

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股股票募集资金使用可行性分析报告

一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过人民币 200,000.00 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	88,000.00
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	60,000.00
合计	216,978.14	200,000.00

本次发行股票募集资金到位后，若实际募集资金净额少于上述募集资金投资项目需投入的资金总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资额，募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。

本次募集资金到位之前，公司可根据项目实际进展情况，先行以自筹资金进行投入，并在募集资金到位后，以募集资金置换自筹资金。

针对由深农集团的子公司实施的项目，本次募集资金到位后，公司将以借款或增资等方式将募集资金投入子公司。

二、本次募集资金投资项目情况

(一) 光明海吉星二期项目

1、项目基本情况

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 88,000.00 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、项目建设的必要性

(1) 贯彻落实深圳市农产品保供战略，保障深圳市“菜篮子”供应

近年来，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”。

该项目是光明海吉星的二期工程，项目的顺利实施将进一步完善光明海吉星深圳西部“菜篮子”保供基地的功能布局。

(2) 完善光明海吉星交易品类与功能配套，满足区域城配一站式采购需求

光明海吉星采用分期方式建设，其中一期工程即将投入使用，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。

该项目的顺利实施，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，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。

(3) 巩固和加强公司在深圳农产品批发市场领域龙头地位

公司专注于农产品批发市场的开发、建设、经营和管理，不断完善产业链布局，保持公司在农副产品流通领域的领先地位。该项目将依托深圳市光明区产业、区位等优势，整合公司在深圳市场的优质资源，做大做强农产品中的水果、水产、粮油干调制品等品种，进一步完善公司产业链，立足光明、服务深圳、辐射湾区，拓展农产品流通业的发展空间、扩大市场份额，巩固和加强公司在深圳农产品批发市场领域龙头地位，实现公司在农产品批发市场业态的快速发展。

(4) 探索构建新型农产品批发市场运营模式，促进农产品批发市场行业产业升级

农产品批发市场是百姓生活的重要配套服务场所之一，传统的农产品批发市场存在规划布局不合理、配套设施不健全、数字化应用不足等问题，难以满足消费者日益增长的农产品消费结构升级需求。公司以“数字菜篮子”为主线，以“农产品流通科技与价值赋能者”为品牌定位，推动农产品批发市场主业数字化转型，打造农产品流通行业标杆。

该项目将围绕商户在交易流通环节的一应所需，提供一站式、全覆盖的专属管家运营服务，采用场内统一转运模式，足不出户即可实现货物装卸交付，减少商户非核心人员投入，以车、货、人完全分流等现代物流设计提升市场整体运营效率，借助高度信息化、机械化、智能化、标准化的手段和全程冷链环境保障食品质量和安全，通过全流程、全方位数字化运营系统确保食品安全责任可追溯。该项目的实施，将为农产品批发市场行业探索和构建新型运营模式，助推农产品批发市场行业进行产业升级。

3、项目建设的可行性

(1) 符合国家政策和地方政府发展规划

农产品批发市场在促进产销衔接，保障农产品有效供给，以及引导生产资源市场化配置等方面的作用日显突出。我国高度重视农产品市场体系建设和现代农业设施建设，将农产品批发市场的发展和促进优质农产品的有效供给作为重要任务，列入近几年的中央一号文件。国家不断加大农产品批发市场的政策扶持，陆续出台了《国务院关于加强农产品批发市场监督管理的规定(征求意见稿)》《“十四五”现代流通体系建设规划》《“十四五”全国农产品产地市场体系发展规划》《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》等一系列支持行业发展的重要政策，鼓励和支持农产品批发交易市场的建设和发展。

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组成部分，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。

(2) 项目具有良好的客户基础

光明海吉星二期项目选址位于原荣健农批市场，荣健农批市场于2007年8月成立，原有商铺1,000多家，其中水果、蔬菜商铺超600家，以国产水果为主营品种，拥有良好的客户群体。在水产和粮油干调批发需求方面，目前光明区所在的深圳西部区域没有相关成规模的批发市场，无法满足区域内的消费需求。该项目建成后，一方面将承接原荣健农批市场客户，另一方面将有效吸纳深圳西部区域水产与粮油干调批发客户。

同时，光明海吉星一期的工程建设已进入收尾阶段，主要交易功能区的招商工作进展顺利，客户需求旺盛。项目一期所带来的商流和辐射作用将产生溢出效应，带动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，这将为该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。

(3) 较强的区域消费需求

根据相关公开资料，深圳市2022年年末常住人口1,756.10万人，实际管理人

口约2,200万人，日均消费蔬菜约7,300吨、水果约2,300吨、肉类约4,200吨、水产品约1,500吨、口粮约6,850吨。受土地资源限制，全市95%以上的农产品依靠市外基地供给。同时，宝安区、龙华区也属于深圳市人口密集区，对农产品需求量大，且与光明区相邻，为项目辐射区域，将为项目带来较强的区域消费需求。

(4) 公司拥有良好的品牌知名度和丰富的运营经验

公司率先倡导绿色交易，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公司工程建设、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型。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标杆。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”。借助该品牌优势，该项目投入运营后，将会获得下游采购商的信赖，从而有利于吸引经营商进入新市场经营。

公司专注于农产品流通行业34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22个大中城市经营管理32个实体农产品物流园，形成国内最具规模的农产品批发市场网络体系之一。公司在多年的农产品批发市场运营过程中积累了丰富的项目决策及经营管理经验，有利于该项目成功运营。

4、项目投资概算

项目初步投资概算如下(实际投资规模可能根据最终规划情况作适当调整)：

序号	工程费用名称	总投资金额(万元)	占总投资比例
1	建筑工程费	61,156.00	61.87%
2	土地使用费	24,086.16	24.37%
3	工程建设其它费用	3,280.84	3.32%
4	设备购置安装费	5,622.80	5.69%
5	预备费	4,707.29	4.76%
项目总投资		98,853.09	100.00%

5、项目经济效益分析

依据该项目经济效益测算结果，该项目建成并完全达产后，税后财务内部收益率约为 6.03%，静态投资回收期约 15.69 年（含建设期 3 年），经营期内平均每年贡献约 4,415 万元净利润及 8,050 万元经营性净现金流，项目经济评价指标良好。

6、项目涉及的审批、备案事项

截至本预案签署日，该项目涉及的项目备案、土地、环保等有关审批或备案手续正在办理中。

（二）长沙海吉星二期继续建设项目

1、项目基本情况

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。

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，先期工程主要满足马王堆海鲜水产市场的搬迁需求，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 2024 年投入运营。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农产品股份有限公司负责实施，项目实施地点位于长沙市长沙县黄兴镇。

2、项目建设的必要性

（1）现有的旧市场搬迁改造需求迫切

公司旗下的马王堆海鲜水产市场作为长沙市主要海鲜水产批发市场，承担了长沙 90% 以上的海鲜水产供给，并辐射株洲、湘潭等省内市州，以及周边江西、湖北等省市。随着人们对海鲜水产品的消费需求稳步提升，长沙马王堆海鲜水产交易规模不断提高，场地资源严重不足，高负荷运转，市场基础设施渐趋老化，场内交通拥挤，停车位紧张，阻滞了货物流转速度，已难以满足湖南地区日益增长的海鲜水产流通和消费需求。为此，公司拟通过该项目的实施，建设现代化海鲜水产批发市场，彻底解决长沙马王堆海鲜水产市场环境差、经营规模不足等问题。

(2) 发展加工配送业务，丰富长沙海吉星经营业态

批发市场有效连接产区与销区，是满足居民对农副产品消费需求的关键。随着经济社会发展和收入水平的提升，居民消费水平持续提高，消费结构优化升级，海鲜水产消费已成为市民餐饮消费的主要构成之一。

长沙海吉星致力于建立长沙市农产品销售终端的供应母体，除发展传统农产品批发业务外，还将大力发展超市、学校、机关单位、酒楼饭店等潜在蔬菜、海鲜加工配送市场，为所在地的“菜篮子工程”搭建统一配送、标准配送的经营模式，保障“餐桌治污工程”和“食品安全工程”的实施。本项目紧跟市场需求新方向，除完善海鲜水产批发交易功能区外，还将配套建设蔬菜加工配送、海鲜餐饮加工、冷库等功能区，从而进一步丰富长沙海吉星的经营业态。

(3) 巩固公司在中南地区农产品批发市场领域领先地位

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，成为中南地区最大的蔬菜枢纽市场及全国最大的蔬菜中转枢纽；二期项目秉承“加固一期、创新二期、保持与时代同步”的整体发展思路，立足“做大做强海鲜水产”的发展目标，本着稳健发展的经营理念，该项目确立了“整体规划、分步推进”的建设思路，先期工程主要满足马王堆海鲜水产市场的搬迁需求，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。目前，先期工程已基本完成建设，预计将于 2024 年投入运营。

长沙海吉星二期项目致力于打造中南地区乃至全国具有重要影响力的海鲜水产交易枢纽，从而进一步完善长沙海吉星经营业态，使其成为以长株潭地区为中心，中南最大、全国一流的绿色、安全、生态的农产品现代物流枢纽中心，巩固和加强深农集团在中南地区农产品批发市场领先地位。

3、项目建设的可行性

(1) 符合国家政策和地方政府发展规划

农产品批发市场在促进产销衔接，保障农产品有效供给，以及引导生产资源市场化配置等方面的作用日显突出。我国高度重视农产品市场体系建设和现代农业设施建设，将农产品批发市场的发展和促进优质农产品的有效供给作为重要任务，列入近几年的中央一号文件。国家不断加大农产品批发市场的政策扶持，陆续出台了《国务院关于加强农产品批发市场监督管理的规定(征求意见稿)》《“十四五”现代流通体系建设规划》《“十四五”全国农产品产地市场体系发展规划》《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》等一系列支持行业发展的重要政策，鼓励和支持农产品批发交易市场的建设和发展。

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。《长沙市现代物流业发展规划(2011-2020)》文件提出“全力构建以霞凝港、黄花国际机场为依托，公路、铁路和内河航运为主题，高效、便捷的多式联运物流网络。突出抓好恒光国际物流园、长沙海吉星项目、长株潭烟草物流中心等一批重点物流项目”。长沙海吉星项目建设符合地方政府发展规划。

(2) 马王堆海鲜水产批发市场良好的客户基础与知名度

长沙马王堆海鲜水产批发市场经过多年经营，已成为全国海鲜水产批发市场的标杆，占据长沙海鲜批发 90% 以上份额，以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，是该项目的重要客户基础。长沙马

王堆公司先后荣获“全国首批公益性农产品示范市场”“农业产业化国家重点龙头企业”“中国百强商品市场”“湖南省生活必需品应急保供骨干企业 2021-2023 年”“2021 年全国农产品批发市场百强”等荣誉，长沙马王堆公司及长沙马王堆海鲜水产批发市场良好知名度，也将吸引之前散落的海鲜水产批发用户入驻，这都为该项目建成后的客户开拓提供了强力支撑。

(3) 一期项目已投入运营，一二期联动规模效应明显

根据长沙市和湖南省的需要，长沙海吉星总规划用地 828 亩，规划农产品交易量为 600 万吨/年，项目定位为“全国示范、中南第一”的农产品现代物流枢纽中心。项目分两期建设，其中一期项目承接马王堆蔬菜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，已于 2016 年投入运营，目前日进场蔬菜 12,000 吨以上，年交易额 400 亿以上，目前已进入成熟运营期，市场交易规模稳步提升；二期项目计划承接马王堆海鲜市场搬迁，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，与项目一期构成多个优势品种联动的综合型农产品市场。公司在二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。

(4) 项目区位优势明显

项目所在地长沙市是全国两型社会建设综合配套改革试验区核心城市，作为长株潭农产品流通的集散地，具有良好的农产品流通条件和较大的产品市场份额，交通便利，区位优势明显。该项目将充分依托长沙市区位优势、交通条件、农产品资源基础，建设立足湖南，辐射湖北、江西等省市的海鲜水产区域中转，打造集分拨、当地配送、仓储、运输、流通加工和物流信息管理等全面统一的集约化、效益化海鲜水产现代物流枢纽中心。

4、项目投资概算

项目初步投资概算如下(实际投资规模可能根据最终规划情况作适当调整):

序号	工程费用名称	总投资金额(万元)	占总投资比例
1	建筑工程费用	48,153.41	82.84%
2	工程建设其它费用	2,619.31	4.51%

3	设备购置安装费	4,584.47	7.89%
4	预备费	2,767.86	4.76%
项目总投资		58,125.05	100.00%

5、项目经济效益分析

依据该项目经济效益测算结果，该项目建成并完全达产后，税后财务内部收益率约为 8.17%，静态投资回收期约 13.48 年（含建设期 2 年），经营期内平均每年贡献约 4,803 万元净利润及 6,561 万元经营性净现金流，项目经济评价指标良好。

6、项目涉及的审批、备案事项

该项目已取得长沙县国土资源局出具的《不动产权证书》（湘[2017]长沙县不动产权第 0027414 号）。截至本预案签署日，该项目涉及的项目备案、环保等相关审批或备案手续正在办理中。

（三）补充流动资金和偿还银行贷款

1、项目基本情况

本次发行拟使用募集资金中 60,000.00 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、实际营运资金需求以及公司未来发展战略，整体规模适当。

2、项目的必要性和对公司财务状况的影响

（1）满足公司业务发展的资金需求，增强持续经营能力

公司主营业务为农产品批发市场的建设、运营和管理，“十四五”期间，公司农产品物流园滚动开发、老市场搬迁等均需要投入较多资金；同时，涉及“数字菜篮子”实施落地及种植基地、食材配送等产业链布局投资，公司在生产经营、产能扩大等方面存在较大的流动资金需求。此次向特定对象发行股票募集的部分资金用于补充流动资金，可以更有效的支持公司日常运营和战略布局。

（2）偿还部分银行贷款，改善资本结构，提高公司抗风险能力

截至 2023 年 9 月末，公司资产负债率为 63.34%，处于较高水平。通过此次

向特定对象发行股票募集资金 20.00 亿元，并使用本次募集资金偿还部分银行贷款，可以降低公司负债和资金压力，优化公司资本结构，有效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。

公司将严格按照中国证监会、深交所有关规定及公司募集资金管理制度对上述流动资金进行管理，根据公司的业务发展需要进行合理运用，对于上述流动资金的使用履行必要的审批程序。

三、本次发行对公司经营管理、财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次募集资金的运用符合国家相关的产业政策以及公司战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。

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。

本次向特定对象发行募集资金部分用于补充流动资金和偿还银行贷款，公司的资本实力与资产规模将得到提升，财务结构将得到进一步优化，抗风险能力得到增强，促进公司的长期可持续发展。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次发行募集资金到位并投入使用后，公司资产总额和净资产将同时大幅增加，营运资金得到充实，资金实力得到增强，资本结构更趋合理，有利于优化公司的财务结构，降低财务风险，进一步提升公司的偿债能力和抗风险能力，为公司未来的发展提供充足的资金保障。

四、募集资金投资项目可行性分析结论

综上，经审慎分析论证，公司董事会认为本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策导向以及公司战略发展需要，符合行业发展趋势，具有良好的市场

发展前景和经济效益。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。本次发行募集资金的运用合理可行,符合公司及全体股东的利益。

（本页无正文，为《深农集团 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金使用可行性分析报告》之盖章页）

深圳市农产品集团股份有限公司

董 事 会

二〇二三年十一月二十一日