

浙江东日股份有限公司

审 核 报 告

目 录

一、审核报告.....	第 1 页
二、备考盈利预测表.....	第 2—5 页
三、备考盈利预测说明.....	第 6—35 页

审 核 报 告

天健审〔2018〕6141号

浙江东日股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的浙江东日股份有限公司（以下简称浙江东日公司）管理层编制的 2018-2019 年度备考盈利预测表及其说明（以下简称备考盈利预测）。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。浙江东日公司管理层对该备考盈利预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在备考盈利预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为备考盈利预测提供合理基础。而且，我们认为，该备考盈利预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照备考盈利预测说明附注三所述的编制基础进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与备考盈利预测信息存在差异。

本报告仅供浙江东日公司配股公开发行证券及购买资产使用，不得用于其他任何目的。我们同意本报告作为浙江东日公司配股公开发行证券及购买资产的必备文件，随同其他文件一起报送。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

王建甫



中国注册会计师：

许红瑾



二〇一八年五月二十八日

备考合并盈利预测表 (假设2018年1月1日完成购买)

2018-2019年度

编制单位：浙江东日股份有限公司

单位：人民币万元

项 目	注释 号	2017年度 已审实际数	2018年度		合计	2019年度 预测数
			1-3月	4-12月		
			未审实际数	预测数		
一、营业总收入		35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
其中：营业收入	1	35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
利息收入						
已赚保费						
手续费及佣金收入						
二、营业总成本		23,645.91	5,135.34	20,337.80	25,473.14	26,985.83
其中：营业成本	1	17,811.46	3,918.52	15,710.09	19,628.61	20,977.16
利息支出						
手续费及佣金支出						
退保金						
赔付支出净额						
提取保险合同准备金净额						
保单红利支出						
分保费用						
税金及附加	2	619.21	128.97	498.21	627.18	662.84
销售费用	3	994.75	250.72	858.72	1,109.44	1,162.88
管理费用	4	3,361.95	641.00	2,649.08	3,290.08	3,413.46
财务费用	5	828.76	203.17	584.66	787.83	736.49
资产减值损失	6	29.78	-7.04	37.04	30.00	33.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）						
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）						
投资收益（损失以“-”号填列）	7	914.67	85.60	1,036.81	1,122.41	1,122.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8	295.57				
汇兑收益（损失以“-”号填列）						
其他收益	9	62.03	0.18		0.18	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,636.64	2,365.26	12,413.21	14,778.47	15,822.49
加：营业外收入	10	21.73	1.89		1.89	
减：营业外支出	11	52.47	0.91		0.91	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,605.90	2,366.24	12,413.21	14,779.45	15,822.49
减：所得税费用	12	3,024.13	598.86	2,972.38	3,571.24	3,736.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,581.77	1,767.38	9,440.83	11,208.21	12,085.81
（一）按经营持续性分类：						
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,581.77	1,767.38	9,440.83	11,208.21	12,085.81
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）						
（二）按所有权归属分类：						
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		9,556.09	1,738.33	9,389.19	11,127.52	11,961.66
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		25.68	29.05	51.64	80.69	124.15
六、其他综合收益的税后净额						
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额						
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益						
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动						
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额						
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益						
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额						
2.可供出售金融资产公允价值变动损益						
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
4.现金流量套期损益的有效部分						
5.外币财务报表折算差额						
6.其他						
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额						
七、综合收益总额		9,581.77	1,767.38	9,440.83	11,208.21	12,085.81
归属于母公司股东的综合收益总额		9,556.09	1,738.33	9,389.19	11,127.52	11,961.66
归属于少数股东的综合收益总额		25.68	29.05	51.64	80.69	124.15
八、每股收益：						
（一）基本每股收益（元/股）		0.30	0.04	0.23	0.27	0.29
（二）稀释每股收益（元/股）		0.30	0.04	0.23	0.27	0.29

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

备考母公司盈利预测表 (假设2018年1月1日完成购买)

2018-2019年度

编制单位: 浙江东日股份有限公司

单位: 人民币万元

项 目	2017年度 已审实际数	2018年度			2019年度 预测数
		1-3月	4-12月	合计	
		未审实际数	预测数		
一、营业收入	2,565.59	948.54	4,005.83	4,954.37	5,922.53
减：营业成本	1,027.84	521.88	1,808.33	2,330.21	2,321.09
税金及附加	305.87	62.40	240.57	302.97	328.52
销售费用			25.00	25.00	27.88
管理费用	1,174.96	284.70	808.04	1,092.74	921.93
财务费用	-29.19	4.71	3.41	8.12	3.65
资产减值损失	0.02	11.95		11.95	24.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）					
投资收益（损失以“-”号填列）	1,064.67	85.60	1,965.95	2,051.55	1,122.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
其他收益	24.81				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,175.57	148.50	3,086.43	3,234.93	3,417.87
加：营业外收入	0.20				
减：营业外支出	31.46				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,144.31	148.50	3,086.43	3,234.93	3,417.87
减：所得税费用	57.66	37.53	370.79	408.32	625.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,086.65	110.97	2,715.64	2,826.61	2,792.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,086.65	110.97	2,715.64	2,826.61	2,792.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益					
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益					
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4. 现金流量套期损益的有效部分					
5. 外币财务报表折算差额					
6. 其他					
六、综合收益总额	1,086.65	110.97	2,715.64	2,826.61	2,792.13
七、每股收益：					
（一）基本每股收益（元/股）					
（二）稀释每股收益（元/股）					

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

备考合并盈利预测表 (假设2018年10月31日完成购买)

2018-2019年度

编制单位：浙江东日股份有限公司

单位：人民币万元

项 目	注释号	2017年度 已审实际数	2018年度		合计	2019年度 预测数
			1-3月	4-12月		
			未审实际数	预测数		
一、营业总收入		35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
其中：营业收入	1	35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
利息收入						
已赚保费						
手续费及佣金收入						
二、营业总成本		23,645.91	5,152.45	20,377.72	25,530.17	26,985.83
其中：营业成本	1	17,811.46	3,935.63	15,750.01	19,685.64	20,977.16
利息支出						
手续费及佣金支出						
退保金						
赔付支出净额						
提取保险合同准备金净额						
保单红利支出						
分保费用						
税金及附加	3	619.21	128.97	498.21	627.18	662.84
销售费用	3	994.75	250.72	858.72	1,109.44	1,162.88
管理费用	3	3,361.95	611.00	2,649.08	3,290.08	3,411.46
财务费用	3	828.76	203.17	584.66	787.83	736.49
资产减值损失	3	29.78	-7.04	37.04	30.00	33.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）						
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）						
投资收益（损失以“-”号填列）	3	914.67	85.60	1,036.81	1,122.41	1,122.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3	295.57				
汇兑收益（损失以“-”号填列）						
其他收益	3	62.03	0.18		0.18	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,636.64	2,348.15	12,373.29	14,721.44	15,822.49
加：营业外收入	3	21.73	1.89		1.89	
减：营业外支出	3	52.47	0.91		0.91	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,605.90	2,349.13	12,373.29	14,722.42	15,822.49
减：所得税费用	2	3,024.13	594.58	2,962.40	3,556.98	3,736.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,581.77	1,754.55	9,410.89	11,165.44	12,085.81
（一）按经营持续性分类：						
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,581.77	1,754.55	9,410.89	11,165.44	12,085.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）						
（二）按所有权归属分类：						
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		9,556.09	1,725.50	9,359.25	11,084.75	11,961.66
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		25.68	29.05	51.64	80.69	124.15
六、其他综合收益的税后净额						
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额						
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益						
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动						
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额						
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益						
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额						
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益						
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
4. 现金流量套期损益的有效部分						
5. 外币财务报表折算差额						
6. 其他						
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额						
七、综合收益总额		9,581.77	1,754.55	9,410.89	11,165.44	12,085.81
归属于母公司股东的综合收益总额		9,556.09	1,725.50	9,359.25	11,084.75	11,961.66
归属于少数股东的综合收益总额		25.68	29.05	51.64	80.69	124.15
八、每股收益：						
（一）基本每股收益（元/股）		0.30	0.05	0.31	0.33	0.29
（二）稀释每股收益（元/股）		0.30	0.05	0.31	0.33	0.29

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



备考母公司盈利预测表 (假设2018年10月31日完成购买)

2018-2019年度

编制单位：浙江东日股份有限公司

单位：人民币万元

项 目	2017年度 已审实际数	2018年度			2019年度 预测数
		1-3月	4-12月	合计	
		未审实际数	预测数		
一、营业收入	2,565.59	948.54	4,005.83	4,954.37	5,922.53
减：营业成本	1,027.84	538.99	1,848.25	2,387.24	2,321.09
税金及附加	305.87	62.40	240.57	302.97	328.52
销售费用			25.00	25.00	27.88
管理费用	1,174.96	284.70	808.04	1,092.74	921.93
财务费用	-29.19	4.71	3.41	8.12	3.65
资产减值损失	0.02	11.95		11.95	24.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）					
投资收益（损失以“-”号填列）	1,064.67	85.60	1,965.95	2,051.55	1,122.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
其他收益	24.81				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,175.57	131.39	3,046.51	3,177.90	3,417.87
加：营业外收入	0.20				
减：营业外支出	31.46				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,144.31	131.39	3,046.51	3,177.90	3,417.87
减：所得税费用	57.66	33.25	360.81	394.06	625.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,086.65	98.14	2,685.70	2,783.84	2,792.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,086.65	98.14	2,685.70	2,783.84	2,792.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益					
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益					
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4. 现金流量套期损益的有效部分					
5. 外币财务报表折算差额					
6. 其他					
六、综合收益总额	1,086.65	98.14	2,685.70	2,783.84	2,792.13
七、每股收益：					
（一）基本每股收益（元/股）					
（二）稀释每股收益（元/股）					

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

浙江东日股份有限公司

备考盈利预测说明

2018-2019 年度

金额单位：人民币万元

重要提示：浙江东日股份有限公司（以下简称公司或本公司）2018-2019 年度备考盈利预测表是管理层在最佳估计假设的基础上编制的，遵循了谨慎性原则，但备考盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、公司基本情况

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

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

本备考盈利预测表业经公司 2018 年 5 月 28 日第七届第二十四次董事会批准对外报出。

本公司将温州东日气体有限公司、温州东日房地产开发有限公司、温州市益优农产品市场管理有限公司、温州菜篮子经营配送有限公司、温州菜篮子肉类运输有限公司、温州菜篮子农副产品配送有限公司、温州东日淡水鱼有限公司、温州市东日水产批发市场管理有限公司及临汾晋鲜丰农产品市场有限公司 9 家子公司纳入本期备考合并盈利预测表范围。

二、配股公开发行证券方案及购买资产涉及交易标的相关情况

（一）配股公开发行证券方案

1. 基本情况

根据公司董事会决议通过的配股公开发行证券方案及温州菜篮子集团有限公司（以下简称菜篮子集团）与本公司签订的《关于现代农贸城一期（批发市场部分）之资产购买协议》

之约定，本公司拟采用向原股东配售股份（配股）的方式公开发行股票募集资金，募集资金到位后将投资于以下项目：购买菜篮子集团持有的现代农贸城一期（批发市场部分）（以下简称“农贸城一期资产”或“标的资产”）；用于对公司目前的温州市农副产品批发交易市场改扩建项目。

上述募集资金对农贸城一期资产的投向构成重大资产购买。

2. 股份发行价格和数量

根据《上市公司证券发行管理办法》《关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》等文件规定，本次配股定价以刊登发行公告前 20 个交易日公司股票均价为基数，采用市价折扣法确定配股价格。本次配股以实施本次配股方案的股权登记日收市后的股份总数为基数，按每 10 股配售 3 股的比例向全体股东配售股份，本次配股数量总计不超过 95,580,000 股。

（二）交易标的相关情况

1. 基本情况

现代农贸城一期项目地处温州市瓯海区娄桥街道古岸头村、吕家降村，包括农产品批发交易市场及酒店两部分，本次拟购入农产品批发交易市场部分。批发市场部分项目用地面积 19,090.32 平方米，项目建筑面积 47,292.62 平方米。该项目于 2015 年 12 月竣工并于当月办理了竣工验收备案，截至 2018 年 3 月 31 日尚未办妥竣工决算。

2. 标的资产作价

本公司和菜篮子集团同意以标的资产经资产评估机构评估并经温州市国资委核准的评估结果作为标的资产最终交易价格。根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的中铭评报字（2018）第 3037 号《资产评估报告》，以 2018 年 3 月 31 日为评估基准日，标的资产的评估值为 36,799.84 万元。

（三）本次配股公开发行证券方案尚需经国有资产监督管理部门审批同意、公司股东大会审议通过，并报中国证券监督管理委员会核准。

三、备考盈利预测编制基础

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

（二）本公司在经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年度财务报表的基础上，结合本公司 2018 年 1—3 月的实际经营业绩，并以本公司对预测期间经营环境及经营计

划等的最佳估计假设为前提，编制了本公司 2018-2019 年度备考盈利预测表。

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

四、备考盈利预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对公司生产经营有影响的法律法规、行业规定和行业质量标准等无重大变化；

(四) 本公司组织结构、股权结构及治理结构无重大变化；

(五) 本公司经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化；

(六) 本公司制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；

(七) 本公司经营所需的能源和主要原材料供应及价格不会发生重大波动；

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

(九) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

(十) 其他具体假设详见本备考盈利预测说明之备考盈利预测表项目说明所述。

五、备考盈利预测采用的主要会计政策和会计估计

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

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或

金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

（2）对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行

减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

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

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

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

(九) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内（含，下同）	3	3
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、在开发过程中的开发成本、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在日常活动中持有以备出售的产成品或商品等。

2. 发出存货的计价方法

- (1) 发出除开发产品外的存货采用月末一次加权平均法。
- (2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- (3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十一) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

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

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

(2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售

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

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

（十二）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账

面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表

中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十三) 投资性房地产

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

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

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

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

(十五) 在建工程

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

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

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

始。

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等,按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	30-50
办公软件	5

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;(3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能证明其有用性;(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命

有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

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

(十九) 长期待摊费用

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

(二十) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定,维修基金在开发产品销售(预售)时,向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本,并统一上缴维修基金管理部门。

(二十一) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费,冲减质量保证金;在开发产品约定的保修期届满,质量保证金余额退还施工单位。

(二十二) 职工薪酬

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

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

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

2) 设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余

的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十三) 收入

1. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入

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

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

(2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商

品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务

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

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 让渡资产使用权

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

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

2. 收入确认的具体方法

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

(二十四) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补

助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

（二十五）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

（二十六）经营租赁

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

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

六、备考盈利预测税项

(一) 主要税种及税率

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

(二) 税收优惠

根据财政部国家税务总局《关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知》(财税〔2011〕137 号)和财政部国家税务总局《关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》(财税〔2012〕75 号)，本公司子公司温州菜篮子经营配送有限公司和温州菜篮子农副产品配送有限公司的蔬菜和鲜活肉蛋产品流通环节免征增值税。

根据财政部、国家税务总局《关于继续实行农产品批发市场农贸市场房产税、城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税〔2016〕1 号)，本公司现代农贸城一期市场与子公司温州市益优农产品市场管理有限公司农产品批发市场免征房产税和城镇土地使用税。

七、备考盈利预测合并财务报表范围

(一) 纳入合并范围的子公司

子公司全称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	经营范围
温州东日房地产开发有限公司	房地产业	浙江温州		100	100	房地产开发、建筑材料销售等
温州东日气体有限公司	制造业	浙江温州	300 万元	100	100	有储存场所经营：氧、氮、氩、二氧化碳等
温州市益优农产品市场管	农贸市场管	浙江温州	1,000 万元	100[注 1]	100	农贸市场的租赁和管理

理有限公司	理					
温州菜篮子经营配送有限公司	农产品批发配送	浙江温州	100 万元	100[注 2]	100	预包装食品、散装食品的批发、零售等
温州菜篮子肉类运输有限公司	肉类运输	浙江温州	50 万元	75[注 2]	75	道路普通货运
温州菜篮子农副产品配送有限公司	农产品批发配送	浙江温州	1,000 万元	100	100	初级食用农产品、预包装食品的销售、配送等
温州东日淡水鱼有限公司	鲜活水产品销售	浙江温州	700 万元	51	51	鲜活水产品销售,物业管理与服务
温州市东日水产批发市场管理有限公司	农贸市场管理	浙江温州	1,000 万元	100	100	市场管理服务、市场租赁服务
临汾晋鲜丰农产品市场有限公司	农产品批发配送	山西临汾	1,500 万元	90	90	农副产品的批发、零售、配送服务等

[注 1]: 公司持股 5%, 公司子公司温州东日房地产开发有限公司持股 95%。

[注 2]: 由公司子公司温州市益优农产品市场管理有限公司持股。

(二) 备考盈利预测期内备考盈利预测表范围发生变更的情况说明

备考盈利预测期内公司与杭州农批投资管理有限公司共同出资设立临汾晋鲜丰农产品市场有限公司。临汾晋鲜丰农产品市场有限公司于 2018 年 4 月 17 日办妥工商设立登记手续, 并取得统一社会信用代码为 91141002MA0K13PAXC 的营业执照。该公司注册资本 1,500 万元, 公司认缴出资 1,350 万元, 占其注册资本的 90%, 拥有对其的实质控制权, 故自该公司成立之日起, 将其纳入备考合并盈利预测报表范围。

八、备考盈利预测表项目说明(假设 2018 年 1 月 1 日完成购买)

(一) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未审 实际数	4-12 月预 测数	合 计	
主营业务收入	34,085.70	7,184.02	30,943.83	38,127.85	40,686.91
其他业务收入	924.58	230.80	770.37	1,001.17	999.00
营业收入	35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
主营业务成本	17,166.27	3,777.73	15,201.02	18,978.75	20,319.81
其他业务成本	645.19	140.79	509.07	649.86	657.35
营业成本	17,811.46	3,918.52	15,710.09	19,628.61	20,977.16

2. 主营业务收入/主营业务成本

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未审 实际数	4-12 月预 测数	合 计	
主营业务收入					
商品销售收入	8,935.48	1,832.13	8,040.16	9,872.29	10,590.25
租赁收入	2,251.11	530.99	1,736.66	2,267.65	2,276.19
批发交易市场收入	22,347.99	4,699.08	20,723.41	25,422.49	27,269.47
运输收入	551.12	121.82	443.60	565.42	551.00
小计	34,085.70	7,184.02	30,943.83	38,127.85	40,686.91
主营业务成本					
商品销售收入	6,930.86	1,491.07	6,392.51	7,883.58	8,375.84
租赁收入	633.34	156.30	491.16	647.46	670.00
批发交易市场收入	9,384.90	2,075.70	8,145.64	10,221.34	11,050.47
运输收入	217.17	54.66	171.71	226.37	223.50
小计	17,166.27	3,777.73	15,201.02	18,978.75	20,319.81

3. 其他说明

(1) 营业收入 2018 年度较 2017 年度增加 4,118.74 万元，增长 11.76%；2019 年度较 2018 年度增加 2,556.89 万元，增长 6.53%。营业成本 2018 年度较 2017 年度增加 1,817.15 万元，增长 10.20%；2019 年度较 2018 年度增加 1,348.55 万元，增长 6.87%。

(2) 营业收入、成本分为公司本次拟购买的现代农贸城一期业务与公司其他业务两部分进行预测。

现代农贸城一期业务中，一层淡水鱼的交易费收入主要根据预测的交易额与预计的收取及返还的交易费比例进行预测；二至四层的租金及管理费收入根据 2018 年已签订的摊位使用合同中约定的租金及管理费、2019 年预计调整的单位租金及管理费、以及预计摊位空置率来预测。2018 年 4 月-2019 年 12 月的折旧摊销成本主要根据本次拟购买的资产价格按照剩余使用年限计提的折旧摊销，其他营运成本根据 2018 年 1-3 月已发生的营运成本来预测。

公司其他业务中，公司结合 2017 年 4-12 月经审计的收入成本以及 2018 年经营计划来预测 2018 年 4-12 月的收入成本，以及根据 2017 年度的经审计的收入成本和 2019 年度经营计划来预测 2019 年度的收入成本。

（二）税金及附加

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未审 实际数	4-12 月 预测数	合 计	
城市维护建设税	109.26	22.76	87.91	110.67	130.39
教育费附加	46.83	9.75	37.68	47.43	55.89
地方教育附加	31.22	6.50	25.12	31.62	37.26
房产税	370.25	77.12	297.90	375.02	375.01
土地使用税	50.69	10.56	40.78	51.34	51.34
印花税	10.23	2.13	8.23	10.36	12.21
车船税	0.73	0.15	0.59	0.74	0.74
合 计	619.21	128.97	498.21	627.18	662.84

2. 其他说明

（1）税金及附加 2018 年度较 2017 年度增加 7.97 万元，增长 1.29%；2019 年度较 2018 年度增加 35.66 万元，增长 5.69%。

（2）城市维护建设税、教育费附加以及地方教育附加系根据公司预测的年度应税收入及测算的增值税税负率，按照相应的税收政策进行预测。

由于按照现行税法政策，农产品批发市场免征房产税与土地使用税，故预测房产税和土地使用税时，基本维持 2017 年度水平不变。

（三）销售费用

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未审 实际数	4-12 月预 测数	合 计	
职工薪酬	793.67	197.01	699.53	896.54	939.73
运费	60.48	20.74	49.60	70.34	73.72
交通费、信息服务费等	54.09	9.26	43.53	52.79	55.34

办公及差旅费等	7.95	0.98	10.76	11.74	12.30
其他	78.56	22.73	55.30	78.03	81.79
合 计	994.75	250.72	858.72	1,109.44	1,162.88

2. 其他说明

(1) 销售费用 2018 年度较 2017 年度增加 114.69 万元, 增长 11.53%; 2019 年度较 2018 年度增加 53.44 万元, 增长 4.82%。

(2) 销售费用的预测主要根据公司对子公司温州菜篮子经营配送有限公司的经营计划, 根据其预计的收入相应预计其销售费用。

(四) 管理费用

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未 审实际数	4-12 月 预测数	合 计	
职工薪酬	2,273.06	407.83	2,049.41	2,457.24	2,568.50
中介机构费	352.02	14.91	55.00	69.91	77.90
办公及差旅费等	240.75	41.16	212.39	253.55	266.04
折旧及摊销	215.64	56.82	156.81	213.63	213.95
租赁费	83.70	7.01	77.90	84.91	97.59
税费	28.20	6.06	18.57	24.63	31.93
业务招待、广告宣传费等	13.71	0.93	11.63	12.56	17.19
其他	154.87	106.28	67.37	173.65	140.36
合 计	3,361.95	641.00	2,649.08	3,290.08	3,413.46

2. 其他说明

(1) 管理费用 2018 年度较 2017 年度减少 71.87 万元, 降低 2.14%; 2019 年度较 2018 年度增加 123.38 万元, 增长 3.75%。

(2) 2017 年度中介机构费包含重大资产重组相关费用, 2018 年中介机构费发生额将回归正常水平。职工薪酬支出系根据管理人员编制情况和薪酬增长计划等进行预测。折旧摊销费系根据公司管理用固定资产及无形资产的账面原值、预测期间增减变动以及采用的折旧摊销政策等进行预测。除上述费用外的其他管理费用系以历史期间经审计的其他管理费用为基

础，结合以前年度费用水平及预测期间的变动趋势进行预测。

（五）财务费用

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未审 实际数	4-12 月 预测数	合 计	
利息支出	870.12	212.99	621.93	834.92	773.20
利息收入	-55.56	-17.22	-42.99	-60.21	-43.39
其他	14.20	7.40	5.72	13.12	6.68
合 计	828.76	203.17	584.66	787.83	736.49

2. 其他说明

（1）财务费用 2018 年度较 2017 年度减少 40.93 万元，降低 4.94%；2019 年度较 2018 年度减少 51.34 万元，降低 6.52%。

（2）利息支出系根据公司目前贷款规模和利率，结合公司未来融资规模相关情况进行预测；利息收入系根据预计持有的货币资金量，按照资金使用情况预测；其他系以历史期间经审计的支出为基础，结合以前年度费用水平及预测期间的变动趋势进行预测。

（六）资产减值损失

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际 数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未 审实际数	4-12 月预 测数	合 计	
坏账损失	29.78	-7.04	37.04	30.00	33.00
合 计	29.78	-7.04	37.04	30.00	33.00

2. 其他说明

（1）资产减值损失 2018 年度较 2017 年度增加 0.22 万元，增长 0.74%；2019 年度较 2018 年度增加 3.00 万元，增长 10.00%。

（2）坏账损失系以历史期间经审计的坏账损失为基础，结合以前年度情况及预测期间的变动趋势进行预测。

(七) 投资收益

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未 审实际数	4-12 月 预测数	合 计	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	780.00		780.00	780.00	780.00
国债逆回购产生的投资收益	134.67	85.60	256.81	342.41	342.41
合 计	914.67	85.60	1,036.81	1,122.41	1,122.41

2. 其他说明

(1) 投资收益 2018 年度较 2017 年度增加 207.74 万元，增长 22.71%；2019 年度较 2018 年度不变。

(2) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益系根据公司历年收到的温州银行股份有限公司分红来预测；国债逆回购产生的投资收益系根据公司预计的闲置资金用于短期购买国债逆回购的规模以及预期收益率来预测。

(八) 资产处置收益

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未 审实际数	4-12 月 预测数	合 计	
固定资产处置利得	4.68				
无形资产处置利得	290.89				
合 计	295.57				

2. 其他说明

(1) 资产处置收益 2018 年度较 2017 年度减少 295.57 万元；2019 年度较 2018 年度不变。

(2) 由于资产处置收益具有偶然和不确定性，未进行预测。

(九) 其他收益

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未审 实际数	4-12 月 预测数	合 计	
政府补助	62.03	0.18		0.18	
合 计	62.03	0.18		0.18	

2. 其他说明

(1) 其他收益 2018 年度较 2017 年度减少 61.85 万元,降低 99.71%; 2019 年度较 2018 年度不变。

(2) 由于政府补助的发生情况具有偶然性及不确定性, 未进行预测。

(十) 营业外收入

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未 审实际数	4-12 月预 测数	合 计	
政府补助	3.23				
土地占用补偿	14.29				
罚款收入	1.01	0.45		0.45	
其他	3.20	1.44		1.44	
合 计	21.73	1.89		1.89	

2. 其他说明

(1) 营业外收入 2018 年度较 2017 年度减少 19.84 万元,降低 91.30%; 2019 年度较 2018 年度不变。

(2) 由于营业外收入具有偶然和不确定性, 未进行预测。

(十一) 营业外支出

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未 审实际数	4-12 月预 测数	合 计	
固定资产报废损失	15.69				

投资性房地产报废损失	9.78				
对外捐赠	19.30	0.90		0.90	
赞助费	3.90				
罚款与赔款支出	1.00	0.01		0.01	
其他	2.80				
合 计	52.47	0.91		0.91	

2. 其他说明

(1) 营业外支出 2018 年度较 2017 年度减少 51.56 万元,降低 98.27%;2019 年度较 2018 年度不变。

(2) 由于营业外支出具有偶然和不确定性,未进行预测。

(十二) 所得税费用

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未审 实际数	4-12 月 预测数	合 计	
按税法及相关规定 计算的当期所得税	3,038.58	601.08	2,977.94	3,579.02	3,747.41
递延所得税调整	-14.45	-2.22	-5.56	-7.78	-10.73
合 计	3,024.13	598.86	2,972.38	3,571.24	3,736.68

2. 其他说明

(1) 所得税费用 2018 年度较 2017 年度增加 547.11 万元,增长 18.09%;2019 年度较 2018 年度增加 165.44 万元,增长 4.63%。

(2) 所得税费用系根据公司预测的利润总额、法定税率及历史期间的所得税费用率进行预测。

九、备考盈利预测表项目说明(假设 2018 年 10 月 31 日完成购买)

除营业成本和所得税费用外,其他项目与假设 2018 年 1 月 1 日完成购买的预测结果相同。

(一) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未审实 际数	4-12 月预 测数	合 计	
主营业务收入	34,085.70	7,184.02	30,943.83	38,127.85	40,686.91
其他业务收入	924.58	230.80	770.37	1,001.17	999.00
营业收入	35,010.28	7,414.82	31,714.20	39,129.02	41,685.91
主营业务成本	17,166.27	3,794.84	15,240.94	19,035.78	20,319.81
其他业务成本	645.19	140.79	509.07	649.86	657.35
营业成本	17,811.46	3,935.63	15,750.01	19,685.64	20,977.16

2. 主营业务收入/主营业务成本

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未 审实际数	4-12 月预 测数	合 计	
主营业务收入					
商品销售收入	8,935.48	1,832.13	8,040.16	9,872.29	10,590.25
租赁收入	2,251.11	530.99	1,736.66	2,267.65	2,276.19
批发交易市场收入	22,347.99	4,699.08	20,723.41	25,422.49	27,269.47
运输收入	551.12	121.82	443.60	565.42	551.00
小计	34,085.70	7,184.02	30,943.83	38,127.85	40,686.91
主营业务成本					
商品销售收入	6,930.86	1,491.07	6,392.51	7,883.58	8,375.84
租赁收入	633.34	156.30	491.16	647.46	670.00
批发交易市场收入	9,384.90	2,092.81	8,185.56	10,278.37	11,050.47
运输收入	217.17	54.66	171.71	226.37	223.50
小计	17,166.27	3,794.84	15,240.94	19,035.78	20,319.81

3. 其他说明

(1) 营业收入 2018 年度较 2017 年度增加 4,118.74 万元，增长 11.76%；2019 年度较 2018 年度增加 2,556.89 万元，增长 6.53%。营业成本 2018 年度较 2017 年度增加 1,874.18 万元，增长 10.52%；2019 年度较 2018 年度增加 1,291.52 万元，增长 6.56%。

(2) 营业收入、成本分为公司本次拟购买的现代农贸城一期业务与公司其他业务两部分进行预测。

现代农贸城一期业务中，一层淡水鱼的交易费收入主要根据预测的交易额与预计的收取及返还的交易费比例来预测；二至四层的租金及管理费收入根据 2018 年已签订的摊位使用合同中约定的租金及管理费、2019 年调整的单位租金及管理费、以及摊位空置率来预测。2018 年 4-10 月发生的租赁成本根据与菜篮子集团签订的现代农贸城一期租赁合同中约定的条款来预测，2018 年 11 月-2019 年 12 月的折旧摊销成本主要根据本次拟购买的资产价格按照剩余使用年限计提的折旧摊销，其他营运成本根据 2018 年 1-3 月已发生的营运成本来预测。

公司其他业务中，根据 2017 年 4-12 月经审计的收入成本及公司 2018 年度经营计划来预测 2018 年 4-12 月的收入成本，以及根据 2017 年度经审计的收入成本及公司 2019 年度经营计划来预测 2019 年度的收入成本。

（二）所得税费用

1. 明细情况

项 目	2017 年度 已审实际数	2018 年度预测数			2019 年度 预测数
		1-3 月未审 实际数	4-12 月预 测数	合 计	
按税法及相关规定 计算的当期所得税	3,038.58	596.80	2,967.96	3,564.76	3,747.41
递延所得税调整	-14.45	-2.22	-5.56	-7.78	-10.73
合 计	3,024.13	594.58	2,962.40	3,556.98	3,736.68

2. 其他说明

(1) 所得税费用 2018 年度较 2017 年度增加 532.85 万元，增长 17.62%；2019 年度较 2018 年度增加 179.70 万元，增长 5.05%。

(2) 所得税费用系根据公司预测的利润总额、法定税率及历史期间的所得税费用率进行预测。

十、影响备考盈利预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

本公司所作备考盈利预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于备考盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，本公司提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

（一）政策风险及对策

公司所处行业政策风险主要表现为国家对农产品批发市场的支持力度。目前国家推出相关法律,如《关于继续实行农产品批发市场农贸市场房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2016]1号),对公司的农产品批发市场暂免征收房产税和土地使用税,政策执行至2018年12月31日。如果政策到期后国家取消延续该政策,将对公司的盈利能力和经营业务造成一定影响。

公司将密切追踪政策的变化,研究政策变化的影响,及时调整公司的经营策略,降低可能产生的政策调整风险的影响。

(二) 行业风险及对策

公司主要的收入来源于农产品批发交易市场。公司直接客户为农产品批发户,若受农产品批发行业环境引起农产品批发户经营业绩出现波动,将直接影响公司农产品批发交易市场利润。

公司将平衡公司与农产品批发户之间的利润,若由于行业影响引起农产品批发户经营业绩大幅下滑,公司会采取调整摊位使用费、返还部分交易费等方式,补偿农产品批发户,尽可能保留现有农产品批发户、引进新的农产品批发户。另外公司将鼓励农产品批发户在农产品批发交易市场交易的农产品品种多元化,打造“一站式采购”的市场布局。

(三) 经营风险及对策

由于现代农贸城一期市场、娄桥批发交易市场离繁华市区较远,农产品批发户与采购商交通不便。如果双方成交额因此下降,则对本公司的经营业绩存在较大影响。

公司在现代农贸城一期与娄桥批发交易市场内设立了较多的停车场,另外菜篮子集团在现代农贸城一期市场、娄桥批发交易市场附近配套设立了酒店,方便采购商进货,提高了市场活跃程度。

浙江东日股份有限公司

二〇一八年五月二十八日