.37	6,479.32	1,954.95	43.21%
	交易量	421.00	497.50	76.50	18.17%
深圳海吉星	交易服务费收入	1,608.95	2,632.89	1,023.93	63.64%
	交易量	31.67	49.89	18.22	57.55%
天津海吉星	交易服务费收入	5,206.13	5,940.18	734.04	14.10%
	交易量	275.89	329.17	53.28	19.31%

注：上表中仅统计收取交易服务费收入对应的交易量。

如上表所示，2024 年与 2023 年相比，深圳海吉星和天津海吉星交易服务费收入变动与交易量的变动基本匹配。2024 年与 2023 年相比，长沙海吉星交易服务费收入增加 43.21%，交易量增加 18.17%，交易服务费收入变动比例大于交易量变动比例，主要系长沙海吉星 2023 年为应对市场竞争，对交易服务费收入进行了减免，2024 年恢复了部分减免业务的收费；2024 年交易量增加，主要系 2023

年对部分交易量进行免费，对应交易量未纳入统计，2024 年恢复收费，则统计对应交易量。

公司在 20 余个大中城市投资了 35 家农产品批发市场，其中报告期内纳入公司合并报表范围内的有 23 家，各农批市场交易服务费的收费计算基础不完全相同。其中以交易量为计费基础为主，亦有部分农批市场按车型大小、交易额、车位数等为计费基础进行收费。如将 23 家农批市场合并进行分析，则因计费基础存在差异，不适合匹配。因此，如上所述，公司先分析出报告期内交易服务费变动原因，再针对对应的交易服务费收入与交易量是否匹配进行分析。

(3) 管理费收入

报告期内，公司管理费收入分别为 19,959.54 万元、23,228.96 万元、24,636.12 万元和 5,537.75 万元。其中 2023 年管理费收入较 2022 年增加 3,269.42 万元，增幅为 16.38%，主要系 2022 年公司实施管理费减免措施，农产品批发市场经营业务中减免管理费收入 1,044.82 万元所致。假设 2022 年未实施管理费减免措施，则 2022 年管理费收入为 21,004.36 万元，2023 年管理费收入较 2022 年增幅变为 10.59%，变动较小。管理费收入会受出租面积等的影响，报告期内，管理费收入与出租面积的匹配情况如下：

单位：万元、万平方米

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度
	金额	变动比例	金额	变动比例	金额	变动比例	金额
管理费收入	5,537.75	-10.09%	24,636.12	6.06%	23,228.96	16.38%	19,959.54
管理费收入(假设 2022 年未减免管理费)	5,537.75	-10.09%	24,636.12	6.06%	23,228.96	10.59%	21,004.36
出租面积	187.41	-0.19%	187.78	5.50%	177.98	6.47%	167.17

注 1：在计算变动比例时，2025 年 1-3 月管理费收入已进行年化。
 注 2：此处出租面积与租金收入分析段落处的出租面积不一致，系天津韩家墅和长春海吉星 2 家农批市场未收取管理费，故未统计对应的出租面积。

如上表所示，假设 2022 年未实施管理费减免措施，则 2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-3 月管理费收入同比变动比例分别为 10.59%、6.06%和-10.09%，而出租面积同比变动比例分别为 6.47%、5.50%和-0.19%，管理费收入变动与出租面积变动基本匹配。

2、列表说明发行人市场配套业务的明细及收入构成

报告期内，公司市场配套服务业务的明细及收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
冻品销售	38,157.06	46.76%	102,874.62	43.20%	123,216.11	54.58%	90,706.54	54.49%
城市食材配送	13,320.04	16.32%	43,637.17	18.33%	36,055.35	15.97%	21,435.28	12.88%
水果蔬菜、鸡蛋销售	3,966.54	4.86%	51,098.03	21.46%	24,220.46	10.73%	8,551.58	5.14%
租金收入	3,097.08	3.80%	12,560.61	5.27%	14,218.00	6.30%	14,292.84	8.59%
管理咨询费收入	939.86	1.15%	4,615.09	1.94%	6,240.45	2.76%	7,513.25	4.51%
小贷业务	734.38	0.90%	2,761.57	1.16%	2,930.63	1.30%	3,056.80	1.84%
帮扶业务	678.62	0.83%	1,135.93	0.48%	2,432.60	1.08%	7,080.16	4.25%
其他	20,708.27	25.38%	19,435.27	8.16%	16,421.32	7.27%	13,835.03	8.31%
合 计	81,601.85	100.00%	238,118.29	100.00%	225,734.93	100.00%	166,471.49	100.00%

注 1：租金收入主要指办公楼和仓库等的租金收入。

注 2：管理咨询费收入主要指母公司对子公司收取的管理咨询费收入等，发行人将母公司对子公司收取的管理咨询费收入列示在市场配套业务中，但该部分收入在收入分类的合并抵消栏已进行抵消，列示在此处对合并报表营业收入无影响。

报告期内，冻品销售收入、城市食材配送收入、水果蔬菜和鸡蛋销售收入、办公楼和仓库等的租金收入四项合计占市场配套业务收入的比例分别为 81.10%、87.58%、88.26%和 71.74%，系市场配套业务收入的主要来源，其变动情况如下：

（1）冻品销售收入

报告期内，市场配套业务中冻品销售收入分别为 90,706.54 万元、123,216.11 万元、102,874.62 万元和 38,157.06 万元。其中：

①2023 年较 2022 年增加 32,509.58 万元，增幅为 35.84%，主要系：A、现有冻猪副产品、冻鸡副产品收入增长；B、公司在冻猪副产品、冻鸡副产品的基础上，扩大了冻牛肉产品销售业务，2023 年冻牛肉产品销售收入同比增加 15,852.91 万元。

②2024 年冻品销售收入较 2023 年减少 20,341.49 万元，同比下降 16.51%，主要系 2024 年上半年冻猪副产品和冻鸡副产品销售收入同比下降所致。2024 年上半年冻猪副产品和冻鸡副产品销售收入同比下降的原因主要系：A、从行业来

看，2024 年 1-6 月冻品行情表现较差，根据中国海关总署发布的数据，2024 年 1-6 月，猪肉进口量为 51 万吨，同比下降 45.30%，禽肉进口量为 18.93 万吨，同比下降 51.20%，行业内公司处于去库存阶段，补库存意愿较低，导致对公司的冻品需求下降；B、从客户需求来看，2024 年 1-6 月，境内鲜猪肉价格较低，冻猪副产品等冻品价格优势相较鲜猪肉不明显，市场对冻品的需求下降，导致公司的存量客户对公司的采购量下降，但公司新客户的开发需要一定时间；C、从同期对比来看，2023 年初市场消费需求增加，导致 2023 年初对冻品的需求增加，而 2024 年 1-6 月需求有所回落。**2024 年下半年，冻猪副产品和冻鸡副产品行情好转，公司销售额相比 2024 年上半年增加。**

（2）城市食材配送收入

报告期内，市场配套业务中城市食材配送收入分别为 21,435.28 万元、36,055.35 万元、**43,637.17 万元**和 **13,320.04 万元**。其中：①2023 年较 2022 年增加 14,620.07 万元，增幅为 68.21%，主要系：A、子公司深农厨房对现有客户的销售收入增加，如 2023 年对深圳航空有限责任公司等增幅较大几家企业的销售收入同比增加 9,117.78 万元；B、子公司深农厨房城市食材配送业务的客户数量增加，2023 年较 2022 年增加约 40 家。**②2024 年较 2023 年增加 7,581.82 万元，增幅为 21.03%，主要系深农厨房加快城市食材配送业务扩张步伐，除深圳外，在北京、上海、天津、成都、南昌等全国大中城市成立 21 家分公司开展食材配送业务。**

（3）水果蔬菜、鸡蛋销售收入

报告期内，市场配套业务中水果蔬菜、鸡蛋销售收入分别为 8,551.58 万元、24,220.46 万元、**51,098.03 万元**和 **3,966.54 万元**。其中：① 2023 年较 2022 年增加 15,668.88 万元，主要系加大市场开拓力度所致；**②2024 年较 2023 年增加 26,877.57 万元，增幅为 110.97%，主要系公司在进口水果如越南榴莲、泰国榴莲、马来榴莲，以及其他水果如西梅等销售上持续发力，其中，2024 年子公司深圳海吉星农产品食品进出口贸易服务有限公司实现水果销售收入 27,073.70 万元，而去年无销售所致；③2025 年 1-3 月，公司水果蔬菜、鸡蛋销售收入降幅较大，主要系公司销售的榴莲每年 5-8 月属于销售旺季，而 1-3 月系销售淡季。**

（4）租金收入

报告期内，市场配套业务中办公楼和仓库等的租金收入分别为 14,292.84 万元、14,218.00 万元、**12,560.61 万元**和 **3,097.08 万元**，报告期内变动较小。

（二）结合业务模式及行业惯例等，说明发行人自营的市场配套业务是否对农批市场的其他租户形成竞争进而对发行人农批市场业务产生不利影响

公司的市场配套业务包括城市食材配送和冻品销售等，其中城市食材配送业务是指借助公司各地农批市场的规模优势、商品价格优势及品牌等优势，向产业链下游延伸，为企事业单位食堂、酒店等提供蔬菜、肉品以及其他农副产品的集采和配送服务。冻品销售主要经营冻鸡副产品、冻猪副产品和冻牛肉等品类，发行人立足于批发市场内已有的冻品商铺租赁业务，借助公司在冻品进口商、资金、冷链和品牌等方面的业务优势，向产业链上的冻品批发商户销售各类进口冻品。

发行人自营市场配套业务的初衷是围绕服务农批市场租户为主要目的，在城市食材配送业务方面，城市食材配送业务需要每天向当地各类批发市场租户采购蔬菜、肉品及其他农副产品，为租户销售更多的农副产品，提供增值服务。在冻品销售方面，发行人冻品销售业务主要向冻品进口商采购冻品后，再销售给各类冻品批发商户，目前冻品批发商户包括发行人经营农批市场内的租户及其他冻品批发商户，该业务既可以服务批发市场内租户，扩大货源和业务量，又可以通过该业务引流部分冻品批发商户将来入驻批发市场。

城市食材配送业务采购的产品主要来源于发行人农批市场租户，下游客户主要为企事业单位食堂、酒店等，发行人农批市场租户的下游客户主要为农产品二级批发商、商超等；冻品销售业务采购的产品主要来源于冻品进口商，下游客户主要为发行人农批市场的冻品批发商户租户；故发行人市场配套业务与农批市场租户未形成竞争关系。

根据同行业上市公司浙江东日公开披露的信息，其主营业务收入包括龙游百益市场配套商铺销售、批发市场运营管理、配送业务和豆制品生产、销售等。其中配送业务是为客户提供蔬菜、肉品、粮油和其他农副产品的集采和配送服务，其配送业务跟发行人的城市食材配送业务类似，其豆制品生产销售业务跟发行人的冻品销售业务类似，都属于商品销售业务。

综上所述，发行人的市场配套业务属于行业普遍情况，配套业务主要为农批市场租户提供增值服务，发行人自营的市场配套业务对农批市场的其他租户不形成竞争，不会对发行人农批市场业务产生不利影响。

三、报告期各期个人客户销售内容、收入金额、占比情况及回款情况；结合具体业务模式、个人客户销售产品的最终流向及同行业可比公司情况等，说明发行人向个人客户销售的原因及必要性；发行人针对个人客户的合同签订、款项结算方式、开票方式等，主要个人客户与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系，个人客户销售中是否存在资金流与货物流及订单不匹配的情形。

（一）报告期各期个人客户销售内容、收入金额、占比情况及回款情况

公司主营业务围绕农产品批发市场的开发、建设、经营和管理展开，具体包括农产品批发市场经营、市场配套业务和农产品加工生产三大板块。报告期内，公司因各业务自身特点存在部分个人客户，具体如下：

1、农产品批发市场经营

（1）个人客户销售内容、收入金额及占比情况

公司农产品批发市场经营主要包含租金收入、交易服务费、管理费、车辆管理费、商铺及配套公寓销售等，回款情况良好。报告期内，农产品批发市场经营个人客户的收入金额及占比情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
农产品批发市场经营收入	72,746.75	327,867.37	322,075.39	276,658.85
其中：个人客户收入	51,868.26	238,101.53	256,116.48	210,732.75
占比	71.30%	72.62%	79.52%	76.17%

从上表可以看出，报告期内，公司农产品批发市场经营中个人客户收入占比较高，分别为 76.17%、79.52%、72.62%和 71.30%，可以看出公司农产品批发市场经营业务一直以来都以向个人客户销售为主。公司农产品批发市场经营业务对应的个人客户主要为农产品批发市场中店面/摊位经营商户等个体工商户和自然人客户，以及商铺和公寓销售的个人客户，该部分客户数量众多但单一交易金额较小，具有小规模分散化的特点，符合农产品批发市场行业惯例。

对于农产品批发市场中店面/摊位经营商户等个体工商户和自然人客户，其收入区间分布情况如下：

收入分布区间	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	人数	收入占比	人数	收入占比	人数	收入占比	人数	收入占比
5 万以下(含 5 万)	19,715	31.59%	26,099	30.46%	26,966	31.41%	23,995	35.47%
5-10 万(含 10 万)	5,250	23.13%	5,797	19.74%	5,665	20.56%	4,969	23.12%
10-15 万(含 15 万)	1,689	12.02%	1,918	11.97%	1,832	11.32%	1,435	10.80%
15-30 万(含 30 万)	1,543	18.00%	1,978	19.98%	1,988	19.97%	1,366	18.26%
30-50 万(含 50 万)	382	8.25%	506	9.09%	416	7.89%	280	6.36%
50 万以上	136	7.01%	226	8.76%	190	8.85%	103	5.99%
合计	28,715	100.00%	36,524	100.00%	37,057	100.00%	32,148	100.00%

注 1：上表数据统计未包含农产品批发市场经营业务中的商铺销售收入和车辆收入及其对应的人数；

注 2：上表 2022-2023 年度数据统计未包含公司子公司天津韩家墅的相关数据；

注 3：为了数据可比，2025 年 1-3 月的收入所落区间已年化处理。

从上表可以看出，对于农产品批发市场中店面/摊位经营商户等个体工商户和自然人客户，年收入区间 5 万元以下的人数居多；从收入占比来看，主要集中在 30 万元以下的区间，对应收入占比 82.00%以上。

2023 年度公司农产品批发市场中店面/摊位经营商户等个体工商户和自然人客户的人数有所增加，主要原因系：①天津海吉星随着市场逐渐培育成熟，2023 年出租率有所提升；②上海农批 2022 年度 3-5 月份市场关闭，导致临时摊位租户人数减少，而 2023 年度无此影响。

对于商铺和公寓销售的个人客户，其单个客户的收入金额较大，故单独统计其收入区间分布，具体情况如下：

收入分布区间	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	人数	收入占比	人数	收入占比	人数	收入占比	人数	收入占比
50 万以下(含 50 万)	21	28.05%	127	41.99%	541	31.37%	9	2.40%
50-100 万(含 100 万)	1	6.56%	11	18.53%	26	9.05%	24	8.41%
100-200 万(含 200 万)	4	65.39%	12	34.61%	41	24.84%	80	48.71%

收入分布区间	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	人数	收入占比	人数	收入占比	人数	收入占比	人数	收入占比
200 万以上	-	-	1	4.87%	25	34.74%	26	40.48%
合计	26	100.00%	151	100.00%	633	100.00%	139	100.00%

2023 年度，公司商铺和公寓销售的个人客户人数较 2022 年度有所增加，主要原因系 2023 年度广西海吉星合作开发项目的部分公寓开始交付，导致销售增加。

对于车辆收入的个人客户，其客户数量众多，且由于存在部分采购车等临时车辆的客户而无法准确统计其人数,故只能统计报告期各期进出公司农产品批发市场的车辆车次及平均单次车辆收入，具体情况如下：

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
车次（万次）	780.09	3,677.66	3,431.05	3,208.25
车辆收入（万元）	5,084.73	23,298.02	23,159.95	20,713.23
平均单次车辆收入（元）	6.52	6.34	6.75	6.46

注：上表 2022-2023 年度数据统计未包含公司子公司天津韩家墅的相关数据。

（2）个人客户回款情况

报告期各期，公司农产品批发市场经营业务相关个人客户的回款情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期确认的收入金额（不含税）	51,868.26	238,101.53	256,116.48	210,732.75
当期确认的收入金额（含税）	54,970.98	252,799.69	272,177.69	224,462.83
当期确认的收入在当期已回款金额（含税）	54,358.61	251,898.31	270,591.89	223,648.75
回款占比	98.89%	99.64%	99.42%	99.64%

2022-2024 年度，公司农产品批发市场经营业务相关个人客户当期确认的收入在当期回款的比例均在 99%以上，2025 年 1-3 月该比例接近 99%，整体回款情况较好。

2、市场配套业务

（1）个人客户销售内容、收入金额及占比情况

报告期内公司的市场配套业务主要包括城市食材配送、冻品销售、帮扶农产

品销售，以及围绕农产品流通领域提供的小额贷款等，公司市场配套业务个人客户收入金额及占比情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
市场配套业务收入	81,601.85	238,118.29	225,734.93	166,471.49
其中：个人客户收入	17,846.90	41,575.30	73,892.26	94,404.18
占比	21.87%	17.46%	32.73%	56.71%

公司市场配套业务按明细构成的个人客户收入金额及占比情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
冻品销售收入	38,157.06	102,874.62	123,216.11	90,706.54
其中：个人客户收入	15,854.78	33,237.57	66,054.58	87,056.33
占比	41.55%	32.31%	53.61%	95.98%
小贷业务收入	734.38	2,761.57	2,930.63	3,056.80
其中：个人客户收入	475.96	1,958.55	2,167.02	2,399.83
占比	64.81%	70.92%	73.94%	78.51%
租金收入	3,097.08	12,560.61	14,218.00	14,292.84
其中：个人客户收入	1,241.54	4,808.70	4,663.81	4,004.26
占比	40.09%	38.28%	32.80%	28.02%
食材配送收入	13,320.04	43,637.17	36,055.35	21,435.28
其中：个人客户收入	18.21	45.98	2.65	0.26
占比	0.14%	0.11%	0.01%	0.00%
帮扶业务收入	678.62	1,135.93	2,432.60	7,080.16
其中：个人客户收入	-	0.50	0.45	1.18
占比	-	0.04%	0.02%	0.02%
其他收入	25,614.67	75,148.39	46,882.24	29,899.87
其中：个人客户收入	256.41	1,524.00	1,003.75	942.33
占比	1.00%	2.03%	2.14%	3.15%

注：租金收入主要指办公楼和仓库等的租金收入。

从上表可以看出，公司市场配套业务中，个人客户收入占比较高的主要为冻品销售和小贷业务；除此之外，其他业务如食材配送业务、帮扶业务等个人客户收入占比较低，其主要以向企业客户销售为主。

①冻品销售业务

公司冻品销售业务向个人客户销售的产品主要为冻猪副产品、冻鸡副产品和少部分冻牛肉产品，该部分个人客户主要为冻品批发商，且交易金额较大。报告期内，公司冻品销售业务的个人客户收入占比分别为 95.98%、53.61%、**32.31%**和 **41.55%**，个人客户收入占比**整体上**呈现下降趋势，主要原因系公司 2020 年才开始经营冻品销售业务，前期主要产品为冻鸡副产品和冻猪副产品，对应客户较为集中，主要为个人批发商；2023 年以来，公司加大开拓冻牛肉和冻猪肉产品的销售业务，并开发新的企业客户，导致公司个人客户收入占比逐渐下降。**由此可以看出，公司冻品销售业务前期以向个人客户销售为主，2023 年以来逐渐增加对企业客户的冻品销售，2024 年和 2025 年 1-3 月，公司冻品销售业务主要以向企业客户销售为主。**

公司冻品销售业务对个人客户的收入区间分布情况如下：

收入分布区间	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	人数	收入占比	人数	收入占比	人数	收入占比	人数	收入占比
1,000 万元以下	9	6.27%	7	3.26%	5	2.79%	-	-
1,000 万元-1 亿元	5	93.73%	6	47.15%	-	-	-	-
1 亿元-2 亿元	-	-	1	49.59%	3	63.27%	1	17.18%
2 亿元-3 亿元	-	-	-	-	1	33.94%	3	82.82%
合计	14	100.00%	14	100.00%	9	100.00%	4	100.00%

报告期各期，随着公司冻品销售业务的开拓，对应个人客户的人数逐渐上升，但单个个人客户的年销售额有所下降，2024 年度主要集中在 1 亿元以下，与 2022 年度和 2023 年度存在较大差异，主要系 2024 年度冻品市场行情波动较大，个人客户销售额下降所致。

②小贷业务

公司小贷业务的个人客户主要为农产品批发市场租户或其关联方，公司向其提供小额贷款，涉及的收入金额较小。报告期内，公司小贷业务个人客户收入占比分别为 78.51%、73.94%、**70.92%**和 **64.81%**，占比较为稳定，可以看出，公司小贷业务一直以来都以向个人客户销售为主。为进一步优化资源配置并根据公司当前实际需要，公司已向深农投转让其直接及间接持有的农产品小贷 100%股权，具体情况参见本回复报告之“问题三、一、（四）2、存在后续处置计划”。

公司小贷业务对个人客户的利息收入区间分布情况如下：

收入分布 区间	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	人数	收入 占比	人数	收入 占比	人数	收入 占比	人数	收入 占比
10 万元以下	68	36.84%	57	11.80%	80	12.17%	103	8.90%
10 万元至 50 万元	18	63.16%	32	41.72%	32	41.25%	42	40.18%
50 万元至 100 万元	-	-	5	17.94%	6	18.29%	12	32.33%
100 万元以上	-	-	4	28.54%	5	28.29%	4	18.59%
合计	86	100.00%	98	100.00%	123	100.00%	161	100.00%

(2) 个人客户回款情况

报告期各期，公司市场配套业务相关个人客户的回款情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
当期确认的收入金额（不含税）	17,846.90	41,575.30	73,892.26	94,404.18
当期确认的收入金额（含税）	18,912.99	42,899.00	74,214.62	94,672.00
当期确认的收入在当期已回款金额（含税）	18,717.91	42,687.32	73,725.05	94,552.61
回款占比	98.97%	99.51%	99.34%	99.87%

从上表可以看出，2022 至 2024 年度，公司市场配套业务相关个人客户当期确认的收入在当期回款的比例均在 99% 以上，2025 年 1-3 月该比例接近 99%，整体回款情况良好。

3、农产品加工生产

公司农产品加工生产主要是农产品基地种植业务，涉及个人客户收入金额较小，具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
农产品加工生产收入	2,829.95	15,125.19	20,452.11	17,828.15
其中：个人客户收入	-	11.22	27.83	85.57
占比	-	0.07%	0.14%	0.48%

（二）结合具体业务模式、个人客户销售产品的最终流向及同行业可比公司情况等，说明发行人向个人客户销售的原因及必要性

报告期内，公司个人客户销售收入占比较高且金额较大的业务主要为农产品批发市场经营和冻品销售业务，公司这两项业务向个人客户销售的原因及必要性分析如下：

1、农产品批发市场经营

（1）具体业务模式

公司投资开发农产品批发市场，通过经营管理旗下农产品批发市场为客户和产品的交易提供综合服务，主要包括店面/摊位租赁、市场交易服务、商铺和配套公寓销售、物业管理、车辆管理、仓储冷藏、食品安全检测、装卸运输等客户服务，以获得相应收入和利润。

店面/摊位租赁和物业管理，指公司以租赁形式引入经营商户，通过为承租人提供经营店面/摊位和物业管理服务向其收取租金和管理费。市场交易服务，主要指针对市场中的经营商户，公司按照车辆进场载货重量或车型收取交易服务费，或者按实际成交金额的一定比例收取交易服务费。商铺和配套公寓销售，指公司将农产品批发市场的部分商铺和配套公寓直接销售给客户获取销售收入，根据商铺和配套公寓的面积和市场价格确定合同金额，签订合同后，按合同约定结算。车辆管理，指农产品批发市场对入场车辆按一定标准收取车辆管理费。此外，农产品批发市场为交易参与者提供仓储冷藏、食品安全检测、装卸运输等服务，相应收取仓储冷藏费、食品安全检测费、装卸运输费等费用。

（2）个人客户销售产品的最终流向

公司农产品批发市场经营主要系通过经营管理旗下农产品批发市场为客户和产品的交易提供综合服务，其对应的个人客户主要为农产品批发市场中店面/摊位经营商户等个体工商户和自然人客户，以及商铺和公寓销售的个人客户。其中店面/摊位主要租赁给个体工商户或自然人客户等个人客户用于从事农副产品的批发与经营，并向其收取租金、管理费和交易服务费等费用；商铺和配套公寓销售主要系面向场内从业人员及部分场外购买者。

（3）同行业可比公司情况

经查询公开信息，公司同行业可比公司如浙江东日等以农产品批发市场经营为主业的同行业可比公司未披露其客户结构相关信息。但根据主营业务为农产品生产的上市公司相关公开信息，其客户或经销商主要为农产品批发市场的个体工商户，可间接说明农产品批发市场经营商户主要为个体工商户或自然人等个人客户，具体情况如下：①华绿生物（300970.SZ）主要从事食用菌的研发、工厂化种植及销售业务，是国内领先的食用菌工厂化生产企业之一。华绿生物招股说明书披露“公司二级经销商通常系在单个农产品批发市场具有固定摊位的个体工商户，也主要在该农产品批发市场进行经营”。②根据天茂退（002509.SH）发行股份购买资产并募集配套资金报告书，其拟收购的标的公司神农菇业主要从事食用菌的研发、工厂化种植与销售，主要产品为海鲜菇，报告书披露“神农菇业的客户主要为进行鲜活农产品批发的经销商，多在农产品批发市场拥有较稳定的销售渠道。由于历史及行业特征，食用菌行业形成了经销商主要为个人或个体工商户的状况。目前，国内可比上市公司为众兴菌业、雪榕生物、星河生物和天广中茂，上述公司主要客户均为个人或个体工商户。”③祖名股份（003030.SH）主营业务为豆制品的研发、生产和销售，主要产品为生鲜豆制品、植物蛋白饮品、休闲豆制品等。祖名股份的招股说明书披露“各类农贸市场仍然是生鲜消费的最主要渠道，占流通总量约 70%，农贸市场主要由个体商贩经营，大多是个体工商户。发行人的经销商客户以个体工商户为主与目前我国农副产品流通渠道是相匹配的。”

（4）说明发行人向个人客户销售的原因及必要性

公司所处行业的特点决定了公司农产品批发市场的经营商户以个体工商户或自然人客户等个人客户为主。早在 1953 年，我国实行所有农产品统购统销制度，对农产品购销环节进行计划控制。但随着社会经济的发展，计划经济的弊端逐渐显现，无法满足居民对生鲜农产品日益旺盛的需求以及农产品流通业进一步发展的需要。1985 年，我国取消了统购统销制度，农产品流通开始引入市场机制，农产品批发市场蓬勃兴起与发展，至今仍为我国农产品流通的主要渠道。农产品批发市场主要由个体商贩经营，大多是个体工商户，具有小规模分散化的特征。据国家统计局的数据显示，2022 年我国交易额亿元以上农产品批发市场中，综合类市场每个摊位的平均成交额为 357.03 万元，专业类市场每个摊位的平均

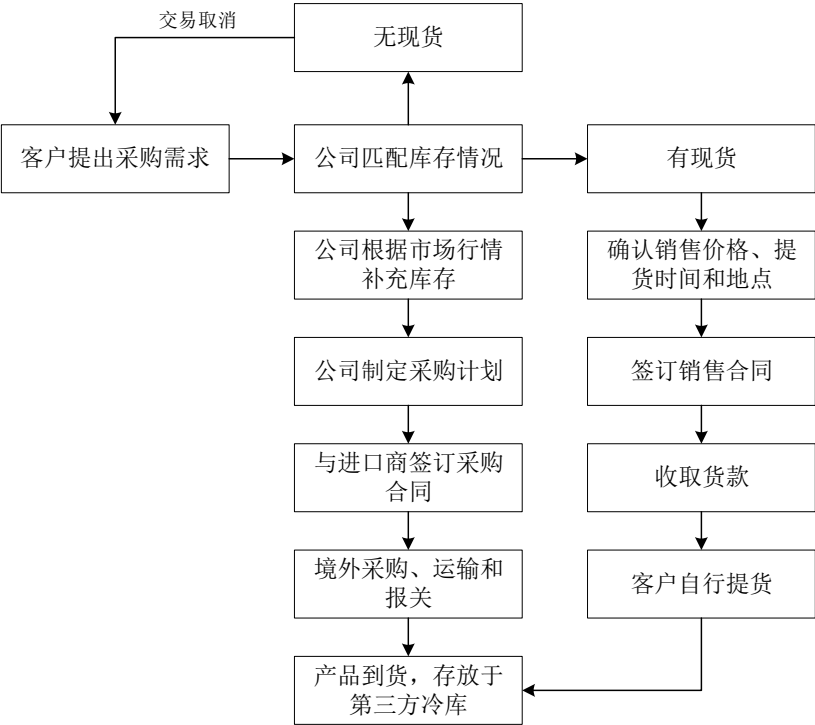
成交额为 442.26 万元；2023 年，综合类市场每个摊位的平均成交额为 400.11 万元，专业类市场每个摊位的平均成交额为 503.38 万元，均是相当于家庭经营的规模。公司农产品批发市场的经营商户以个体工商户或自然人客户等个人客户为主与目前我国农产品流通渠道是相匹配的。因此，公司农产品批发市场经营客户主要为个体工商户或自然人客户等个人客户，原因合理，具有必要性。

2、冻品销售业务

(1) 具体业务模式

对于冻品销售业务，公司的个人客户系为冻品批发商户，公司向个人客户销售冻鸡副产品、冻猪副产品和冻牛肉等冻品，具体业务模式如下：①公司根据库存和市场行情制定采购计划，与冻品进口商签订合同后，由冻品进口商负责冻品的境外采购，采购的冻品存放于公司租赁的第三方冷库；②个人客户根据自身需求向公司进行采购，公司匹配库存情况，与个人客户洽谈确认销售价格、提货时间和地点，并签订销售合同，客户在支付货款后，自行到公司指定仓库提货。

冻品销售主要流程如下：



(2) 个人客户销售产品的最终流向

报告期内，个人客户（即冻品批发商）向公司采购的冻品主要销售给二级批

发商、加工厂、商超等客户，最终流向个人消费者、中小饭店及企事业单位食堂等终端客户。

（3）同行业可比公司情况

冻品销售业务相关的上市公司亦存在较多个人客户，具体情况如下：①龙大美食（002726.SZ）主要从事生猪养殖，生猪屠宰，冷鲜肉、冷冻肉、熟食制品的生产加工及销售。龙大美食**2020年4月披露的公开发行可转换债券申请文件二次反馈意见的回复中提及2017年、2018年和2019年1-9月“控股子公司中和盛杰批发商客户中自然人客户收入占比分别为76.17%、66.97%和62.83%，中和盛杰肉类冻品批发商客户众多，且存在较大比例的自然人客户，主要系行业惯例”**；②益客食品（301116.SZ）主要从事禽类屠宰及加工、饲料生产及销售、商品代禽苗孵化及销售，以及熟食及调理品的生产与销售等四大业务板块，包括速冻肉制品的生产、销售。益客食品**2022年1月披露的招股说明书中提及2018年至2021年6月“公司各产品合并后前10大个人客户均为在农贸批发市场经营冻品批发业务的个体经营户”**；③黄淮股份（873542.NQ）主营业务为农副产品批发市场的运营管理及其衍生的自营业务，其**2020年11月的公开转让说明书中披露，2019年前五大客户中有四名客户系向其采购冻品肉的自然人客户，2020年1-4月前五大客户中亦有四名客户系向其采购冻品肉的自然人客户。**

（4）说明发行人向个人客户销售的原因及必要性

①冻品销售业务开展背景情况

公司经营冻品销售业务的契机源于2020年特殊时期下，深圳市政府为保供稳价，要求公司保持5,000吨冻品储备量。为了满足政府保供要求及实现储备冻品的逐步轮换，公司积极开拓冻品销售业务。前期公司处于业务探索及经验积累阶段，通过深农国际等代理商从境外厂商进口冻品，并以农产品批发市场内的商户为切入点，向其销售冻鸡副产品和冻猪副产品等冻品，为市场内商户提供优质稳定的货源，从而赋能商户。由于农产品批发市场内商户以个人客户为主，故公司冻品销售业务存在较大金额的个人客户收入，符合市场实际经营情况和行业惯例。

②公司冻品销售模式情况

公司基于客户优势和资金优势,采取现款现货或预付结合现款现货的销售结算模式。由于单柜冻品一般重约 20-30 吨,单柜货值一般约 30-100 万元,公司采取整柜冻品的交易模式,该模式周转速度快,没有收款账期,而且不需要进行拆柜、冻品分拣加工、配送等较细的工作,公司销售给一级批发商后,一级批发商再销售给食品加工厂、二级批发商、商超等下游客户。一般超市都需要对冻品进行分拣加工后才可以,且有一定时间的回款账期。

公司通过进口代理商向境外厂商采购冻品,通常需要预付款项,且承担冻品价格波动风险,绝大部分个人批发商资金实力不足且销量和能力有限或没有合适的进口采购渠道,难以从海外大规模进口冻品,而公司进口的冻品正好能够为其提供稳定的货源,扩大其货源和业务量。因此,公司冻品主要销售给批发市场内个人商户而不会再往下延(比如卖给商超等),不会对农批市场个人冻品商户的业务形成竞争关系,最终能达到为市场内个人商户赋能的效果。

因此,公司向个人客户销售冻品符合市场实际情况和行业惯例,原因合理,具有必要性。

(三) 发行人针对个人客户的合同签订、款项结算方式、开票方式等,主要个人客户与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系,个人客户销售中是否存在资金流与货物流及订单不匹配的情形

1、农产品批发市场营销

(1) 发行人针对个人客户的合同签订、款项结算方式、开票方式等

公司在农产品批发市场招商时即对个人客户进行严格筛选并与客户签订店面/摊位租赁合同,合同明确约定租赁期限、租金、管理费及经营用途等。对于商铺和配套公寓销售,公司根据商铺和配套公寓的面积和市场价格确定合同金额,并与个人客户签订销售合同。

公司针对农产品批发市场营销个人客户的款项结算方式具体如下:①店面/摊位租赁:分为短期租赁和长期租赁,短期租赁按月度/季度/年结算租金,长期租赁的租金在租赁期初一次性收取,分月摊销。②管理费:根据交易区域,按面积收费,按月结算。③市场交易服务费:在车辆进场时按载货重量或车型收取,或借助电子结算系统,按实际成交金额收费。④商铺和配套公寓销售:按合同约

定结算。⑤车辆管理费：分为临时车辆和月卡车辆，临时车按小时计费，按每次停车时长结算费用，月卡车按车辆类型计费，按月结算费用。**上述款项的收款账户均为公司账户。**

由于个人客户通常无开票需求，因此公司向农产品批发市场经营个人客户的销售存在未开票的情形，公司按照未开票收入进行了纳税申报，不存在纳税风险。

公司农产品批发市场经营业务个人客户未开票收入及占比情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
个人客户当期收入确认金额	51,868.26	238,101.53	256,116.48	210,732.75
未开票收入金额	34,199.01	153,548.62	129,978.84	119,487.22
占比	65.93%	64.49%	50.75%	56.70%

(2) 主要个人客户与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系

经核查，公司农产品批发市场经营的主要个人客户与公司及其控股股东、董监高不存在关联关系。

(3) 个人客户销售中是否存在资金流与货物流及订单不匹配的情形

公司农产品批发市场经营主要系通过经营管理旗下农产品批发市场为客户和产品的交易提供综合服务，不存在资金流与货物流及订单不匹配的情形。

2、冻品销售业务

(1) 发行人针对个人客户的合同签订、款项结算方式、开票方式等

报告期内，公司与冻品销售业务个人客户的交易均签订了正式合同；公司与冻品销售业务个人客户交易均要求个人客户现款现货或预付结合现款现货并通过银行转账的方式进行结算，**收款账户均为公司账户**；由于部分个人客户无开票需求，因此公司向冻品销售业务个人客户的销售存在未开票的情形，公司按照未开票收入进行了纳税申报，不存在纳税风险。

公司冻品销售业务个人客户未开票收入及占比情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
个人客户当期收入确认金额	15,854.78	33,237.57	66,054.58	87,056.33

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
未开票收入金额	15,854.78	32,682.51	61,609.60	79,988.38
占比	100.00%	98.33%	93.27%	91.88%

(2) 主要个人客户与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系

经核查，公司冻品销售业务的主要个人客户与公司及其控股股东、董监高不存在关联关系。

(3) 个人客户销售中是否存在资金流与货物流及订单不匹配的情形

公司个人客户销售中不存在资金流与货物流及订单不匹配的情形，具体分析如下：

①公司建立完善的内控制度，确保销售物资和资金流转的真实、准确。销售流程各项关键内部控制点具体情况如下：

A、合同签订

公司按与合同管理相关的内控制度规定，经法务及领导审批后与个人客户签订销售合同。

B、收款管理

公司对冻品销售业务主要采用现款现货或预付结合现款现货的方式进行结算，由个人客户按照合同约定回款。公司在收到冻品个人客户款项后，由出纳确认收款情况，会计人员根据银行到账通知单录入财务系统，并对客户出具收款收据。

C、销售出库

在对收款金额核对无误后，公司根据合同约定向公司租赁的第三方冷库发送放货指令，并向个人客户发送发货单，个人客户自行到第三方冷库提货后，在发货单上进行签收确认，形成收货确认单据，第三方冷库也会向公司出具出库单。

②物流路径情况

公司向进口代理商采购的冻品到港后，由进口代理商报关清关后，存放于公司租赁的第三方冷库；在与个人客户签订销售合同并收到货款后，公司向第三方冷库发送放货指令，由个人客户自行到第三方冷库进行提货。

③资金流路径情况

公司与冻品销售个人客户的结算方式为现款现货或预付结合现款现货，冻品销售个人客户按照合同约定支付货款至发行人指定账户。

经核查，公司冻品销售业务的个人客户销售中不存在资金流与货物流及订单不匹配的情形。

四、市场配套业务毛利率逐年下滑的原因，相关不利影响因素是否持续；其中，城市食材配送的具体业务模式，相关业务的收入确认原则，是采用总额法还是净额法确认收入，是否符合《企业会计准则》的相关规定。

（一）市场配套业务毛利率逐年下滑的原因，相关不利影响因素是否持续

报告期内，公司市场配套业务毛利率分别为 12.98%、8.69%、**7.94%**和 **5.85%**。鉴于发行人市场配套业务中列示了母公司对子公司收取的管理咨询费收入，报告期内金额分别为 7,513.25 万元、6,240.45 万元、**4,615.09 万元**和 **939.86 万元**，占市场配套业务的比例低于 3%，且该部分收入在收入分类的合并抵消栏已进行抵消，列示在市场配套业务处对合并报表营业收入无影响。因此，为避免管理咨询费收入对市场配套业务毛利率的影响，对其剔除后进行分析。报告期内，市场配套业务剔除母公司对子公司收取的管理咨询费收入后，毛利率分别为 8.87%、6.09%、**6.12%**和 **4.75%**，以下对变动情况进行分析：

2023 年，市场配套业务剔除母公司对子公司收取的管理咨询费收入后的毛利率较 2022 年下降 2.78 个百分点，经量化分析，主要原因系：①租金收入毛利率约为 33%，毛利率较高，但租金收入占比从 2022 年的 8.99%下降至 6.48%，导致市场配套业务毛利率整体下降 0.94 个百分点；②帮扶产品收入毛利率约为 18%，毛利率较高，但帮扶产品收入占比从 4.45%下降至 1.11%，导致市场配套业务毛利率整体下降 0.62 个百分点；③小贷业务收入毛利率约为 85%，毛利率较高，但小贷业务收入占比从 1.92%下降至 1.34%，导致市场配套业务毛利率整体下降 0.44 个百分点；④食材配送业务毛利率从 16.42%下降至 11.79%，导致市场配套业务毛利率整体下降 0.28 个百分点。

2024 年和 2025 年 1-3 月，公司市场配套业务剔除母公司对子公司收取的管理咨询费收入后的毛利率变动较小。

综上，导致市场配套业务毛利率下滑的相关不利影响因素不具有持续性。此外，公司的市场配套业务尚处于探索期，随着经验、人才等方面的积累，市场配套业务毛利率存在一定的提升空间。

（二）城市食材配送的具体业务模式，相关业务的收入确认原则，是采用总额法还是净额法确认收入，是否符合《企业会计准则》的相关规定

1、城市食材配送的具体业务模式

（1）订单下达

报告期内，客户根据框架协议约定和实际需求，通过 APP 或者网站下单等方式向公司下达发货数量和送货时间等，系统根据客户需求情况生成销售订单。业务人员审核销售订单后系统自动生成销售出库单，销售出库单会实时推送至配送中心。

（2）分析库存及采购

采购部门根据客户订单情况，分析是否存在库存，如库存不足，则生成采购需求，并向供应商下达采购订单。

（3）货物出库

配送中心操作人员根据系统库存提示按销售出库单标明的产品规格和数量进行分拣、装车发货。

（4）客户签收

公司通过货运车辆或物流公司发货给客户，车辆在公司仓库发出，公司会获取物流信息凭证，配送中心内勤跟踪货物是否安全送达，在货物安全到达并经客户签收后，公司获取经客户签字确认的销售发货单/签收单等单据，客服人员根据结果进行回单，确认实收数据。内勤部门对纸质签收单（销售出库单）统一编号整理和核对无误后，并将此作为客户验收依据并传递至公司财务部。

（5）收入确认

财务人员根据系统内销售订单中客服人员已确认回单的产品数量，协议的销售价格，客户签收单等确认当月销售收入，次月，客服人员再次将月度销售明细与客户对账，并获得双方对账确认后，再申请开票与结算。

2、城市食材配送业务的收入确认原则，是采用总额法还是净额法确认收入，是否符合《企业会计准则》的相关规定

公司分别与供应商及客户签订购销合同，并遵循独立交易原则，公司均独立履行对供应商、客户的合同权利和义务，存货所有权上的主要风险和报酬由公司独立承担。公司在整个交易过程中承担了一般存货风险，根据采购合同，公司产品验收入库并确认货款金额后，取得该商品的控制权，承担货物相关的灭失、价格变动、滞销积压等风险。根据销售合同，公司根据客户订单准备货物并确定交易金额、办理提货手续后，存货后续的风险随之转移，公司确认收入，并承担货款收回等风险。公司分别寻找上游供货方和下游客户，往往先确认一方，再根据市场情况寻求供货方或需求方，在开展城市食材配送业务的过程中，不存在客户指定供应商的情况。

综上，结合公司采购合同和销售合同的存货风险、信用风险等风险报酬转移的合同约定，公司是自第三方取得相关商品控制权后，再转让给客户；企业承担向客户转让商品的主要责任，企业在转让商品之前承担了该商品的主要存货风险，企业有权自主选择交易对手、决定所交易商品的价格。公司城市食材配送业务收入确认是采用总额法核算的，符合《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定。

五、报告期内主要供应商变化较大、部分供应商注册资本显著小于其与发行人交易金额的合理性和真实性

（一）报告期内主要供应商变化较大的合理性和真实性

报告期内，公司向前五名供应商采购的情况如下：

单位：万元

期间	供应商名称	主要采购内容	采购金额	占当期采购总额的比例	备注
2025 年 1-3 月	深圳市深农国际物流发展有限公司	冻猪副产品、冻鸡副产品、冻牛肉	27,226.16	22.66%	
	永利企业（中国）有限公司	冻牛肉	8,847.13	7.36%	
	福建利众诚食品有限公司	冻干产品	3,848.97	3.20%	当期新增前五大
	嘉惠农实业控股（深圳）集团有限公司	生猪	2,545.84	2.12%	当期新增前五大
	南宁相建资产经营管理有限责任公司	猪肉白条	2,210.42	1.84%	当期新增前五大

期间	供应商名称	主要采购内容	采购金额	占当期采购总额的比例	备注
	合计		44,678.52	37.18%	
2024 年度	深圳市深农国际物流发展有限公司	冻猪副产品、冻鸡副产品、冻牛肉	53,686.31	13.01%	
	永利企业（中国）有限公司	冻牛肉	25,215.36	6.11%	
	POW TRADING COMPANY LIMITED	榴莲、火龙果	8,993.48	2.18%	当期新增前五大
	深圳供电局有限公司	电	8,385.20	2.03%	
	罗蟹食品贸易（上海）有限公司	俄罗斯帝王蟹	7,655.71	1.86%	当期新增前五大
	合计		103,936.07	25.19%	
2023 年度	深圳市深农国际物流发展有限公司	冻猪副产品、冻鸡副产品、冻牛肉	87,804.72	22.28%	
	永利企业（中国）有限公司	冻牛肉	21,976.54	5.58%	当期新增前五大
	深圳供电局有限公司	电	8,498.78	2.16%	
	常德市鼎城区峰利种养专业合作社	鸡蛋	7,485.08	1.90%	当期新增前五大
	天津市北辰区青光镇韩家墅村农工商联合公司	土地和地上建筑物租赁	3,426.86	0.87%	
	合 计		129,191.97	32.78%	
2022 年度	深圳市深农国际物流发展有限公司	冻猪副产品、冻鸡副产品、冻牛肉	82,253.23	26.13%	
	深圳供电局有限公司	电	7,624.76	2.42%	
	新疆九井农业科技有限公司	鸡蛋	3,982.47	1.26%	当期新增前五大
	肇庆市隆耐精密制造有限公司	五金产品	3,921.98	1.25%	当期新增前五大
	天津市北辰区青光镇韩家墅村农工商联合公司	土地和地上建筑物租赁	3,426.86	1.09%	
	合 计		101,209.30	32.15%	

注：罗蟹食品贸易（上海）有限公司是俄罗斯蟹业集团在中国专设的办事处。俄罗斯蟹业集团是俄罗斯最大的捕蟹企业之一，在中国市场上保持领先的地位。

报告期内主要供应商变化较大的合理性和真实性具体分析如下：

公司主营业务中，农产品批发市场经营业务收入占比约 60%，为主要组成部分；该业务系将公司已建设完成的农批市场用于出租，日常运营中的采购主要为电力采购、个别农批市场部分区域因经营需要向第三方租赁土地和地上建筑物等，该部分涉及的供应商数量较少，除天津市北辰区青光镇韩家墅村农工商联合公司外，其他供应商均较为稳定。而公司市场配套等业务的供应商采购金额通常较大，

且因业务开拓、供应商自身原因等因素影响变动较大，具体情况如下：

1、为落实公司进出口平台战略，尽快开展进出口业务，满足采购客户需求和丰富市场内业务，公司逐渐开拓新的进出口业务，拓展冻牛肉、榴莲、俄罗斯帝王蟹等新品种，开发了新的供应商如永利企业（中国）有限公司、POW TRADING COMPANY LIMITED 和罗蟹食品贸易（上海）有限公司，该类供应商的采购额较大，导致公司主要供应商变化较大。

2、2021 年下半年开始，公司开始向新疆九井农业科技有限公司采购鸡蛋，2022 年向该供应商采购金额较大。但鉴于该供应商在产地端货品组织能力、备货及发货等环节的配合度不具有竞争优势，为满足下游客户对于配送服务更高的要求，2023 年 1 月开始，公司更换鸡蛋采购供应商，转向常德市鼎城区峰利种养专业合作社采购；该供应商已深耕鸡蛋供应服务 10 余年，在产地端供应货源比较稳定，供货价格及配送服务能力更具优势，2023 年向该供应商采购金额较大。2024 年因该供应商进行业务调整，鸡蛋供应量减少，故公司未再向其采购鸡蛋。

3、2018 年以来，公司下属子公司果菜公司与东莞市品钰实业有限公司（以下简称“东莞品钰”）建立长期合作关系，向其采购五金产品。2022 年，东莞品钰因企业自身发展需要，由东莞搬迁至肇庆，并成立新公司肇庆市隆耐精密制造有限公司，公司逐步转为从该供应商采购五金产品，导致 2022 年向该供应商采购额增加。

4、为开展农产品产销对接业务、探索生猪/猪肉白条业务，公司向福建利众诚食品有限公司采购冻干产品，向嘉惠农实业控股（深圳）集团有限公司和南宁相建资产经营管理有限责任公司采购生猪和猪肉白条，导致公司 2025 年 1-3 月主要供应商变动较大。

综上，报告期内公司主要供应商变化较大，主要受公司主营业务特点、新业务开拓以及供应商自身原因等因素影响所致，具有合理性和真实性。

（二）部分供应商注册资本显著小于其与发行人交易金额的合理性和真实性

报告期内，公司前五大供应商中，注册资本（500 万元及以下）显著小于其与发行人交易金额的供应商具体情况如下：

单位：万元

供应商名称	2025 年 1-3 月采购额	2024 年度采购额	2023 年度采购额	2022 年度采购额	注册资本	注册资本显著小于其与发行人交易金额的合理性和真实性
罗蟹食品贸易（上海）有限公司	-	7,655.71	-	-	500.00 万元人民币	1、该公司系俄罗斯蟹业集团在中国专设办事处，其初创时间较短，且为轻资本运营，对注册资本要求较低； 2、该公司所在集团俄罗斯蟹业集团系俄罗斯最大的捕蟹企业之一，2023 年其在俄罗斯对中国的活蟹供应中所占份额达到 28%，在中国市场上保持领先的地位。
永利企业（中国）有限公司	8,847.13	25,215.36	21,976.54	-	1.00 万港元	1、该公司系冻品进出口公司，更依赖于高效的资金周转和良好的信用管理，且为香港企业，对注册资本要求不高； 2、该公司从事冻品行业二十多年，与境外厂商长期合作，可以从境外厂商处获取较低的采购价格，具有价格优势和市场优势。2023-2024 年度该公司年均营业规模约 73,000 万元。
常德市鼎城区峰利种养专业合作社	-	-	7,485.08	-	268.00 万元人民币	1、该供应商为产地基地种养合作社，对注册资本要求较低； 2、该供应商已深耕鸡蛋供应服务 10 余年，在产地端供应货源比较稳定，供货价格及配送服务能力具有一定优势。2023 年度该供应商年营业规模约 2 亿元。
肇庆市隆耐精密制造有限公司	383.22	1,660.76	2,063.39	3,921.98	500.00 万元人民币	1、该公司从事的五金产品行业在机器设备等方面的资金投入相对较低，故注册资本相对较小； 2、该公司在业内深耕多年，口碑良好、产品质量可靠；根据外商提供的样品，发行人选择多家工厂试样，该公司的产品合格率高且价格适中。2022-2024 年度该公司年均营业规模约 5,000 万元。

报告期内，公司下属子公司果菜公司向肇庆市隆耐精密制造有限公司采购的五金产品主要为吸尘器零件（铝管）、五金类配件（铝制接头、钢铁制品），产品用途全部用于外贸出口。果菜公司从事五金产品出口业务的原因主要为：果菜公司成立于 1982 年，得益于进出口配额政策利好，主营农副产品等出口业务；后进出口配额政策取消，果菜公司保持了部分历史上的五金产品的出口业务。五金产品的供应商前身东莞品钰成立于 2012 年，注册资本 10.00 万元，后因企业自身发展需要，搬迁至肇庆并成立肇庆市隆耐精密制造有限公司，注册资本 500.00 万元，2022 年果菜公司逐步转为从该供应商采购五金产品。该供应商专

注于不同材质的金属制品已逾 10 多年，现有员工 200 余人，已达到规模以上企业标准，具有足够实力向公司大额供货。

综上，公司部分供应商注册资本显著小于其与发行人交易金额具有合理性和真实性。

六、结合库存商品期后销售情况、冻品库龄及保质期、成本及可变现净值等，说明库存商品是否存在大额减值风险；商铺、公寓的面积、销售价格及成本变化、后续销售计划及相关收入（预计）确认年份，并结合价格及市场变化情况、是否存在滞销情形等，说明开发成本和开发产品减值计提是否充分

（一）结合库存商品期后销售情况、冻品库龄及保质期、成本及可变现净值等，说明库存商品是否存在大额减值风险

报告期末，公司库存商品账面余额为 37,293.99 万元。其中冻品余额 35,774.16 万元，占库存商品余额的比例为 95.92%；水果余额 1,062.83 万元，占比为 2.85%，截至 2025 年 4 月 13 日已对外卖出 79.49%；其他库存商品余额 457.00 万元，占比为 1.23%，主要系茶叶、食品等。以下主要对冻品进行分析，具体如下：

1、冻品期后销售情况

公司冻品期后销售情况如下：

单位：万元

品类	2025 年 3 月末库存商品-冻品金额	期后冻品销售成本	期后冻品销售收入	期后冻品销售成本占冻品余额的比例
冻鸡副产品	7,855.83	867.06	890.26	11.04%
冻牛肉	16,720.64	1,662.86	1,705.93	9.94%
冻猪副产品	10,260.99	944.65	1,016.78	9.21%
冻海鲜	231.94	-	-	-
冻榴莲	704.76	-	-	-
合计	35,774.16	3,474.57	3,612.97	9.71%

注：期后冻品销售成本和销售收入系截至 2025 年 4 月 13 日的销售情况。

如上表所示，报告期后冻品销售成本占 2025 年 3 月末冻品金额的比例为 9.71%，比例较低，主要系期后销售时间较短所致。

2、冻品库龄

报告期末，公司冻品库龄明细情况如下：

单位：万元

品类	库龄	库存商品-冻品余额	库存冻品余额占比
冻鸡副产品	1 年以内	7,855.83	21.96%
冻牛肉	1 年以内	16,720.64	46.74%
冻猪副产品	1 年以内	9,783.36	27.35%
	1-2 年	477.63	1.34%
冻海鲜	1 年以内	231.94	0.65%
冻榴莲	1 年以内	704.76	1.97%
小计	1 年以内	35,296.53	98.66%
	1-2 年	477.63	1.34%
合 计		35,774.16	100.00%

如上表所示，报告期末，冻品库龄在 1 年以内的占比为 **98.66%**，库龄在 1-2 年的占比为 **1.34%**，公司冻品整体库龄较短。

3、冻品保质期

报告期末，公司冻品剩余保质期情况如下：

单位：万元

品类	剩余保质期	库存商品-冻品余额	库存冻品余额占比
冻鸡副产品	1-2 年	7,855.83	21.96%
冻牛肉	1-2 年	16,720.64	46.74%
冻猪副产品	1 年以内	477.63	1.34%
	1-2 年	9,783.36	27.35%
冻海鲜	1-2 年	231.94	0.65%
冻榴莲	1-2 年	704.76	1.97%
小计	1 年以内	477.63	1.34%
	1-2 年	35,296.53	98.66%
合 计		35,774.16	100.00%

公司冻品保质期均为 2 年，报告期末，公司的冻品均在保质期内，其中剩余保质期在 1 年以内占比为 **1.34%**，占比较小；剩余保质期在 1-2 年的为 **98.66%**。公司临近保质期的冻品占比较小，临近过期的风险低。

4、库存商品减值过程

报告期末，公司主要库存商品可变现净值情况如下：

单位：万元

品类	库存商品	预计销售金额	预计销售费用	可变现净值	是否存在减值
冻鸡副产品	7,855.83	8,206.79	112.90	8,093.90	否
冻牛肉	16,720.64	17,410.54	108.05	17,302.49	否
冻猪副产品	10,260.99	10,658.51	193.07	10,465.44	否
冻海鲜	231.94	264.00	1.82	262.18	否
冻榴莲	704.76	730.42	5.04	725.37	否
合计	35,774.16	37,270.26	420.89	36,849.37	

公司在报告期内对不同类别库存商品均按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值=结存数量*预计销售单价*(1-费用(税费)率)。截至2025年3月末，公司主要库存商品账面成本为35,774.16万元，预计销售金额为37,270.26万元，测算出可变现净值为36,849.37万元，其中各个品类的可变现净值均高于账面金额，公司库存商品不存在减值的情况。

综上所述，截至报告期末，公司库存商品不存在大额减值风险。

(二) 商铺、公寓的面积、销售价格及成本变化、后续销售计划及相关收入(预计)确认年份，并结合价格及市场变化情况、是否存在滞销情形等，说明开发成本和开发产品减值计提是否充分

1、商铺、公寓的面积、销售价格及成本变化

(1) 商铺、公寓的面积、成本变化

报告期各期末，公司主要商铺、公寓的面积、成本变化情况如下：

报告期时点	项目	所属公司	未销售面积 (平方米)	账面余额(万元)
2025-3-31	商铺、公寓	天津海吉星	7,743.84	4,080.36
		广西新柳邕	36,718.87	14,032.74
		安庆海吉星	8,891.56	3,694.41
		广西海吉星	16,673.37	8,127.95
		小计	70,027.64	29,935.46
2024-12-31	商铺、公寓	天津海吉星	7,833.81	4,127.77

报告期时点	项目	所属公司	未销售面积 (平方米)	账面余额(万元)
		广西新柳邕	36,987.80	14,147.24
		安庆海吉星	8,891.56	3,694.41
		广西海吉星	16,673.37	8,150.59
		小计	70,386.54	30,120.02
2023-12-31	商铺、公寓	天津海吉星	7,833.81	4,078.91
		广西新柳邕	37,523.71	14,238.42
		安庆海吉星	10,046.04	4,168.05
		小计	55,403.56	22,485.38
2022-12-31	商铺、公寓	天津海吉星	8,516.94	4,434.60
		广西新柳邕	44,920.62	17,246.40
		安庆海吉星	12,174.04	5,050.95
		小计	65,611.60	26,731.95

注：以上表格数据统计口径为涉及自主开发并销售商铺、公寓的主要公司，包含天津海吉星、广西新柳邕、安庆海吉星、广西海吉星，占比为97%以上，下同。

报告期各期末，公司主要未销售商铺、公寓的面积分别为 65,611.60 平方米、55,403.56 平方米、70,386.54 平方米和 70,027.64 平方米，2022 年至 2023 年末未销售商铺、公寓面积呈现下降趋势，2023 年至 2024 年末未销售商铺、公寓面积呈现上升趋势，2024 年至 2025 年 3 月末未销售商铺、公寓面积呈现下降趋势；2023 年至 2024 年呈现上升趋势，主要原因系 2024 年末广西海吉星商铺、公寓等完工总面积增加。单位面积成本较稳定，变化幅度较小。

①天津海吉星未销售面积及单位成本变化

报告期各期末，天津海吉星商铺、公寓未销售面积分别为 8,516.94 平方米、7,833.81 平方米、7,833.81 平方米和 7,743.84 平方米，呈下降趋势。报告期内，天津海吉星商铺、公寓的单位面积成本变化范围约为 5,206.00–5,269.00 元/平方米，变化幅度较小。

②广西新柳邕未销售面积及单位成本变化

报告期各期末，广西新柳邕商铺、公寓未销售面积分别为 44,920.62 平方米、37,523.71 平方米、36,987.80 平方米和 36,718.87 平方米，呈现下降趋势。报告期内，广西新柳邕商铺、公寓的单位成本变化范围约为 3,794.00–3,839.00 元/平方米，变化幅度较小。

③安庆海吉星未销售面积及单位成本变化

报告期各期末，安庆海吉星商铺、公寓未销售面积分别为 12,174.04 平方米、10,046.04 平方米、**8,891.56 平方米**和 **8,891.56 平方米**，2022 年至 2025 年 3 月末呈现下降趋势。报告期内，安庆海吉星商铺、公寓的单位成本变化范围约为 4,148.00-**4,154.00 元/平方米**，变化幅度较小。

④广西海吉星未销售面积及单位成本变化

2024 年广西海吉星自主开发项目完工，2024 年 12 月 31 日、2025 年 3 月 31 日期末，广西海吉星商铺、公寓等未销售面积分别为 **16,673.37 平方米**、**16,673.37 平方米**，广西海吉星商铺、公寓的单位成本变化范围约为 **4,874.00-4,888.00 元/平方米**，变化幅度较小。

(2) 商铺、公寓的销售价格变化

报告期内，公司主要商铺、公寓的销售价格变化情况如下：

单位：平方米、元/平方米

公司名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	已销售面积	销售均价	已销售面积	销售均价	已销售面积	销售均价	已销售面积	销售均价
天津海吉星	89.97	6,074.58	-	-	683.13	6,164.26	727.16	7,263.81
广西新柳邕	25.68	17,937.96	1,420.46	17,122.73	7,396.91	16,427.02	9,561.52	14,702.58
安庆海吉星	-	-	1,154.48	6,877.03	2,128.00	7,355.83	7,956.61	6,933.91
广西海吉星	-	-	-	-	-	-	-	-
合计/均值	115.65	8,708.83	2,574.94	12,529.05	10,208.04	13,849.22	18,245.29	11,018.26

报告期内，公司商铺、公寓销售面积分别为 18,245.29 平方米、10,208.04 平方米、**2,574.94 平方米**和 **115.65 平方米**，销售面积呈现下降趋势，主要原因系前期受政府对房地产的调控趋紧，商户购买意愿下降，加之房地产行业整体面临市场下行压力，导致商铺销售进程较缓慢。报告期内，公司商铺、公寓的销售均价分别为 **11,018.26 元/平方米**、**13,849.22 元/平方米**、**12,529.05 元/平方米**和 **8,708.83 元/平方米**，销售均价呈现先上升再下降的趋势，但从单家农批市场看，2025 年 1-3 月销售均价基本稳定。

2、后续销售计划及相关收入（预计）确认年份

公司主要商铺、公寓的后续销售计划及相关收入（预计）确认年份情况分析

如下：

单位：万元、平方米

项目	2025 年 4-12 月	2026 年度	2027 年度	合计
预计销售面积	8,652.67	14,190.65	15,499.60	38,342.92
预计收入	6,868.73	10,115.91	12,005.36	28,990.00
预计销售面积占 2025 年 3 月末未销售面积的比例	12.36%	20.26%	22.13%	54.75%

如上表所示，根据后续的销售计划及相关收入（预计）确认年份，2025 年 4-12 月、2026 年度、2027 年度销售比例预测分别为 12.36%、20.26%和 22.13%；预计收入确认分别为 6,868.73 万元、10,115.91 万元和 12,005.36 万元，呈现上升趋势。预计未来销售情况好转，未出现大面积滞销的情况。

下表为公司主要商铺、公寓的后续销售计划及收入确认年份的具体情况分析：

单位：万元、平方米

公司名称	项目	2025 年 4-12 月	2026 年度	2027 年度	合计
广西新柳邕	预计销售面积	4,419.06	8,031.72	8,950.42	21,401.20
	预计收入	3,937.32	5,989.45	7,642.58	17,569.35
	预计销售面积占 2025 年 3 月末未销售面积的比例	12.03%	21.87%	24.38%	58.28%
安庆海吉星	预计销售面积	1,140.92	1,238.16	1,176.75	3,555.83
	预计收入	560.92	592.19	560.41	1,713.51
	预计销售面积占 2025 年 3 月末未销售面积的比例	12.83%	13.93%	13.23%	39.99%
天津海吉星	预计销售面积	423.57	2,029.23	2,480.89	4,933.69
	预计收入	260.30	1,248.11	1,516.19	3,024.60
	预计销售面积占 2025 年 3 月末未销售面积的比例	5.47%	26.20%	32.04%	63.71%
广西海吉星	预计销售面积	2,669.12	2,891.54	2,891.54	8,452.20
	预计收入	2,110.18	2,286.18	2,286.18	6,682.53
	预计销售面积占 2025 年 3 月末未销售面积的比例	16.01%	17.34%	17.34%	50.69%

①广西新柳邕后续销售计划

截至 2027 年末，广西新柳邕预计销售面积比为 58.28%，预计确认相关收入共计 17,569.35 万元，不存在商铺、公寓大量滞销的情况。

②安庆海吉星后续销售计划

截至 2027 年末，安庆海吉星预计销售面积比为 39.99%，预计确认相关收入共计 1,713.51 万元，不存在商铺、公寓大量滞销的情况。

③天津海吉星后续销售计划

截至 2027 年末，天津海吉星预计销售面积比为 63.71%，预计确认相关收入共计 3,024.60 万元，未来销售情况预计良好，不存在大量滞销的情形。

④广西海吉星后续销售计划

截至 2027 年末，广西海吉星预计销售面积比为 50.69%，预计确认相关收入共计 6,682.53 万元，未来销售情况预计良好，不存在大量滞销的情形。

公司未来将结合销售和租赁市场的情况，以销售和租赁相结合的方式提高商铺、公寓的使用率。

综上，公司主要商铺、公寓的后续销售计划比例较高，预期效果较好，不存在大量滞销的情形。

3、结合价格及市场变化情况、是否存在滞销情形等，说明开发成本和开发产品减值计提是否充分

报告期内，发行人开发产品和开发成本跌价准备计提政策如下：

开发产品可变现净值=开发产品估计售价-开发产品销售费用等费用-开发产品相关税费。当开发产品账面金额高于开发产品可变现净值时，开发产品减值金额=开发产品账面金额-开发产品可变现净值。

开发成本可变现净值=开发成本完工后估计售价-开发成本预计尚需投入的成本-销售费用等费用-相关税费。当开发成本账面金额高于开发成本可变现净值时，开发成本减值金额=开发成本账面金额-开发成本可变现净值。

截至 2025 年 3 月 31 日，公司开发产品与开发成本减值测试结果如下：

单位：万元

项目名称	账面金额	测算可变现净值金额	可变现净值是否大于账面价值	是否需要计提减值
开发成本：				
广西新柳邕一、二期项目	12,193.16	21,794.98	是	否
广西海吉星自主开发商业项目	5,115.95	7,527.13	是	否

项目名称	账面金额	测算可变现净值金额	可变现净值是否大于账面价值	是否需要计提减值
广西海吉星合作开发商业项目	192.24	金额较小，未测算	/	/
安庆海吉星物流园项目	8,806.86	24,441.75	是	否
合 计	26,308.21			
开发产品：				
广西新柳邕一、二期项目	14,032.74	23,409.13	是	否
广西海吉星自主开发商业项目	8,127.95	8,228.84	是	否
广西海吉星合作开发商业项目	457.01	金额较小，未测算	/	/
天津海吉星静海 L 型楼	4,080.36	4,584.18	是	否
安庆海吉星物流园项目	3,694.41	4,623.07	是	否
合 计	30,392.47			

如上表所示，经测试，截至 2025 年 3 月末，公司开发成本、开发产品科目未出现减值迹象，不需要计提存货跌价准备，公司存货跌价准备计提充分。

以下结合价格及市场变化情况分析开发产品和开发成本减值计提是否充分：

(1) 广西新柳邕一、二期项目的开发成本、开发产品

①农批市场经营情况

广西新柳邕一、二期项目系广西新柳邕滚动开发的项目。广西新柳邕是农业产业化国家重点龙头企业、农业农村部定点市场，柳州市、广西壮族自治区重大项目及柳州十大商贸流通重点工程，柳州市民的“菜篮子”。

②销售价格及市场变化情况

A、开发成本

截至 2025 年 3 月末，开发成本科目-广西新柳邕一、二期项目工程账面金额为 12,193.16 万元，包含两个子工程，分别为：a、待开发土地账面金额为 7,278.05 万元；b、地下车库工程账面金额为 4,915.11 万元。

a、待开发土地

截至 2025 年 3 月末，待开发土地账面金额为 7,278.05 万元，参考周边土地价格，公司预计土地均价为 2,100.00 元/平方米，综合考虑尚需费用、税费等后，测算出可变现净值为 15,425.66 万元，高于账面金额，未出现减值情况。

b、地下车库工程

截至 2025 年 3 月末，地下车库工程账面金额为 4,915.11 万元，地下车库拟用于收取停车费，采用现金流量折现法进行测算，测算出可变现净值为 6,369.32 万元，高于账面金额，未出现减值情况。

B、开发产品

截至 2025 年 3 月末，开发产品科目一广西新柳邕一、二期项目工程账面金额为 14,032.74 万元，建筑面积 36,718.87 平方米，平均建造成本为 3,821.67 元/平方米，公司预计平均销售价格为 8,788.46 元/平方米，综合考虑相关销售费用、税费等后，测算出可变现净值为 23,409.13 万元，高于账面金额，未出现减值情况。报告期内，广西新柳邕已售产品的平均销售价格分别为 15,952.98 元/平方米、17,208.13 元/平方米、17,687.94 元/平方米和 17,937.96 元/平方米，平均销售价格有所波动，主要系商铺限定经营的品种不同以及商铺位置不同导致，商铺经营的品种可分为冻品、干货、肉类和水果等，报告期各期销售的商铺位置及品种不同，导致平均销售价格有所差异。

广西新柳邕预计平均销售价格为 8,788.46 元/平方米，低于已销售产品的价格，主要系已销售产品为商铺，价格相对较高，而预计销售的产品价中既包含商铺，又包含公寓，公寓的账面价值占比为 32.98%，而公寓的销售价格低于商铺。广西新柳邕预计售价系在最近一期销售价格适当下调并参考周边同类产品的市场价格基础上确定。目前市场上类似商铺产品销售价格主要集中在 8000-11000 元/平方米等，广西新柳邕预计的商铺平均销售价格为 10,649.32 元/平方米；公寓类似产品销售价格集中在 5000-7000 元/平方米，公司预计的公寓的平均销售价格为 4,808.03 元/平方米，公司预计的销售价格处于合理范围。此外，公司预计平均销售价格远高于平均建造成本，开发产品不存在减值情况。

(2) 广西海吉星自主开发商业项目的开发成本、开发产品

①农批市场经营情况

广西海吉星项目位于南宁市江南区壮锦大道 16 号，是广西壮族自治区政府《关于加快商品市场体系建设的意见》中明确扶持的十大农产品批发市场之一，是首批 38 家自治区现代服务业集聚区之一。近年，荣获国家农业农村部“定点市场”、

南宁市农业产业化重点龙头企业的认定。

②销售价格及市场变化情况

A、待开发土地

截至 2025 年 3 月末，开发成本科目一待开发的土地账面金额为 5,115.95 万元，尚处于初步开发阶段，根据相邻地段最近期间政府土地起拍价为 520 万元/亩计算，待开发的土地预计价值为 7,527.13 万元，高于账面价值，待开发的土地不存在减值情况。

B、开发产品

截至 2025 年 3 月末，开发产品科目-广西海吉星自主开发商业项目账面金额为 8,127.95 万元，包含两部分，分别为：a、自主开发 A2 副食品城三、四层商铺账面金额为 7,021.86 万元；b、地下室产权车位账面金额为 1,106.09 万元。

a、自主开发 A2 副食品城三、四层商铺

截至 2025 年 3 月末，自主开发 A2 副食品城三、四层商铺账面金额为 7,021.86 万元，建筑面积 10,414.41 平方米，平均建造成本为 6,742.45 元/平方米。根据广西正邦房地产土地资产价格评估有限公司 2025 年 3 月 28 日出具的评估报告桂正邦资评报字[2025]第 005 号《南宁市壮锦大道 16 号海吉星农产品国际物流中心 A2 项目商墅和地下室产权车位市场价值资产评估报告》，平均评估单价为 7,798.78 元/平方米，综合考虑相关销售费用、税费等后，测算出可变现净值为 7,036.89 万元，高于账面金额，未出现减值情况。

根据评估报告，自主开发 A2 副食品城三、四层商铺平均评估单价为 7,798.78 元/平方米，相类似产品的价格为 7,600.00-12,000.00 元/平方米；平均评估单价处于类似产品的价格范围内。

b、地下室产权车位

截至 2025 年 3 月末，地下室产权车位账面金额为 1,106.09 万元，建筑面积 6,258.96 平方米，平均建造成本为 1,767.21 元/平方米。根据广西正邦房地产土地资产价格评估有限公司 2025 年 3 月 28 日出具的评估报告桂正邦资评报字[2025]第 005 号《南宁市壮锦大道 16 号海吉星农产品国际物流中心 A2 项目

商墅和地下室产权车位市场价值资产评估报告》，平均评估单价为 2,078.48 元/平方米，综合考虑相关税费后，测算出可变现净值为 1,191.96 万元，高于账面金额，未出现减值情况。

根据评估报告，地下室产权车位平均评估单价为 2,078.48 元/平方米，相类似产品的价格为 1,800.00-2,100.00 元/平方米；平均评估单价处于类似产品的价格范围内。

（3）安庆海吉星物流园项目的开发成本、开发产品

①农批市场经营情况

安庆海吉星物流园项目拟打造成皖西南地区一站式农产品集采中心，丰富蔬菜副食品、海鲜水产、高端水果等产品市场供应，促进安庆农产品流通业和菜篮子工程发展，项目于 2021 年开始投入运营。

②销售价格及市场变化情况

A、开发成本

截至 2025 年 3 月末，开发成本—安庆海吉星物流园项目账面金额为 8,806.86 万元，主要系待开发的二期、三期土地，土地面积 140,240.09 平方米，建筑面积 191,659.16 平方米，参考周边市场价格，公司预计平均销售价格为 6,800.00 元/平方米，扣除相关费用、税费后测算出可变现净值为 24,441.75 万元，高于账面金额，未出现减值。

B、开发产品

截至 2025 年 3 月末，开发产品—安庆海吉星物流园项目账面金额为 3,694.41 万元，主要系粮油区、水产区等区域的商铺，平均建造成本为 4,154.96 元/平方米，公司预计平均销售价格为 6,203.68 元/平方米，扣除销售费用、相关税费等后，测算出可变现净值为 4,623.07 万元，高于账面金额，未出现减值。安庆海吉星开发产品均为商铺，报告期内近三年的销售均价分别为 6,933.91 元/平方米、7,355.83 元/平方米和 6,877.03 元/平方米，预计平均销售价格根据公司制定的销售方案以及已出售的商铺确定，2024 年已出售的商铺销售平均价格约为 6,886.03 元/平方米，高于公司预计的平均销售价格，预计的平均销售价

格合理。

(4) 天津海吉星静海 L 型楼项目的开发产品

①农批市场经营情况

天津海吉星静海 L 型楼系天津海吉星配套项目。天津海吉星总规划占地面积 3000 亩，一期 1500 亩已投入运营，功能定位是立足天津，服务雄安，辐射京津冀。目前，公司园区已经形成了蔬菜、水果、城市集配三大主营业态。

②销售价格及市场变化情况

截至 2025 年 3 月末，开发产品一天津海吉星静海 L 型楼账面金额为 4,080.36 万元，主要系商铺、公寓，平均建造成本为 5,269.17 元/平方米，公司预计平均销售价格为 6,660.88 元/平方米，扣除销售费用、相关税费等后，测算出可变现净值为 4,584.18 万元，高于账面金额，未出现减值。

报告期内，天津海吉星减值测试过程中预计销售价格与各类已售产品销售均价对比情况如下：

单位：元/平方米

类别	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月	三年一期平均售价	预计销售价格
商铺	-	-	-	-	-	12,071.82
公寓	7,263.81	6,164.26	-	6,074.58	6,691.82	6,070.48
合计	7,263.81	6,164.26	-	6,074.58	6,691.82	6,660.88

如上表所示，天津海吉星减值测试过程中预计公寓的销售价格低于已销售公寓的价格，此外，项目周边类似产品销售均价为 6,800-7,200 元/平米左右，高于公司预计的平均销售价格，公司预计的平均销售价格合理。

报告期内，天津海吉星未销售商铺，但经查询房天下等信息平台，周边类似商铺的销售价格约为 12,000-13000 元/平方米，高于公司预计销售价格，预计销售价格合理。

另外，根据前述，公司商铺、公寓不存在大面积滞销情况。综上，截至报告期末，公司开发成本和开发产品的可变现净值均高于账面成本，不需要计提减值准备。

综上所述，截至报告期末，公司库存商品不存在大额减值风险；报告期内，

公司商铺、公寓的面积、销售价格及成本变化均在合理范围；后续销售计划预期效果较好，不存在大量滞销的情形；开发成本和开发产品的可变现净值均高于账面成本，不需要计提减值准备。

七、在建工程主要项目的开工时间、目前进度、预计完工时间、期末金额、预算金额，是否存在进度长期未推进及延迟转固的情形，并测算转固后新增折旧摊销金额；结合相关业务开展及资产用途、运行情况、主要减值测算过程等，说明投资性房地产、固定资产、在建工程是否存在大额减值风险

（一）在建工程主要项目的开工时间、目前进度、预计完工时间、期末金额、预算金额，是否存在进度长期未推进及延迟转固的情形，并测算转固后新增折旧摊销金额

1、在建工程主要项目的开工时间、目前进度、预计完工时间、期末金额、预算金额

截至 2025 年 3 月末，公司在建工程主要项目具体情况如下：

项目名称	预算 (万元)	期末数 (万元)	占比	工程 进度	开工 时间	预计完工 时间	是否存在进度长期未推进及延迟转固情形
海吉星水产品物流园	175,116.42	131,321.90	64.98%		/	/	/
其中：A 标 (市场交易区)	93,921.35	76,657.30	37.93%	94.16%	2016/9/10	2025/12/31	工程延期，但不存在延迟转固
B 标 (商业配套区)	81,195.07	54,664.59	27.05%	73.38%	2016/9/1	2025/12/31	工程延期，但不存在延迟转固
长沙马王堆公司市场工程	71,064.00	44,266.63	21.90%	92.32%	2022/9/30	2025/6/30	不存在
上海农批市场建设	35,111.00	15,108.14	7.48%	67.38%	2012/6/1	/	长期未推进
合计	281,291.42	190,696.66	94.35%				

注：长沙马王堆公司市场工程项目在建工程账面金额与预算金额差异较大，系部分工程在以前年度已结转至固定资产或投资性房地产。

2、是否存在进度长期未推进及延迟转固的情形

公司在建工程主要系各子公司市场建设项目，部分项目因政府规划影响存在长期未推进的情况，或因项目建设周期较长存在工程延期的情况，主要系上海农批市场建设项目和海吉星水产品物流园，具体情况如下：

（1）上海农批市场建设项目

上海农批市场建设项目在建工程主要系公司下属子公司上海农批公司已支付的土地拆迁补偿款和安置费。根据上海农批与浦东新区北蔡镇人民政府的《会议纪要》，该地块暂由上海农批管理，上海农批公司已支付的土地拆迁补偿款和安置费等前期成本，可作为今后土地正式使用时的结算依据。目前，该土地所有权属未确定，暂由上海农批公司临时使用，因上海市相关政府部门对该土地的规划使用一直未明确，故该项目一直未进行建设。

（2）海吉星水产品物流园

海吉星水产品物流园项目位于深圳市龙岗区平湖街道，项目整体规划共 7 栋建筑，其中 1 栋为市场交易区（A 标），2-3 栋为商业配套区（B 标），4-7 栋为生活配套区（C 标）。

①A 标工程。截至 **2025 年 3 月末**，A 标在建工程余额为 **76,657.30** 万元。A 标目前处于毛坯状态，主要定位于海鲜市场，目前的毛坯状态无法满足海鲜市场租户的经营需求，需要根据招商情况进行改造，改造工程主要包含档位隔断砌墙工程、集中供海水工程、集中供冷工程、集中供氧工程和环保工程等，预计需投入约 2 亿元，改造完成后才能投入使用。因此，A 标未达到预定可使用状态，不满足转固条件。

②B 标工程。截至 **2025 年 3 月末**，B 标在建工程余额为 **54,664.59** 万元。B 标包含 2 栋（B2 和 B3），地下室和 B3 栋裙楼和塔楼于 2023 年 1 月完成竣工初验，但未进行消防验收、规划验收、联合验收和工程移交，未达到预定可使用状态，不满足转固条件；B2 裙楼和塔楼尚未开工。

A 标工程和 B 标工程于 2016 年 9 月开工建设，因市政配套不完善、河道改造所导致的施工调整、土石方施工单位招标流标、政策影响社会渣土运力减弱影响土石方运载速度等因素，工期整体延后。

③C 标工程。C 标已于 2023 年达到预定可使用状态，并通过深圳市住房和建设局等部门的竣工联合验收，已于 2023 年 6 月末转固，转固金额为 38,847.44 万元。

报告期内，公司在建工程在竣工完成达到预定可使用状态后及时转入固定资产、投资性房地产或长期待摊费用，不存在延迟结转的情形。在建工程结转时点

符合会计准则的规定。

3、测算转固后新增折旧摊销金额

上述各项目转固后，预计每年增加折旧摊销额 **7,289.12** 万元。

（二）结合相关业务开展及资产用途、运行情况、主要减值测算过程等，说明投资性房地产、固定资产、在建工程是否存在大额减值风险

1、投资性房地产、固定资产

公司投资性房地产和固定资产主要分布于各子公司，且系各子公司业务运营的主要资产，公司根据各子公司的相关业务开展（净利润）情况、资产用途和运行情况等判断对应子公司的投资性房地产和固定资产是否存在减值。具体情况如下：

(1) 投资性房地产

公司主要投资性房地产对应子公司的相关业务开展（净利润）情况、资产用途和运行情况如下：

单位：万元

序号	所属公司	投资性房地产 金额	占投资性房 地产总额的 比例	资产 用途	资产运行情况	相关业务开展（净利润）			
						2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1	深圳海吉星国际农产品物流园	143,877.61	17.35%	出租	正常出租	4,643.67	20,251.99	18,400.25	12,489.29
2	天津海吉星农产品物流有限公司	157,325.88	18.97%	出租	正常出租	271.68	964.42	41.62	-6,296.00
3	长沙马王堆农产品股份有限公司	76,373.80	9.21%	出租	正常出租	2,329.56	8,829.44	1,382.50	8,599.93
4	广西新柳邕农产品批发市场有限公司	52,618.63	6.34%	出租	正常出租	1,432.61	6,903.05	9,673.07	8,040.39
5	深圳市南方农产品物流有限公司	38,901.92	4.69%	出租	部分已出租，剩余部分正在招租	2023 年 6 月末刚投入运营，时间较短，净利润情况暂不能反映出相关资产是否存在减值。注 1			
6	南昌深圳农产品中心批发市场有限公司	39,160.37	4.72%	出租	正常出租	1,267.35	4,790.07	4,587.36	2,968.33
7	岳阳海吉星国际农产品物流发展有限公司	40,298.07	4.86%	出租	除水果区改变规划正在招租外，正常出租	-73.99	-152.55	-2,524.37	1,496.10
8	广西海吉星农产品国际物流有限公司	43,194.02	5.21%	出租	正常出租	1,780.05	7,176.22	6,397.44	4,083.37
9	母公司	33,833.43	4.08%	出租	正常出租	母公司主要承担管理责任和对外投资，因此，母公司净利润无法反应该项资产运营情况。注 2			
10	上海农产品中心批发市场经营管理有限公司	28,664.59	3.46%	出租	正常出租	2,014.23	9,844.91	8,626.88	1,539.18

序号	所属公司	投资性房地产 金额	占投资性房 地产总额的 比例	资产 用途	资产运行情况	相关业务开展（净利润）			
						2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
11	长春海吉星农产品 物流有限公司	28,800.69	3.47%	出租	正常出租	-1,752.37	-6,434.30	-6,065.05	-6,510.79
12	成都农产品中心批 发市场有限责任公 司	25,975.07	3.13%	出租	正常出租	2,866.46	12,783.13	12,018.79	10,456.63
13	沈阳海吉星农产品 物流有限公司	25,335.09	3.05%	出租	正常出租	-388.47	-1,876.57	-2,327.01	-1,641.25
14	安庆海吉星农产品 物流园有限公司	17,426.95	2.10%	出租	正常出租	-367.14	-1,766.51	-1,260.79	3.39
合计		751,786.12	90.64%						

注 1：子公司南方物流尚未开业，目前账面投资性房地产系 2023 年 6 月末投入使用的海吉星水产品物流园 C 标（生活配套区），已开始对外出租。截至 2025 年 3 月末，南方物流投资性房地产账面价值为 38,901.92 万元，根据深圳市同致诚德明资产评估有限公司出具的评估报告《深圳市农产品集团股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的深圳市南方农产品物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（深同诚德评字 A[2024]ZT-ZQ 第 019 号），该投资性房地产的评估价值为 59,107.87 万元，高于账面价值，未发生减值。

注 2：母公司主要承担管理责任和对外投资，因此，母公司净利润无法反应该项资产运营情况。该项投资性房地产账面价值为 33,833.43 万元，位于深圳市南山区深圳湾科技生态园 2 栋 C 座，面积共计 12,017.67 平方米，该房产周边房价约为 3.5 万元/平方米（数据来源于贝壳找房），经计算得出市场价约为 42,061.85 万元，高于账面价值，未发生减值。

如上表所示，公司主要投资性房地产对应的子公司大部分净利润情况较好或逐年向好，其对应的投资性房地产不存在大额减值风险。其中，岳阳海吉星国际农产品物流发展有限公司（以下简称“岳阳海吉星”）、长春海吉星、沈阳海吉星农产品物流有限公司（以下简称“沈阳海吉星”）和安庆海吉星 4 家公司出现暂时性亏损，以下主要分析该 4 家公司对应的投资性房地产是否存在大额减值风险，具体情况如下：

①岳阳海吉星

截至 2025 年 3 月末，岳阳海吉星投资性房地产账面价值为 40,298.07 万元。岳阳海吉星市场尚在培育期，盈利能力未完全释放，且受竞争因素影响，岳阳海吉星市场退出水果业态经营，故出现亏损。岳阳海吉星将优化市场布局，积极采取措施引入新业态，拓展产业链业务，改善经营状况。岳阳海吉星的亏损为暂时性，且正积极开拓其他品种，未来经营前景较好，对应的投资性房地产不存在大额减值风险。

②长春海吉星

截至 2025 年 3 月末，长春海吉星投资性房地产账面价值为 28,800.69 万元。长春海吉星出现亏损，主要系所处区域市场竞争较激烈，市场整体出租率不高；财务成本及折旧摊销成本较大。长春海吉星正积极与相关部门沟通蔬菜、水果市场整合，拓展冷链储存、分拣运输配送，探索进出口业务，改善经营状况。根据深圳市同致诚德明资产评估有限公司出具的《深圳市农产品集团股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的长春海吉星农产品物流有限公司持有的一批资产（设备、房屋建筑物等）公允价值评估报告》（深同诚德评字 A[2025]DX-ZQ 第 011 号），采用收益法评估房地产、成本法评估其他资产后长春海吉星非流动资产（投资性房地产、固定资产）的评估价值为 51,520.59 万元，而账面价值为 47,896.65 万元，评估价值高于账面价值，投资性房地产不存在大额减值风险。长春海吉星的亏损为暂时性，预计通过市场整合，可改善经营状况，对应的投资性房地产不存在大额减值风险。

③沈阳海吉星

截至 2025 年 3 月末，沈阳海吉星投资性房地产账面价值为 25,335.09 万元。

根据中水致远资产评估有限公司出具的评估报告《深圳市农产品集团股份有限公司以财务报告为目的拟进行长期股权投资减值测试所涉及的沈阳海吉星农产品物流有限公司 95%股权可收回金额资产评估报告》（中水致远评报字[2025]第 090029 号），该投资性房地产的评估价值为 35,050.08 万元，高于账面价值，未发生减值，不存在大额减值风险。

④安庆海吉星

截至 2025 年 3 月末，安庆海吉星投资性房地产账面价值为 17,426.95 万元。安庆海吉星因市场尚在培育期，盈利能力未完全释放，故出现亏损；净利润逐年下滑主要系报告期期初存在商铺销售收入，商铺销售在报告期逐年减少所致。安庆海吉星正积极采取措施，补齐进口水果等品类，以城市食材配送业务带动市场交易，改善经营状况。安庆海吉星的亏损为暂时性，未来经营前景较好，对应的投资性房地产不存在大额减值风险。

(2) 固定资产

公司主要固定资产对应子公司的相关业务开展（净利润）情况、资产用途和运行情况如下：

单位：万元

序号	所属公司	固定资产金额	占固定资产总额的 比例	资产用途	资产运行 情况	相关业务开展（净利润）			
						2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
1	天津海吉星农产品物流有限公司	21,012.17	15.66%	自用及市场 配套使用	正常使用	271.68	964.42	41.62	-6,296.00
2	长春海吉星农产品物流有限公司	19,095.96	14.23%	自用及市场 配套使用	正常使用	-1,752.37	-6,434.30	-6,065.05	-6,510.79
3	母公司	17,326.28	12.91%	办公	正常使用	母公司主要承担管理责任和对外投资，因此，母公司净利润无法反应该项资产运营情况。注 1			
4	深圳海吉星国际农产品物流园	15,334.27	11.43%	自用及市场 配套使用	正常使用	4,643.67	20,251.99	18,400.25	12,489.29
5	深圳市果菜贸易有限公司	8,558.96	6.38%	办公	正常使用	174.34	1,498.18	814.39	710.77
6	成都农产品中心批发市场有限责任公司	6,405.28	4.77%	自用及市场 配套使用	正常使用	2,866.46	12,783.13	12,018.79	10,456.63
7	广西海吉星农产品国际物流有限公司	6,788.80	5.06%	自用及市场 配套使用	正常使用	1,780.05	7,176.22	6,397.44	4,083.37
8	长沙马王堆农产品股份有限公司	4,892.68	3.65%	自用及市场 配套使用	正常使用	2,329.56	8,829.44	1,382.50	8,599.93
9	上海农产品中心批发市场经营管理有限公司	5,018.62	3.74%	自用及市场 配套使用	正常使用	2,014.23	9,844.91	8,626.88	1,539.18
10	广西新柳邕农产品批发市场有限公司	4,805.81	3.58%	自用及市场 配套使用	正常使用	1,432.61	6,903.05	9,673.07	8,040.39
11	武汉东海吉星农产品物流管理有限公	4,488.28	3.35%	办公	正常使用	-106.08	-552.09	-596.46	-610.47

序号	所属公司	固定资产金额	占固定资产总额的比例	资产用途	资产运行情况	相关业务开展（净利润）			
						2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
	司								
12	深圳市福田农产品批发市场有限公司	3,702.76	2.76%	自用及市场配套使用	正常使用	478.35	3,584.01	3,189.85	778.23
13	深圳市南山农产品批发配送有限公司	3,551.71	2.65%	自用及市场配套使用	正常使用	237.69	687.44	710.22	35.65
合 计		120,981.58	90.17%						

注 1：上表固定资产账面价值不含固定资产清理。

注 2：母公司主要承担管理责任和对外投资，因此，母公司净利润无法反应该项资产运营情况。截至报告期末，母公司账面固定资产中房屋建筑物占比 **97.15%**，房屋建筑物主要购置于 2000 年前后，且主要位于深圳市中心位置，相关房产价值不存在减值迹象，不存在大额减值风险。

如上表所示，公司主要固定资产对应的子公司大部分净利润情况较好或逐年向好，其对应的**固定资产**不存在大额减值风险。其中，长春海吉星和武汉东海吉星农产品物流管理有限公司（以下简称“武汉东海吉星”）2家公司出现暂时性亏损，以下主要分析该2家公司对应的固定资产是否存在大额减值风险，具体情况如下：

A、长春海吉星

截至**2025年3月末**，长春海吉星固定资产账面价值**19,095.96**万元。长春海吉星出现亏损，主要系所处区域市场竞争较激烈，市场整体出租率不高；财务成本及折旧摊销成本较大。长春海吉星正积极与相关部门沟通蔬菜、水果市场整合，拓展冷链储存、分拣运输配送，探索进出口业务，改善经营状况。**根据深圳市同致诚德明资产评估有限公司出具的评估，采用收益法评估房地产、成本法评估其他资产后长春海吉星非流动资产（投资性房地产、固定资产）的评估价值为51,520.59万元，而账面价值为47,896.65万元，评估价值高于账面价值，公司长期资产无减值迹象，固定资产不存在大额减值风险。**长春海吉星的亏损为暂时性，预计通过市场整合，可改善经营状况，对应的固定资产不存在大额减值风险。

B、武汉东海吉星

截至**2025年3月末**，武汉东固定资产账面价值为**4,488.28**万元，主要系办公楼，该办公楼于2019年1月投入使用。根据华源资产评估有限责任公司出具的评估报告《武汉东海吉星农产品物流管理有限公司拟了解武汉东海吉星农产品物流管理有限公司招商中心办公楼价值的资产评估咨询报告》（华源总评资字（2024）第8609号），该固定资产的评估价值为4,655.96万元，高于账面价值，未发生减值。

综上所述，截至**2025年3月末**，公司投资性房地产、固定资产不存在大额减值风险。

2、在建工程

截至**2025年3月末**，公司在建工程项目主要为海吉星水产品物流园、长沙马王堆公司市场工程和上海农批市场建设项目，上述在建工程项目的具体情况参

见本回复报告之“问题二、七（一）1、在建工程主要项目的开工时间、目前进度、预计完工时间、期末金额、预算金额”。

（1）在建工程减值准备计提政策

根据《企业会计准则》规定及公司会计政策，公司于资产负债表日对在建工程进行检查，判断在建工程是否存在减值迹象。公司主要根据在建工程项目建设计划、未来使用计划，并结合《企业会计准则第8号——资产减值》第五条规定，综合判断在建工程在资产负债表日是否出现减值迹象。在建工程于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试，估计其可回收金额。减值测试结果表明长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

（2）结合相关业务开展及资产用途、运行情况、主要减值测算过程等，说明在建工程是否存在大额减值风险

①长沙马王堆公司市场工程

长沙马王堆公司市场工程主要为现有长沙海吉星农批市场的二期先期项目，系为满足长沙马王堆海鲜水产批发市场的搬迁需求。上述在建工程处于正常建设中，不存在长期停建的情况，亦不存在闲置、终止使用或者计划提前处置等情况，公司经营所处的经济、技术、法律等环境未发生对其有不利影响的重大变化，不存在可能引起资产减值的相应迹象，故不存在大额减值风险。

②上海农批市场建设项目

截至**2025年3月末**，上海农批市场建设项目的账面价值为**15,108.14**万元，主要系公司下属子公司上海农批公司已支付的土地拆迁补偿款和安置费，受政府规划推迟影响存在长期未推进的情形。**因政府规划尚未明确，该土地尚未正式使用，公司正积极与政府沟通进展情况**，该在建工程项目不存在大额减值风险，主要原因如下：

A、根据上海农批与浦东新区北蔡镇人民政府的《会议纪要》：在浦东新区规土部门未明确土地法定使用单位之前，该地块暂由上海农批管理，上海农批公司已支付的土地拆迁补偿款和安置费等前期成本，可作为今后土地正式使用时的

结算依据。即未来如果该地块由上海农批取得，上海农批已支付的拆迁费等费用可抵减取得土地的成本；如果由其他单位取得，上海农批亦可收回已支付的拆迁费等费用。

B、目前上海浦东新区正在规划打造“金色中环带”发展规划，该土地属于发展规划内，地理位置优越，且拆迁时间较早，具有一定增值保值属性。

C、相关款项系支付给北蔡镇人民政府基本建设账户，真实支付，不涉及支付给关联方及关联方占用情形。

③海吉星水产品物流园项目

截至 2025 年 3 月末，在建工程海吉星水产品物流园项目的账面价值为 131,321.90 万元，包含 A 标（市场交易区）和 B 标（商业配套区）。项目的建设主体为公司下属子公司南方物流，项目于 2016 年 9 月开工，预计于 2025 年 12 月底完工，存在项目延期的情况。公司聘请评估机构对南方物流进行评估，根据深圳市同致诚德明资产评估有限公司出具的评估报告《深圳市农产品集团股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的深圳市南方农产品物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（深同诚德评字 A[2024]ZT-ZQ 第 019 号），截至 2024 年 6 月末，该项目在建工程的评估价值为 243,954.51 万元，高于 2024 年 6 月末的账面价值，未发生减值。由于项目所在龙岗区规划建设的不断完善，其区位及配套设施的优势逐渐突出，导致海吉星水产品物流园项目的市场价值有所上升，评估增值。鉴于 2025 年 3 月末该在建工程及其外部经济环境较 2024 年 6 月末未发生重大不利变化，不会对评估值造成影响，故该在建工程仍不存在大额减值风险。

此外，为加快推进海吉星水产品物流园招商运营，经公司 2025 年 3 月召开的董事会审议通过，拟公开招投标，以委托经营管理方式将 A 标资产的经营权委托给中标人运营。鉴于深圳的海鲜、水产品批发主要集中在公司控股的布吉海鲜市场及布吉海鲜控股的罗芳水产市场，两个市场占据深圳地区海鲜、水产品交易份额的 80-90%，但布吉海鲜市场因赣深铁路规划因素建筑已被拆除，目前在附近区域临时安置，面临搬迁；罗芳水产市场系租赁物业经营，后续亦存在搬迁的需要，中标人预计将整合布吉海鲜市场和罗芳水产市场等深圳地区的

海鲜、水产品资源。A 标运营后，预计带动 B 标（商业配套区）的运营。

综上，在建工程海吉星水产品物流园经评估不存在减值，且公司正推进相关运营事项，相关在建工程不存在重大减值风险。保荐机构已实地查看海吉星水产品物流园，其中 A、B 标处于毛坯状态，相关工程真实存在。

综上所述，截至 2025 年 3 月末，公司在建工程不存在大额减值风险。

八、发行人上述行政处罚是否构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为

根据《注册办法》第十一条规定：“上市公司存在下列情形之一的，不得向特定对象发行股票：……（六）最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。”

根据《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》的规定：“‘重大违法行为’是指违反法律、行政法规或者规章，受到刑事处罚或者情节严重行政处罚的行为。有以下情形之一且中介机构出具明确核查结论的，可以不认定为重大违法行为：（1）违法行为轻微、罚款金额较小；（2）相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形；（3）有权机关证明该行为不属于重大违法行为。违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的除外。”

（一）食品安全领域的行政处罚

发行人食品安全领域的行政处罚情况，详见本题“一、（二）是否存在受到食品安全领域行政处罚的情况及对发行人日常经营的影响”。

对于上述行政处罚，深圳市市场监督管理局龙华监管局出具的《行政处罚决定书》载明相关公司已进行相应整改，且抽样豇豆送检合格，对公司从轻处罚，同时根据《中华人民共和国农产品质量安全法》第七十一条规定，罚款 5 万元属于罚款金额较小情形，故该项处罚不是重大违法行为；南昌市市场监督管理局已出具证明，确认相关公司的行为不属于重大违法行为。

因此，发行人及其控股子公司在食品安全领域的上述行政处罚不构成《注册办

法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

（二）其他行政处罚情况

报告期内，发行人及其重要子公司存在 5 项单笔处罚金额为 5 万元以上的行政处罚，主要情况如下：

序号	处罚对象	处罚机关	处罚行为	处罚内容	是否属于重大违法行为
1	安庆海吉星	安庆市城市管理行政执法局	未经城乡规划建设部门允许，擅自调整规划建设	依据《中华人民共和国行政处罚法》三十二条和《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，对上述违法建设行为罚款 12.28 万元	否，已获取安庆市城市管理行政执法局出具证明文件，载明上述违法建设行为定性“对城市规划没有影响”，上述处罚不属于情节严重的行政处罚
2	安庆海吉星	安庆市城市管理行政执法局	未经城乡规划建设部门允许，擅自调整规划建设	依据《中华人民共和国行政处罚法》三十三条和《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定，对上述违法建设行为罚款 36.68 万元	
3	长沙马王堆	长沙县行政执法局	1、临时建设超过批准期限不自行拆除（6,377.00 平方米建筑物）；2、未取得建设工程规划许可证件进行建设（10,784.80 平方米建筑物）	第 1 项：依据《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条规定，对当事人上述临时建设超过批准期限不自行拆除的违法行为从轻处罚；责令限期拆除临时建筑物，并罚款 25.95 万元。第 2 项：依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条等规定责令当事人限期拆除未取得建设工程规划许可证件进行建设的建筑物，并罚款 37.72 万元。上述共罚款 63.68 万元	否，已获取长沙县行政执法局黄兴行政执法队出具证明文件，载明临时建设超过批准期限不自行拆除和未取得建设工程规划许可证进行建设的违法行为不属于重大违法
4	广西海吉星	南宁市江南区应急管理局	将排污管维修工程发包给不具备相应施工资质的单位；公司安全主要负责人、安全管理人员履职不到位，对外包项目施工人员安全技术交底不到位，对施工现场未能落实安全监督检查工作等；未能及时检	依据《中华人民共和国安全生产法》第一百四十四条的规定，对公司罚款 51.00 万元	否，已获取南宁市江南区应急管理局出具证明文件，载明该违法行为不属于重大违法违规情形，不属于重大安全生产事故

序号	处罚对象	处罚机关	处罚行为	处罚内容	是否属于重大违法行为
			查发现并制止施工作业人员违规作业行为		
5	西安摩尔	西安市未央区市场监督管理局	未按照《中华人民共和国价格法》规定执行依法制定的政府指导价、政府定价和法定的价格收费	依据《中华人民共和国价格法》第三十九条和《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条关于“依法从轻或者减轻行政处罚”的规定，综合考虑当事人的违法事实、情节退还多收水费情况和现行水价执行情况，予以从轻处罚，给予当事人处以全部违法所得0.6倍的罚款43.27万元	否，行政处罚决定书载明综合考虑当事人的违法事实、情节、退还多收水费情况和现行水价执行情况，予以从轻处罚

针对上述行政处罚，相关重要子公司均已按照处罚机关或地区政府的要求缴纳罚款，且相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形或已取得相关政府部门出具的不属于重大违法违规的证明。

因此，报告期内，发行人及其重要子公司的上述行政处罚不构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

综上所述，报告期内，发行人控股非重要子公司存在2项食品安全领域的相关行政处罚，前述行政处罚不构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为；报告期内，发行人及其重要子公司存在5项单笔处罚金额为5万元以上的行政处罚，前述行政处罚不构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

九、天津韩家墅的生产经营情况与财务状况，失控事项发生的背景及具体原因，相关事项是否已妥善解决；发行人子公司失控是否反映公司内部控制存在重大缺陷，并结合公司对子公司的管控制度及执行情况等，说明能否保证对子公司的有效控制，其他子公司是否存在失控风险。

（一）天津韩家墅的生产经营情况与财务状况，失控事项发生的背景及具体原因，相关事项是否已妥善解决

1、天津韩家墅的生产经营情况和财务状况

(1) 天津韩家墅的生产经营情况

截至本回复报告出具日，天津韩家墅的基本情况如下：

项目	具体情况
名称	天津韩家墅海吉星农产品物流有限公司
注册地址	北辰区韩家墅农产品批发市场
注册资本	20,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司
成立时间	2010-05-24
法定代表人	刘宗玉
股东及持股比例	深圳市农产品集团股份有限公司，持股比例 51%
	天津市北辰区青光镇韩家墅村农工商联合公司，持股比例 49%
经营范围	仓储（危险化学品除外）；农产品分捡、包装加工、配送；网上销售农产品；对农产品交易市场建设投资；从事国家法律法规允许经营的进出口业务；市场经营与管理服务（市场用地、占道、消防、卫生符合国家规定后方可经营）。（国家有专营、专项规定的，按专营、专项规定办理）

天津韩家墅由发行人与天津市北辰区青光镇韩家墅村农工商联合公司（以下简称“农工商公司”，为集体所有制企业，其实际控制人为天津市北辰区青光镇韩家墅村村民委员会，以下简称“韩家墅村委”）于 2010 年共同设立，注册及实缴资本 20,000 万元人民币，发行人持股 51%，农工商公司持股 49%，旨在共同开发经营天津韩家墅农产品批发市场（以下简称“天津韩家墅市场”）。天津韩家墅农产品批发市场一期原为韩家墅村委投资建设并运营，前期市场处于亏损状态；发行人与农工商公司合作后，双方共同设立天津韩家墅并通过该公司运营天津韩家墅市场一期，继续开发建设市场二期。经招商培育，天津韩家墅市场交易涵盖粮油、副食品、肉类、蔬菜、水果、土特产品、水产品等多品类，2015 年扭亏为盈；2019 年起，天津韩家墅市场收入、利润大幅提升。天津市人民政府授予天津韩家墅“2017-2019 年天津市农业产业化经营重点龙头企业”，农业农村部于 2024 年 5 月授予天津韩家墅“天津市农业产业化国家重点龙头企业”称号。报告期内，天津韩家墅的生产经营情况未出现重大不利变化。

(2) 天津韩家墅的财务状况

2022 年度和 2023 年度，天津韩家墅的财务状况具体如下：

单位：万元

期间	2023/12/31 或 2023 年度	2022/12/31 或 2022 年度
总资产	73,989.68	75,946.91
净资产	24,604.26	22,012.91
营业收入	12,077.85	11,857.75
净利润	2,591.35	1,949.09

2022 年度和 2023 年度，天津韩家墅财务状况良好。2024 年度和 2025 年 1 季度，公司未能获取天津韩家墅财务数据，其现状未能满足会计准则关于“控制”的标准，经审慎考虑暂不纳入发行人合并报表范围。

2、失控事项发生的背景及具体原因，相关事项是否已妥善解决

（1）背景及具体原因

在公司治理结构上，发行人在天津韩家墅 5 名董事会席位中有 3 名董事（占多数）。天津韩家墅法定代表人由发行人委派人员担任，其核心经营管理团队共 8 名成员，其中 5 名由发行人委派，分别为董事长、总经理、常务副总经理、副总经理和财务负责人。

天津韩家墅与发行人其他子公司经营的农产品批发市场相比，天津韩家墅市场在经营场地、合作模式、员工构成等方面具有特殊性。在经营场地方面，天津韩家墅负责天津韩家墅市场的经营管理，该市场占地面积 946 亩，其中约 150 亩土地及其地上建筑物为天津韩家墅自有产权，其余土地及其地上建筑物为天津韩家墅向农工商公司租赁使用，即天津韩家墅市场涉及的土地所有权等主要资产与市场管理权相分离。在合作模式方面，农工商公司实际控制人为韩家墅村委，为集体所有制企业，农工商公司既是天津韩家墅股东，又是天津韩家墅市场经营场地的出租方。在员工构成方面，发行人按照合作初始约定保持原市场员工队伍的总体相对稳定，市场员工绝大多数为当地村民。

由于天津韩家墅具有特殊性，加之发行人派驻至市场的管理人员出现受阻挠无法进入天津韩家墅市场办公区的情况，且公司未能获取天津韩家墅 2024 年财务数据，因此基于会计准则规定及审慎原则，发行人决定自 2024 年起暂不将天津韩家墅纳入合并报表范围。

（2）事项的应对和进展情况

该事项发生后，发行人多次赴天津主动与农工商公司沟通，并寻求相关主管部门予以协调。天津韩家墅的公章等重要印鉴及重要银行账户目前由发行人派驻人员管理。截至本回复报告出具之日，该事项涉及的主要纠纷（农工商公司诉天津韩家墅解散纠纷）尚在审理中。

（3）天津韩家墅财务数据及对发行人报表影响

天津韩家墅 2022 年度和 2023 年度的财务数据与发行人合并报表财务数据对比如下：

单位：万元

主体	报告期	营业收入	净利润	总资产	净资产
天津韩家墅	2023 年度或 2023/12/31	12,077.85	2,591.35	73,989.68	24,604.26
	2022 年度或 2022/12/31	11,857.75	1,949.09	75,946.91	22,012.91
发行人	2023 年度或 2023/12/31	549,013.60	59,851.90	2,128,406.00	791,511.64
	2022 年度或 2022/12/31	435,358.05	33,187.08	2,098,967.26	749,014.03
占比情况	2023 年度或 2023/12/31	2.20%	4.33%	3.48%	3.11%
	2022 年度或 2022/12/31	2.72%	5.87%	3.62%	2.94%

综上，2022 年度和 2023 年度，天津韩家墅的营业收入、净利润、总资产、净资产占发行人合并报表数据的比例较小，该事项对发行人财务和业务方面的影响较小。

（二）发行人子公司失控是否反映公司内部控制存在重大缺陷，并结合公司对子公司的管控制度及执行情况等，说明能否保证对子公司的有效控制，其他子公司是否存在失控风险。

1、发行人子公司失控是否反映公司内部控制存在重大缺陷

发行人在经营管理、决策、人力资源、财务、资金等各方面均建立了有效的子公司管理制度且严格执行。天津韩家墅在市场经营场地、合作模式、员工构成等方面具有特殊性，2024 年公司暂未将其纳入合并报表范围的原因系发行人派驻至市场的管理人员受阻无法进入天津韩家墅市场办公区且发行人无法获取准确的财务数据，该事项具有特殊性且为个案，不代表发行人内部控制存在重大缺陷。

2、发行人对子公司的管控制度及执行情况

报告期内，公司均严格遵守各项对子公司的管控制度，相关规定具体如下：

（1）子公司经营决策及授权管控

一是子公司治理决策。发行人旗下控股企业（即合计持股比例均在 51%以上的子公司）按股东持股比例合理设置董事会、监事会席位，发行人席位与持股比例相匹配（均过半）。发行人制定了《委派董事暂行管理办法》，明确委派至子公司的董事由发行人统一管理；委派董事均依法出席所任企业董事会，维护发行人合法权益。子公司《章程》均明确董事会、监事会职权，并按法人治理履行重要事项决策程序。

二是授权体系建设。发行人制定了覆盖子公司的《投资管理规定》《产权变动管理规定》《工程项目管理制度》《资金管理内控工作指引》《融资管理办法》《对外担保管理办法》《安全工作管理规定》等各项内部控制制度，制定了《所属企业重大事项管理若干规定》，发行人、子公司建立适当、分明的逐级授权体系，在投资管理、产权变动、财务报告、资金活动、预算管理、工程管理、担保管理等各方面建立授权、审批清单，明确总部与子公司之间的审批事项、程序。

（2）派出人员的管控

一是派驻产权代表。发行人旗下控股企业的董事长、财务负责人及（部分企业）总经理、副总经理等重要高管人员均由发行人委派。其中，董事长、总经理作为发行人派驻子公司的产权代表，根据相关制度就子公司重点决策事项及发生的重大事项及时向总部报告。

二是派驻财务负责人。发行人制定了《委派财务负责人管理规定》，向子公司委派财务负责人。财务负责人与发行人签署劳动合同，由发行人统一管理。根据规定要求，“委派财务负责人负责派驻企业的财务管理与监督、会计基础管理、财务内控建设及重大财务事项监管与报告”，对企业重大事项实行定期报告制度，对突发事件实行紧急报告制度，对可能会造成经济损失已提出建议而不被企业采纳的情况应及时向集团公司报告，“企业领导及有关部门应主动支持、配合委派财务负责人开展工作，为委派财务负责人履行职责提供必要的工作条件”。

（3）财务和资金管控

一是财务管理。发行人制定了《财务管理制度》，明确财务机构和会计人员的岗位责任，规范子公司会计核算，提高会计工作质量，旗下控股企业定期向总

部报送主要负责人和财务负责人签字的财务报表。发行人制定了《内部控制评价管理办法》，以《企业内部控制基本规范》和各项应用指引中的控制措施为依据，每年对内部控制措施的设计和运行情况进行认定和评价，每年出具《内部控制自我评价报告》，聘请会计师事务所对合并报表单位内部控制和财务报表予以审计，并出具财务、内部控制审计报告。

二是资金归集管理。发行人制定了《银行账户管理办法》和《集团资金集中管理办法》，旗下控股子公司均纳入资金归集管理，由发行人财务部门统筹管理子公司资金归集银行账户、资金计划、资金结算日常业务等，根据管理办法“可在授权范围内通过银企直连资金系统随时查询各成员企业资金归集账户余额情况和支付情况，准确的掌握资金的运营和流动状况”。目前，发行人旗下控股企业基本按制度要求执行总部资金归集。

3、能否保证对子公司的有效控制，其他子公司是否存在失控风险。

（1）公司的内控制度能够保证对子公司的有效控制

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014）》：

“控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

本准则所称相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。”

根据公司前述内控管理制度及执行情况，发行人可以参与子公司包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等在内的各项活动并享有可变回报，并且有能力运用对子公司的权利影响其回报金额，能够保证对子公司的有效控制。

（2）发行人其他子公司的失控风险较小

报告期内，发行人已经制定了较为完善的子公司管控制度且能够严格落实，对子公司的公司治理决策、重要事项、关键人员派驻、财务和资金管理等重要方面均进行了管控。2024 年公司不再将天津韩家墅纳入合并报表范围，该事项发

生的背景和具体原因具有特殊性且为个案。公司其他子公司与天津韩家墅的区别主要体现在：发行人其他子公司的经营场地主要为子公司自有产权，由子公司独立运营、管理，且发行人作为控股股东对子公司名下自有资产的使用、处置和运营等拥有主导权；其他子公司管理人员由股东方委派且发行人根据出资比例委派全部或多数，员工主要为市场化招聘，不易受其他股东影响。综上所述，发行人其他子公司的失控风险较小。

对于相关风险，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、（二）经营风险”补充披露如下：

“5、子公司管控风险

发行人的子公司数量较多，遍布全国多地城市，且大多为混合所有制或股权多元化企业，管控难度相对较高。2024 年，因发行人派驻至天津韩家墅的管理人员受阻无法进入办公区且发行人无法获取该公司准确的财务数据，天津韩家墅现状不再满足会计准则关于“控制”的标准，该公司暂不纳入公司合并报表范围。前述事项发生的背景和具体原因具有特殊性且为个案，但是如果未来发行人出现委派管理人员对子公司运营管理监督不到位、信息反馈不及时，或个别主体通过非常规手段干预发行人对子公司管控等情况，仍有可能导致发行人出现对子公司管控力度下降或丧失控制的风险。”

十、发行人对参股公司出借款项的原因及必要性，参股公司其他股东是否对参股公司提供同比例支持；报告期内主要出借对象的具体情况，包括出借时间、金额、约定还款时间、逾期未还款后是否存在进一步向其出借资金的情形及具体金额、是否采取相应催款措施、相关坏账准备计提是否充分等；其他股东与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系，结合上述情况说明发行人对参股公司出借资金是否损害上市公司利益及中小股东合法权益。

（一）发行人对参股公司出借款项的原因及必要性，参股公司其他股东是否对参股公司提供同比例支持

1、出借款项

报告期内，主要出借对象的具体情况如下：

单位：万元

序号	出借对象	年度	期初余额	本期出借金额	本期还款金额	期末余额
1	武汉城市圈海吉星农产品物流有限公司	2022 年度	15,837.00	-	-	15,837.00
		2023 年度	15,837.00	-	-	15,837.00
		2024 年度	15,837.00	-	-	15,837.00
		2025 年 1-3 月	15,837.00	1,923.46		17,760.46
2	天津海吉星投资发展有限公司	2022 年度	7,799.40	-	-	7,799.40
		2023 年度	7,799.40	-	1,260.00	6,539.40
		2024 年度	6,539.40	-	420.00	6,119.40
		2025 年 1-3 月	6,119.40	-	-	6,119.40
3	广西海吉星冻品市场管理有限公司	2022 年度	2,712.00	-	-	2,712.00
		2023 年度	2,712.00	-	160.00	2,552.00
		2024 年度	2,552.00	-	-	2,552.00
		2025 年 1-3 月	2,552.00	-	-	2,552.00
4	深圳市信祥投资发展有限公司	2022 年度	2,000.00	-	-	2,000.00
		2023 年度	2,000.00	-	-	2,000.00
		2024 年度	2,000.00	-	-	2,000.00
		2025 年 1-3 月	2,000.00	-	-	2,000.00
5	南昌深农冷链物流有限公司	2022 年度	844.87	-	-	844.87
		2023 年度	844.87	-	-	844.87
		2024 年度	844.87	-	-	844.87
		2025 年 1-3 月	844.87	-	-	844.87
6	合肥周谷堆农产品批发市场股份有限公司	2022 年度	11,700.00	-	7,200.00	4,500.00
		2023 年度	4,500.00	-	4,500.00	-
		2024 年度	-	-	-	-
		2025 年 1-3 月	-	-	-	-

注：以上金额为本金口径，未包含应收利息。

如上表所示，报告期各期末的出借余额**主要**系报告期外形成。发行人对参股公司出借款项的原因及必要性，参股公司其他股东是否对参股公司提供同比例支持情况如下：

（1）武汉城市圈海吉星农产品物流有限公司

武汉城市圈海吉星农产品物流有限公司（以下简称“武汉海吉星”）系发行人参股公司，发行人持有其 41%股权。截至报告期末，发行人出借给武汉海吉星

的款项余额**主要**系报告期外形成，主要包含**4**笔，出借原因及必要性，以及其他股东是否提供同比例支持情况如下：

①出借款项 4,600.00 万元

2016 年 4 月，发行人向武汉海吉星出借款项 5,000.00 万元，截至 2021 年 1 月 1 日，武汉海吉星公司已偿还 400.00 万元，余额 4,600.00 万元。出借原因主要系：鉴于国开发展基金有限公司（以下简称“国开发展基金”）委托国家开发银行股份有限公司（以下简称“国家开发银行”）向公司发放专项用于公司旗下武汉城市圈海吉星农产品集散中心项目（以下简称“武汉项目”）的金额 5,000.00 万元、期限 15 年的股东借款；公司同意将该款项专项借款予参股公司武汉海吉星用于武汉项目，借款期限亦为 15 年，资金占用成本按国开发展基金委托国家开发银行给予公司的股东借款利率计算。出借款项具有必要性。

本次关于公司为武汉海吉星提供借款事项，武汉海吉星另两名股东武汉联投置业有限公司（以下简称“武汉联投公司”，系**湖北省国资委控股企业**）和深圳市豪腾投资有限公司（以下简称“深圳豪腾公司”）均同意按出资比例为公司提供担保。其中，武汉联投公司同意按其出资比例为该借款事项提供连带责任担保；深圳豪腾公司同意按其出资比例以其持有武汉海吉星 9.50%的股权为该借款事项提供质押担保。

上述借款事项经公司董事会审议通过，无需股东大会审议。

②出借款项 8,200.00 万元

2018 年 1 月，发行人向武汉海吉星出借款项 8,200.00 万元，按银行同期贷款基准利率及公司有关规定收取资金占用费。出借原因主要系支持武汉海吉星项目建设和运营，具有必要性。武汉海吉星另两名股东武汉联投公司和深圳豪腾公司按出资比例为武汉海吉星提供借款。借款事项经公司董事会和股东大会审议通过。

③出借款项 3,037.00 万元

2019 年 7-9 月，发行人向武汉海吉星出借款项 3,037.00 万元，按照公司银行融资成本及公司有关规定计算资金占用相关成本。出借原因主要系武汉海吉星项目当时仍处于招商培育阶段，根据武汉海吉星在建设和运营中所必要的资金支出计划，为支持其运营，向其出借资金，具有必要性。

发行人与武汉海吉星股东武汉联投公司共同向武汉海吉星提供借款 6,000 万元。其中，发行人向武汉海吉星提供借款 3,037.00 万元，武汉联投公司向武汉海吉星提供借款 2,963.00 万元，即两方股东按各自出资额占两方合计出资额的比例向武汉海吉星提供借款。武汉海吉星小股东深圳豪腾公司持有股权比例为 19.00%，比例较小，未参与武汉海吉星的实际经营，本次未按持股比例向武汉海吉星提供借款，其持有武汉海吉星 19% 股权历史上已分别质押给公司及武汉联投公司。上述借款事项经公司董事会和股东大会审议通过。

根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》：“除前款规定情形外，上市公司对控股子公司、参股公司提供财务资助的，该公司的其他股东原则上应当按出资比例提供同等条件的财务资助。如其他股东未能以同等条件或者出资比例向该公司提供财务资助的，应当说明原因以及上市公司利益未受到损害的理由，上市公司是否已要求上述其他股东提供相应担保。”本次出借款项小股东深圳豪腾公司未同比例提供借款，董事会已说明原因，独立董事已发表不存在损害公司及公司股东，特别是中小股东利益情形的意见。因此，小股东深圳豪腾公司未同比例提供借款符合相关规定。

④出借款项 1,923.46 万元

2025 年 1-3 月，发行人向武汉海吉星出借款项 1,923.46 万元，出借原因系为缓解武汉海吉星资金压力，解决部分工程款项支付问题，支持武汉海吉星与当地某知名冷链农批市场拟合作事项的推进和经营发展，具有必要性。

发行人与武汉海吉星股东武汉联投公司按各自出资额占两方合计出资额的比例向武汉海吉星提供借款。武汉海吉星小股东深圳豪腾公司持有股权比例为 19.00%，比例较小，未参与武汉海吉星的实际经营，本次未按持股比例提供借款，其持有武汉海吉星 19% 股权历史上已分别质押给公司及武汉联投公司。上述借款事项经公司董事会和股东大会审议通过。武汉海吉星公司对新增借款提供了股权质押和土地抵押的保障措施，不存在损害上市公司利益及中小股东合法权益的情况。

(2) 天津海吉星投资发展有限公司

天津海吉星投资发展有限公司（以下简称“天津海吉星投资”）系发行人参

股公司，发行人持有其 42% 股权。截至 2021 年 1 月 1 日，发行人向天津海吉星投资借出款项余额 7,896.00 万元，由以下两笔构成，具体情况如下：

① 出借款项 6,314.00 万元

2014 年 9 月，发行人向天津海吉星投资借出款项 6,314.00 万元，借款以银行同期贷款基准利率计算资金占用成本并收取资金管理费用。出借原因主要系支持天津海吉星投资项目运作需要，具有必要性。天津海吉星投资其他股东方均按出资比例提供借款。

② 出借款项 1,582.00 万元

2016 年 10 月，发行人将应收天津海吉星投资的资金占用费 2,267.03 万元转为借款本金，按银行同期借款利率计算资金占用费，并收取资金管理费（截至 2021 年 1 月 1 日已偿还 685.03 万元，余额 1,582.00 万元）。出借原因主要系支持天津海吉星投资运营，并收取合理报酬，具有必要性。天津海吉星投资其他股东方均按出资比例提供借款。

（3）广西海吉星冻品市场管理有限公司

广西海吉星冻品市场管理有限公司（以下简称“广西冻品公司”）系发行人全资子公司广西海吉星农产品国际物流有限公司（以下简称“广西海吉星公司”）的参股公司，广西海吉星公司持有广西冻品公司 40% 股权。

2017 年 12 月-2018 年 2 月，广西海吉星公司向广西冻品公司提供借款 2,712.00 万元，按银行同期贷款基准利率收取资金占用费。出借原因主要系支持广西冻品公司的项目建设，具有必要性。广西冻品公司的其他股东方均按出资比例提供借款。借款事项经公司董事会审议通过，无需股东大会审议。

（4）深圳市信祥投资发展有限公司

深圳市信祥投资发展有限公司（以下简称“信祥投资”）系发行人参股公司，发行人持有其 40% 股权。发行人向信祥投资出借款项 2,000.00 万元，构成如下：

① 出借款项 800.00 万元

2015 年 7 月，发行人向信祥投资出借款项 800.00 万元，以中国人民银行公布的同期金融机构贷款基准利率计算资金占用成本并收取一定金额的资金管理

费。出借原因主要系支持参股公司日常运营，具有必要性。其他股东均按出资比例提供借款。借款事宜经公司董事会审议通过。

②出借款项 1,200.00 万元

2020 年 8 月，发行人向信祥投资出借款项 1,200.00 万元（分两笔出借，每笔 600.00 万元），按照公司银行融资成本及公司有关规定计算资金占用相关成本。出借原因主要系支持参股公司运营，具有必要性。其他股东均按出资比例提供借款。借款事宜经公司董事会审议通过。

（5）南昌深农冷链物流有限公司

南昌深农冷链物流有限公司（以下简称“南昌冷链公司”）系发行人控股子公司南昌深圳农产品中心批发市场有限公司（以下简称“南昌公司”）的参股公司，南昌公司持有南昌冷链公司 30.17%股权。

2017 年 8 月，南昌公司向南昌冷链公司提供借款 1,400.00 万元（截至 2021 年 1 月 1 日已偿还 555.13 万元，余额 844.87 万元），按照公司银行融资成本及公司有关规定计算资金占用相关成本。出借原因主要系为了支持南昌冷链公司项目运营，具有必要性。南昌冷链公司的其他股东方均按出资比例提供借款。

（6）合肥周谷堆农产品批发市场股份有限公司

合肥周谷堆农产品批发市场股份有限公司（以下简称“合肥周谷堆公司”）系发行人参股公司，发行人持有合肥周谷堆公司 44.68%股权。

截至 2021 年 1 月 1 日，发行人向合肥周谷堆公司借出款项余额 12,770.00 万元由以下两笔构成，具体情况如下：

①借出款项 10,170.00 万元

2013 年 8 月，发行人与合肥周谷堆公司控股股东合肥百货大楼集团股份有限公司（以下简称“合肥百大集团”）共同为合肥周谷堆公司提供借款 23,200.00 万元，其中，发行人向合肥周谷堆公司借出款项 10,400.00 万元（截至 2021 年 1 月 1 日已偿还 230.00 万元，余额 10,170.00 万元），按照公司银行融资成本及公司有关规定计算资金占用相关成本。出借原因主要系支持合肥周谷堆公司加快项目推进，具有必要性。本次借款时发行人的出借比例为 44.83%

($10,400.00/23,200.00=44.83\%$)，发行人当时的持股比例为 44.68%，发行人出借比例略高于发行人的持股比例，主要系本次借款时合计持股 0.51%的 3 名小股东未同比例提供借款。截至 2023 年 12 月，发行人已收回该笔借款，并收取资金占用费，不存在损害上市公司利益及中小股东合法权益的情形。

②出借款项 2,600 万元

2019 年 3 月，发行人与合肥周谷堆公司控股股东合肥百大集团，共同为合肥周谷堆公司提供借款 6,000 万元，其中，发行人为合肥周谷堆公司提供借款 2,600 万元（占上述全部借款金额的 43.33%），借款按照公司银行融资成本计算资金占用成本。借款时发行人公司持有合肥周谷堆公司 44.675%的股权，借款比例低于发行人持股比例，其他股东提供了超过其持股比例的支持。出借原因主要系支持合肥周谷堆公司的业务发展，具有必要性。

综上，发行人对参股公司出借款项原因合理，且具有必要性。除发行人向武汉海吉星公司出借款项 3,037.00 万元和 1,923.46 万元时持有 19.00%股权的小股东深圳豪腾公司未提供同比例支持，以及发行人向合肥周谷堆公司提供 10,400.00 万元借款时持有 0.51%的 3 名小股东未同比例提供借款外，其他出借款项时其他股东合计提供了同比例或超比例支持。小股东深圳豪腾公司未提供同比例借款主要原因系其未参与武汉海吉星的实际经营，其持有武汉海吉星 19%股权历史上已分别质押给公司及武汉联投公司，发行人与武汉海吉星已约定收取资金占用费；合肥周谷堆公司 3 名小股东未提供同比例借款主要原因系其未参与实际经营，截至 2023 年 12 月末，发行人已收回该笔借款，并收取资金占用费。发行人不存在损害上市公司利益及中小股东合法权益的情形。

2、担保代偿款项

除出借款项外，公司存在为参股公司武汉海吉星和南昌冷链公司提供担保而代为偿还的事项，担保代偿未收回的款项公司列示在其他应收款科目核算，公司在募集说明书中分析其他应收款是否属于财务性投资时，基于谨慎性原则，也对该部分款项进行了分析。公司为参股公司武汉海吉星和南昌冷链公司提供担保而代为偿还的款项情况如下：

单位：万元

序号	担保代偿对象	年度	期初余额	本期担保代偿金额	本期还款金额	期末余额
1	武汉城市圈海吉星农产品物流有限公司	2022 年度	9,128.90	3,480.94	-	12,609.84
		2023 年度	12,609.84	4,043.92	-	16,653.76
		2024 年度	16,653.76	3,866.69	-	20,520.45
		2025 年 1-3 月	20,520.45	988.49	-	21,508.94
2	南昌深农冷链物流有限公司	2024 年度	-	1,025.78	-	1,025.78
		2025 年 1-3 月	1,025.78	-	-	1,025.78

(1) 武汉海吉星

①2015 年 4 月，公司董事会同意公司和湖北省联合发展投资集团有限公司（当时持有武汉海吉星 40%股权，以下简称“湖北联投公司”）各按 50%的比例为武汉海吉星向中国农业银行股份有限公司武汉江夏支行（以下简称“农业银行”）申请“项目贷款”4.00 亿元的抵押物不足部分（28,640.00 万元）提供连带责任担保。其中，公司提供担保金额为 14,320.00 万元，担保期限为自合同约定的债务履行期限届满之日起两年；武汉海吉星股东深圳豪腾公司（持有武汉海吉星 19%股权）未为上述贷款提供连带责任担保，其以持有的武汉海吉星股权按各 50%的比例向公司和湖北联投公司提供股权质押，并已分别办理质押登记手续。贷款陆续到期后，因武汉海吉星尚处于招商培育阶段，无充足的现金流偿还银行贷款，根据担保协议约定，公司按 50%比例代武汉海吉星向农业银行偿还贷款本金并支付贷款利息。

②2015 年 7 月，公司董事会同意和武汉海吉星另两名股东湖北联投公司、深圳豪腾公司分别按出资比例为武汉海吉星向招商银行股份有限公司武汉武昌支行申请贷款 20,000.00 万元提供连带责任担保，担保期限 5 年。其中，公司提供担保金额为 8,200.00 万元。因武汉海吉星尚处于招商培育阶段，无充足的现金流偿还银行贷款，根据担保协议约定，公司按 41%比例代武汉海吉星向招商银行偿还贷款本金，并支付贷款利息。

③2018 年 7 月，公司股东大会同意公司与湖北联投公司、深圳豪腾公司分别按出资比例为武汉海吉星向中国工商银行股份有限公司武汉东湖开发区支行（以下简称“工商银行”）申请的不超过 24,900.00 万元贷款提供连带责任担保，其中，公司提供担保金额不超 10,209.00 万元，担保期限自合同项下的借款期限

届满之日起两年。武汉海吉星实际向工商银行申请贷款 17,300.00 万元，公司实际为武汉海吉星提供连带责任担保 7,093.00 万元。因武汉海吉星尚处于招商培育阶段，无充足的现金流偿还银行贷款，根据担保协议约定，公司按 41%比例代武汉海吉星向工商银行偿还贷款本金，并支付贷款利息。

因上述三项担保事项，截至 2025 年 3 月末，武汉海吉星已自行偿还本金 11,669.70 万元，公司累计为武汉海吉星代为偿还本息金额 21,508.94 万元。

(2) 南昌冷链公司

经公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过《关于同意控股子公司南昌公司按出资比例为其参股公司南昌冷链公司提供担保的议案》，为支持南昌冷链公司运营发展，同意南昌冷链公司各股东按照出资比例为其向江西省商务投资集团有限公司申请的财政支持资金 3,400 万元（期限 5 年）提供担保，公司控股子公司南昌公司按其出资比例（30.17%）实际担保金额为 1,026 万元，担保期限至 2026 年 1 月 30 日。因前述财政支持资金已到期，且南昌冷链公司尚处于培育阶段，暂无充足的现金流偿还借款，南昌公司根据相关约定，代南昌冷链公司代为偿还 1,025.78 万元。

综上，发行人为武汉海吉星和南昌冷链公司提供担保的原因合理，具有必要性。除为武汉海吉星 28,640.00 万元借款（其中公司提供担保金额 14,320.00 万元）提供担保时持有 19.00%股权小股东深圳豪腾公司未同比例提供担保外，其他担保事项发生时其他股东均提供了同比例支持。小股东深圳豪腾公司虽未提供同比例担保，但其已将持有武汉海吉星 9.50%股权（19.00%的 50%部分）质押给公司。

(二) 报告期内主要出借对象的具体情况，包括出借时间、金额、约定还款时间、逾期未还款后是否存在进一步向其出借资金的情形及具体金额、是否采取相应催款措施、相关坏账准备计提是否充分等

1、报告期内主要出借对象的具体情况，包括出借时间、金额、约定还款时间、逾期未还款后是否存在进一步向其出借资金的情形及具体金额、是否采取相应催款措施

(1) 出借款项

报告期内公司主要出借对象请参见本回复报告之“问题二、十、（一）发行

人对参股公司出借款项的原因及必要性，参股公司其他股东是否对参股公司提供同比例支持”。如前表所示，报告期各期末的出借余额主要系报告期外形成，主要出借对象的出借时间、金额、约定还款时间、逾期未还款后是否存在进一步向其出借资金的情形及具体金额、是否采取相应催款措施具体如下：

单位：万元

序号	出借对象	出借金额	出借时间	约定还款时间	逾期后是否进一步出借资金	是否采取相应催款措施	
1	武汉城市圈海吉星农产品物流有限公司	8,200.00	2018-1-23	到期日：2019-1-22；展期至：2025-12-31	注释	是。一是采取向参股公司发送催款函的措施；二是持续跟踪了解参股公司的经营和财务情况；三是积极推动重要参股企业的招商运营工作。	
		850.00	2019-7-10	到期日：2020-7-9；展期至：2025-12-31			
		1,500.00	2019-8-7	到期日：2020-8-6；展期至：2025-12-31			
		200.00	2019-8-23	到期日：2020-8-22；展期至：2025-12-31			
		487.00	2019-9-2	到期日：2020-9-1；展期至：2025-12-31			
		4,600.00	2016-4-11	分期还款，最后一笔到期日为 2031-3-16			
		1,113.58	2025-3-14	2026-3-14			
		809.88	2025-1-26	2026-1-26			
	小 计	17,760.46					
2	天津海吉星投资发展有限公司	6,314.00	2014-9-23	到期日：2016-9-22；展期至：2018-5-15	否		
		1,582.00	2016-10-1	2018-5-15			
	小 计	7,896.00					
3	广西海吉星冻品市场管理有限公司	2,712.00	2017-12-29； 2018-2-6	到期日：2019-12-28；展期至：2024-2-5	否		
4	深圳市信祥投资发展有限公司	800.00	2015-7-27	到期日：2017-7-26；展期至：2025-7-26	否		
		600.00	2020-8-4	到期日：2022-8-3；展期至：2026-8-3			
		600.00	2020-8-5	到期日：2022-8-4；展期至：2026-8-3			
	小 计	2,000.00					
5	南昌深农冷链物流有限公司	844.87	2017-8-8	2019-8-7	否		
6	合肥周谷堆农产品批发市场股份有限公司	10,170.00	2013-8-12	到期日：2014-8-11；展期至：2021-9-11	否	截至2023年末已全部偿还	
		2,600.00	2019-3-18	到期日：2019-9-17；展期至：2021-9-11			
	小 计	12,770.00					

注释：武汉海吉星现阶段正处于招商合作的关键时期，为支持武汉海吉星业务发展需要，公司同步推进历史借款展期及新增借款事项，经股东大会审议同意，公司于 2025 年 1-3 月分期向武汉海吉星提供新增借款合计 1,923.46 万元；经与武汉海吉星其他股东商洽利率等问题，日前达成一致意见，并已经股东大会同意，公司与武汉海吉星相关股东方同意共同对武汉海吉星公司提供的历史借款展期至 2025 年 12 月 31 日止，其中公司提供的展期借款金额分别为 8,200 万元和 3,037 万元。

除上表注释所述，公司不存在出借对象逾期未还款后进一步向同一借款对象出借资金的情形。

针对未偿还款项，公司主要采取以下措施，一是采取发送催款函等催收措施；二是出借对象全部为公司的参股企业，公司持续跟踪了解参股公司的经营和财务情况；三是积极推动重要参股企业的招商运营工作，比如参与推动武汉海吉星与武汉当地某知名冷链农批市场合作。针对未偿还款项，发行人未采取其他措施，主要系借款对象系发行人参股企业，发行人更多的采取支持其经营发展的措施，以促进借款对象改善经营，有利于其偿还借款。

(2) 担保代偿款项

截至 2025 年 3 月末，发行人为参股公司武汉海吉星因担保代为偿还的款项金额为 21,508.94 万元，担保代偿发生时间为 2020 年 8 月-2025 年 3 月。武汉海吉星正在积极推进旗下市场合作及招商运营，尚无充足的现金流偿还所欠公司款项。

截至 2025 年 3 月末，发行人为南昌冷链公司因担保代为偿还的款项金额为 1,025.78 万元，担保代偿发生时间为 2024 年 8、9 月。

3、相关坏账准备计提是否充分

截至 2025 年 3 月末，出借给参股公司款项余额及坏账准备情况如下：

单位：万元

序号	出借对象	时点	期末出借 余额	期末利息 余额	本息 合计	计提 比例	坏账 金额	账面 价值
1	武汉城市圈海吉星农产品物流有限公司	2025-3-31	39,269.40	7,232.25	46,501.65	24.76%	11,513.81	34,987.84
2	天津海吉星投资发展有限公司	2025-3-31	6,119.40	2,384.51	8,503.91	31.69%	2,694.89	5,809.02
3	广西海吉星冻品市场管理有限公司	2025-3-31	2,552.00	579.67	3,131.67	0.50%	15.66	3,116.01

序号	出借对象	时点	期末出借 余额	期末利息 余额	本息 合计	计提 比例	坏账 金额	账面 价值
4	深圳市信祥投资发展有限公司	2025-3-31	2,000.00	340.49	2,340.49	0.50%	11.7	2,328.79
5	南昌深农冷链物流有限公司	2025-3-31	1,870.65	491.21	2,361.86	0.50%	11.81	2,350.05
合 计			51,811.45	11,028.13	62,839.58	22.67%	14,247.87	48,591.71

注：武汉海吉星和南昌冷链公司的款项包含为其银行贷款提供担保而代偿金额。

（1）武汉海吉星

武汉海吉星系发行人参股企业，主要负责武汉海吉星农产品批发市场项目建设和运营，发行人持有其 41.00% 股权。截至 2025 年 3 月末，发行人对武汉海吉星的应收款主要系向其出借资金、为其银行贷款提供担保而代偿资金和资金利息形成。武汉海吉星运营的农产品批发市场位于武汉市江夏区，于 2016 年 12 月试运营蔬菜交易区，2019 年 8 月启动加工配送区招商，2021 年 5 月试运营水果交易区，2023 年 11 月试运营水产交易区，目前以加工配送区、水产交易为主，少量水果交易区、干调粮油区以及综合配套区为辅，市场现共有 715 个档位，截至 2025 年 3 月底，总体出租率约为 53%，仍处于招商培育阶段，其所欠公司款项到期尚未归还。

受限于武汉市场竞争较为激烈，且武汉海吉星投资金额较大，每年财务费用较高，武汉海吉星目前经营情况相对较差，截至 2025 年 3 月末，武汉海吉星资产总额为 99,074.66 万元，负债总额为 145,208.79 万元，资产负债率为 146.57%（未经审计），此外，因工程案件纠纷，武汉海吉星作为被执行人未按执行通知书指定的期间履行生效法律文书确定的给付义务，武汉海吉星目前为限制高消费状态。

针对应收武汉海吉星的款项，公司按单项计提坏账准备。公司聘请中水致远资产评估有限公司对应收武汉海吉星 2024 年末款项的可回收价值进行评估，根据中水致远资产评估有限公司出具的《深圳市农产品集团股份有限公司以财务报告为目的拟进行债权减值测试所涉及的武汉城市圈海吉星农产品物流有限公司相关债权可收回金额资产评估报告》（中水致远评报字[2025]第 090013 号），公司对武汉海吉星债权的减值率为 24.76%。因此，公司参考评估报告，对应收武汉海吉星的款项按 24.76% 比例单项计提减值准备，截至 2025 年 3 月末，计提

金额为 **11,513.81** 万元，计提后账面价值为 **34,987.84** 万元，相关坏账准备计提充分。

针对目前经营状况，武汉海吉星正采取以下措施积极改善经营状况：①与武汉当地某知名冷链农批市场合作。2025 年 3 月，武汉海吉星与武汉当地某知名冷链农批市场成立合资公司，持股比例分别为 **51.00%**和 **49.00%**，武汉海吉星拟将其农批市场以整体委托运营管理的方式由成立的合资公司运营。该知名冷链农批市场占地面积约 **450** 亩，总投资额达 **30** 亿元，具备商户资源。武汉海吉星与其合作，一方面可部分获得其存量商户资源的导入；另一方面可获得稳定保底收入，如果后期随着业态发展成熟和市场份额的扩张，武汉海吉星收入可能持续提升。②加大招商力度，增加营业收入。③加大力度推进项目土地涉及的政府回购还建房事宜。未来将以经营性收入、还建房政府回购款、前期政府暂未支付的土地征收款等偿还所欠公司款项。

（2）天津海吉星投资

天津海吉星投资系发行人参股企业，发行人持有 **42.00%**股权，其主要从事公寓等商业地产项目的建设和销售。截至 **2025 年 3 月末**，天津海吉星投资资产总额为 **17,377.97** 万元，负债总额为 **15,231.15** 万元，资产负债率为 **87.65%**（未经审计）。天津海吉星投资资产负债率较高，主要受房地产销售放缓，回款较慢所致。天津海吉星投资正采取积极措施促进存量房产的销售，一是拓展销售渠道，与多家房产中介机构建立合作；二是增强客户粘性，组织客户实地参观；三是增加社区的商业配套服务；四是利用媒体平台，对项目进行宣传。

针对应收天津海吉星投资的款项，公司按单项计提坏账准备。公司聘请中水致远资产评估有限公司对应收天津海吉星 **2024 年末**款项的可回收价值进行评估，根据中水致远资产评估有限公司出具的《深圳市农产品集团股份有限公司以财务报告为目的拟进行债权减值测试所涉及的天津海吉星投资发展有限公司相关债权可收回金额资产评估报告》（中水致远评报字[2025]第 090012 号），公司对天津海吉星投资债权的减值率为 **31.69%**。因此，公司对应收天津海吉星投资的款项按 **31.69%**比例单项计提减值准备，截至 **2025 年 3 月末**，计提金额为 **2,694.89** 万元，计提后账面价值为 **5,809.02** 万元，相关坏账准备计提充分。此外，借款后天津海吉星投资陆续偿还借款，其中 **2019 年**偿还 **7,685.00** 万元，**2021 年**偿

还 96.00 万元，2023 年还款 1,260.00 万元，2024 年偿还 420.00 万元。

（3）广西冻品公司

广西冻品公司系发行人子公司的参股企业，公司全资子公司广西海吉星公司持有广西冻品公司 40%股权，主要负责广西海吉星冷链项目的建设和运营。截至 2025 年 3 月末，广西冻品公司资产总额为 17,143.70 万元，负债总额为 11,146.03 万元，资产负债率为 65.02%（未经审计）。广西冻品公司 2024 年营业收入和净利润分别为 2,346.69 万元和 241.85 万元；2025 年 1-3 月分别为 560.79 万元和 107.86 万元（未经审计），持续盈利。广西冻品公司的财务状况和资信情况良好。公司按照既定会计政策对广西冻品公司的款项按 0.50%的比例计提坏账，相关坏账准备计提充分。截至 2025 年 3 月末，广西冻品公司所欠公司款项本息合计账面价值为 3,116.01 万元，未偿还原因主要系其建设完成的冷库等建筑物因对应的土地未完成分宗，暂未取得独立产权证，无法向银行等金融机构抵押融资，虽然其持续盈利，但规模相对较小，暂无足够现金流偿还所欠公司款项。

（4）信祥投资

信祥投资系发行人参股企业，发行人持有其 40.00%股权，信祥投资主要负责开发深圳市罗湖区布吉农产品中心批发市场城市更新项目，项目处于推进中。截至 2025 年 3 月末，信祥投资资产总额为 28,075.82 万元，负债总额为 17,503.37 万元，资产负债率为 62.34%（未经审计），资产负债率未处于高位；此外，布吉农产品中心批发市场城市更新项目位于深圳市罗湖区，地理位置优越，预计城市更新完成后可为信祥投资带来较大金额收入，信祥投资的财务状况和资信情况良好。公司按照既定会计政策对信祥投资的款项按 0.50%的比例计提坏账，相关坏账准备计提充分。

（5）南昌冷链公司

南昌冷链公司系发行人参股企业，发行人控股子公司南昌公司持有南昌冷链公司 30.17%股权，主要从事昌南农产品物流中心市场配套冷库的开发建设、经营管理。截至 2025 年 3 月末，南昌冷链公司资产总额为 19,937.87 万元，负债总额为 17,509.77 万元，资产负债率为 87.82%（未经审计）。截至 2025 年 3 月末，南昌冷链公司所欠公司本息合计账面价值为 2,350.05 万元。2025 年 1-3 月，

南昌冷链公司实现营业收入、净利润分别为 521.43 万元和 21.27 万元，初步实现盈利，经营情况逐渐向好，南昌冷链公司亦正加快推进冷库招租、综合楼销售工作，尽快回笼资金，以偿还公司借款。南昌冷链公司坏账风险较小，公司按照既定会计政策对南昌冷链公司的款项按 0.50%的比例计提坏账，相关坏账准备计提充分。

综上，公司对相关款项坏账准备计提充分。

（三）其他股东与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系，结合上述情况说明发行人对参股公司出借资金是否损害上市公司利益及中小股东合法权益

报告期内，发行人出借款项对应参股公司的其他股东情况如下：

序号	出借对象	出借对象的其他股东
1	武汉城市圈海吉星农产品物流有限公司	武汉联投置业有限公司 40.00%；深圳市豪腾投资有限公司 19.00%
2	天津海吉星投资发展有限公司	深圳莱蒙泰盛信息咨询有限公司 40.00%；深圳市祥恒昶贸易有限公司 10.00%；深圳市臻康贸易有限公司 8.00%
3	广西海吉星冻品市场管理有限公司	广西明益隆投资发展有限公司 38.00%；深圳市深农冷链运营有限公司 22.00%
4	深圳市信祥投资发展有限公司	深圳市华龙物业发展有限公司 38.00%；深圳市祥盛信息咨询有限公司 17.00%；深圳市和兴宏实业有限公司 5.00%
5	南昌深农冷链物流有限公司	深圳市深农国际物流发展有限公司 21.55%；深圳市利民好贸易有限公司 13.79%；广西冻品公司 34.48%
6	合肥周谷堆农产品批发市场股份有限公司	合肥百货大楼集团股份有限公司 54.815%；安徽省盐业投资控股集团有限公司 0.25%；合肥市盐业有限责任公司 0.25%；刘沁 0.01%

经核查，出借对象的其他股东与发行人及其控股股东、董监高不存在关联关系。因此，发行人对参股公司出借资金不存在损害上市公司利益及中小股东合法权益的情形。

十一、发行人持有长期股权投资金额较高的原因及必要性，结合主要参股公司的经营及业绩情况说明长期股权投资是否存在减值风险。

（一）发行人持有长期股权投资金额较高的原因及必要性

截至 2025 年 3 月末，发行人持有长期股权投资明细及对应的原因及必要性如下：

单位：万元

序号	企业名称	账面价值	持有原因	持有必要性
1	合肥周谷堆农产品批发市场股份有限公司	86,735.86	加强农产品批发市场核心主业“网络化”战略布局	农产品批发市场核心主业投资,具有必要性
2	深圳市深粮控股股份有限公司	42,109.54	属于深圳市国有资产历史上的产业重组持有	历史投资延续,与食品保障供应相关业务,具有必要性
3	深圳市农产品流通产业发展投资企业(有限合伙)	33,665.38	引入资金投资农产品流通项目,主要投向光明海吉星一期项目和农产品流通领域冷链冷库项目	农产品批发市场核心主业基金投资模式探索,具有必要性
4	深圳市中农网有限公司	25,150.33	投资大宗农产品 B2B 电子商务业务	历史投资延续,与农产品流通相关业务,具有必要性
5	蚌埠海吉星农产品物流有限公司	13,544.22	加强农产品批发市场核心主业“网络化”战略布局	农产品批发市场核心主业投资,具有必要性
6	北京大红门京深海鲜批发市场有限公司	5,145.60	加强农产品批发市场核心主业“网络化”战略布局	农产品批发市场核心主业投资,具有必要性
7	天津海吉星农产品市场管理有限公司	4,102.24	负责天津海吉星物流园市场配套管理	天津海吉星物流园市场配套管理,具有必要性
8	深圳市集贸市场有限公司	3,083.06	加强深圳地区农产品流通业务布局	农产品流通相关业务,保障深圳地区农产品供应渠道,具有必要性
9	广西海吉星冻品市场管理有限公司	2,400.34	负责广西海吉星农产品物流园配套的冻品交易市场运营	综合性农产品批发市场一站式采购的配套市场功能,具有必要性
10	上海粮食交易中心批发市场经营管理股份有限公司	2,638.30	为上海农产品批发市场提供粮食竞拍等市场配套服务	农产品批发市场粮食竞拍的配套服务,具有必要性
11	深圳凯吉星农产品检测认证有限公司	1,654.51	负责提供第三方食品安全检测市场配套业务	农产品批发市场的配套服务,具有必要性
12	深圳市海吉星环保有限责任公司	1,452.98	负责农产品批发市场环保配套服务	农产品批发市场环保配套服务,具有必要性
13	深圳市运通资本投资管理有限公司	1,160.87	主要负责农产品流通产业基金的管理	农产品流通产业基金的管理,具有必要性
14	南昌深农冷链物流有限公司	740.33	负责南昌农产品批发市场配套的冻品交易市场运营	综合性农产品批发市场一站式采购的配套市场功能,具有必要性
15	天津津俊投资发展有限公司	737.67	负责开发天津海吉星物流园商业配套	天津海吉星物流园市场配套开发、管理,具有必要性
16	天津中检海吉星食品检测有限公司	229.34	负责天津海吉星农产品物流园食品安全检测配套服务	天津海吉星农产品物流园食品安全配套服务,具有必要性
17	深圳市中农数据有	316.75	负责农产品批发市场交	农产品批发市场交易

序号	企业名称	账面价值	持有原因	持有必要性
	限公司		易价格等数据分析、应用等配套业务	价格等数据分析、应用配套业务，具有必要性
18	深圳市泰美珠宝发展有限公司	222.42	负责历史存量物业资产的管理	历史延续的存量物业的管理，具有必要性
合计		225,089.74		

如上表，发行人持有长期股权投资金额较高的原因合理，且具有必要性。

（二）结合主要参股公司的经营及业绩情况说明长期股权投资是否存在减值风险

发行人主要参股公司的经营及业绩情况，以及是否存在减值风险情况如下：

单位：万元

序号	参股公司名称	长期股权投资账面价值	2025 年 1-3 月经营及业绩情况			2024 年经营及业绩情况		
			营业收入	净利润	净资产	营业收入	净利润	净资产
1	合肥周谷堆农产品批发市场股份有限公司	86,735.86	12,663.56	4,015.27	193,947.39	70,842.44	17,262.17	189,931.99
2	深圳市深粮控股股份有限公司	42,109.54	122,668.03	9,128.98	501,260.92	537,508.98	32,414.36	492,137.72
3	深圳市农产品流通产业发展投资企业（有限合伙）	33,665.38	422.89	-2,489.38	110,125.67	1,633.93	-11,340.84	112,614.19
4	深圳市中农网有限公司	25,150.33	997,427.77	-2,396.09	112,961.13	4,050,603.21	1,544.51	115,259.03
5	蚌埠海吉星农产品物流有限公司	13,544.22	1,658.63	670.20	31,189.90	5,725.44	1,690.18	30,519.70
6	北京大红门京深海鲜批发市场有限公司	5,145.60	2,475.54	172.42	12,020.47	13,099.23	1,556.47	11,848.05
7	天津海吉星农产品市场管理有限公司	4,102.24	0.00	-0.24	9,767.24	0.00	-1.98	9,767.48
8	深圳市集贸市场有限公司	3,083.06	1,043.28	147.38	5,701.36	4,527.43	716.48	5,390.16
9	广西海吉星冻品市场管	2,400.34	560.79	107.86	5,997.67	2,346.69	241.85	5,892.98

序号	参股公司名称	长期股权投资账面价值	2025 年 1-3 月经营及业绩情况			2024 年经营及业绩情况		
			营业收入	净利润	净资产	营业收入	净利润	净资产
	理有限公司							
10	上海粮食交易中心批发市场经营管理股份有限公司	2,638.30	697.94	452.26	9,003.93	3,013.41	1,918.82	8,551.67
合计		218,574.87						
占长期股权投资总额的比例		97.11%						

注 1：主要参股公司指报告期末长期股权投资账面价值大于 2,000.00 万元的公司。

注 2：上表 2024 年财务数据已经审计，2025 年 1-3 月财务数据未审计。

如上表所示，除深圳市农产品流通产业发展投资企业（有限合伙）（以下简称“农产品流通产业基金”）和天津海吉星农产品市场管理有限公司（以下简称“天津市场管理公司”）外，其他主要参股公司最近一年及一期持续盈利，经营及业绩情况较好，不存在大额减值风险。以下主要分析持有农产品流通产业基金和天津市场管理公司的股权是否存在减值风险，具体如下：

1、农产品流通产业基金

截至 2025 年 3 月末，公司持有农产品流通产业基金的股权投资账面价值为 33,665.38 万元。最近一年及一期，农产品流通产业基金亏损，主要系其投资的光明海吉星一期项目盈利能力未完全释放所致。光明海吉星一期项目于 2023 年底投入运营，业务还在培育期，出租率存在波动，且按照行业惯例，采取租金减免的优惠招商政策，盈利能力未完全释放，自试营业以来，招商工作稳步推进。农产品流通产业基金系暂时性亏损，公司持有的农产品流通产业基金股权不存在大额减值风险。

2、天津市场管理公司

截至 2025 年 3 月末，公司持有天津市场管理公司的股权投资账面价值为 4,102.24 万元。最近一年及一期，天津市场管理公司未实际开展经营活动，固定成本较低，其前期已积累一定的盈余，目前，天津市场管理公司的资产主要为应收关联公司的款项，占资产总额比例为 98.98%，相关借款回款风险较低，因此，公司持有的天津市场管理公司股权不存在大额减值风险。

综上，公司持有的长期股权投资不存在大额减值风险。

十二、发行人认定为财务性投资的，说明相关投资的历次出资过程、认缴及实缴金额以及未来出资计划；结合上述情况，说明自本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人新投入或拟投入的财务性投资及类金融业务的具体情况，是否已从本次募集资金总额中扣除。

长期股权投资和其他非流动金融资产中，发行人认定为财务性投资的共计 4 家公司，分别为深圳市运通资本投资管理有限公司、深圳市泰美珠宝发展有限公司、广发银行股份有限公司和青岛海洋基石创业投资企业（有限合伙），4 家公司的历次出资过程、认缴及实缴金额以及未来出资计划情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	认缴金额	认缴时间	实缴金额	实缴时间	是否实缴完毕	未来出资计划
1	深圳市运通资本投资管理有限公司	300.00	2011 年 3 月	300.00	2011 年 9 月	是	无
2	深圳市泰美珠宝发展有限公司	300.00	2011 年 6 月	300.00	2011 年 6 月	是	无
3	广发银行股份有限公司	600.00	1997 年 12 月	600.00	1997 年 12 月	是	无
4	青岛海洋基石创业投资企业（有限合伙）	950.00	2011 年 9 月	950.00	2011 年 9 月	是	无

公司于 2023 年 11 月 20 日召开第九届董事会第八次会议，审议通过本次向特定对象发行股票的相关事项，本次发行相关董事会决议日前六个月为 2023 年 5 月 20 日。如上表所示，发行人对上述 4 家公司的认缴金额均已于 2012 年前实缴完毕，且未来无出资计划。因此，自本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人不存在新投入或拟投入的财务性投资，不存在需要从本次募集资金总额中扣除的情形。

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，公司存在对小贷业务新投入资金 3,586.00 万元，该等资金需要从本次募集资金总额中扣除，相关扣减议案已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，具体情况详见问题三“一、（四）1、本次发行董事会决议日前六个月至今是否存在新投入金额，是否应从本次募集资金总额中扣除，结合以上情况说明发行人小额贷款业务是否符合《监管规则适用指引-发行类第 7 号》的相关监管要求”。因此，本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人存在新投入的类金融业务情况，且已从本次募集资金

金总额中扣除。

十三、补充披露情况

（一）针对本题“问题（1）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、（二）经营风险”补充披露如下：

“1、食品安全管理的风险

国家和消费者对食品安全问题日益重视。根据《中华人民共和国食品安全法》规定，食用农产品批发市场应当配备检验设备和检验人员或者委托符合该法律规定的食品检验机构，对进入该批发市场销售的食用农产品进行抽样检验；发现不符合食品安全标准的，应当要求销售者立即停止销售，并向食品安全监督管理部门报告。违反该法律规定的，应当承担相应法律责任。尽管报告期内公司控股子公司存在 2 项食品安全领域的行政处罚，但未对公司的日常经营造成重大不利影响。如果未来公司发生重大食品安全事故，将会对公司的经营产生不利影响。

（二）针对本题“问题（4）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、（三）财务风险”补充披露如下：

“5、市场配套业务毛利率下滑的风险

2022 年度、2023 年度和 2024 年度，公司市场配套业务剔除母公司对子公司收取的管理咨询费收入后，毛利率分别为 8.87%、6.09%和 6.12%，毛利率波动较小。公司市场配套业务尚处于探索期，如未来无法探索出毛利率相对更高的业务，则市场配套业务毛利率存在下滑的风险。”

（三）针对本题“问题（6）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、（三）财务风险”补充披露如下：

“2、存货减值风险

2022 年末、2023 年末和 2024 年末，公司存货账面价值分别为 84,931.91 万元、90,303.68 万元和 96,584.64 万元，占资产总额的比例为 4.05%、4.24%和 4.50%。2024 年末，公司存货主要由库存商品、开发成本和开发产品构成，其中，库存商品主要系待销售的冻猪副产品、冻鸡副产品和冻牛肉产品，开发成本和开发产品主要系正在开发或待销售的商铺和配套公寓。若因市场环境发生变化、竞争加

剧等原因导致存货变现困难，公司可能面临一定的存货减值压力和跌价风险。”

（四）针对本题“问题（7）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、（三）财务风险”补充披露如下：

“3、在建工程减值及新增折旧的风险

2022 年末、2023 年末和 2024 年末，发行人在建工程账面价值分别为 231,330.85 万元、206,134.26 万元和 **197,630.36** 万元，占资产总额的比例分别为 11.02%、9.68%和 **9.22%**，在建工程主要系处于建设中的农产品批发市场。如果在项目的实施过程中，因市场环境等因素导致项目的实施进度、预期效益达不到预期，则在建工程可能存在减值的风险，进而对公司的盈利能力及财务状况造成不利影响。

此外，如果在建中的农批市场投入运营，运营初期因招商不足等原因导致产生的收入无法覆盖新增的折旧费用等运营成本，则可能对公司的财务状况产生不利影响。”

“6、投资性房地产和固定资产减值风险

2022 年末、2023 年末和 2024 年末，公司投资性房地产账面价值分别为 755,318.74 万元、818,103.96 万元和 **835,885.45** 万元，占资产总额的比例分别为 35.99%、38.44%和 **38.98%**，投资性房地产主要系农产品批发市场中用于出租的房屋、建筑物及对应的土地使用权，采用成本模式计量；固定资产金额分别为 215,548.42 万元、216,808.18 万元和 **207,518.38** 万元，占资产总额的比例分别为 10.27%、10.19%和 **9.68%**，主要系办公楼、停车场、农产品批发市场中的基础设施等。公司依托投资性房地产和固定资产开展运营，报告期内，依托该等资产总体实现了较好的经济效益，经营业绩总体良好。若未来相关业务生产经营环境或下游市场需求等因素发生不利变化，导致出现投资性房地产和固定资产闲置、利用率不足等情形，可能存在计提投资性房地产和固定资产减值准备的风险，进而对公司的利润造成一定程度的不利影响。”

（五）针对本题“问题（8）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、（二）经营风险”补充披露如下：

“4、行政处罚风险

报告期内，发行人及其重要子公司存在受到主管部门行政处罚的情形，根据相关主管部门出具的书面说明、信用修复文件或者相关处罚依据，前述受到行政处罚的行为均不属于重大违法违规行为。鉴于公司下属子公司数量较多、分布较广，若发行人及其重要子公司未来不能持续满足法律法规对业务经营的要求，则存在被相关主管部门行政处罚的风险。”

（六）针对本题“问题（9）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、（二）经营风险”补充披露如下：

“5、子公司管控风险

发行人的子公司数量较多，遍布全国多地城市，且大多为混合所有制或股权多元化企业，管控难度相对较高。2024 年，因发行人派驻至天津韩家墅的管理人员受阻无法进入办公区且发行人无法获取该公司准确的财务数据，天津韩家墅现状不再满足会计准则关于“控制”的标准，该公司暂不纳入公司合并报表范围。前述事项发生的背景和具体原因具有特殊性且为个案，但是如果未来发行人出现委派管理人员对子公司运营管理监督不到位、信息反馈不及时，或个别主体通过非常规手段干预发行人对子公司管控等情况，仍有可能导致发行人出现对子公司管控力度下降或丧失控制的风险。”

（七）针对本题“问题（10）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、（三）财务风险”补充披露如下：

“7、出借给参股公司款项的减值风险

截至 2024 年 12 月末，公司出借给参股公司款项的账面价值为 45,941.50 万元（含本金、因提供担保而代偿的金额和应收利息），出借对象包含 5 家参股公司，分别为武汉海吉星、天津海吉星投资、广西冻品公司、信祥投资和南昌冷链公司，出借款项的账面价值分别为 32,451.05 万元、5,763.63 万元、3,092.84 万元、2,300.43 万元和 2,333.55 万元。参股公司运营的项目处于培育或推动过程中，如果相关项目进度不如预期，导致参股公司未来无法偿还所欠公司的款项，则公司出借给参股公司的款项存在减值风险。”

（八）针对本题“问题（11）”，发行人已在募集说明书“第八节 与本次发行相关的风险因素”之“一、（三）财务风险”补充披露如下：

“8、长期股权投资减值风险

2022 年末、2023 年末和 2024 年末，公司长期股权投资分别为 238,357.97 万元、243,852.59 万元和 **223,462.79** 万元，占资产总额的比例分别为 11.36%、11.46%和 **10.42%**，主要系围绕农产品批发市场主业或产业链上下游的投资。若被投资企业所处行业出现重大不利变动、业务发展不及预期等经营恶化的情况，公司长期股权投资将会面临减值风险。”

十四、核查程序及核查意见

（一）核查程序

保荐人履行了如下核查程序：

1、获取并查阅发行人及其主要农批市场食品安全管理相关内控制度，抽取发行人主要市场与部分场内商户签署的食品安全协议书等资料；登录国家市场监督管理总局食品安全抽检公布结果查询系统、国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、中国裁判文书网、上述 39 家控股子公司属地市场监督管理局网站查询发行人食品安全抽检记录，核查发行人是否存在食品安全方面的行政处罚、诉讼仲裁等情况；通过百度等互联网信息平台，以“海吉星 食品安全”等作为关键词检索申请人是否发生食品安全事件，是否存在食品安全的媒体报道情况；取得了发行人出具的关于未发生食品安全事件等有关情况的书面确认；查阅发行人提供的由慧科讯业（北京）网络科技有限公司出具的《食品安全舆情报告》和由新浪舆情通出具的《食品安全舆情监测报告》，了解发行人是否存在涉及食品安全事件的媒体报道的情况；查阅发行人及其控股子公司报告期内营业外支出明细表，核查发行人是否存在食品安全方面的罚款支出情况；查阅深圳市田地蔬菜基地发展有限公司、南昌市海吉星物业管理有限公司的相关行政处罚决定书、前述公司、前述所在地食品监督管理部门出具的证明文件；查阅公司及上述 39 家控股子公司属地的市场监督管理局出具的无违法违规证明或公共信用报告（无违法违规证明版）；查阅《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国农产品质量安全法》《食用农产品市场销售质量安全监督管理办法》《国家食品安全

事故应急预案》等法律、法规及规范性文件，了解农批市场经营者对于场内商户销售的农产品的食品安全承担的责任范围；取得并查阅发行人报告期内农批市场的食品安全数据台账，核查发行人是否建立健全农批市场食品安全管控；查阅发行人的组织架构等文件，了解发行人的食品安全管理架构情况；查阅经营农批市场或城市食材配送业务的重要子公司取得的食品安全相关管理认证等资料；取得发行人出具的《**2022 年 1 月-2025 年 3 月**食品安全工作总结》；实地走访部分农批市场并访谈相关负责人，了解农批市场食品安全与质量控制相关制度及工作流程，核查是否落实相关食品安全管理制度；取得发行人出具的关于未发生食品安全事件等有关情况的书面确认。

2、获取发行人农产品批发市场经营业务及市场配套业务的明细及收入构成，访谈发行人管理层并分析变动原因；获取发行人租金收入、管理费收入与租赁面积的匹配表，核查发行人租金收入、管理费收入与租赁面积的变动情况；获取发行人交易服务收入与交易量的匹配表，核查发行人交易服务费收入的变动与交易量的变动情况；访谈发行人管理层并查阅同行业可比公司资料，了解发行人自营的市场配套业务是否对农批市场的其他租户形成竞争，是否对发行人农批市场业务产生不利影响。

3、获取并复核发行人报告期内各类业务个人客户收入金额、销售内容及回款情况等相关资料；访谈发行人业务相关人员及走访主要个人客户，了解业务模式、交易原因及背景、销售产品的最终流向、是否与发行人及其控股股东、董监高存在关联关系；获取发行人控股股东调查表及其董监高基本情况调查表，了解其是否与发行人客户存在关联关系；执行穿行测试和细节测试程序，获取销售合同、销售发票/收据、发货单、提单、银行回单等，核查资金流、货物流与订单是否匹配；对**农产品批发市场经营业务部分个人客户**及冻品业务主要个人客户进行函证，确认销售金额是否准确；查阅同行业可比公司招股说明书等公开资料，分析发行人向个人客户销售是否符合行业惯例及具有必要性。

4、获取发行人市场配套业务毛利率构成，并分析变动原因；了解发行人城市食材配送业务销售环节中客户订单下达、签收和对账结算等环节中具体所需的单据及其用途；取得城市食材配送业务重要客户和供应商的销售合同及采购合同，查阅并分析合同的主要条款中定价、交付条件以及有关存货风险、信用风险等风

险转移的约定，判断公司以总额法确认收入是否符合企业会计准则规定。

5、访谈发行人采购相关人员，了解报告期内前五大供应商采购变动的原因，了解公司向部分注册资本较低的供应商采购的原因；检索查询部分注册资本较低的供应商基本情况，分析其经营范围、注册资本、主营业务是否与交易内容、规模匹配，是否具备供货能力；对前五大供应商进行走访、函证，核查交易的真实性和合理性。

6、了解、评价和测试存货可变现净值的关键内部控制的有效性；复核报告期内公司的存货明细表、库龄表和在手订单情况，检查是否存在长库龄的存货并了解原因；了解公司存货跌价准备计提政策及存货减值的测试方法，检查存货跌价准备计提依据和方法的合理性，并结合存货库龄等情况，分析各期末存货跌价准备计提的充分性；获取期后冻品的销售合同、销售发票/收据、发货单、验收单或提单、银行回单、报关单等资料，检查是否存在大额减值的风险；获取报告期各期末发行人商铺、公寓的面积、销售价格及成本变化，后续销售计划及相关收入（预计）确认年份，分析是否存在滞销的情形；获取并复核各期期末存货跌价准备计算表，查询开发产品和开发成本对应地区的商铺、公寓的市场销售价格，分析开发成本和开发产品存货减值计提的充分性。

7、获取在建工程明细表并取得支持性文件，如立项申请、采购合同、发票、付款单据等，检查入账价值及会计处理是否正确，核实在建工程的工程进度；现场查看相关在建工程实际情况，检查在建工程的状况等；访谈管理层了解海吉星水产品物流园的改造方案，**查阅发行人关于以公开招投标方式委托经营管理海吉星水产品物流园 A 标段的公告**；获取上海农批与浦东新区北蔡镇人民政府的《会议纪要》；复核发行人投资性房地产、固定资产和在建工程的减值测试过程，并获取评估报告，核查发行人长期资产是否存在大额减值风险。

8、查阅发行人及其控股子公司报告期内营业外支出明细表，核查发行人的罚款支出情况；查阅深圳市田地蔬菜基地发展有限公司、南昌市海吉星物业管理有限公司的相关行政处罚决定书、前述公司所在地食品监督管理部门出具的证明文件；查阅发行人及其重要子公司单笔处罚金额为 5 万元以上的行政处罚决定书、罚款缴纳凭证、处罚机关出具的证明文件等资料；查阅《注册办法》。

9、对发行人派驻天津韩家墅的管理人员进行访谈，现场查看天津韩家墅的市场经营情况，查看天津韩家墅的公司章程、财务报表、集体土地使用权证、房屋所有权证及土地等资产租赁合同、发行人与农工商公司签署的《框架合作协议书》和《合资合同书》，访谈经办律师，**获取(2024)津 0113 民初 9513 号《民事判决书》、(2025)津 02 民终 2554 号《传票》等资料**，通过网络信息检索天津韩家墅的经营情况及工商信息，获取发行人与子公司相关的内部管理制度并了解其执行情况。

10、获取发行人向参股公司出借款项的明细账、借款合同、对外担保合同，发行人与借款和对外担保相关公告，核查对参股公司出借款项的原因，参股公司其他股东是否提供同比例支持，逾期未还款后是否存在进一步出借资金的情形；复核发行人对出借款项的减值测试过程，并获取相关评估报告，核查出借款项的相关坏账准备计提情况；查阅企查查，获取发行人《董监高调查表》和关联方清单，发行人控股股东声明等，核查出借对象的其他股东与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系。

11、获取发行人关于长期股权投资金额较高的原因及必要性的说明；获取主要参股公司审计报告和财务报表，核查其财务状况；了解参股公司的经营情况，核查长期股权投资是否存在大额减值风险。

12、获取深圳市运通资本投资管理有限公司、深圳市泰美珠宝发展有限公司、广发银行股份有限公司和青岛海洋基石创业投资企业（有限合伙）的认缴出资合同、实缴资金的银行流水单，核查实缴完成时间；**获取第九届董事会第二十二次会议决议，核查相关类金融业务涉及金额从募集资金扣除的情况。**

（二）核查意见

经核查，保荐人认为：

1、经核查，报告期内，发行人不存在食品安全与质量相关的重大负面舆情，不存在因食品安全问题导致的诉讼、仲裁事项，未发生食品安全事件。报告期内，发行人控股非重要子公司存在 2 项食品安全领域行政处罚，但不属于重大违法违规行为，前述事项不会对发行人的日常经营造成重大不利影响。除前述 2 项食品安全领域的行政处罚外，发行人及其控股子公司报告期内不存在其他食品安全领

域的行政处罚。公司针对防范食品安全问题已建立相对完善的内控制度，且能有效执行。

2、发行人已列示报告期内农产品批发市场经营业务及市场配套业务的明细及收入构成，相关明细变动原因合理；报告期内，发行人租金收入和管理费收入的变动与出租面积变动基本匹配，交易服务费收入的变动与交易量的变动基本匹配；发行人自营的市场配套业务对农批市场的其他租户不形成竞争，不会对发行人农批市场业务产生不利影响。

3、报告期内，发行人因各业务自身特点存在部分个人客户，其中农产品批发市场经营和市场配套业务中的冻品销售业务个人客户收入占比较高且金额较大，个人客户回款情况良好；发行人向个人客户销售的原因符合农产品批发市场行业惯例和冻品销售行业惯例，具有合理性和必要性；主要个人客户与发行人及其控股股东、董监高不存在关联关系，个人客户销售中不存在资金流与货物流及订单不匹配的情形。

4、发行人市场配套业务毛利率逐年下滑的原因合理，导致市场配套业务毛利率下滑的相关不利影响因素不具有持续性；发行人城市食材配送业务收入确认采用总额法核算，符合《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定。

5、报告期内，发行人主要供应商变化较大、部分供应商注册资本显著小于其与发行人交易金额具有合理性和真实性。

6、报告期末，发行人库存商品不存在大额减值风险；发行人商铺、公寓的面积、销售价格及成本变化均在合理范围，后续销售计划预期效果较好，不存在大量滞销的情形；报告期末，发行人开发成本和开发产品的可变现净值均高于账面成本，不需要计提减值准备。

7、报告期内，发行人主要在建工程项目均不存在延迟转固的情况，上海农批市场建设项目受政府规划推迟原因存在长期未推进的情形，其他项目不存在长期未推进情形；主要在建工程转固后，预计每年增加折旧摊销额 **7,289.12** 万元；发行人投资性房地产、固定资产、在建工程不存在大额减值风险。

8、报告期内，发行人控股非重要子公司存在 2 项食品安全领域的相关行政处罚，前述行政处罚不构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权

益或者社会公共利益的重大违法行为；报告期内，发行人及其重要子公司存在 5 项单笔处罚金额为 5 万元以上的行政处罚，前述行政处罚不构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

9、报告期内，天津韩家墅的生产经营情况未出现重大不利变化，2022 年度和 2023 年度净利润分别为 1,949.09 万元和 2,591.35 万元；天津韩家墅与发行人其他子公司经营的农产品批发市场相比，天津韩家墅在经营场地、合作模式、员工构成等方面具有特殊性；由于天津韩家墅具有特殊性，加之发行人派驻至市场的管理人员出现受阻无法进入天津韩家墅市场办公区的情况，且公司未能获取天津韩家墅 2024 年度各期间的财务数据，因此基于会计准则规定及审慎原则，发行人决定自 2024 年起暂不将天津韩家墅纳入合并报表范围，截至本回复报告出具之日前述事项尚未解决，但前述事项对发行人财务和业务方面的影响较小；2024 年天津韩家墅不再纳入公司合并报表范围，该事项不表示公司内部控制存在重大缺陷；公司对子公司的管控制度严格且执行有效，能保证对子公司的有效控制，其他子公司的失控风险较小，发行人已在募集说明书中披露相关风险。

10、①发行人对参股公司出借款项原因合理，且具有必要性。②除发行人向武汉海吉星公司出借款项 3,037.00 万元和 1,923.46 万元时持有 19.00%股权的小股东深圳豪腾公司未提供同比例支持，以及发行人向合肥周谷堆公司提供 10,400.00 万元借款时持有 0.51%的 3 名小股东未同比例提供借款外，其他出借款项时其他股东合计提供了同比例或超比例支持。小股东深圳豪腾公司未提供同比例借款主要原因系其未参与武汉海吉星的实际经营，其持有武汉海吉星 19%股权历史上已分别质押给公司及武汉联投公司，发行人与武汉海吉星已约定收取资金占用费；合肥周谷堆公司 3 名小股东未提供同比例借款主要原因系其未参与实际经营，截至 2023 年 12 月末，发行人已收回该笔借款，并收取资金占用费。③发行人为武汉海吉星和南昌冷链公司提供担保的原因合理，具有必要性。除为武汉海吉星 28,640.00 万元借款（其中公司提供担保金额 14,320.00 万元）提供担保时持有 19.00%股权小股东深圳豪腾公司未同比例提供担保外，其他担保事项发生时其他股东均提供了同比例支持。小股东深圳豪腾公司虽未提供同比例担保，但其已将持有武汉海吉星 9.50%股权（19.00%的 50%部分）质押给发行人。④发行人同步推进向武汉海吉星提供历史借款展期和新增借款，发行人于 2025 年 1-3

月分期向武汉海吉星提供新增借款合计 1,923.46 万元；经与武汉海吉星其他股东商洽利率等问题，日前达成一致意见，并已经股东大会同意，发行人与武汉海吉星相关股东方同意共同对武汉海吉星公司提供的历史借款展期至 2025 年 12 月 31 日止，其中发行人提供的展期借款金额分别为 8,200 万元和 3,037 万元，除此，发行人不存在借款对象逾期未还款后向其进一步借出资金的情形；发行人已采取相应催款措施；发行人对参股公司的借款相关坏账准备计提充分。⑤发行人向参股公司出借款项均已约定了资金占用成本；发行人向参股公司出借款项事宜已经董事会或股东大会审议通过。⑥出借对象的其他股东与发行人及其控股股东、董监高不存在关联关系。因此，发行人对参股公司出借资金不存在损害上市公司利益及中小股东合法权益的情形。

11、发行人持有长期股权投资金额较高的原因合理，且具有必要性；发行人长期股权投资不存在大额减值风险。

12、自本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人不存在新投入或拟投入的财务性投资，不存在需要从本次募集资金总额中扣除的情形；本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人存在新投入的类金融业务情况，且已从本次募集资金总额中扣除。

经核查，发行人律师认为：

1、报告期内，发行人不存在与食品安全有关的重大负面舆情，不存在因食品安全问题导致的诉讼、仲裁情况，未发生食品安全事件；报告期内，发行人控股非重要子公司存在 2 项食品安全领域行政处罚，但不属于重大违法违规行为，前述事项不会对发行人的日常经营造成重大不利影响；除上述 2 项食品安全领域的行政处罚外，发行人及其控股子公司报告期内不存在其他食品安全领域的行政处罚；公司针对防范食品安全问题已建立相对完善的内控制度，且能有效执行；

2、报告期内，发行人控股非重要子公司存在 2 项食品安全领域的相关行政处罚，上述行政处罚不构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为；报告期内，发行人及其重要子公司存在 7 项单笔处罚金额为 5 万元以上的行政处罚，上述行政处罚不构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

经核查，会计师认为：

1、发行人报告期内农产品批发市场经营业务及市场配套业务的变动与公司实际经营情况相符；报告期内，发行人租金收入和管理费收入的变动与出租面积变动存在匹配关系，交易服务费收入的变动与交易量的变动基本匹配；发行人自营的市场配套业务对农批市场的其他租户不形成竞争，不会对发行人农批市场业务产生不利影响。**报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；**

2、报告期内，发行人向个人客户销售的原因符合农产品批发市场行业惯例和冻品行业惯例，具有合理性；主要个人客户与发行人及其控股股东、董监高未见关联关系，个人客户销售中不存在资金流与货物流及订单不匹配的情形；**报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；**

3、导致市场配套业务毛利率下滑的因素为受特定时期政策影响和公司所处市场发展阶段影响，不具有持续性；结合公司采购合同和配送合同的存货风险、信用风险等风险报酬转移的合同约定，公司是自第三方取得相关商品控制权后，再转让给客户；企业承担向客户转让商品的主要责任，企业在转让商品之前承担了该商品的主要存货风险，企业有权自主选择交易对手、决定所交易商品的价格。公司城市食材配送业务采用总额法核算符合《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定。**报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；**

4、报告期内，发行人主要供应商变化较大、部分供应商注册资本显著小于其与发行人交易金额符合行业特点。**报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；**

5、报告期末，发行人库存商品不存在大额减值风险，发行人商铺、公寓的面积、销售价格及成本变化在合理范围，公司制定了期后销售计划，未发现存在大量滞销的情形；报告期末，发行人开发成本和开发产品的减值计提合理。**报告**

期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计, 会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析, 对相关事项我们发表的不是审计意见;

6、报告期内, 公司在建工程未发现存在延迟转固的情况, 上海农批市场建设项目受政府规划推迟原因存在长期未推进的情形; 主要在建工程转固后, 预计每年增加折旧摊销额 7,289.12 万元; 投资性房地产、固定资产、在建工程不存在大额减值风险。报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计, 会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析, 对相关事项我们发表的不是审计意见;

7、报告期内, 天津韩家墅的生产经营情况未出现重大不利变化, 2022 年度和 2023 年度净利润分别为 1,949.09 万元和 2,591.35 万元; 天津韩家墅与发行人其他子公司经营的农产品批发市场相比, 天津韩家墅在经营场地、合作模式、员工构成等方面具有特殊性; 由于天津韩家墅具有特殊性, 加之发行人派驻至市场的管理人员出现受阻无法进入天津韩家墅市场办公区的情况, 截至本回复报告出具之日前述事项尚未解决, 天津韩家墅未纳入合并范围符合企业会计准则的规定; 2024 年度天津韩家墅不再纳入公司合并报表范围, 该事项不表示公司内部控制存在重大缺陷; 公司能保证对子公司的有效控制, 其他子公司的失控风险较小; 报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计, 会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析, 对相关事项我们发表的不是审计意见;

8、除发行人向武汉海吉星公司出借款项 3,037.00 万元和 1,923.46 万元时持有 19.00%股权的小股东深圳豪腾公司未提供同比例支持, 以及发行人向合肥周谷堆公司提供 10,400.00 万元借款时持有 0.51%的 3 名小股东未同比例提供借款外, 其他出借款项时其他股东合计提供了同比例或超比例支持。小股东深圳豪腾公司未提供同比例借款主要原因系其未参与武汉海吉星的实际经营, 其持有武汉海吉星 19%股权历史上已分别质押给公司及武汉联投公司, 发行人与武汉海吉星已约定收取资金占用费; 合肥周谷堆公司 3 名小股东未提供同比例借款主要原因系其未参与实际经营, 截至 2023 年 12 月末, 发行人已收回该笔借款, 并收取资金占用费。除为武汉海吉星 28,640.00 万元借款(其中公司提供担保金额 14,320.00 万元)提供担保时持有 19.00%股权小股东深圳豪腾公司未同比例提供担保外, 其他担保事项发生时其他股东均提供了同比例支持。小股东深圳豪腾公司虽未提

供同比例担保，但其已将持有武汉海吉星 9.50% 股权（19.00% 的 50% 部分）质押给发行人；发行人同步推进向武汉海吉星提供历史借款展期和新增借款，发行人于 2025 年 1-3 月分期向武汉海吉星提供新增借款合计 1,923.46 万元；经与武汉海吉星其他股东商洽利率等问题，日前达成一致意见，并已经股东大会同意，发行人与武汉海吉星相关股东方同意共同对武汉海吉星公司提供的历史借款展期至 2025 年 12 月 31 日止，其中发行人提供的展期借款金额分别为 8,200 万元和 3,037 万元，除此之外，发行人不存在借款对象逾期未还款后向其进一步借出资金的情形；发行人已采取相应催款措施；发行人对参股公司的借款相关坏账准备计提合理；发行人向参股公司出借款项均已约定了资金占用成本；发行人向参股公司出借款项事宜已经董事会或股东大会审议通过；出借对象的其他股东与发行人及其控股股东、董监高不存在关联关系。发行人对参股公司出借资金未见损害上市公司利益及中小股东合法权益的情形，相关减值计提符合公司经营情况。报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；

9、发行人持有长期股权投资金额较高的原因符合公司经营发展；发行人长期股权投资未见大额减值风险。报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见；

10、自本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人不存在新投入或拟投入的财务性投资，不存在需要从本次募集资金总额中扣除的情形；本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人存在新投入的类金融业务情况，且已从本次募集资金总额中扣除。报告期内 2024 年度及 2025 年 1-3 月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见。

（三）说明针对收入真实性特别是对个人客户收入真实性采取的核查程序、比例及结论

报告期内，发行人收入金额较大的业务为农产品批发市场经营业务和市场配套业务中的冻品销售业务和城市食材配送业务，合计占发行人营业收入的比例分别为 89.31%、87.67%、84.29% 和 80.61%，其他业务较为分散且收入金额较小；

此外，农产品批发市场经营业务和冻品销售业务的个人客户收入占比均较高，城市食材配送业务的个人客户收入占比较低。故保荐机构主要针对农产品批发市场经营业务和冻品销售业务的收入真实性特别是对个人客户收入真实性进行核查，以及对食材配送业务的收入真实性进行核查，具体核查程序、比例及结论如下：

1、农产品批发市场经营业务

发行人农产品批发市场经营业务历史较长，经营模式成熟，收入来源较为清晰，涉及的农产品批发市场数量较多，且个人客户收入占比达 70%以上。**报告期内，公司农产品批发市场经营业务（不包含商铺销售和车辆收入）的个人客户数量分别为 3.21 万人、3.71 万人、3.65 万人和 2.87 万人，数量级较大，单个客户平均交易金额小，客户较为分散。相关个人客户的年交易额主要集中在 5 万元以下，公司个人客户交易额分布体现出明显的长尾特征。**针对发行人农产品批发市场经营业务收入真实性特别是对个人客户收入真实性，保荐机构**根据公司客户数量的量级特点和业务模式**，采取以下核查程序：

核查程序	针对性核查考虑	核查比例/情况	核查结论
了解与收入确认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	(1) 发行人农批市场的租金、管理费、停车费、交易服务费等收入主要通过业务系统进行管理，在走访市场过程中实地查看了子公司的信息系统是否具备实现业务控制的各项功能； (2) 对农产品批发市场经营业务实施穿行测试，了解相关业务模式、合同签订、款项结算方式等； (3) 对农产品批发市场经营业务的各关键控制节点进行控制测试，检查客户信息是否录入系统、合同签署是否经过适当审批、收款依据是否真实、收入确认是否准确； (4) 通过获取重要子公司业务系统上记录的收入数据，与账面收入进行核对，抽查系统运行的有效性。	对租金收入、管理费收入、交易服务费收入及车辆收入执行穿行测试和控制测试，抽查发行人 12 家重要子公司业务系统运行情况。	通过穿行测试和控制测试，保荐人认为公司农产品批发市场经营业务中与收入确认相关的关键内部控制设计合理且得到执行，相关内部控制运行有效，相关业务系统能有效运行。
实地走访	实地走访发行人 12 家重要农批市场，了解各市场的业务特点、运营情况、竞争环境和合规情况等，主要关注店面/摊位是否空置、货物摆放是否充足、市场内交易是否活跃，并在走访每家农批市场过程中，随机抽取 3 家经营户进行访谈，了解经营户的经营时间、经营品类、业务覆盖区域、店面/摊位租赁时间及缴费情况等。	报告期内已走访重要农批市场子公司的收入占发行人农产品批发市场经营业务收入的比例分别为 76.58%、76.88%、80.79%和 81.07%。	公司农产品批发市场经营状况良好，销售收入具备真实性。
实质性分析程序 (收入与业务数据整体匹配性分析)	对农产品批发市场经营业务中的租金收入、交易服务费收入和管理费收入实施分析性复核程序。 (1) 获取发行人农产品批发市场经营业务中的租金收入、管理费收入和出租面积，分析租金收入、管理费收入变动是否与出租面积变动相匹配； (2) 获取发行人农产品批发市场经营业务中的交易服务费收入和交易量等数据，分析交易服务费收入变动是否与交易量等数据变动相匹配。	报告期内，租金收入、交易服务费收入和管理费收入三者合计占农产品批发市场经营业务收入的比例分别为 60.65%、65.93%、64.85%和 67.98%。已获取合并范围内每家农批市场的租金收入、管理费收入和出租面积数据进行匹配性分析；已获取合并范围内每家农批市场的交易服务费收入和交易量等数据进行匹配性分析。	发行人租金收入和管理费收入的变动与出租面积变动基本匹配，交易服务费收入的变动与交易量的变动基本匹配。

核查程序	针对性核查考虑	核查比例/情况	核查结论
函证	针对公司客户数量多且交易分散的特点，在执行函证程序时，通过分层和随机抽样方式，确保覆盖所有大额交易客户，同时对于交易额小的客户也有均等机会被抽中，从而使函证的样本具有代表性，且覆盖一定的交易金额。具体来说，对于交易额 50 万元以上的客户（指店面/摊位经营商户，不包含商铺销售和车辆收入）全部进行函证，对于其他收入区间的个人客户，按照确定的选择数量通过系统抽样工具随机抽取样本进行函证，并对函证结果进行核对与评价，针对回函不符的客户编制回函差异调节表并获取相应的支持性文件，针对未回函的客户，执行替代程序。	对 2022 年、2023 年和 2024 年 1-6 月客户发生额较大的客户（50 万以上，此处指店面/摊位经营商户，不包含商铺销售和车辆收入，下同）进行全部函证，并对其他部分客户通过分层抽样实施函证程序，发函客户数量为 898 家（5 万以下 167 家、5-10 万 152 家、10-15 万 102 家、15-30 万 119 家、30-50 万 131 家、50 万以上 227 家）： （1）回函确认金额占农产品批发市场经营业务收入的比例分别为 8.51%、8.25%和 9.46%； （2）未回函客户执行替代测试金额占农产品批发市场经营业务收入的比例分别为 0.17%、0.18%和 0.26%； （3）综上，通过函证和替代测试核实的收入金额占农产品批发市场经营业务收入的比例为 8.68%、8.43%和 9.72%，其中，个人客户回函确认金额占农产品批发市场经营业务个人客户收入的比例为 7.77%、7.48%和 9.05%。	收入核查具备充分性，销售收入具备真实性。
银行流水核查	（1）对银行流水进行分析性复核，对于租金及管理费收入，随机抽取部分租户的银行流水进行月度或季度分析，与租户的租赁范围、租赁期限、租金变动进行验证；对于交易服务费及车辆收入，其主要系通过微信、支付宝等进行支付，随机抽取某一天的银行回单明细与业务系统明细进行核对，并分析银行流水的时间分布、频率是否符合业务逻辑； （2）执行货币资金流水抽查程序，复核对应的银行回单及其明细、收费日报表、收款收据及记账凭证等。	获取发行人及其重要子公司农产品批发市场经营业务销售回款相关的重要银行账户的流水（共 32 个银行账户，报告期内通过该些账户销售回款的金额占总体回款金额比例分别为 81.37%、81.52%、81.91%和 77.99%），抽取部分资金流水进行双向核查，验证客户回款的真实性。	

核查程序	针对性核查考虑	核查比例/情况	核查结论
细节测试	(1)执行细节测试,获取租金收入明细及分摊表,交易服务费收入明细表、缴款单、银行回款单等,抽查收入真实性; (2)获取涉房子公司的房地产开发资质;查阅涉房项目的土地使用权出让合同、用地规划许可证、工程规划许可证、验收备案等报建报批资料,以及土地使用权证、涉房项目的预售许可或现售备案文件;执行细节测试程序,获取部分购房合同、交房确认书和缴款收据等,核查商铺和公寓销售收入真实性。	(1)抽查覆盖了发行人所有农产品批发市场经营主体,2022年、2023年和2024年,分别随机抽取了84笔、84笔和84笔收入执行了细节测试。 (2)2022年、2023年和2024年通过细节测试检查的商铺销售收入相关的样本量分别为26笔、46笔和5笔,检查确认金额占商铺销售收入的比例分别为10.83%、11.89%和5.02%。	

2、冻品销售业务

针对冻品销售业务收入真实性特别是对个人客户收入真实性，保荐机构采取以下核查程序：

(1)与发行人相关业务人员访谈，了解公司冻品销售业务的具体业务模式、冻品行业特点以及向个人客户销售的原因及必要性；

(2)对冻品销售业务执行穿行测试，了解业务模式、流程和特点；

(3)获取冻品销售收入明细表，了解个人客户的销售内容和收入金额；

(4)对冻品销售业务的主要客户进行走访，了解其与发行人的合作历史、销售情况、结算方式、与发行人及其控股股东、董监高是否存在关联关系等，通过向客户了解交易的背景及商业合理性对销售情况进行核查，2022年、2023年和2024年，走访比例分别为99.94%、96.98%和91.64%；对于冻品销售个人客户，走访比例分别为100.00%、98.09%和96.86%；了解冻品销售个人客户采购产品的去向，个人客户向公司采购的冻品主要销售给二级批发商、加工厂、商超等客户，最终流向个人消费者、中小饭店及企事业单位食堂等终端客户；

(5)对冻品销售业务的主要客户进行函证，对销售金额进行确认，2022年、2023年和2024年，回函确认比例分别为99.94%、96.98%和91.64%；对于冻品销售个人客户，回函确认比例分别为100.00%、98.09%和96.86%。2022-2024年，保荐机构对冻品销售个人客户发函、回函情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
对冻品个人客户销售金额	33,237.57	66,054.58	87,056.33
发函金额	32,195.07	64,791.45	87,056.33
发函比例	96.86%	98.09%	100.00%
回函金额	32,195.07	64,791.45	87,056.33
回函金额占发函金额的比例	100.00%	100.00%	100.00%
回函金额与发函金额差异	-	-	-
回函确认金额占销售金额的比例	96.86%	98.09%	100.00%

(6)对发行人2023年12月末及2024年3月末位于深圳、广州、天津和上海的冻品存货进行实地监盘，并复核了年审会计师对发行人以往年度末存货的监

盘情况；

(7) 执行细节测试，以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同/订单、销售发票/收据、发货单、提单、银行回单等，核查资金流、货物流与订单是否匹配以确认收入的真实性；对于冻品销售个人客户，报告期内，细节测试的比例分别为 69.16%、70.96%、70.08%和 68.31%；对于冻品销售个人客户，主要采用现款现货结算方式，截至 2025 年 4 月 30 日，冻品销售个人客户已 100%回款，报告期内冻品销售个人客户回款情况具体如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
对冻品个人客户销售金额	15,854.78	33,237.57	66,054.58	87,056.33
截至 2025 年 4 月 30 日回款金额	15,854.78	33,237.57	66,054.58	87,056.33
回款比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

(8) 对冻品销售收入执行分析性复核程序，根据冻品销售订单明细，从客户、品种等维度分析销售单价、销售数量的月度波动是否合理，并与市场变动趋势进行比对；

(9) 查阅同行业可比公司招股说明书、反馈意见回复等公开信息，了解发行人向个人客户销售冻品是否符合行业惯例。

3、城市食材配送业务

针对城市食材配送业务收入真实性，保荐机构采取以下核查程序：

- (1) 对城市食材配送业务进行穿行测试，了解业务模式、流程和特点；
- (2) 对城市食材配送业务系统进行核查，发行人城市食材配送业务的销售和采购主要系通过供应链管理系统进行管理，通过核查城市食材配送业务系统上记录的配送金额等交易数据，与收入确认金额进行对比，核查是否存在异常差异，以及业务系统是否有效运行；
- (3) 对城市食材配送主要客户进行函证；
- (4) 执行大额货币资金流水抽查程序，抽取单笔发生额 500 万元以上的资金流入，复核对应的银行回单及记账凭证等。

经核查，保荐人认为发行人销售收入特别是个人客户的收入真实。

会计师认为发行人销售收入特别是个人客户的收入符合行业特点，真实性未见明显异常。会计师对报告期内 2024-2025 年 1 季度履行了分析性核查程序，但未包含对数据来源的独立性验证（如函证、实物核查或交易实质性测试），亦未涵盖内部控制评估或审计证据的全面获取。

问题三：

申报材料显示，发行人控股子公司深圳市农产品小额贷款有限公司（以下简称农产品小贷）从事小额贷款业务，截至 2024 年上半年末，发放贷款及垫资余额为 2.44 亿元；2023 年 10 月，发行人将持有的联营企业深圳市农产品融资担保有限公司（以下简称担保公司）的 40% 股权对外转让，并收购担保公司持有的农产品小贷 25% 股权。发行人控股子公司深圳前海农产品交易所股份有限公司（以下简称前海交易所）主营业务为大宗商品电子交易。报告期内，发行人存在涉房业务。发行人持有深农星选、星选帮扶、星配送司机端等小程序及 APP。

请发行人补充说明：（1）小贷业务的资金来源、主要借款对象，报告期各期的发生额、贷款利率及确定依据、收益情况、坏账准备计提是否充分，业务开展是否合规；本次发行董事会决议日前六个月至今是否存在新投入金额，是否应从本次募集资金总额中扣除，结合以上情况说明发行人小额贷款业务是否符合《监管规则适用指引-发行类第 7 号》的相关监管要求，是否存在后续处置计划；前海交易所的主要业务内容及财务情况，是否属于金融业务；发行人是否存在其他金融或类金融业务。（2）发行人报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门等行政处罚等重大违法违规情况；本次募集资金是否存在投入或变相投入相关房地产项目；发行人是否已建立并严格执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，确保募集资金不变相流入房地产业务。（3）发行人是否包括面向个人用户的业务，如是，说明具体情况，以及发行人是否为客户提供个人数据存储及运营的相关服务，是否存在收集、存储个人数据、对相关数据挖掘及提供增值服务等情况，是否取得相应资质；发行人是否从事提供、参与或与客户共同运营网站、APP、小程序、公众号等互联网平台业务，是否属于《国务院反垄断委员会关于平台经济领域

的反垄断指南》规定的“平台经济领域经营者”，发行人行业竞争状况是否公平有序、合法合规，是否存在垄断协议、限制竞争、滥用市场支配地位等不正当竞争情形，并对照国家反垄断相关规定，说明发行人是否存在达到申报标准的经营者集中情形以及是否履行申报义务；本次募投项目是否存在上述情形，如是，请说明具体情况。

请保荐人及律师核查并发表明确意见，请会计师对（1）核查并发表明确意见。

【答复】

一、小贷业务的资金来源、主要借款对象，报告期各期的发生额、贷款利率及确定依据、收益情况、坏账准备计提是否充分，业务开展是否合规；本次发行董事会决议日前六个月至今是否存在新投入金额，是否应从本次募集资金总额中扣除，结合以上情况说明发行人小额贷款业务是否符合《监管规则适用指引-发行类第7号》的相关监管要求，是否存在后续处置计划；前海交易所的主要业务内容及财务情况，是否属于金融业务；发行人是否存在其他金融或类金融业务

（一）小贷业务的资金来源、主要借款对象

截至报告期末，农产品小贷的资金来源包括自有资金和外部借款。其中股东实缴资本 10,000.00 万元；外部借款 14,000.00 万元，全部系银行借款。

报告期内，农产品小贷的放贷规模约为 11.46 亿元，其借款对象主要为发行人农批市场租户或其关联方，占比约为 80%；其他借款对象中，农产品流通产业链企业占比约为 18%，农批市场场外主体占比约为 2%。

（二）报告期各期的发生额、贷款利率及确定依据、收益情况、坏账准备计提是否充分

1、报告期各期的发生额、贷款利率及确定依据、收益情况

报告期各期，发行人小贷业务贷款利率系根据当年央行公布的基准贷款利率并结合借款对象的信用情况及市场化谈判确定。报告期各期，小贷业务的发生额、贷款利率及收益情况如下：

单位：万元

报告期	当期发生额	贷款利率	收益情况
2025 年 1-3 月	7,637.00	5.50%-15.60%	734.38
2024 年度	41,276.00	6.00%-18.00%	2,761.57
2023 年度	34,378.00	6.50%-18.00%	2,930.63
2022 年度	31,339.00	9.84%-18.00%	3,056.80
合计	114,630.00		9,483.38

2、坏账准备计提是否充分

（1）坏账准备计提政策

报告期内，公司每季度末对发放的贷款进行清查，从借款人是否按时偿还利息和本金、抵押物价值、担保人的担保能力等角度，按照《贷款风险分类指引》（银监发〔2007〕54 号）对贷款进行五级分类并计提相应的贷款损失准备。对于关注类贷款，计提比例为 2.00%；对于次级类贷款，计提比例为 25.00%；对于可疑类贷款，计提比例为 50.00%；对于损失类贷款，计提比例为 100.00%。其中，次级和可疑类贷款的损失准备，计提比例可以上下浮动 20.00%。

（2）坏账准备计提情况

报告期各期末，公司贷款余额及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

2025 年 3 月 31 日				
项目	发放贷款和垫款		减值准备计提	
	金额	占比	减值计提比例	金额
正常	27,358.02	85.91%	-	-
关注	71.00	0.22%	2.00%	1.42
次级	1,618.00	5.08%	5.00%/25.00%/30.00%	158.50
可疑	2,643.60	8.30%	55.00%/70.00%	1,798.02
损失	153.14	0.48%	100.00%	153.14
合计	31,843.76	100.00%		2,111.08
2024 年 12 月 31 日				
项目	发放贷款和垫款		减值准备计提	
	金额	占比	减值计提比例	金额
正常	29,714.23	90.51%	-	-

关注	-	-	2.00%	-
次级	318.00	0.97%	25.00%	79.50
可疑	2,643.60	8.05%	55.00%/70.00%	1,798.02
损失	153.14	0.47%	100.00%	153.14
合计	32,828.97	100.00%		2,030.66
2023年12月31日				
项目	发放贷款和垫款		减值准备计提	
	金额	占比	减值计提比例	金额
正常	25,170.26	89.17%	-	-
关注	8.69	0.03%	2.00%	0.17
次级	-	-	45.00%	-
可疑	2,954.27	10.47%	65.00%/70.00%	2,052.99
损失	92.47	0.33%	100.00%	92.47
合计	28,225.69	100.00%		2,145.63
2022年12月31日				
项目	发放贷款和垫款		减值准备计提	
	金额	占比	减值计提比例	金额
正常	23,573.38	88.72%	-	-
关注	-	-	2.00%	-
次级	250.00	0.94%	45.00%	112.50
可疑	2,654.27	9.99%	70.00%	1,857.99
损失	92.47	0.35%	100.00%	92.47
合计	26,570.12	100.00%		2,062.96

报告期各期末，公司按照《贷款风险分类指引》（银监发〔2007〕54号）对贷款进行五级分类，并计提相应的贷款损失准备，坏账准备计提充分。

（3）历史坏账情况

报告期内，公司预计无法收回的贷款情况如下：

单位：万元

项 目	2025-3-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
贷款账面余额	31,843.76	32,828.97	28,225.69	26,570.12
预计无法收回的贷款	-	60.67	-	-
预计无法收回的贷款占比	-	0.18%	-	-

如上表所示，报告期内，公司实际发生的贷款损失分别为 0.00 万元、0.00 万元、60.67 万元和 0.00 万元，坏账损失率分别为 0.00%、0.00%、0.18%和 0.00%，报告期内公司贷款坏账率均较低。报告期外发生的坏账损失金额为 92.47 万元。

（三）业务开展合规

2012 年 10 月 8 日，深圳市金融办出具的深府金小[2012]64 号《关于批准深圳市农产品小额贷款有限公司业务资格的函》载明，“批准深圳市农产品小额贷款有限公司的小额贷款业务资格。”“核准该公司业务范围为在深圳市行政辖区内专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）。”2012 年 10 月 18 日，深圳市金融办出具《关于批准深圳市农产品小额贷款有限公司经营的公告》。2012 年 10 月 22 日，农产品小贷取得《营业执照》。

2014 年 8 月 28 日，深圳市金融办出具深府金小[2014]63 号《关于同意深圳市农产品小额贷款有限公司变更经营范围的函》，同意农产品小贷“经营范围变更为专营小额贷款业务（不得吸收公众存款）”，未限定经营地域。2014 年 9 月 17 日，深圳市市场监督管理局出具《变更（备案）通知书》。深圳市地方金融监管部门于 2019 年 1 月出台《关于促进深圳市供应链金融发展的意见》，且深圳市小额贷款行业协会于 2019 年 9 月下发的《关于小额贷款公司开展供应链金融业务相关问题的复函》（深贷函（2019）89 号），认为“供应链金融业务应当按照实质重于形式的原则进行判断，把握好信贷资金流入供应链核心企业，所形成的物流辐射供应域外企业的操作规则，不违反现行监管规定。”并抄送深圳市地方金融监管部门。深圳市地方金融监管部门于 2024 年 3 月出台的《深圳市关于金融支持供应链高质量发展的实施意见》规定，“鼓励金融机构联合供应链核心企业、配套服务机构、专业研究机构等优化供应链融资授信模式和信用评价模型，丰富标准化的线上产品，探索弱确权的信用类产品，推动跨主体、跨区域、跨系统的模式创新。”

根据深圳市小额贷款行业协会（应深圳市地方金融监管部门要求）对历年监管评级结果的通知，2022 年度农产品小贷的监管评级为 A 级；截至本回复报告出具日，2023 年度监管评级尚在进行中。经核查，报告期内，农产品小贷不存在因违法违规经营而被主管部门行政处罚的情况。

因此，农产品小贷的业务开展合规。

（四）本次发行董事会决议日前六个月至今是否存在新投入金额，是否应从本次募集资金总额中扣除，结合以上情况说明发行人小额贷款业务是否符合《监管规则适用指引-发行类第7号》的相关监管要求，是否存在后续处置计划

1、本次发行董事会决议日前六个月至今是否存在新投入金额，是否应从本次募集资金总额中扣除，结合以上情况说明发行人小额贷款业务是否符合《监管规则适用指引-发行类第7号》的相关监管要求

报告期内，深圳市农产品融资担保有限公司（以下简称“担保公司”）为公司持股 40%的联营企业，同时，担保公司持有公司的子公司农产品小贷 25%股权。为退出担保业务及理顺下属企业股权关系，公司于 2023 年 10 月 19 日召开 2023 年第十六次总裁办公会审议《关于担保公司与小贷公司股权整合的方案》等议案，同意以转让发行人持有的担保公司 40%股权为前提，由公司收购担保公司持有的农产品小贷 25%股权的一揽子方案。

在履行必要的内、外部程序后，公司分别与深圳市前海源兴凯贸易有限公司（以下简称“源兴凯”）、担保公司签署相关股权转让协议，将持有的担保公司 40%股权（对应 5,000.00 万元出资额）以 5,865.00 万元的价格转让给源兴凯，并以 3,586.00 万元的价格受让担保公司持有的农产品小贷 25%股权（对应 2,500.00 万元出资额）。公司已于 2024 年 3 月 12 日收到上述 5,865.00 万元、于 2024 年 3 月 13 日支付上述 3,586.00 万元。

2024 年 3 月，担保公司上述 40%股权转让事宜已完成；**2024 年 8 月**，农产品小贷上述 25%股权转让事宜已完成。

该次农产品小贷股权受让事项系公司上述股权整合方案的其中一部分内容，并非独立存在的事项，**但导致公司新增对类金融业务 3,586.00 万元的投入。**

因此，经核查，自本次发行相关董事会决议日前六个月（2023 年 5 月 20 日）起至本回复报告出具日，发行人**存在以股权受让形式向农产品小贷新增投入的情形。**

综上所述，自本次发行相关董事会决议日前六个月（2023 年 5 月 20 日）起至本回复报告出具日，公司**存在对小贷业务新投入资金 3,586.00 万元，该等资**

金需要从本次募集资金总额中扣除,相关扣减议案已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过,发行人小额贷款业务符合《监管规则适用指引-发行类第 7 号》的相关监管要求。

2、存在后续处置计划

为进一步优化资源配置并根据公司当前实际需要,公司已向深农投转让其直接及间接持有的农产品小贷 100%股权。

2024 年 9 月 10 日,公司召开 2024 年第十二次总裁办公会,审议通过《关于将集团和海投公司持有小贷公司 100%股权协议转让给深农投集团立项的事项》等议案。

2024 年 12 月 6 日,深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具《深圳市农产品集团股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市农产品小额贷款有限公司股东全部权益资产评估报告》(鹏信资评报字[2024]第 S397 号),农产品小贷的股东全部权益评估值为 16,790.00 万元,并经深农投备案。

2024 年 12 月 18 日,公司召开第九届董事会第二十二次会议,审议通过《关于转让小贷公司 100%股权暨关联交易的议案》。

2024 年 12 月 19 日,公司、深圳市海吉星投资管理股份有限公司与深农投签署《股权转让协议书》,公司及全资子公司深圳市海吉星投资管理股份有限公司将其合计持有的农产品小贷公司 100%股权以 16,790.00 万元转让给深农投,该转让价格以上述评估报告为定价参考依据。

2024 年 12 月 31 日,公司及其全资子公司深圳市海吉星投资管理股份有限公司已分别收到上述股权转让款。

2025 年 3 月 4 日,农产品小贷股权变更事项取得了深圳市地方金融管理局出具的核准文件。2025 年 4 月 9 日,农产品小贷已完成相关工商变更登记。

(五)前海交易所的主要业务内容及财务情况,是否属于金融业务;发行人是否存在其他金融或类金融业务

1、前海交易所的主要业务内容及财务情况,是否属于金融业务

经核查,报告期内,前海交易所单体报表的营业收入均为 0 元,合并报表的

营业收入分别为 11,049.70 万元、19,499.27 万元、6,578.81 万元和 3,722.20 万元。报告期内，前海交易所通过子公司深圳市农产品电子商务有限公司、深圳前海农迈天下电子商务有限公司从事冻品销售、水果销售等市场配套业务；子公司深圳市大来拍卖有限公司报告期内未实际开展经营，不存在业务收入。前述业务均不属于金融业务，不涉及经营范围里提及的“金融相关产品、离岸金融产品、跨境人民币业务产品等金融产品、金融工具的登记、托管、挂牌、鉴（见）证、转让、过户、结算等提供场所、设施和服务”。

因此，报告期内前海交易所上述业务不属于金融业务。

2、发行人是否存在其他金融或类金融业务

除小贷业务外，发行人不存在其他金融或类金融业务。

二、发行人报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门等行政处罚等重大违法违规情况；本次募集资金是否存在投入或变相投入相关房地产项目；发行人是否已建立并严格执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，确保募集资金不变相流入房地产业务

（一）发行人报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门等行政处罚等重大违法违规情况

1、发行人报告期内的房地产开发项目

经核查，报告期内发行人及其合并报表范围内的子公司纳入核查范围的房地产项目（发行人及其合并报表范围内的子公司在中国境内开发的、以出售为目的且在报告期内在建、竣工及竣工后在售的房地产项目）共 8 个，截至 2025 年 3 月 31 日，该等项目情况具体如下表所示：

序号	项目名称	项目公司名称	地区	截至 2025. 3. 31 的开发状态
1	广西新柳邕农产品批发市场一期项目工程	广西新柳邕农产品批发市场有限公司	柳州市柳南区	完工
2	广西新柳邕农产品批发市场二期项目一期工程			完工

序号	项目名称	项目公司名称	地区	截至 2025. 3. 31的 开发状态
3	广西海吉星农产品国际物流中心-海吉星·佳信广场A座	广西海吉星农产品国际物流有限公司	南宁市江南区	完工
4	广西海吉星农产品国际物流中心-海吉星·A1商务金融办公中心（海吉星·佳信广场B座）			3#、4#楼已完成，1#、2#楼尚未开工
5	创新产业基地（静海L型楼）	天津海吉星农产品物流有限公司	天津市静海区	完工
6	岳阳海吉星国际农产品物流园北区155亩房建工程	岳阳海吉星国际农产品市场开发有限公司	岳阳市湖南城陵矶新港区	完工
7	岳阳海吉星国际农产品物流园南区B5-B8、B10栋房建工程			在建
8	安庆海吉星农产品物流园项目一期（粮油、冻品、水产、沿街商铺及市政配套）工程	安庆海吉星农产品物流园有限公司	安庆市宜秀区	完工

2、是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门等行政处罚等重大违法违规情况

（1）是否存在闲置土地情形，是否存在因前述事项受到土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况

关于闲置土地的认定，《闲置土地处置办法》规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地”，此外，《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》规定：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准”。

经核查，上述房地产项目公司报告期内涉及土地闲置情形情况如下：

项目公司	土地闲置情况	闲置原因	后续处置安排
广西海吉星农产品国际物流有限公司	南宁市自然资源局与广西海吉星于2023年4月6日签订的《广西海吉星农产品国际物流有限公司 450105002014GB00305、	南宁市自然资源局2024年7月2日于南宁市自然资源局网站公告了《闲置土	2024年8月16日，南宁市自然资源局出具闲置土地处置有关事宜的函（南自然资函[2024]3042号）要求公司提出具体可行的处

项目公司	土地闲置情况	闲置原因	后续处置安排
	4501050024GB00306 、450105002014GB00267 宗地协议书》[编号：南自然（审）协字 20230007] ，4501050014GB00267 宗地位于南宁市江南区壮锦大道 16 号，四至为：东至 00293Q-0160EE 壮锦大道，南至 0160E0EPCN 亭洪路，西至 00EPCN-00EPC9 南宁市江南区江南街道东南村村民委员会，北至 00C9-00293Q 南宁市江南区江南街道东南村村民委员会，宗地面积为 56028.57 平方米，约定动工日期为 2023 年 3 月 8 日之前。	地认定书》，载明闲置土地闲置原因为：宗地因相关规划控制影响及村民阻挠施工，导致宗地建设项目未能按期动工开发建设，属政府、政府有关部门原因造成闲置。	置方式：2024 年 10 月 16 日，广西海吉星农产品国际物流有限公司出具《闲置土地后续处置情况的说明》载明，上述地块拟按《闲置土地处置办法》的规定延长动工开发期限的方式处置。 2024 年 11 月 21 日，南宁市自然资源局与广西海吉星签订《450105002014GB00267 宗地延期建设补充协议》，重新约定开工、竣工时间，“该宗地于 2025 年 10 月 16 日之前开工，并于 2028 年 10 月 16 日之前竣工”。

根据公司提供的闲置土地认定书和南宁市自然资源局网站公告，上述地块存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发等情形，但该情形“属政府、政府有关部门原因造成闲置”，**南宁市自然资源局与广西海吉星已于 2024 年 11 月 21 日签订《450105002014GB00267 宗地延期建设补充协议》，重新约定了开工、竣工时间。**经查询广西海吉星所在地各级自然资源主管部门网站，报告期内，广西海吉星不存在因闲置土地受到主管部门行政处罚等重大违法违规情况。

（2）是否存在捂盘惜售、炒地炒房情况，是否存在因前述事项受到住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况

关于捂盘惜售、炒地炒房行为认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》等。

根据上述法律法规，经核查上述房地产项目的土地出让合同、预售许可证或现售备案等资料并经公司确认，公司的上述房地产项目中已竣工或完工项目均已取得预售许可证或现售备案等文件，并均按照规定进行销售，不存在捂盘惜售、炒房的情况。

此外，根据上述房地产项目的土地出让合同、土地使用权挂牌出让成交确认

书，上述房地产项目土地均系通过招拍挂方式取得，取得土地后进行开发，不存在取得土地使用权后未进行开发即转让土地使用权的情形，不存在炒地情况。

经查询，报告期内，公司及上述房地产项目公司不存在因捂盘惜售、炒地炒房受到自然资源主管部门、住房和城乡建设部门行政处罚的情况。

因此，报告期内，公司及上述房地产项目不存在捂盘惜售、炒地炒房的情形，亦不存在因捂盘惜售、炒地炒房被自然资源主管部门、住房与建设主管部门行政处罚等重大违法违规情况。

（3）是否存在违规融资情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门行政处罚等重大违法违规情况

关于违规融资认定的法律依据主要有《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》及《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》等。根据前述规定，关于房地产融资的主要要求包括：商业银行不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对于未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，以及项目资本金（所有者权益）比例达不到 20% 的保障性和普通商品住房项目或者项目资本金（所有者权益）比例达不到 25% 的其他房地产开发项目，商业银行不得发放任何形式的贷款；对经自然资源主管部门、住房与建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业，商业银行不得对其发放贷款；对空置 3 年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物等。

经核查，报告期内，上述房地产项目公司主要融资方式为银行借款和股东借款，相关融资均具有明确的资金用途；根据公司确认，公司按照要求使用融资资金，上述房地产项目符合商业银行提供贷款的要求，报告期内，上述房地产项目公司不存在违规融资的情况。

经核查，报告期内，公司及上述房地产项目公司不存在因违规融资受到金融监管部门行政处罚的情况。

因此，报告期内，公司及上述房地产项目不存在违规融资的情形，亦不存在因违规融资受到金融监管部门行政处罚等重大违法违规情况。

（4）是否存在违规拿地情况，是否存在因前述事项受到土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况

关于违规拿地认定的法律依据主要有《中华人民共和国城市房地产管理法》《协议出让国有土地使用权规定》《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，土地使用权出让可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。经核查相关土地出让合同、土地使用权挂牌出让成交确认书等资料并经公司确认，上述房地产项目公司的土地使用权均系通过招拍挂方式取得，均已按规定履行相应的招拍挂程序，上述房地产项目公司不存在违规拿地情况。

经核查，报告期内，公司及上述房地产项目公司不存在因违规拿地受到自然资源主管部门行政处罚的情况。

因此，报告期内，公司及上述房地产项目不存在违规拿地的情形，亦不存在因违规拿地受到自然资源主管部门行政处罚等重大违法违规情况。

（5）是否存在违规建设情况，是否存在因前述事项受到住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况

关于违规建设认定的依据文件主要有《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《建设工程质量管理条例》《建筑工程施工许可管理办法》等。

《中华人民共和国建筑法》第七条规定，建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。《建筑工程施工许可管理办法》第三条规定，本办法规定应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工。《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条规定，以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。第四十三条规定，建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡

规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。

报告期内，安庆海吉星农产品物流园有限公司（以下简称“安庆海吉星”）存在 2 项违反《中华人民共和国城乡规划法》规定，未经城乡规划部门许可，擅自调整规划建设的违法建设行为，具体情况参见问题二之“八、发行人上述行政处罚是否构成《注册办法》第十一条规定的严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为”之“（二）其他行政处罚情况”。根据安庆市城市管理行政执法局 2023 年 12 月 11 日出具的证明文件，安庆海吉星已及时按要求整改，并已全额缴纳罚款，上述 2 项行政处罚不属于情节严重的行政处罚。因此，上述违法行为不构成《证券期货法律适用意见第 18 号》规定的严重损害投资者合法权益或社会公共利益的重大违法行为。

经核查上述房地产项目的土地不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等资料并经公司确认，除上述情形外，公司及上述房地产项目公司不存在其他违规建设的情况。

经核查，报告期内，公司及上述房地产项目公司不存在其他因违规建设受到相关政府主管部门行政处罚的情况。

因此，报告期内，房地产项目公司安庆海吉星存在因违规建设行为受到有关主管部门行政处罚的情况，该行为不构成重大违法违规行为；除此之外，公司及上述房地产项目不存在其他违规建设的情形，亦不存在其他因违规建设受到相关政府主管部门行政处罚等重大违法违规情况。

（二）本次募集资金是否存在投入或变相投入相关房地产项目；发行人是否已建立并严格执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，确保募集资金不变相流入房地产业务

1、本次募集资金不存在投入或变相投入相关房地产项目

（1）募投项目土地性质无法用于开发以出售为目的的商铺及配套公寓等房地产项目

2024 年 3 月 11 日，深圳市光明区投资促进服务中心就光明海吉星二期项目用地事项出具《关于大湾区农产品国际供应链运营中心项目用地进展的情况说

明》，“项目拟选址地块位于光明区马田街道公明南环大道与南光高速交汇处，占地约 3.6 万平方米，用地性质为物流用地（W0），将按照《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法的通知（深府规〔2019〕4 号）》有关规定通过‘招拍挂’方式出让。”2024 年 10 月 10 日，深圳市光明区人民政府出具《深圳市光明区人民政府关于大湾区农产品国际供应链运营中心项目（光明海吉星二期项目）用地进展的情况说明》，“项目预选址地块位于光明区马田街道公明南环大道与南光高速交汇处，占地约 3.6 万平方米，用地性质为物流用地（W0）”。根据《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》等文件规定，物流用地属于工业用地及其他产业用地。因此，光明海吉星二期项目用地属于工业用地及其他产业用地，不涉及商服用地或住宅用地，无法建设、开发以出售为目的的商铺及配套公寓等房地产项目。

长沙海吉星二期继续建设项目取得的湘[2017]长沙县不动产权第 0027414 号《不动产权证书》，证载用途为工业用地。因此，长沙海吉星二期继续建设项目用地属于工业用地，不涉及商服用地或住宅用地，无法建设、开发以出售为目的的商铺及配套公寓等房地产项目。

（2）募投项目建设内容不涉及以出售为目的的商铺及配套公寓等房地产项目

根据《深圳光明海吉星农产品物流园二期项目可行性研究报告》，光明海吉星二期项目具体建设内容为全品类农副产品交易中心、分拣及加工配送中心、生鲜生活街区和总部基地等，不涉及以出售为目的的商铺及配套公寓等房地产项目。

根据《长沙黄兴海吉星二期继续建设项目可行性研究报告》，长沙海吉星二期继续建设项目具体建设内容为海鲜水产交易区交易中心和加工配送中心等，不涉及以出售为目的的商铺及配套公寓等房地产项目。

（3）公司已出具相关承诺

为保证本次发行募集资金不投入或变相投入房地产项目，公司已出具《关于本次发行募集资金用途的承诺函》，承诺“本公司将严格按照现行法律、法规、部门规章及规范性文件的要求规范使用募集资金，不会通过变更用途的方式使本次募集资金用于或变相用于房地产相关业务，亦不会通过向涉及房地产业务的控

股子公司增加投资或提供资金拆借等方式使本次募集资金直接或间接流入房地产开发领域。”

因此，本次募集资金不存在投入或变相投入相关房地产项目的情形。

2、发行人已建立并严格执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，确保募集资金不变相流入房地产业务

为规范募集资金的管理和使用，提高募集资金使用的效率和效果，防范资金使用风险，确保资金使用安全，切实保护投资者利益，公司已根据《公司法》《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》等规定，结合公司实际情况制定了《募集资金管理办法》，对募集资金专户存储、募集资金使用、用途变更以及管理与监督等事项进行了明确规定。公司历次募集资金的管理与使用均按当时有效的法律法规和规范性文件的要求执行，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。

在募集资金存储方面，公司现行有效的《募集资金管理办法》规定募集资金应当存放于经董事会批准设立的专户集中管理，专户不得存放非募集资金或者用作其它用途。在募集资金使用方面，公司将严格按照《募集资金管理办法》规定的审批权限、决策程序、风险控制措施等使用募集资金。在变更募集资金用途方面，相关事项需由董事会、股东大会审议通过，并经保荐人或独立财务顾问、监事会发表明确意见，并及时履行信息披露义务。同时，公司董事会应当每半年全面核查募集资金投资项目的进展情况，出具《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》并披露。年度审计时，公司应聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。

同时，公司已出具《关于本次发行募集资金用途的承诺函》，承诺“本公司已积极建立有效的内控制度，确保本次发行的募集资金不存在投入或变相投入相关房地产业务的情形。”

综上所述，公司已建立并严格执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，确保募集资金不变相流入房地产业务。

三、发行人是否包括面向个人用户的业务，如是，说明具体情况，以及发行人是否为客户提供个人数据存储及运营的相关服务，是否存在收集、存储个人数据、对相关数据挖掘及提供增值服务等情况，是否取得相应资质；发行人是否从事提供、参与或与客户共同运营网站、APP、小程序、公众号等互联网平台业务，是否属于《国务院反垄断委员会关于平台经济领域的反垄断指南》规定的“平台经济领域经营者”，发行人行业竞争状况是否公平有序、合法合规，是否存在垄断协议、限制竞争、滥用市场支配地位等不正当竞争情形，并对照国家反垄断相关规定，说明发行人是否存在达到申报标准的经营者集中情形以及是否履行申报义务；本次募投项目是否存在上述情形，如是，请说明具体情况

（一）发行人是否包括面向个人用户的业务，如是，说明具体情况，以及发行人是否为客户提供个人数据存储及运营的相关服务，是否存在收集、存储个人数据、对相关数据挖掘及提供增值服务等情况，是否取得相应资质

1、发行人是否包括面向个人用户的业务

发行人的主营业务围绕农产品批发市场的开发、建设、经营和管理展开，具体包括农产品批发市场经营、市场配套业务和农产品加工生产三大板块。根据发行人提供的网站、APP、微信公众号、小程序及第三方互联网平台网店清单和确认，报告期内，发行人存在通过 APP、小程序以及在第三方平台开设网络店铺等方式直接面向个人消费者销售农产品的情形。根据发行人提供的互联网销售农产品统计表和确认，报告期内，发行人通过该等渠道实现的收入分别为 1,452.20 万元、833.29 万元、859.40 万元和 657.26 万元，占发行人各期营业收入的比例均未超过 0.5%，占比较低。

2、发行人是否为客户提供个人数据存储及运营的相关服务，是否存在收集、存储个人数据、对相关数据挖掘及提供增值服务等情况，是否取得相应资质

根据发行人确认，截至报告期末，在面向个人消费者销售农产品的业务中，发行人收集、存储个人客户的相关信息的情形如下：

序号	名称	类型	主要功能/用途	是否收集、存储个人数据
1	圳帮扶	小程序及 APP	销售帮扶产品	是，收集、存储收件人姓名、联系电话、收件人地址等

序号	名称	类型	主要功能/用途	是否收集、存储个人数据
				个人信息以及购买产品的数量、金额、时间等交易信息
2	深厨商城	小程序	销售农产品等	是，收集、存储收件人姓名、联系电话、收件人地址等个人信息以及购买产品的数量、金额、时间等交易信息
3	深圳市福田区农批市场	小程序（有赞）	销售农产品等	否
4	惠民白家	小程序（有赞）	销售农产品等	否
5	星选帮扶	小程序（有赞）	销售农产品等	否
6	深农星选	小程序（有赞）	销售农产品等	否
7	长沙海吉星商城	小程序（有赞）	销售农产品等	否
8	海吉星甄选	小程序（有赞）	销售农产品等	否
9	宁夏海吉星国际农产品物流有限公司	有赞门店	销售农产品等	否
10	深圳海吉星、南昌海吉星、柳州海吉星等	抖音等第三方平台店铺	宣传及销售农产品等	否

注1：上表第3项“深圳市福田区农批市场”已停止使用。

注2：上表第8项“海吉星甄选”已于2025年1月到期停止使用。

上表中，发行人通过圳帮扶小程序及 APP、深厨商城小程序销售农产品时，涉及收集、存储收件人姓名、联系电话、收件人地址等个人信息以及购买产品的数量、金额、时间等交易信息；第 3-9 项系依托于第三方平台有赞开设的商城或门店，第 10 项系依托于抖音等第三方平台开设的店铺等，不收集、存储个人数据，而是由第三方平台统一收集、存储个人数据，发行人按照第三方平台的监管规则和要求，间接获得经处理后的线上消费者信息（如手机号、收货地址），仅用于提供发货及售后服务，不存在收集、存储个人数据情形。

因此，发行人通过前述情形收集、存储用户的个人数据，均系用于农产品的销售；除此之外，发行人不涉及为客户提供个人数据存储及运营的相关服务，不涉及对相关数据挖掘及提供增值服务等情况，不涉及取得相应资质。

（二）发行人是否从事提供、参与或与客户共同运营网站、APP、小程序、公众号等互联网平台业务，是否属于《国务院反垄断委员会关于平台经济领域的反垄断指南》规定的“平台经济领域经营者”

1、平台经济领域经营者的定义

根据《国务院反垄断委员会关于平台经济领域的反垄断指南》（简称“《反垄断指南》”）第二条规定：“（一）平台，本指南所称平台为互联网平台，是指通过网络信息技术，使相互依赖的双边或者多边主体在特定载体提供的规则下交互，以此共同创造价值的商业组织形态；（二）平台经营者，是指向自然人、法人及其他市场主体提供经营场所、交易撮合、信息交流等互联网平台服务的经营者；（三）平台内经营者，是指在互联网平台内提供商品或者服务（以下统称商品）的经营者。平台经营者在运营平台的同时，也可能直接通过平台提供商品；（四）平台经济领域经营者，包括平台经营者、平台内经营者以及其他参与平台经济的经营者。”

2、发行人是否从事提供、参与或与客户共同运营网站、APP、小程序、公众号等互联网平台业务，是否属于“平台经济领域经营者”

经核查，截至报告期末，发行人及其控股子公司正在运营的网站、公众号、小程序、APP 以及在第三方平台开设店铺的具体情况如下：

（1）网站

截至报告期末，发行人及其控股子公司注册并正在运营的主要网站如下：

序号	域名	网站备案/许可证号	主要功能/用途	是否属于互联网平台
1	npepai.com	桂 ICP 备 15007938 号-1	粮油在线交易平台	提供交易撮合服务，属于互联网平台
2	szap.com	粤 ICP 备 11016505 号-5	官方网站，用于企业宣传	否
3	shenzhenfupin.com	粤 ICP 备 14057873 号-7	帮扶产品展示	否
4	gxhigreenspaq.com	桂 ICP 备 12007574 号-2	官方网站，用于企业宣传	否
5	xlyap.com	桂 ICP 备 15007938 号-2	官方网站，用于企业宣传	否
6	snfood.com.cn	粤 ICP 备 19157996 号-1	官方网站，用于企业宣传	否
7	dbc61.com	粤 ICP 备 15007667 号-2	官方网站，用于企业宣传	否

上表第 1 项系发行人控股子公司广西新柳邕拥有并运营的农产品易拍网站，该网站为广西区内各地市、县粮油储备管理单位寻找竞买/竞卖交易商，提供粮油竞价采购/销售交易撮合服务，属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”，属于“平台经营者”；第 2-7 项网站主要用于企业宣传、产品展示等，不涉及直接在该等网站上进行网络销售商品或者提供服务的情形，不存在相互依赖的双边或者多边主体在特定载体提供的规则下交互，不存在通过该等网站进行交易或撮合交易、信息交流等情形，不属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”。

（2）公众号

截至报告期末，发行人及其控股子公司正在运营的主要公众号如下：

序号	公众号名称	主要功能/用途	是否属于互联网平台
1	深农集团	宣传	否
2	深农集团龙岗分公司	宣传	否
3	布吉农批	宣传	否
4	深圳海吉星服务平台	宣传及缴费	否
5	深圳海吉星资讯平台	宣传	否
6	深圳福田农批	宣传及缴费	否
7	福田农批市场	宣传	否
8	惠州海吉星	宣传	否
9	惠州海吉星物流园	宣传及缴费	否
10	惠民白家	宣传	否
11	成农批	宣传	否
12	成都农产品服务平台	展示产品价格动态及缴费	否
13	长沙海吉星	宣传	否
14	长沙黄兴海吉星	宣传	否
15	上农批	宣传及缴费	否
16	南昌深农（现已更名为“南昌海吉星”）	宣传及缴费	否
17	广西海吉星	宣传	否
18	柳州海吉星	宣传	否
19	西安摩尔农产品有限责任公司	宣传	否
20	天津海吉星	宣传及缴费	否

序号	公众号名称	主要功能/用途	是否属于互联网平台
21	安庆海吉星	宣传	否
22	海吉星海鲜城	宣传	否
23	长春海吉星	宣传	否
24	深农厨房	宣传	否
25	深圳果菜	宣传	否
26	深农小贷	宣传	否
27	沈阳海吉星农产品物流有限公司	宣传	否
28	深圳南山农批	宣传	否
29	九江市琵琶湖农产品物流有限公司	宣传	否
30	宁夏海吉星	宣传及缴费	否
31	宁夏海吉星订阅号	宣传	否
32	大白菜科技	宣传	否
33	大白菜服务平台	宣传及缴费	否
34	HGM	宣传	否
35	深农置地	宣传	否
36	天津海吉星加工公司	宣传	否
37	湖南海吉星供应链	宣传	否
38	江西省运通汽配市场	宣传	否
39	岳阳海吉星订阅号	宣传	否
40	深圳海吉星进出口公司	宣传	否
41	肇庆怀集深农农场	宣传	否
42	四川海吉星	宣传	否

注:上表第 38 项“江西省运通汽配市场”现已停用。

发行人及其控股子公司运营的上述公众号，主要用于企业宣传、缴费等，不存在相互依赖的双边或者多边主体在特定载体提供的规则下交互，不存在提供经营场所、交易撮合、信息交流等互联网平台服务的情况，不属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”。

(3) 小程序

截至报告期末，发行人及其控股子公司正在运营的主要小程序如下：

序号	名称	主要功能/用途	是否属于互联网平台
1	海吉星物流	星配送客户下单、支付、查询信息	提供交易撮合服务，属

序号	名称	主要功能/用途	是否属于互联网平台
			于互联网平台
2	i 吉星	市场商户信息展示及市场自助服务	提供交易撮合服务, 属于互联网平台
3	农产品易拍手机端	粮油在线交易系统手机端	提供交易撮合服务, 属于互联网平台
4	圳帮扶	销售帮扶产品	提供交易撮合服务, 属于互联网平台
5	深圳市福田区农批市场	销售农产品等	否
6	惠民白家	销售农产品等	否
7	长沙海吉星商城	销售农产品等	否
8	海吉星甄选	销售农产品等	否
9	星选帮扶	销售帮扶产品等	否
10	深农星选商城	销售帮扶产品等	否
11	深厨商城	销售农产品等	否
12	南深农集采	销售农产品等	否
13	惠州海吉星综合服务平台	停车缴费、信息查询	否
14	星服务平台	客户服务管理平台	否
15	长沙海吉星交易通	客户服务管理平台	否
16	上农批	来货报备	否
17	南深农智慧园	信息查询、来货报备、停车缴费	否
18	柳州海吉星智慧市场	市场自助缴费、查询服务	否
19	深农集团西农批智慧园	信息查询、来货报备、停车缴费	否
20	天津海吉星服务通	来货报备、进门费缴费、车辆认证等	否
21	天津海吉星电子导览	信息查询	否
22	深农厨房	用于展示“应时而食”商品	否
23	深厨优选	用于食堂下单采购商品	否
24	深圳南山农批	停车缴费	否
25	岳阳海吉星智慧服务平台	信息展示、咨询	否
26	九江市琵琶湖农产品交易通	来货报备、收缴交易费、停车费	否
27	岳小星来货	来货报备、停车缴费	否
28	深农数字菜篮子	深圳海吉星农产品供应量、价格实时数据监测和查询	否

序号	名称	主要功能/用途	是否属于互联网平台
29	智慧海吉星	深圳海吉星市场缴费查询等	否
30	深农聚合	农批市场商户订单管理、费用管理等	否
31	大白菜服务平台	（深圳海吉星）来货报备	否
32	大白菜综合服务	停车缴费	否
33	智慧计量运营端	（福田农批）智慧计量电子秤相关维护及运营管理等	否

注 1：上表第 5 项“深圳市福田农批市场”已停止使用。

注 2：上表第 8 项“海吉星甄选”已于 2025 年 1 月到期停止使用。

上表第 1 项“海吉星物流”小程序为成都农批的商户或其下游客户提供物流撮合服务，属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”，属于“平台经营者”。第 2 项“i 吉星”小程序提供市场商户信息展示及市场自助服务，广西新柳邕农批市场商户通过入驻 i 吉星可拓展商品线上销售渠道，消费者通过 i 吉星可直接对接入驻商户满足消费需求，该小程序为交易双方提供虚拟经营场所、交易撮合等服务，属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”，属于“平台经营者”。第 3 项“农产品易拍手机端”小程序为广西区内各地市、县粮油储备管理单位寻找竞买/竞卖交易商，提供粮油竞价采购/销售交易撮合服务，属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”，属于“平台经营者”。第 4 项“圳帮扶”小程序为帮扶企业提供虚拟经营场所，消费者通过该小程序可购买深圳海吉星自营或帮扶企业销售的农产品等，属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”，属于“平台经营者”。

第 5-10 项小程序系依托于第三方平台有赞开设的商城；第 11 项小程序系借助微信平台本身与消费者实现信息交互，以销售自营农产品等；第 12 项小程序目前依托于第三方平台蔬东坡开展销售农产品业务；该等小程序均不属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”，属于“平台内经营者”。

第 13-33 项小程序主要为农批市场商户提供来货报备、信息查询等服务，不存在相互依赖的双边或者多边主体在特定载体提供的规则下交互，不存在提供经营场所、交易撮合、信息交流等互联网平台服务的情况，不属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”。

（4）APP

截至报告期末，发行人及其控股子公司正在运营的主要 APP 如下：

序号	APP 名称	主要功能/用途	是否属于互联网平台
1	圳帮扶	销售帮扶产品	提供交易撮合服务，属于互联网平台
2	星配送司机端 APP	承运商派单及承运商的司机接单	否
3	田兴	内部管理（交水电费等）	否
4	深农厨房	签订销售合同后，客户采购下单用	否
5	大白菜+	用户市场商户来货报备等信息填报（深圳海吉星）	否
6	智慧海吉星	用于农批市场物流园现场管理、在线缴费、在线服务办理等	否
7	智慧肉批	商户信息管理及白条猪交易订单生成、收银管理等	否
8	智慧海吉星-平湖	平湖海吉星园区现场管理及内部业务流程	否
9	深农聚合	农批市场商户交易订单生成、客户管理、订单管理、赊账管理、费用管理、数据报表等	否
10	长沙自助进门	用于（长沙海吉星）来货车进门收费	否
11	智慧海吉星（云版）	商户认证审核，市场巡查管理，违规处理及临时收费等	否
12	蚌埠海吉星溯源通	用户（蚌埠海吉星）商户交易订单生成、客户管理、订单管理、赊账管理、费用管理、数据报表等	否
13	安全运营平台	展示全国农批市场食品安全检测、现场巡查等数据展示（面向集团管理层）	否
14	惠州自助进门	用于（惠州海吉星）来货车进门收费	否
15	上海自助进门	用于（上海农批）来货车进门收费	否
16	西安自助进门	用于（西安市场）来货车进门收费	否
17	大白菜	来货报备等信息管理	否
18	静海自助进门	用于（天津海吉星）来货车进门收费	否
19	福田客服自助终端机	用户（福田农批）客服中心自助式提交工单，查看工单进度，物业缴费及单据打印等	否
20	智慧海吉星集团版	商户认证审核，市场巡查管理，违规处理及临时收费等	否
21	成都自助进门	用于（成都农批）来货车进门收费	否
22	深农聚合交易	农批市场商户交易订单生成、客户管理、订单管理、赊账管理、费用管理、数据报表等	否
23	智慧深农	用于集团数字化相关系统所产生数据的数据分析、数据可视化呈现	否

序号	APP 名称	主要功能/用途	是否属于互联网平台
24	上海农批溯源通	（上海农批）农批市场商户交易订单生成、客户管理、订单管理、赊账管理、费用管理、数据报表等	否
25	南昌自助进门	用于（南昌农批）来货车进门收费	否

注 1：星配送司机端 APP 主要用于承运商派单及承运商的司机接单，系对司机的内部管控，未提供交易撮合等服务，不属于互联网平台。

注 2：上表第 7 项智慧肉批 APP 现已下架停用。

上表第 1 项“圳帮扶”APP 为帮扶企业提供虚拟经营场所，消费者通过该小程序可购买深圳海吉星自营或帮扶企业销售的农产品等，属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”，属于“平台经营者”。其余 APP 不存在相互依赖的双边或者多边主体在特定载体提供的规则下交互，不存在提供经营场所、交易撮合、信息交流等互联网平台服务的情况，不属于《反垄断指南》中规定的“互联网平台”。

（5）在第三方平台开设店铺销售产品的情况

截至报告期末，发行人及其控股子公司存在于抖音等第三方平台开设并运营店铺的情况，主要用于农产品的销售，主要情况如下：

序号	店铺名称	平台名称	主要功能/用途
1	深圳海吉星	抖音	宣传及销售农产品等
2	福田农批	抖音	宣传及销售农产品等
3	南昌海吉星	抖音	宣传及销售农产品等
4	柳州海吉星	抖音	宣传及销售农产品等
5	吉星优质绿色农产品	抖音	宣传及销售农产品等
6	吉星拓品店	抖音	宣传及销售农产品等
7	吉星果品店	抖音	宣传及销售农产品等
8	湖南海吉星供应链	抖音	宣传及销售农产品等
9	宁夏海吉星国际农产品物流有限公司	抖音	宣传及销售农产品等
10	天津海吉星优选	抖音	宣传及销售农产品等
11	深农农场甄选	抖音	宣传及销售农产品等
12	达农鲜品	多多店铺	宣传及销售农产品等
13	达农鲜品	抖音	宣传及销售农产品等
14	达农鲜品	快手小店	销售农产品等
15	达州市深农现代农业发展有限	淘工厂	销售农产品等

序号	店铺名称	平台名称	主要功能/用途
	公司		
16	云南天露公司果蔬有限公司	抖音	宣传及销售农产品等
17	琵琶湖农产品	抖音	宣传及销售农产品等

注：上表第 7 项抖音店铺“吉星果品店”现更名为“吉星水果”；第 12 项多多店铺已于 2024 年 12 月注销；第 13 项抖音店铺现已停用；第 14 项快手小店已于 2024 年 11 月注销；第 16 项抖音店铺“云南天露公司果蔬有限公司”现更名为“云南天露高原果蔬有限公司”。

发行人在上述第三方平台开设店铺销售自营农产品等，属于《反垄断指南》中规定的“平台内经营者”。

综上所述，发行人及其控股子公司运营的圳帮扶 APP 及小程序、农产品易拍网站及小程序、i 吉星小程序、海吉星物流小程序涉及“互联网平台”，属于“平台经营者”，报告期内该等互联网平台的佣金收入合计为 259.75 万元、287.83 万元、365.55 万元和 46.84 万元；除此之外，发行人及其控股子公司不存在从事互联网平台业务的情形。发行人及其控股子公司通过小程序或者在第三方平台开设店铺销售自营农产品等，属于《反垄断指南》规定的“平台内经营者”。前述平台经营者及平台内经营者均属于平台经济领域经营者。

（三）发行人行业竞争状况是否公平有序、合法合规，是否存在垄断协议、限制竞争、滥用市场支配地位等不正当竞争情形，并对照国家反垄断相关规定，说明发行人是否存在达到申报标准的经营者集中情形以及是否履行申报义务

1、发行人行业竞争状况是否公平有序、合法合规

公司的主营业务围绕农产品批发市场的开发、建设、经营和管理展开，具体包括农产品批发市场经营、市场配套业务和农产品加工生产三大板块。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司属于租赁和商务服务业（L）—商务服务业（L72）—市场管理服务（L7223）。根据中国上市公司协会发布的《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》，发行人所处行业为租赁和商务服务业（L）—商务服务业（L72）—综合管理服务（L722）。

根据头豹研究院的相关研究资料，依据公司规模、资源、产业链布局，可将农产品流通公司划分为三个梯队：（1）第一梯队：成立时间久、布局全产业链、规模大、分支网络覆盖范围广的公司，占比约 20%；（2）第二梯队：企业规模适中、布局细分领域的公司及跨领域公司。由于中国农产品流通行业企业数量众

多，市场分散，第二梯队企业数目众多，占比约 60%；（3）第三梯队：公司规模小、发展具有地域性、知名度低的农产品流通公司，占比约 20%。受互联网、大数据等科技发展，农产品流通体系将逐步优化，在农产品流通模式实现创新的企业将存在突破性发展的可能。

公司旗下的农产品批发市场管理运营品牌“海吉星”以深圳为基础布局全国。根据智研咨询发布的研究报告、发行人提供的农批市场交易统计表并经发行人确认，2022 年全国农产品批发市场交易额为 5.7 万亿元，发行人 2022 年农批市场交易额为 1,853.38 亿元，占比为 3.25%，占比较低。

综上所述，发行人所处行业市场化竞争程度较为充分，经核查并经发行人确认，报告期内，发行人及其控股子公司在开展业务时参与行业竞争公平有序、合法合规，不存在因违反《中华人民共和国反垄断法》（以下简称“《反垄断法》”）及其他不正当竞争行为受到行政处罚的情形。

2、发行人是否存在垄断协议、限制竞争、滥用市场支配地位等不正当竞争情形

（1）发行人是否存在垄断协议、限制竞争的情形

根据《反垄断法》第十六条规定：“本法所称垄断协议，是指排除、限制竞争的协议、决定或者其他协同行为。”

根据《反垄断法》第十七条规定：“禁止具有竞争关系的经营者达成下列垄断协议：（一）固定或者变更商品价格；（二）限制商品的生产数量或者销售数量；（三）分割销售市场或者原材料采购市场；（四）限制购买新技术、新设备或者限制开发新技术、新产品；（五）联合抵制交易；（六）国务院反垄断执法机构认定的其他垄断协议。”

根据《反垄断法》第十八条规定：“禁止经营者与交易相对人达成下列垄断协议：（一）固定向第三人转售商品的价格；（二）限定向第三人转售商品的最低价格；（三）国务院反垄断执法机构认定的其他垄断协议。”

根据发行人的说明并经核查，报告期内，发行人不存在与具有竞争关系的经营者达成固定价格、限制产（销）量、分割市场、限制新技术（产品）、联合抵制交易等横向垄断协议，不存在与交易相对人通过有关方式达成固定转售价格、

限定最低转售价格等纵向垄断协议。因此，发行人不存在垄断协议、限制竞争的不正当竞争情形。

同时，经核查并经发行人确认，发行人不存在因垄断协议、限制竞争而受到行政处罚的情形。

（2）发行人是否存在滥用市场支配地位的情形

根据《禁止滥用市场支配地位行为规定》第六条的规定：“市场支配地位是指经营者在相关市场内具有能够控制商品价格、数量或者其他交易条件，或者能够阻碍、影响其他经营者进入相关市场能力的市场地位。”

根据《反垄断法》第二十二条规定：“禁止具有市场支配地位的经营者从事下列滥用市场支配地位的行为：（一）以不公平的高价销售商品或者以不公平的低价购买商品；（二）没有正当理由，以低于成本的价格销售商品；（三）没有正当理由，拒绝与交易相对人进行交易；（四）没有正当理由，限定交易相对人只能与其进行交易或者只能与其指定的经营者进行交易；（五）没有正当理由搭售商品，或者在交易时附加其他不合理的交易条件；（六）没有正当理由，对条件相同的交易相对人在交易价格等交易条件上实行差别待遇；（七）国务院反垄断执法机构认定的其他滥用市场支配地位的行为。”

根据《反垄断法》第二十四条规定：“有下列情形之一的，可以推定经营者具有市场支配地位：（一）一个经营者在相关市场的市场份额达到二分之一的；（二）两个经营者在相关市场的市场份额合计达到三分之二的；（三）三个经营者在相关市场的市场份额合计达到四分之三的。有前款第二项、第三项规定的情形，其中有的经营者市场份额不足十分之一的，不应当推定该经营者具有市场支配地位。被推定具有市场支配地位的经营者，有证据证明不具有市场支配地位的，不应当认定其具有市场支配地位。”

根据智研咨询发布的研究报告、发行人提供的农批市场交易统计表并经发行人确认，2022 年全国农产品批发市场交易额为 5.70 万亿元，发行人 2022 年农批市场交易额为 1,853.38 亿元，占比为 3.25%，占比较低，发行人在相关市场内无法控制服务价格、数量或者其他交易条件，也无阻碍、影响其他经营者进入相关市场能力的市场地位，根据《反垄断法》第二十四条的规定，发行人在农批市场

中不具有市场支配地位，无法实现滥用市场支配地位的行为。经核查并经发行人确认，发行人不存在因滥用市场支配地位而受到行政处罚的情形。

截至**报告期末**，长沙马王堆作为被告存在一项尚未了结的诉讼案件，即商户谭某因长沙马王堆未以优惠收费标准向其收费，而起诉长沙马王堆滥用市场支配地位的民事纠纷案件。该案件的涉案金额约 237.90 万元，不属于尚未了结或可预见的涉案金额超过 1,000.00 万元且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上的重大诉讼；目前，该案件尚在审理中。长沙马王堆运营的长沙海吉星市场报告期内交易额分别为 156.56 亿元、136.41 亿元、**158.88 亿元和 29.87 亿元**，在全国农产品批发场所占市场份额较低。经核查并经发行人确认，截至**报告期末**，长沙马王堆未被反垄断机构认定或者推定为具有市场支配地位的经营者，也不存在滥用市场支配地位的行为。

（3）对照国家反垄断相关规定，说明发行人是否存在达到申报标准的经营者集中情形以及是否履行申报义务

根据《反垄断法》第二十五条规定：“经营者集中是指下列情形：（一）经营者合并；（二）经营者通过取得股权或者资产的方式取得对其他经营者的控制权；（三）经营者通过合同等方式取得对其他经营者的控制权或者能够对其他经营者施加决定性影响。”

根据《国务院关于经营者集中申报标准的规定（2024 修订）》第三条第一款规定：“经营者集中达到下列标准之一的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的不得实施集中：（一）参与集中的所有经营者上一会计年度在全球范围内的营业额合计超过 120 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币；（二）参与集中的所有经营者上一会计年度在中国境内的营业额合计超过 40 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币。”

报告期内，发行人不存在通过合并、资产或合同等方式取得对其他经营者的控制权或者能够对其他经营者施加决定性影响的情况。因此，发行人不存在达到申报标准的经营者集中情形，无需履行申报义务。

（四）本次募投项目是否存在上述情形

根据发行人《发行预案》的修订稿和发行人的说明，发行人本次发行募集资金总额不超过 **196,414.00** 万元，扣除发行费用后的净额将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	实施主体	项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金金额
1	深圳市光明海吉星供应链运营有限公司	光明海吉星二期项目	98,853.09	85,500.00
2	长沙马王堆农产品股份有限公司	长沙海吉星二期继续建设项目	58,125.05	52,000.00
3	发行人	补充流动资金和偿还银行贷款	60,000.00	58,914.00
合计			216,978.14	196,414.00

发行人本次募投项目与发行人主营业务方向一致，均围绕发行人主营业务展开，不会改变发行人的主营业务及经营模式；本次募投项目系对现有业务的扩产，不涉及互联网平台业务，不涉及为客户提供个人数据存储及运营的相关服务，也不存在对相关数据挖掘及提供增值服务等形式。同时，本次募投项目的实施主体为深圳市光明海吉星供应链运营有限公司及长沙马王堆，募投项目实施不会导致发行人取得其他经营者控制权或施加决定性影响，不涉及排除或限制竞争等不正当竞争的情形，亦不存在达到申报标准的经营者集中以及需履行申报义务的情形。

四、核查程序及核查意见

（一）核查程序

保荐人履行了如下核查程序：

1、获取农产品小贷报告期内的审计报告及最近一期的财务报表，了解其资金来源和收益情况；获取农产品小贷的银行授信合同及其项下的借款合同，了解农产品小贷外部借款情况；取得农产品小贷关于资金来源情况的说明文件；获取农产品小贷报告期内的放款合同台账（脱敏版），了解其借款对象类别、各期发生额、贷款利率及其确定依据等情况；获取农产品小贷的贷款减值测试明细表，复核其坏账准备计提是否充分；获取农产品小贷取得的业务资质，并查阅深圳市小额贷款行业协会下发的《关于小额贷款公司开展供应链金融业务相关问题的复函》（深贷函（2019）89 号）等文件；查阅深圳市小额贷款行业协会向发行人告知 2022 年度监管评级结果的通知邮件；获取农产品小贷的公共信用报告（无

违法违规证明版)并登录深圳市金融监管部门等网站查询,了解其报告期内不存在因违法违规经营而被主管部门行政处罚的情况;查阅公司 2024 年第十二次总裁办公会会议纪要、**第九届董事会第二十二次会议决议**、**深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司**出具的**《深圳市农产品集团股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市农产品小额贷款有限公司股东全部权益资产评估报告》**、公司及**深圳市海吉星投资管理股份有限公司**与**深农投**签署的**《股权转让协议书》**和**股权转让款相关支付凭证或银行回单等资料**;获取发行人与小贷公司**相关资金拆借明细表**,核查本次发行董事会决议日前六个月至今发行人是否存在对小贷公司新投入金额;查阅前海交易所报告期内的单体财务报表及合并财务报表、**深圳市大来拍卖有限公司**报告期内的单体财务报表,了解前海交易所通过子公司经营的相关情况;取得发行人除小贷业务外不存在其他金融或类金融业务的说明文件。

2、获取并核查报告期内发行人的财务报表、审计报告等财务文件,了解报告期内房地产业务的经营及开展情况;查阅房地产行业的相关法律法规;查阅纳入房地产核查范围的房地产项目公司关于长期借款和短期借款的借款明细表;查阅上述纳入房地产核查范围的房地产项目涉及的土地出让合同、土地使用权挂牌出让成交确认书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等规划、建设批准文件以及土地使用权证或不动产权证等权属证明;查阅发行人及其控股子公司报告期内营业外支出明细表,核查房地产项目公司是否存在因闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设导致的罚款支出情况;获取**南宁市自然资源局与广西海吉星签订的《450105002014GB00267 宗地延期建设补充协议》**;查阅**安庆海吉星**关于违规建设行为的行政处罚决定书、罚款缴纳凭证、相关整改文件、主管机关出具的证明文件;登录上述纳入核查范围的房地产项目所在地区的人民政府官方网站、自然资源主管部门官方网站、金融监管部门官方网站以及住房与建设主管部门的官方网站,核查是否存在相关行政处罚信息;获取了上述项目公司的公共信用报告(无违法违规证明专用版)或属地市场监督管理局、自然资源局或住房和城乡建设局出具的无违法违规证明文件;获取**深圳市光明区投资促进服务中心**就**光明海吉星二期项目用地事项**出具的**《关于大湾区农产品国际供应链运营中心项目用地进展的情况说明》**、**深圳市光明区人民政府**出具的**《深圳市光明区人民政府关于大湾**

区农产品国际供应链运营中心项目(光明海吉星二期项目)用地进展的情况说明》、长沙马王堆公司湘[2017]长沙县不动产权第 0027414 号《不动产权证书》；查阅《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》；查阅根据《深圳光明海吉星农产品物流园二期项目可行性研究报告》和《长沙黄兴海吉星二期继续建设项目可行性研究报告》，了解本次募投项目的建设内容；查阅发行人制定的《募集资金管理办法》；取得发行人出具的《关于本次发行募集资金用途的承诺函》。

3、通过公开渠道检索发行人拥有或运营的网站、APP、微信公众号、微信小程序、第三方互联网平台网店等情况；取得发行人的网站、APP、微信公众号、小程序及第三方互联网平台网店清单，并通过工业和信息化部政务服务平台 ICP/IP 地址/域名信息备案管理系统、企查查等网站进行查询；查阅发行人出具的关于其互联网销售农产品的统计表；访谈发行人相关管理人员，了解发行人从事互联网平台业务情况；查阅了《中华人民共和国反垄断法》《国务院反垄断委员会关于平台经济领域的反垄断指南》《禁止滥用市场支配地位行为规定》《国务院关于经营者集中申报标准的规定（2024 年修订）》等关于反垄断、经营者集中等事项的相关规定；取得发行人提供的农批市场交易的统计表；取得发行人及部分控股子公司属地市场监督管理局出具的无违法违规证明或公共信用报告（无违法违规证明版）；通过国家市场监督管理总局官网查询报告期内发行人是否存在因违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断行政法规相关规定而遭受行政处罚的情形；查阅了发行人《发行预案》及其修订稿；查阅发行人出具的说明。

（二）核查意见

经核查，保荐人、发行人律师认为：

1、农产品小贷的资金来源包括自有资金和外部借款；农产品小贷的主要借款对象为发行人农批市场租户或其关联方，占比约为 **80%**；报告期各期小贷业务的发生额及收益真实、准确、完整，贷款利率及确定依据具有其合理性，坏账准备计提充分；农产品小贷的业务开展合规；自本次发行相关董事会决议日前六个月（2023 年 5 月 20 日）起至本回复报告出具日，**公司存在对小贷业务新投入资金，该等资金需要从本次募集资金总额中扣除，相关扣减议案已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过**，发行人小额贷款业务符合《监管规则适用指引

-发行类第 7 号》的相关监管要求；为进一步优化资源配置并根据公司当前实际需要，发行人已向深农投转让其直接及间接持有的农产品小贷 100%股权；报告期内，前海交易所单体报表的营业收入均为 0 元，合并报表的营业收入分别为 11,049.70 万元、19,499.27 万元、**6,578.81** 万元和 **3,722.20** 万元；报告期内，前海交易所通过子公司深圳市农产品电子商务有限公司、深圳前海农迈天下电子商务有限公司从事冻品销售、水果销售等市场配套业务，前述业务均不属于金融业务；除小贷业务外，发行人不存在其他金融或类金融业务。

2、报告期内，广西海吉星农产品国际物流有限公司存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发等情形，但该情形系政府、政府有关部门的原因造成，南宁市自然资源局与广西海吉星已于 2024 年 11 月 21 日签订《450105002014GB00267 宗地延期建设补充协议》，重新约定了开工、竣工时间；报告期内，安庆海吉星存在因违规建设行为受到有关主管部门行政处罚的情况，该行为不构成重大违法违规行为；除前述情况外，报告期内，发行人不存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，不存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门等行政处罚等违法违规情况。本次募集资金不存在投入或变相投入相关房地产项目；发行人已建立并严格执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，确保募集资金不变相流入房地产业务。

3、发行人存在通过 APP、小程序以及在第三方平台开设网络店铺等方式直接面向个人消费者销售农产品的情形；发行人通过前述情形收集、存储用户的个人数据，均系用于农产品的销售；除此之外，发行人不涉及为客户提供个人数据存储及运营的相关服务，不涉及对相关数据挖掘及提供增值服务等情况，不涉及取得相应资质；截至报告期末，除圳帮扶 APP 及小程序、农产品易拍网站及小程序、i 吉星小程序、海吉星物流小程序涉及“互联网平台”、属于平台经济领域经营者中“平台经营者”外，发行人及其子公司不存在从事互联网平台业务的情形；发行人及其子公司通过小程序或者在第三方平台开设店铺销售自营农产品等，属于平台经济领域经营者中“平台内经营者”；发行人所处行业市场化竞争程度较为充分，报告期内，发行人及其子公司在开展业务时参与行业竞争公平有序、合法合规，不存在因违反《反垄断法》及其他不正当竞争行为受到行政处罚的情

形，不存在垄断协议、限制竞争、滥用市场支配地位等不正当竞争情形，不存在达到申报标准的经营者集中情形；发行人本次募投项目不存在上述情形。

经核查，会计师认为：

1、农产品小贷的资金来源包括自有资金和外部借款；农产品小贷的主要借款对象为发行人农批市场租户或其关联方，占比约为**80%**；报告期各期小贷业务的发生额及收益情况未见重大异常，贷款利率及确定依据具有其合理性，坏账准备计提符合政策规定；农产品具有开展小贷业务的资格；自本次发行相关董事会决议日前六个月（2023年5月20日）起至本审核问询回复出具日，**公司存在对小贷业务新投入资金，该等资金需要从本次募集资金总额中扣除，相关扣减议案已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过**，发行人小额贷款业务符合《监管规则适用指引-发行类第7号》的相关监管要求；**为进一步优化资源配置并根据公司当前实际需要，发行人已向深农投转让其直接及间接持有的农产品小贷100%股权**；报告期内，前海交易所的营业收入均为0元，前海交易所未实际开展经营业务；鉴于前海交易所报告期内未实际开展经营，不存在金融业务；除小贷业务外，未见发行人存在其他金融或类金融业务。**报告期内2024年度及2025年1-3月未经我们审计，会计师基于管理层提供的财务数据及资料进行分析，对相关事项我们发表的不是审计意见。**

其他问题：

请发行人在募集说明书扉页重大事项提示中，按重要性原则披露对发行人及本次发行产生重大不利影响的直接和间接风险。披露风险应避免包含风险对策、发行人竞争优势及类似表述，并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

同时，请发行人关注社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况，请保荐人对上述情况中涉及本次项目信息披露的真实性、准确性、完整性等事项进行核查，并于答复本审核问询函时一并提交。若无重大舆情情况，也请予以书面说明。

【答复】

一、请发行人在募集说明书扉页重大事项提示中，按重要性原则披露对发行人及本次发行产生重大不利影响的直接和间接风险。披露风险应避免包含风险对策、发行人竞争优势及类似表述，并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

公司已在募集说明书扉页重大事项提示中，对发行人及本次发行产生重大不利影响的直接和间接风险进行补充、完善，并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

二、请发行人关注社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况，请保荐人对上述情况中涉及本次项目信息披露的真实性、准确性、完整性等事项进行核查，并于答复本审核问询函时一并提交。若无重大舆情情况，也请予以书面说明。

（一）社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况

公司于2023年11月21日公告《深圳市农产品集团股份有限公司2023年度向特定对象发行A股股票预案》，自该预案公告日至本回复报告出具日，公司及保荐人持续关注各类媒体报道，通过网络检索等方式查询公司的敏感舆情，并通过必应和百度搜索引擎查询主要财经网站、微信公众号等公开网络信息平台对于此类舆情信息的反馈。经核查，自公司本次发行预案公告日至本回复报告出具日，不存在社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道，未出现对本次发行信息披露的真实性、准确性、完整性进行质疑的情形，本次发行申请文件中涉及的相关信息披露真实、准确、完整。

公司及保荐人将持续关注有关公司本次发行相关的媒体报道，如果出现媒体对公司本次发行信息披露的真实性、准确性、完整性提出质疑的情形，公司及保荐人将及时进行核查并持续关注相关事项进展。

（二）保荐机构核查程序及核查意见

1、核查程序

保荐人执行了以下核查程序：

通过公开网络信息检索等方式检索发行人自本次发行预案公告日至本回复报告出具日的相关媒体报道及相关情况，对检索获得的媒体报道内容进行确认与核实，并通过必应和百度搜索引擎查询主要财经网站、微信公众号等公开网络信息平台对于此类舆情信息的反馈，判断是否存在与发行人本次发行相关的重大舆情或媒体质疑情况，并与本次发行申请文件进行对比。

2、核查意见

自发行人本次发行预案公告日至本回复报告出具日，不存在社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的报道，未出现对本次发行信息披露的真实性、准确性、完整性进行质疑的情形。本次发行申请文件中涉及的相关信息披露真实、准确、完整。

保荐人将持续关注与发行人本次发行相关的媒体报道情况，如果出现媒体对本次发行信息披露真实性、准确性、完整性提出质疑的情形，保荐人将及时进行核查。

（以下无正文，为《关于深圳市农产品集团股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函的回复报告》之发行人签字盖章页）

深圳市农产品集团股份有限公司

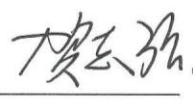


2025年5月27日

（以下无正文，为《关于深圳市农产品集团股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函的回复报告》之保荐人签字盖章页）

保荐代表人：


王 玮


贺志强

国信证券股份有限公司

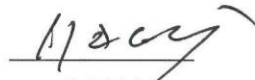
2025 年 5 月 27 日



保荐人（主承销商）法定代表人声明

本人已认真阅读深圳市农产品集团股份有限公司本次审核问询函的回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核问询函的回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

法定代表人、董事长：


张纳沙

国信证券股份有限公司

