本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市福德国有资本运营有限公司拟以其持有的深圳市粮食集团有限公司股权与深圳市深宝实业股份有限公司进行重大资产重组所涉及的深圳市粮食集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

中企华评报字(2018)第 4233 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十月十二日

目 录

声 明.....2

资产评估报告摘要.....3

资产评估报告正文.....5

一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....5

二、 评估目的.....21

三、 评估对象和评估范围.....22

四、 价值类型.....31

五、 评估基准日.....31

六、 评估依据.....32

七、 评估方法.....36

八、 评估程序实施过程和情况.....53

九、 评估假设.....56

十、 评估结论.....57

十一、 特别事项说明.....59

十二、 资产评估报告使用限制说明.....69

十三、 资产评估报告日.....70

资产评估报告附件.....71

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市粮食集团有限公司的模拟股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:深圳市福德国有资本运营有限公司拟以其持有的深圳市粮食集团有限公司股权与深圳市深宝实业股份有限公司进行重大资产重组，需要对所涉及的深圳市粮食集团有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：深圳市粮食集团有限公司的模拟股东全部权益价值

评估范围：评估对象涉及的资产及负债的内容，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2018 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

深圳市粮食集团有限公司截止评估基准日母公司模拟单体报表的总资产账面值为 308,588.75 万元，总负债账面值为 36,049.46 万元，净资产账面值为 272,539.29 万元。

深圳市粮食集团有限公司截止评估基准日模拟合并报表的总资产账面值为 495,751.09 万元，总负债账面值为 177,331.54 万元，净资产账面值为 318,419.55 万元，归属于母公司的所有者权益为 306,812.80 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为611,883.44万元，较合并口径下归属于母公司的所有者权益增值额为305,070.64万元，增值率为99.43%。

深圳市粮食集团有限公司的模拟股东全部权益价值评估结果为611,883.44万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2018年3月31日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

深圳市福德国有资本运营有限公司拟以其持有的深圳市粮食集团有限公司与深圳市深宝实业股份有限公司进行重大资产重组所涉及的深圳市粮食集团有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告正文

深圳市福德国有资本运营有限公司:
深圳市深宝实业股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市福德国有资本运营有限公司拟以其持有的深圳市粮食集团有限公司与深圳市深宝实业股份有限公司进行重大资产重组所涉及的深圳市粮食集团有限公司股东全部权益在2018年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳市福德国有资本运营有限公司和深圳市深宝实业股份有限公司，被评估单位为深圳市粮食集团有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人之一

单位名称：深圳市福德国有资本运营有限公司（以下简称:“福德公司”）

法定住所:深圳市福田区福田街道福虹路9号世贸广场C座2302

经营场所:深圳市福田区福田街道福虹路9号世贸广场C座2302

法定代表人：祝俊明

注册资本：50000 万元

企业性质：有限责任公司（国有独资）

社会统一信用代码：91440300MA5EWWPXX2

成立日期：2017 年 12 月 14 日

主要经营范围：

一般经营项目：投资兴办实业（具体项目另行申报）；自有物业的开发、经营、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）（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

2.公司股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	50,000.00	100.00
合计		50,000.00	100.00

(二) 委托人之二

单位名称：深圳市深宝实业股份有限公司（以下简称：“深深宝”）

法定住所：深圳市南山区粤海街道学府路科技园南区软件产业基地 4 栋 B 座 8 层

经营场所：深圳市南山区粤海街道学府路科技园南区软件产业基地 4 栋 B 座 8 层

法定代表人：郑煜曦

注册资本：496,782,303 元人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

社会统一信用代码：91440300MA5EWWPXX2

成立日期：1981 年 7 月 30 日

主要经营范围：

一般经营项目：生产茶叶、茶制品、茶及天然植物提取物、食品罐头、饮料、土产品（生产场所营业执照另行申办）；茶、植物产品、软饮料和食品的技术开发、技术服务；信息技术开发及配套服务；网上贸易；茶园的投资、经营管理、开发；投资兴办实业（具体项目另

行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租售和物业管理。（以上涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

许可经营项目：预包装食品（不含复热预包装食品）的批发（非实物方式）。

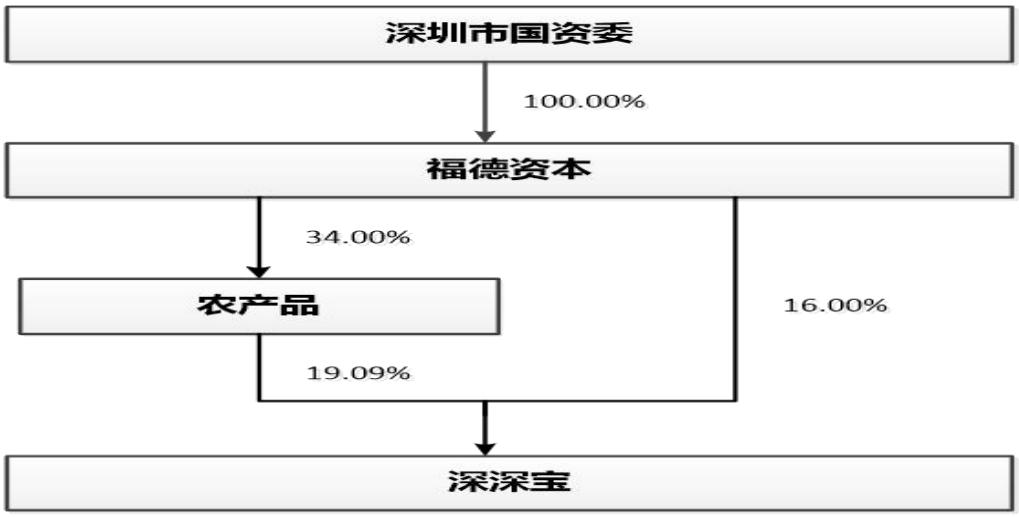
2.股权结构

深深宝前身为宝安县罐头厂，于1987年11月14日经深府办【1987】1003号文批准改名为深圳市深宝罐头食品公司。公司系经深圳市人民政府办公厅于1991年12月2日作出的深府办复978号《关于深圳市深宝罐头食品公司改组为深圳市深宝实业股份有限公司批复》、经中国人民银行深圳经济特区分行于1991年12月作出深人银复【1991】126号文《关于深圳市深宝实业股份有限公司公开发行股票的批复》、经深圳市人民政府办公厅于1992年10月4日作出的深府办复【1992】1252号《关于确认深圳市深宝实业股份有限公司B股的批复》、以及中国人民银行深圳经济特区分行于1992年6月作出的深人银复【1992】099号文的批准同意，在深圳市深宝罐头食品公司改组的基础上设立的股份有限公司。

截至2018年5月31日，深深宝股本结构如下：

序号	股份类型	股份数量（万股）	股权比例（%）
1	有限售条件流通股	2,906.84	5.85
	其中：国有法人持股	1,343.18	2.70
	境内一般法人股	1,538.48	3.10
	境内自然人股	19.85	0.04
	境外自然人股	5.33	0.01
2	无限售条件流通股	46,771.39	94.15
	其中：人民币普通股（A股）	41,596.46	83.73
	境内上市外资股（B股）	5,174.93	10.42
合计		**49,678.23**	**100.00**

深深宝与控股股东及实际控制人之间的控制关系如下图所示：



(三) 被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：深圳市粮食集团有限公司（以下简称：“深粮集团”）

法定住所：深圳市福田区福虹路 9 号世界贸易广场 A 座 13 楼

经营场所：深圳市福田区福虹路 9 号世界贸易广场 A 座 13 楼

法定代表人：祝俊明

注册资本：153000 万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：914403001921739171

成立日期：1984 年 5 月 28 日

主要经营范围：

一般经营项目：粮油收购和销售、粮油储备和军粮供应；粮油及制品经营及加工（由分支机构经营）；饲料的经营及加工（以外包的方式经营）；投资粮油、饲料物流项目；开办粮油、饲料交易市场（含电子商务市场）（市场执照另办）；仓储（由分支机构经营）；自有物业的开发、经营、管理；为酒店提供管理服务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；经营进出口业务；电子商务及信息化建设；粮食流通服务。

许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：信息服务业务（仅限互联网信息服务业务）；普通货运、专业运输（冷藏保鲜）。

2.公司股权结构及变更情况

(1)深粮集团前身深圳市粮食总公司设立

根据广东人民出版社 1997 年 5 月出版发行的宝安县地方志编纂委员会编写的《宝安县志》（第 368 页至 370 页），深粮集团历史可追溯到建国初期，前身是宝安县粮食局。1979 年 4 月，宝安县粮食局随县改市改称深圳市粮食局，为政企合一的县科级粮食管理机构，隶属深圳市人民政府领导，粮油业务仍属惠阳地区粮食局领导。1979 年 7 月，深圳市升格为地区级市，粮食局的粮油业务归属省粮食局直接领导。

1984 年 5 月 28 日，深圳市粮食局按照政企分开的要求经深圳市工商局核准成立为深圳市粮油公司。1984 年 5 月 29 日，深圳市工商局向深圳市粮油公司核发了深企字 1130 号《营业执照》，深圳市粮油公司成立，企业经济性质为全民所有制企业，核算形式为行政，企业主管部门为深圳市商业总公司。由于成立时深圳市粮油公司为行政核算形式，并非独立核算，因此，《营业执照》上并未记载资金总额。

1984 年 12 月 18 日，根据深圳市人民政府《关于同意组建“深圳市粮油贸易公司”的批复》（深府复【1984】726 号），深圳市粮油公司更名为“深圳市粮油贸易公司”，与深圳市商业总公司脱钩；深圳市粮油贸易公司实行经理负责制；深圳市粮油贸易公司享有深府（1984）155 号文规定的国营企业的八个自主权，独立经营，自负盈亏。1985 年 3 月 14 日，深圳市工商局核准深圳市粮油公司更名为深圳市粮油贸易公司。1986 年 9 月 10 日，深圳市工商局向深圳市粮油贸易公司换发《营业执照》，证载企业核算形式为独立核算，资金总额为 236 万元。

1987 年 2 月，根据深圳市人民政府办公厅《关于同意深圳市粮油贸易公司名称变更的批复》（深府办【1987】61 号），公司更名为“深圳市粮食公司”。

1989 年 5 月 23 日，深圳市投资管理公司出具《深圳市国营企业验资证明书》（深投<1989>验字第 095 号），验证深圳市粮食公司实有资本 4,016 万元，其中固定资本 3,026 万元，流动资本 990 万。1989 年 6 月 27 日，深圳市工商局向深圳市粮食公司换发深企法字 00156 号《营业执照》（注册号 19217391-7 号），证载注册资金为 4,016 万元。

1991 年 10 月 25 日，深圳市投资管理公司出具《深圳市国营企业验资证明书》（深投<1989>验字第 685 号），验证深圳市粮食公司实有资本 3,666 万元，其中固定资本 2,706 万元，流动资本 960 万。1991 年 10 月 28 日，公司取得换发后的深企法字 00156 号《营业执照》（注册号 19217391-7 号），证载注册资金由 4,016 万元变更为 3,666 万元。

1993 年 4 月 26 日，深圳市人民政府办公厅出具《关于同意深圳市粮食公司综合改革方案的批复》（深府办复【1993】670 号），同意深圳市粮食公司为省商业企业综合改革试点单位，更名为“深圳市粮食总公司”。 1993 年 5 月，深圳市工商局核准公司名称变更并核发深企法字 00156 号营业执照。

(2)1997 年 12 月，第一次股权划转及第一次增资

1996 年 12 月 6 日，中共深圳市委、市人民政府下发《关于印发<关于调整和完善三家市级资产经营公司规模和运营机制的方案>的通知》（深发【1996】32 号），组建深圳市商贸投资控股公司（以下简称为“商贸控股”），主要从事商贸和旅游的市级资产经营。1997 年 2 月 4 日，深圳市投资管理公司与商贸控股签署《划转企业交接协议》，将深圳市投资管理公司属下的主要从事商贸、旅游的包括深圳市粮食总公司在内的企业划归深圳市商贸投资控股公司。

1997 年 8 月 25 日，深圳市会计师事务所作出验资【1997】073 号《验资报告》，截至 1997 年 7 月 31 日，深粮总公司实收资本为 102,238,006.85 元，拟申请变更后的注册资本为 80,000,000.00 元。1997

年8月31日，深圳市会计师事务所作出财审【1997】317号《审计报告》，截至1997年6月30日，深圳市粮食总公司资产总额为716,609,896.74元，净资产总额为259,540,529.98元。1997年9月25日，商贸控股作出《关于要求增加注册资金报告的批复》（深商复【1997】042号），同意深圳市粮食总公司本部的注册资金增加到8000万元。

1997年12月12日，深圳市工商局核准变更登记并向深圳市粮食总公司核发新的《营业执照》。

本次股权划转完成后，深圳市粮食总公司的唯一出资人变更为深圳市商贸投资控股公司。

(3)1998年改制为有限公司

1997年8月22日，商贸控股作出《关于对<深圳市粮食总公司公司制改造实施方案>的批复》（深商复【1997】039号），同意深粮总公司以企业集团的形式改制为国有独资有限公司。

1997年12月30日，深圳市国有资产管理办公室下发《关于同意深圳市粮食总公司改制为国有独资有限责任公司的批复》（深国资办【1997】294号），同意深粮总公司改制为国有独资有限公司，将名称变更为"深圳市粮食集团有限公司"。

1998年3月23日，深圳市工商行政管理局核准设立并核发注册号为19217391-7、执照号为深司字N40781号的营业执照。改制后深粮集团注册资本为8,000万元，企业类型为有限责任公司（国有独资）。设立时股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	深圳市商贸投资控股公司	8,000.00	100.00
合计		**8,000.00**	**100.00**

(4)2005年第二次股权划转，股东名称变更

2004年7月22日，深圳市国资委下发了《关于市投资管理公司等十六户企业划归市国资委直接监管的通知》（深国资委【2004】88号），将商贸控股下属企业划归深圳市国资委直接监管，履行出资人职责。2005年3月8日，深粮集团办理完成工商变更登记，变更后股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）

1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	8,000.00	100.00
合计		8,000.00	100.00

(5)2005 年 6 月，第二次增资

2005 年 4 月 21 日，深圳市国资委下发《关于对粮食集团增加注册资本金的批复》（深国资委【2005】203 号），同意对深粮集团增加注册资本金 2 亿元人民币。2005 年 5 月 10 日，深圳市国资委出具了《<深圳市粮食集团有限公司章程>修正案》。

2005 年 6 月 8 日，深圳市长城会计师事务所有限公司作出了深长验字（2005）第 115 号《验资报告》，验证截至 2005 年 4 月 28 日，已收到深圳市国资委以货币方式缴付的出资 200,000,000.00 元。2005 年 6 月 15 日，深粮集团办理完成工商变更登记，注册资本（实收资本）变更为 28,000 万元。变更后股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	28,000.00	100.00
合计		28,000.00	100.00

(6)2008 年 8 月，第二次增资

2008 年 6 月 16 日，深圳市国资委作出《关于增加粮食集团注册资本金的批复》（深国资委【2008】117 号），同意对深粮集团增加注册资本金 5,000 万元人民币。2008 年 6 月 20 日，深粮集团召开董事会审议通过增加公司注册资本及章程修正案事宜。2008 年 8 月 1 日，深圳金牛会计师事务所作出深金牛验字【2008】9 号《验资报告》，截至 2008 年 8 月 1 日，已收到深圳市国资委以货币方式缴纳的新增注册资本 5,000 万元整。2008 年 8 月 12 日，深粮集团办理完成工商变更登记，变更后股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	33,000.00	100.00
合计		33,000.00	100.00

(7)2016 年 4 月，第三次、第四次增资

2015 年 9 月 17 日，深圳市国资委下发《关于粮食集团增加 2 亿元资本金的反馈函》（编号：GZWQYYC2015016），同意增加深粮集团 2 亿元注册资本金。2015 年 11 月 16 日，深圳市国资委下发《关于增加深圳市粮食集团有限公司注册资本的批复》（深国资委函【2015】569 号），同意增加深粮集团注册资本金人民币 10 亿元。

2015 年 10 月 13 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具亚会深验字[2015]050 号《验资报告》，经审验，截至 2015 年 10 月 9 日止，深粮集团已收到股东深圳市国资委缴纳的新增注册资本 20,000 万元，均系以货币资金出资。

2015 年 11 月 9 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具亚会深验字[2015]055 号《验资报告》，经审验，截至 2015 年 10 月 9 日止，深粮集团已收到股东深圳市国资委缴纳的新增注册资本 100,000 万元，均系以货币资金出资。

2015 年 12 月 23 日，深圳市国资委企业一处下发《关于粮食集团修订公司章程的反馈函》（编号：GZWQYYC2015026），同意深粮集团将修订《公司章程》第一章第五条有关注册资本变更事项提交董事会审议并依法办理工商变更登记和备案手续。2015 年 12 月 23 日，深粮集团召开董事会审议通过《关于修订公司章程的议案》，将原《公司章程》第一章第五条“公司的注册资本为人民币 3.3 亿元”修订为“公司的注册资本为人民币 15.3 亿元”，并办理工商变更备案登记。

2016 年 4 月 7 日，深粮集团作出《认缴注册资本变更决定》，决定公司认缴注册资本由 33,000 万元人民币增加至 153,000 万元人民币，其中股东深圳市国资委增资 120,000 万元人民币。2016 年 4 月 12 日，深粮集团领取新核发的营业执照，变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	153,000.00	100.00
合计		153,000.00	100.00

(8)2018 年 1 月，股权无偿划转

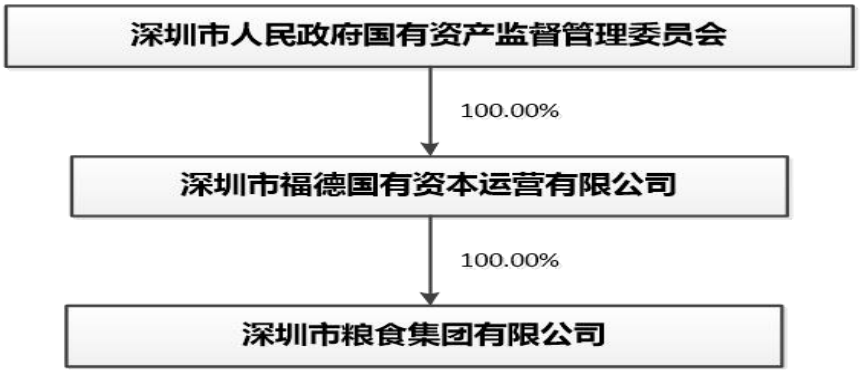
2018 年 1 月 18 日，深圳市人民政府下发（深府函【2018】17 号）《批复》，同意将深圳市国资委持有的深粮集团 100%股权划转由福德资本持有。

2018 年 1 月 29 日，深粮集团办理工商变更登记。2018 年 1 月 30 日，深圳市市场监督管理局核准前述变更登记事宜并向深粮集团换发了《营业执照》。

本次变更后股权结构如下:

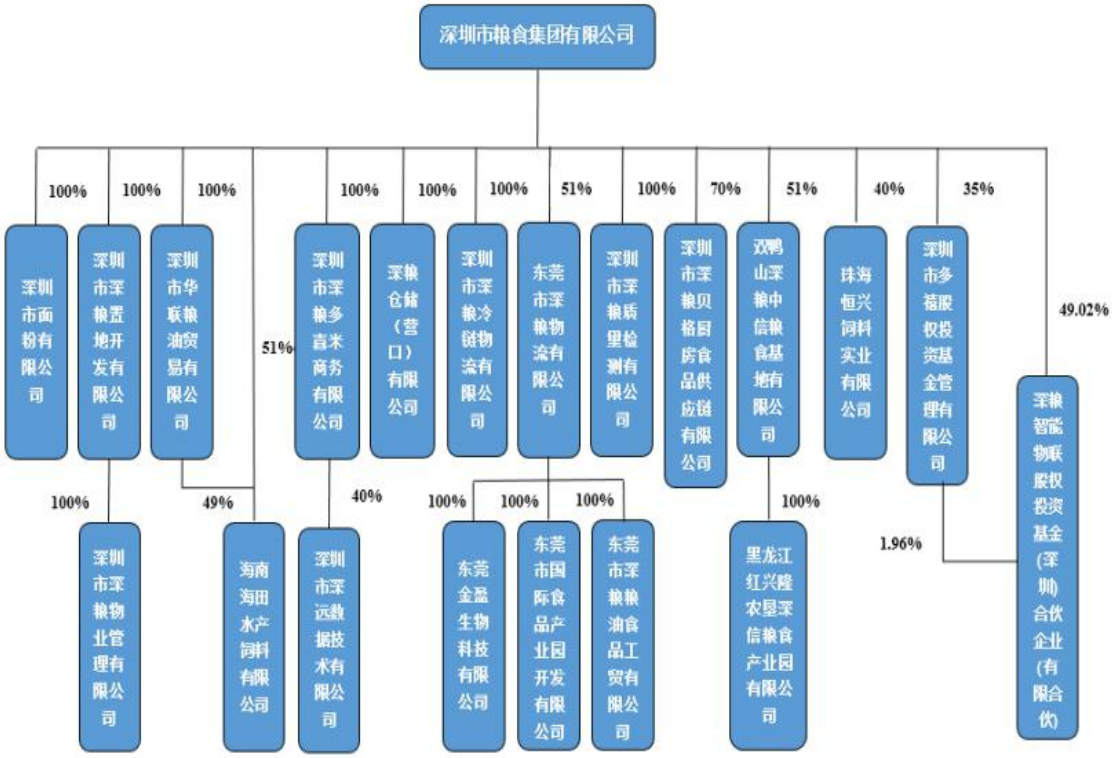
序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
1	深圳市福德国有资本运营有限公司	153,000.00	100.00
合计		153,000.00	100.00

评估基准日，深粮集团股权结构及产权控制关系如下:



3.公司产权和经营管理结构

(1)评估基准日，模拟合并口径企业控股子公司情况如下:



注：深粮智能物联股权投资基金(深圳)合伙企业(有限合伙)基准日尚未出资。

(2)评估基准日，企业尚在经营中的分公司情况如下:

序号	名称	简称	负责人	隶属企业
1	深圳市粮食集团有限公司油脂分公司	油脂分公司	马增海	深粮集团
2	深圳市粮食集团有限公司军粮配送中心	军粮配送中心	刘江克	深粮集团
3	深圳市粮食集团有限公司粮油购销分公司	粮油购销分公司	邓长青	深粮集团
4	深圳市粮食集团有限公司营口分公司	营口分公司	林志明	深粮集团
5	深圳市粮食集团有限公司军粮供应站	军粮供应站	张卫权	深粮集团

(3)评估基准日，企业的参股公司情况如下:

序号	名称	简称	法定代表人	注册资本	股权比例	持股股东
1	深圳市多禧股权投资基金管理有限公司	多禧基金	杜建国	1000 万元	35%	深粮集团
2	珠海恒兴饲料实业有限公司	珠海恒兴	陈丹	1000 万元	40%	深粮集团
3	深圳市深远数据技术有限公司	深远数据	戴斌	3000 万元	40%	多喜米

4.深粮集团主要业务资质

序号	证书名称	持证人	证书编号/备案号码	发证机关	许可范围/食品类别/备案品种	有效期
1	出入境检验检疫报检企业备案表	深粮集团	470000360	中华人民共和国深圳出入境检验检疫局	/	/
2	国际联网备案登记证书	深粮集团	深公网安备案证字第4403101920602 号	深圳市公安局	/	/
3	对外贸易经营者备案登记表	深粮集团	03087281	/	/	/
4	海关进出口货物收发货人报关注册登记证书	深粮集团	4403110082	中华人民共和国深圳海关	进出口货物收发货人	至2018.7.31
5	粮食收购许可证	深粮集团	粤 20000040	深圳市发展和改革局	粮食收购资格	/
6	自理报检单位备案登记证明书	深粮集团	4700000360	中华人民共和国深圳出入境检验检疫局	/	/
7	特种设备使用登记证	深粮集团	51104403002018000438	深圳市市场监督管理局	特种设备使用登记	2018.1.25-2019.2
8	特种设备使用登记证	深粮集团	51104403002018000439	深圳市市场监督管理局	特种设备使用登记	2018.1.25-2019.2
9	特种设备使用登记证	深粮集团	51104403002018000440	深圳市市场监督管理局	特种设备使用登记	2018.1.25-2019.2
10	特种设备使用登记证	深粮集团	51104403002018000441	深圳市市场监督管理局	特种设备使用登记	2018.1.25-2019.2
11	食品经营许可证	华联粮油	JY14403040179704	深圳市食品药品监督管理局	预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）	2017.9.5-2022.9.4

序号	证书名称	持证人	证书编号/备案号码	发证机关	许可范围/食品类别/备案品种	有效期
12	增值电信业务经营许可证	华联粮油	粤 B2-20100545	广东省通信管理局	第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）	2015.11.15-2020.11.15
13	对外贸易经营者备案登记表	华联粮油	03084819	深圳市福田区经济促进局	/	/
14	海关报关单位注册登记证书	华联粮油	4403110040	中华人民共和国深圳海关	进出口货物收发货人	/
15	出入境检验检疫报检企业备案表	华联粮油	4700600142	中华人民共和国深圳出入境检验检疫局	/	/
16	深圳市经营性停车场许可证	华联粮油	深公交停管许字 A00026 号	深圳市公安局交通警察局	社会公共类；丰园酒店停车场；可停车位：101；停车场地址：罗湖区湖贝村南坊 656 号	2018.4.25-2021.4.25
17	食品流通许可证	购销分公司	SP4403001210469788	深圳市市场和质量监督管理委员会福田食品药品监督管理局	经营方式：批发；经营种类：预包装食品（不含复热）	2015.11.10-2018.11.9
18	食品生产许可证	深粮贝格	SC10144030700323	深圳市食品药品监督管理局	粮食加工品	2015.12.18-2020.12.17
19	食品流通许可证	深粮贝格	SP4403052015019513	深圳市市场和质量监督管理委员会南山食品药品监督管理局	经营方式：批发；经营种类：预包装食品（不含复热）	2015.6.2-2018.6.1
20	出入境检验检疫报检企业备案表	深粮贝格	4700652732	中华人民共和国深圳出入境检验检疫局	/	/
21	海关报关单位注册登记证书	深粮贝格	4403160RJJ	中华人民共和国深圳海关	进出口货物收发货人	长期
22	对外贸易经营者备案登记表	深粮贝格	01606429	/	/	/
23	食品经营许可证	深粮贝格	91440300326320063G	深圳市食品药品监督管理局	预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）	2018.5.7-2023.5.6
24	食品经营许可证	多喜米	JY14403070283549	深圳市食品药品监督管理局	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）	2017.7.6-2022.5.3
25	全国工业产品生产许可证	多喜米	QS440301026616	深圳市市场和质量监督管理委员会	大米	2015.7.3-2018.7.2

序号	证书名称	持证人	证书编号/备案号码	发证机关	许可范围/食品类别/备案品种	有效期
26	食品生产许可证	多喜米	SC10144030701131	深圳市食品药品监督管理局	粮食加工品	2018.4.3-2021.4.2
27	食品流通许可证	深粮冷链	SP4403052015020081	深圳市市场和质量监督管理委员会南山食品药品监督管理局	经营方式：批发；经营种类：预包装食品（不含复热）	2015.6.17-2018.6.16
28	道路运输经营许可证	深粮冷链	粤交运管许可深字440300171638	深圳市交通运输委员会	普通货运，货物专用运输（冷藏保鲜）	2015.9.2-2019.5.24
29	检验检测机构资质认定证书	深粮质检	2017192155Q	广东省质量技术监督局	/	2017.2.22-2023.2.21
30	农产品质量安全检测机构考核合格证书	深粮质检	[2018]农质检核（粤）字第 0015 号	广东省农业厅	农产品质量安全检测	2018.5.16-2024.5.15
31	食品生产许可证	面粉公司	SC10144030500431	深圳市食品药品监督管理局	粮食加工品	2017.8.1-2020.7.31
32	出口食品生产企业备案证明	面粉公司	4403/15043	中华人民共和国深圳出入境检验检疫局	面粉（不含小包装）	2014.6.30-2018.6.29
33	对外贸易经营者备案登记表	面粉公司	01621321	深圳市福田区经济促进局	/	/
34	自理报检单位备案登记证明书	面粉公司	4701000338	中华人民共和国深圳出入境检验检疫局	/	/
35	海关报关单位注册登记证书	面粉公司	4403111023	中华人民共和国深圳海关	进出口货物收发货人	长期
36	出口许可证	面粉公司	4506054	中华人民共和国商务部	小麦或混合麦的细粉	2018.3.6-2018.9.5
37	粮食收购资格许可	双鸭山深信	黑 H0450195.0	宝清县粮食局	粮食收购（玉米、稻谷）	/
38	粮食收购资格许可	红兴隆深信	H0850253.0	黑龙江省农垦红兴隆管理局粮食局	玉米、稻谷、小麦、杂粮及其成品粮收购	
39	粮食收购资格许可证	营口分公司	辽 08000050	营口市服务业委员会	粮食收购资格	2015.6.15-2018.6.15
40	食品生产许可证	油脂分公司	SC10244030500216	深圳市食品药品监督管理局	食用油、油脂及其制品	2016.7.15-2019.7.14
41	食品流通许可证	油脂分公司	SP4403001010033546	深圳市市场和质量监督管理委员会	经营方式：批发；经营种类：预包装食品（不含复热）	2016.1.14-2019.1.13

序号	证书名称	持证人	证书编号/备案号码	发证机关	许可范围/食品类别/备案品种	有效期
42	军粮供应站资格证书	军粮供应站	190200111	广东省粮食局	/	/
43	食品经营许可证	军粮配送中心	JY14403030014206	深圳市食品药品监督管理局	预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）	2016.6.16-2021.6.15
44	广东省粮油仓储单位备案管理登记证	深粮物流	441900090	东莞市发展和改革局	仓储业务类型：收购、销售、运输、进出品	/
45	对外贸易经营者备案登记表	深粮物流	02483164	/	/	/
46	海关报关单位注册登记证书	深粮物流	4419952066	中华人民共和国黄埔海关	进出口货物收发货人	长期
47	进口粮谷加工/储备企业备案证书	深粮物流	4419LQ318	中华人民共和国东莞出入境检验检疫局	/	2017.1.13-2020.1.12
48	粮食收购许可证	深粮物流	粤 17000800	东莞市粮食局	粮食企业收购资格认定	2018.1.19-2021.1.19
49	出入境检验检疫报检企业备案表	深粮物流	4419619010	中华人民共和国广东出入境检验检疫局	/	/
50	特种设备使用登记	深粮物流	容 17 粤 S9128（17）	广东省东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2017.3.10-2019.1.10
51	特种设备使用登记	深粮物流	容 17 粤 S9129（17）	广东省东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2017.3.10-2019.1.11
52	特种设备使用登记	深粮物流	容 17 粤 SC121（18）	广东省东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2018.1.5-2020.6.14
53	特种设备使用登记	深粮物流	容 17 粤 SC120（18）	广东省东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2018.1.5-2020.6.14
54	特种设备使用登记证	深粮物流	起 13 粤 S0001(18)	东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2018.4.8-2019.1.31
55	特种设备使用登记证	深粮物流	起 13 粤 S0002(18)	东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2018.4.8-2019.1.31
56	特种设备使用登记证	深粮物流	起 13 粤 S0003(18)	东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2018.4.8-2019.1.31
57	特种设备使用登记证	深粮物流	起 13 粤 S0004(18)	东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2018.4.8-2019.1.31
58	特种设备使用登记证	深粮物流	容 17 粤 SC978(18)	东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2018.4.8-2021.1.31
59	特种设备使用登记证	深粮物流	容 17 粤 SC979(18)	东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2018.4.8-2021.2.7
60	出入境检验检疫报检企业备案表	深粮工贸	4419621612	中华人民共和国广东出入境检验检疫局	/	/

序号	证书名称	持证人	证书编号/备案号码	发证机关	许可范围/食品类别/备案品种	有效期
61	对外贸易经营者备案登记表	深粮工贸	02488111	/	/	/
62	海关报关单位注册登记证书	深粮工贸	4419960RAB	中华人民共和国黄埔海关	进出口货物收发货人	长期
63	特种设备使用登记	食品产业园	起 71 粤 S0045（16）	广东省东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2016.12.29-2018.9.30
64	特种设备使用登记	食品产业园	起 71 粤 S0046（16）	广东省东莞市质量技术监督局	特种设备使用登记	2016.12.29-2018.9.30
65	港口经营许可证	食品产业园	（粤莞）港经证（0014）号	东莞市交通运输局	1、码头及其他港口设施服务、为船舶提供码头设施；2、货物装卸服务、从事货物装卸	2018.4.17-2020.5.2

5.近三年的财务和经营状况

2016 年-2018 年 3 月 31 日资产负债表（模拟母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
流动资产	201,517.14	246,356.16	245,771.17
长期股权投资	31,865.00	37,696.81	37,643.74
投资性房地产	11,422.26	11,894.96	15,039.26
固定资产	5,567.51	5,369.27	5,639.45
在建工程	1,359.47	402.98	402.98
无形资产	1,411.88	1,306.13	1,276.63
其他资产	2,722.44	2,719.44	2,815.52
资产总计	**255,865.69**	**305,745.75**	**308,588.75**
流动负债	35,450.97	39,274.88	34,369.98
非流动负债	1,919.60	1,678.14	1,679.48
负债合计	**37,370.57**	**40,953.02**	**36,049.46**
所有者权益	**218,495.12**	**264,792.73**	**272,539.29**

2016 年-2018 年 3 月损益表（模拟母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-3 月
一、营业收入	114,321.75	141,542.00	38,512.91
减：营业成本	95,198.94	114,835.45	30,928.49
营业税金及附加	341.29	331.74	79.55
销售费用	3,776.83	3,445.60	505.12
管理费用	5,468.02	6,266.12	929.71
财务费用	-4,916.99	-7,757.30	-2,360.07
资产减值损失	2,622.63	2,569.35	954.04
加：投资收益	57.25	801.82	-53.07
其他收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**11,888.28**	**22,652.85**	**7,423.01**
加：营业外收入	1,549.42	60.11	65.94
减：营业外支出	236.49	250.86	56.16
三、利润总额	**13,201.21**	**22,462.11**	**7,432.80**
减:所得税费用	-406.60	455.71	457.98
四、净利润	**13,607.81**	**22,006.39**	**6,974.82**

2016 年-2018 年 3 月 31 日资产负债表（模拟合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
流动资产	314,968.17	355,043.19	348,605.38
长期股权投资	2,718.84	3,050.65	4,197.58
投资性房地产	29,101.05	28,630.34	31,876.04
固定资产	23,734.59	74,422.70	74,055.84
在建工程	35,661.09	7,156.73	9,808.67
无形资产	20,332.12	21,430.59	22,275.88
其他资产	4,361.43	4,797.38	4,931.69
资产总计	**430,877.28**	**494,531.59**	**495,751.09**
流动负债	135,765.92	160,287.61	141,459.04
非流动负债	33,721.47	31,166.12	35,872.49
负债合计	169,487.39	191,453.73	177,331.54
所有者权益	261,389.89	303,077.86	318,419.55
其中：归属母公司所有者权益	255,059.69	291,896.70	306,812.80

2016 年-2018 年 3 月损益表（模拟合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	208 年 1-3 月
一、营业收入	721,964.45	1,051,710.66	237,028.93
减：营业成本	661,429.66	967,994.60	210,586.73
营业税金及附加	654.33	760.66	221.21
销售费用	16,733.41	23,555.06	6,224.33
管理费用	10,937.29	12,873.05	2,047.86
财务费用	-673.75	-164.19	-97.56
资产减值损失	7,875.53	9,288.25	3,420.53
加：投资收益	57.25	881.82	-53.07
其他收益	0.00	277.91	160.58
二、营业利润	25,065.23	38,562.96	14,733.36
加：营业外收入	2,051.39	309.19	120.66
减：营业外支出	250.34	311.07	66.24
三、利润总额	26,866.27	38,561.08	14,787.79
减:所得税费用	434.92	1,085.89	765.87
四、净利润	26,431.35	37,475.19	14,021.92
归属母公司所有者的净利润	26,776.41	37,524.24	13,596.32

被评估单位评估基准日、2016 年度、2017 年度的会计报表均经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东及交易方。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《深圳市国资委关于深粮集团与深宝股份进行重大资产重组项目立项的批复》以及《深圳市人民政府关于深圳市粮食集团有限公司与深圳市深宝实业股份有限公司资产重组的批复》，同意设立国有

全资公司深圳市福德国有资本运营公司，将深圳市国资委持有的深圳市粮食集团有限公司100%股权，深圳市农产品股份有限公司合计34%股权，深圳市深宝实业股份有限公司16%股权，无偿划转给福德资本并将深粮集团与深深宝进行重大资产重组。为此，需要对所涉及的深圳市粮食集团有限公司模拟股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是深圳市粮食集团有限公司的模拟股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为评估对象涉及的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产等，总资产账面值为308,588.75万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面值为36,049.46万元；净资产账面值为272,539.29万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留审计意见。

企业账上未记录的无形资产为公司及其子公司拥有的专利权15项、注册商标权153项、软件著作权19项，上述无形资产在申请注册过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零，具体情况如下表:

1、15 项专利权：

序号	专利号	专利类型	专利名称	生效期	权利人
1	2016100982273	发明专利	物料输送设备	2016/2/23	深粮集团公司
2	2014103294153	发明专利	一种基于 RFID 的塑料滑托板及其取放和信息读取方法	2014/7/10	
3	2013103044473	发明专利	一种用于采集粮食温度的温度采集系统及方法	2013/7/19	
4	2013102999044	发明专利	一种基于检测粮食堆积高度的装货控制方法及系统	2013/7/17	
5	2012101822447	发明专利	粮食存储的异常监控系统及方法	2012/6/5	
6	2012101822485	发明专利	一种用于实时监控货物卸货的方法和系统	2012/6/5	
7	201210182295X	发明专利	一种结合电子地图的粮食信息处理方法及管理系统	2012/6/5	
8	201210182344X	发明专利	单元化流转的粮食存储方法和系统	2012/6/5	
9	201620135326X	实用新型	码垛输送设备	2016/2/23	
10	2016201362767	实用新型	物料输送设备	2016/2/23	
11	2014206038154	实用新型	防滑托板	2014/10/17	
12	2014303943766	外观设计	托板（带芯片滑动）	2014/10/17	
13	2014303945210	外观设计	托板（滑动）	2014/10/17	
14	2012204347864	实用新型	一种家用碾米机	2012-8-21	多喜米
15	2012304129583	外观设计	碾米机	2012-8-21	

2、153 项注册商标权：

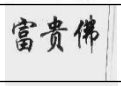
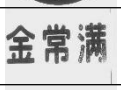
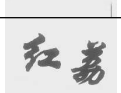
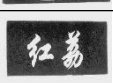
序号	商　标	注册号	商标权人	类别	商标权期限
1		19882631	深粮集团	29	2017.09.07-2027.09.06
2		19882630	深粮集团	35	2017.06.28-2027.06.27
3		19882629	深粮集团	42	2017.09.07-2027.09.06
4		19882628	深粮集团	30	2017.09.07-2027.09.06
5	多宝谷坊 DUO BAO WORKSHOP	19840158	深粮集团	29	2017.09.07-2027.09.06
6	多宝谷坊 DUO BAO WORKSHOP	19840157	深粮集团	30	2017.09.07-2027.09.06
7	多宝谷坊 DUO BAO WORKSHOP	19840156	深粮集团	35	2017.06.21-2027.06.20
8	多宝谷坊 DUO BAO WORKSHOP	19840155	深粮集团	42	2017.09.07-2027.09.06
9	多宝 DuoBao	19840153	深粮集团	42	2017.09.07-2027.09.06
10		19579361	深粮集团	7	2017.08.21-2027.08.20

序号	商　标	注册号	商标权人	类别	商标权期限
11		19579355	深粮集团	35	2017.08.21-2027.08.20
12		19579354	深粮集团	42	2017.08.21-2027.08.20
13		19013937	深粮集团	42	2017.03.07-2027.03.06
14		19013936	深粮集团	29	2017.03.07-2027.03.06
15		19013935	深粮集团	30	2017.03.07-2027.03.06
16		19011665	深粮集团	35	2017.03.07-2027.03.06
17	双宝磨坊	18841168	深粮集团	42	2017.02.14-2027.02.13
18	福喜	18841167	深粮集团	42	2017.05.21-2027.05.20
19	双宝磨坊	18840865	深粮集团	29	2017.05.21-2027.05.20
20	双宝福喜	18840864	深粮集团	29	2017.02.14-2027.02.13
21	双宝磨坊	18840862	深粮集团	30	2017.05.14-2027.05.13
22	双宝福喜	18840861	深粮集团	30	2017.02.14-2027.02.13
23	双宝磨坊	18840859	深粮集团	35	2017.05.14-2027.05.13
24	双宝福喜	18840858	深粮集团	35	2017.02.14-2027.02.13
25	双宝福喜	18840857	深粮集团	42	2017.02.21-2027.02.20
26	深粮双宝	18781524	深粮集团	30	2017.02.07-2027.02.06
27	深粮双宝	18781523	深粮集团	42	2017.02.07-2027.02.06
28	深粮双宝	18781522	深粮集团	29	2017.02.07-2027.02.06
29	双宝谷顶	18781521	深粮集团	29	2017.05.14-2027.05.13
30	深粮双宝	18779719	深粮集团	35	2017.02.07-2027.02.06
31	双宝谷顶	18457746	深粮集团	35	2017.01.07-2027.01.06
32	双宝谷顶	18457745	深粮集团	42	2017.01.07-2027.01.06

序号	商　标	注册号	商标权人	类别	商标权期限
33	双宝谷坊	18457744	深粮集团	30	2017.03.07-2027.03.06
34	双宝 Double Treasure	18457743	深粮集团	35	2017.03.07-2027.03.06
35	双宝 Double Treasure	18457742	深粮集团	30	2017.03.07-2027.03.06
36	双宝 Double Treasure	18457741	深粮集团	42	2017.01.07-2027.01.06
37	深粮多壹	17358913	深粮集团	11	2016.09.07-2026.09.06
38	深粮多壹	17358912	深粮集团	21	2016.09.07-2026.09.06
39	深粮多壹	17358911	深粮集团	31	2016.09.07-2026.09.06
40	深粮多壹	17358910	深粮集团	35	2016.10.21-2026.10.20
41	多壹米网	17358908	深粮集团	31	2016.09.07-2026.09.06
42	多壹米网	17358907	深粮集团	11	2016.09.07-2026.09.06
43	多壹网	17358906	深粮集团	29	2016.09.07-2026.09.06
44	多壹米	17358905	深粮集团	7	2017.01.07-2027.01.06
45	多壹米网	17358897	深粮集团	29	2016.11.14-2026.11.13
46	深粮福壹	16589016	深粮集团	29	2016.05.14-2026.05.13
47	深粮福壹	16589015	深粮集团	30	2016.05.21-2026.05.20
48	深粮福壹	16589014	深粮集团	42	2016.05.14-2026.05.13
49	深粮多壹	15824373	深粮集团	35	2016.04.28-2026.04.27
50	贝格厨房	14105755	深粮集团	30	2015.07.28-2025.07.27
51	深粮多壹	13226978	深粮集团	11	2015.01.07-2025.01.06
52	深粮多壹	13226902	深粮集团	7	2014.12.28-2024.12.27
53		12098133	深粮集团	30	2014.07.14-2024.07.13
54	深粮鱼水情	12098115	深粮集团	30	2014.07.14-2024.07.13

序号	商　标	注册号	商标权人	类别	商标权期限
55		12098093	深粮集团	29	2014.07.14-2024.07.13
56	深粮鱼水情	12098085	深粮集团	29	2014.07.14-2024.07.13
57	深粮 SZCG	11738464	深粮集团	35	2014.04.21-2024.04.20
58	深粮 SZCG	11738379	深粮集团	31	2014.04.21-2024.04.20
59	深粮 SZCG	11738317	深粮集团	30	2014.04.21-2024.04.20
60	深粮 SZCG	11738278	深粮集团	29	2014.06.07-2024.06.06
61	深粮冷链	9992896	深粮集团	39	2012.11.21-2022.11.20
62	深粮物流	9992895	深粮集团	39	2012.11.21-2022.11.20
63	网上粮仓	9782218	深粮集团	42	2012.09.28-2022.09.27
64	网上粮仓	9782196	深粮集团	30	2012.09.28-2022.09.27
65	doximi	9547983	深粮集团	30	2012.06.28-2022.06.27
66	多喜网	9547943	深粮集团	42	2012.06.28-2022.06.27
67	doximi.com	9547923	深粮集团	42	2012.06.28-2022.06.27
68	多喜米网	9547907	深粮集团	42	2012.06.28-2022.06.27
69	多喜米网	9547873	深粮集团	30	2012.06.28-2022.06.27
70	多喜网	9547856	深粮集团	30	2012.08.14-2022.08.13
71		8931520	深粮集团	30	2011.12.21-2021.12.20
72	深粮多喜	8884964	深粮集团	29	2012.02.21-2022.02.20
73	鑫多喜	8884944	深粮集团	29	2012.04.21-2022.04.20
74	新多喜	8884919	深粮集团	29	2012.02.21-2022.02.20
75	新多喜	8884864	深粮集团	30	2012.01.28-2022.01.27
76	鑫多喜	8884841	深粮集团	30	2011.12.07-2021.12.06

序号	商　标	注册号	商标权人	类别	商标权期限
77		8878347	深粮集团	29	2012.08.14-2022.08.13
78		8878299	深粮集团	30	2011.12.07-2021.12.06
79		8878247	深粮集团	30	2011.12.07-2021.12.06
80		8870322	深粮集团	30	2012.01.28-2022.01.27
81		8795463	深粮集团	30	2011.11.14-2021.11.13
82		8795462	深粮集团	30	2011.11.14-2021.11.13
83		8679945	深粮集团	35	2011.11.14-2021.11.13
84		8679936	深粮集团	29	2011.11.07-2021.11.06
85		8679929	深粮集团	30	2011.10.07-2021.10.06
86		7705671	深粮集团	30	2011.01.21-2021.01.20
87		5725458	深粮集团	30	2009.09.14-2019.09.13
88		5725457	深粮集团	30	2009.11.21-2019.11.20
89		5725456	深粮集团	30	2009.09.14-2019.09.13
90		4852039	深粮集团	30	2008.05.14-2018.05.13
91		4852038	深粮集团	30	2008.05.14-2018.05.13
92		3515026	深粮集团	29	2014.11.07-2024.11.06
93		3515025	深粮集团	30	2015.03.28-2025.03.27
94		3247623	深粮集团	30	2013.09.14-2023.09.13
95		3247622	深粮集团	30	2013.09.14-2023.09.13
96		1773531	深粮集团	30	2012.05.21-2022.05.20
97		1654797	深粮集团	30	2011.10.21-2021.10.20
98		1654795	深粮集团	30	2011.10.21-2021.10.20

序号	商　标	注册号	商标权人	类别	商标权期限
99		1510113	深粮集团	30	2011.01.21-2021.01.20
100		1444577	深粮集团	30	2010.09.14-2020.09.13
101		1417745	深粮集团	30	2010.07.07-2020.07.06
102		1417744	深粮集团	30	2010.07.07-2020.07.06
103		1408516	深粮集团	30	2010.06.14-2020.06.13
104		1414718	深粮集团	29	2010.06.28-2020.06.27
105		1382077	深粮集团	31	2010.04.07-2020.04.06
106		1373992	深粮集团	30	2010.03.14-2020.03.13
107		1371481	深粮集团	30	2010.03.07-2020.03.06
108		1353890	深粮集团	30	2010.01.14-2020.01.13
109		1324193	深粮集团	29	2009.10.14-2019.10.13
110		1278866	深粮集团	30	2009.05.28-2019.05.27
111		1278865	深粮集团	30	2009.05.28-2019.05.27
112		1269080	深粮集团	29	2009.04.28-2019.04.27
113		1288876	深粮集团	30	2009.06.28-2019.06.27
114		1268930	深粮集团	30	2009.04.28-2019.04.27
115		1268929	深粮集团	30	2009.04.28-2019.04.27
116		1245937	深粮集团	35	2009.02.07-2019.02.06
117		1171775	深粮集团	29	2008.04.28-2018.04.27
118		1167197	深粮集团	29	2008.04.14-2018.04.13
119		651422	深粮集团	29	2013.07.28-2023.07.27
120		624743	深粮集团	29	2013.01.10-2023.01.09

序号	商　标	注册号	商标权人	类别	商标权期限
121	润香粮品	6444905	深粮集团米业分公司	30	2010.03.28-2020.03.27
122	深粮金壹	23166240	深粮集团	29	2018.03.07-2028.03.06
123	深粮金壹	23166239	深粮集团	30	2018.03.07-2028.03.06
124	深粮金壹	23166237	深粮集团	42	2018.03.07-2028.03.06
125	谷之香	4852040	深粮贝格	30	2008.06.14-2018.06.13
126	和之韵	4852037	深粮物流	30	2008.06.14-2018.06.13
127	向日葵 SUNFLOWER	17070196	面粉公司	30	2016.08.21-2026.08.20
128	绿葵花	3618945	面粉公司	30	2015.01.28-2025.01.27
129	月亮香	3610705	面粉公司	30	2015.01.21-2025.01.20
130	飞鱼	3057176	面粉公司	30	2013.03.14-2023.03.13
131	紫罗兰 VIOLET	1994610	面粉公司	30	2009.04.07-2019.04.06
132		1235220	面粉公司	30	2008.12.28-2018.12.27
133	映山红	1041731	面粉公司	30	2017.06.28-2027.06.27
134	君子兰 KAFFIR LILY	1121222	面粉公司	30	2017.10.21-2027.10.20
135	美人蕉 CANNA	1121223	面粉公司	30	2017.10.21-2027.10.20
136	鸢尾 IRIS	1121251	面粉公司	30	2017.10.21-2027.10.20
137	向日葵 SUNFLOWER	1121252	面粉公司	30	2017.10.21-2027.10.20
138		7219752	华联粮油	31	2010.10.14-2020.10.13
139	粮桥	22608398	华联粮油	31	2018.02.14-2028.02.13
140	海田	3312873	海南海田	31	2013.09.07-2023.09.06
141	谷风香漫	20072529	深粮贝格	29	2017.07.14-2027.07.13
142	益延	6636311	深粮贝格	30	2010.03.28-2020.03.27
143	舞鹤	6567726	深粮贝格	30	2010.03.28-2020.03.27

序号	商　标	注册号	商标权人	类别	商标权期限
144	谷风香漫	5983448	深粮贝格	30	2009.12.14-2019.12.13
145	深粮多喜	21136883	多喜米	40	2017.10.28-2027.10.27
146	深粮多喜	21136273	多喜米	39	2017.10.28-2027.10.27
147	多喜米网	21136729	多喜米	40	2017.10.28-2027.10.27
148	多喜米网	21136248	多喜米	39	2017.10.28-2027.10.27
149	多喜米网	21136240	多喜米	7	2017.12.28-2027.12.27
150	多喜米	21136150	多喜米	7	2017.12.28-2027.12.27
151	深粮多喜	21136092	多喜米	7	2017.12.28-2027.12.27
152		22003874	双鸭山深粮中信粮食基地有限公司	30	2018.01.14-2028.01.13
153		22003511	双鸭山深粮中信粮食基地有限公司	29	2018.01.14-2028.01.13

3、19 项软件著作权：

序号	软件名称	登记号	版本	权利取得方式	权利范围	首次发表日期	登记日期	著作权人
1	粮食仓储可视物流系统	2012SR035790	V1.0	原始取得	全部权利	2012/3/15	2012/5/7	深粮集团
2	RFID 粮食仓储物流管理系统	2012SR035792	V1.0	原始取得	全部权利	2012/3/15	2012/5/7	
3	深圳粮食集团风险管理预警系统	2012SR077614	V1.0	原始取得	全部权利	2012/2/28	2012/8/23	
4	粮食物流 BI 系统	2012SR078900	V1.0	原始取得	全部权利	2011/12/15	2012/8/24	
5	深粮质检管理系统	2012SR091049	V1.0	原始取得	全部权利	2011/8/10	2012/9/24	
6	深粮竞价交易系统	2012SR091051	V1.0	原始取得	全部权利	2011/7/1	2012/9/24	
7	深粮饲养管理系统	2012SR091053	V1.0	原始取得	全部权利	2011/8/3	2012/9/24	
8	深圳粮食网软件	2012SR105595	V1.0	原始取得	全部权利	2011/7/21	2012/11/7	
9	线上竞价管理系统	2013SR118745	V1.0	原始取得	全部权利	2013/9/10	2013/11/4	
10	食品物流信息追溯系统	2013SR139686	V1.0	原始取得	全部权利	2013/6/30	2013/12/6	

序号	软件名称	登记号	版本	权利取得方式	权利范围	首次发表日期	登记日期	著作权人
11	消息推送系统	2013SR139692	V1.0	原始取得	全部权利	2013/4/5	2013/12/6	
12	粮食仓储 BI 系统	2013SR140072	V1.0	原始取得	全部权利	2013/4/1	2013/12/6	
13	移动终端交易系统	2013SR154760	V1.0	原始取得	全部权利	2013/11/25	2013/12/23	
14	深圳军供网软件	2014SR003027	V1.0	原始取得	全部权利	2013/5/1	2014/1/8	
15	粮食供应链管理信息系统	2015SR219789	V1.0	原始取得	全部权利	2015/8/20	2015/11/12	
16	深粮集团储备粮管理平台	2015SR220532	V1.0	原始取得	全部权利	2015/9/10	2015/11/12	
17	粮食供应链管理信息系统 V1.0	2017SR330665	V1.0	原始取得	全部权利	2016.07.02	2017.06.30	深粮多喜米
18	玉米选货系统	2015SR009375	V1.0	原始取得	全部权利	2014.11.11	2015.01.16	华联粮油
19	深粮仓单管理平台（仓单平台）	2018SR033728	V1.0	原始取得	全部权利	2015.10.01	2016.02.17	华联粮油

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。本资产评估报告是为委托人转让股权所服务的，该经济行为是交易双方在公开市场上自愿的交易行为。根据经济行为与评估目的，确定价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2018 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定

评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.《深圳市国资委关于深粮集团与深宝股份进行重大资产重组项目立项的批复》(深国资委函[2017]766 号);

2.《深圳市人民政府关于深圳市粮食集团有限公司与深圳市深宝实业股份有限公司资产重组的批复》(深府函[2018]17 号)。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3.《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过);

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

5.《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

6.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

7.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

8.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);

9.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

10.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

13.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

14.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);

15.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);

16.《上市公司重大资产重组管理办法》;

17.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

18.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);

19.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】第 36 号);

20.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);

21.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号)。

22.财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知(财税〔2018〕32 号)。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号);

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);

7.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号);

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);

9.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号);

10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

13.《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44 号);

14.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

16.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

17.《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49 号);

18.《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50 号);

19.《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51 号);

20.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53 号)。

(四)权属依据

1.国有资产产权登记证;

2.国有土地使用证;

3.房屋所有权证或者不动产权证书;

4.专利证书;

5.商标注册证;

6.著作权相关权属证明;

7.机动车行驶证;

8.有关产权转让合同;

9.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行);

2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行);

3.《中华人民共和国海关进出口税则》(2017 年);

4.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

5.《国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知》(计价格[2002]10 号);

6.《机电产品报价手册》(2017 年);

7.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

8.企业提供的相关工程预决算资料;

9.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

10.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

11.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

12.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

13.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

14.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

15.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

16.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.中天运会计师事务所有限公司出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库;

4.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

5.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

6.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

7.《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字[1984]第 678 号);

8.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

(一) 收益法

由于深粮集团为集团统一经营，按粮食品种作不同划分在不同的公司以完成相关储备任务和动态轮换，相关资源均由集团统一分配（包括储备量和对下属公司的储备服务收入标准），由集团下达储备任务，资金统一管理，货物统一调度，并由相关支持部门提供业务支持，资产存在相互占用情形，内部关联交易较多。因此，合并口径更好的反映深粮集团及其子公司总体的财务状况和经营情况，采用合并报表口径进行评估能更准确的反映企业的整体价值，本次纳入合并范围的企业有：

序号	被投资公司名称	股权比例
1	深圳市深粮置地开发有限公司	100%
2	深圳市深粮物业管理有限公司	100%
3	深圳市面粉有限公司	100%
4	深圳市华联粮油贸易有限公司	100%
5	深圳市深粮质量检测有限公司	100%
6	深圳市深粮多喜米商务有限公司	100%
7	深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司	70%

序号	被投资公司名称	股权比例
8	深圳市深粮冷链物流有限公司	100%
9	东莞市深粮物流有限公司（小合并）	51%
10	深粮仓储（营口）有限公司	100%
11	海南海田水产饲料有限公司	100%

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。

现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值－少数股东权益价值

1.企业整体价值

根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+未纳入合并范围的长期股权投资

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

评估基准日为 2018 年 3 月 31 日下，经营性资产价值的计算公式

$$P = F_0 \times \frac{1}{(1+r)^{9/24}} + \sum_{i=1}^{n} \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+9/12)}} + \frac{F_t}{r \times (1+r)^{(n-0.5+9/12)}}$$

其中：P：评估基准日的经营性资产价值;

F_0：评估基准日至当年年底的企业自由现金流量;

F_i：评估基准日后第 i 整年预期的自由现金流量;

F_t：永续期的自由现金流量;

r：折现率(加权平均资本成本，WACC);

n：完整年度预测期（5 年）;

i：预测期第 i 完整年;

其中，企业自由现金流量计算公式如下:

自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：rf：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，本次评估采用成本法进行评估。

(4)未纳入合并范围的长期股权投资

对未纳入范围的双鸭山深粮中信粮食基地有限公司、珠海恒兴饲料实业有限公司、深圳市多禧股权投资基金管理有限公司和深圳市深远数据技术有限公司分别采用适合的评估方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款和长期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

3.少数股东权益价值

少数股东权益价值为东莞市深粮物流有限公司 49%和深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司 30%的股权价值，本次对少数股东权益单独评估后进行扣减。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日汇率折算为人民币确定其价值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)外购原材料、辅助材料、燃料、外购半成品、在库低值易耗品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭

证，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

(5)在用低值易耗品，采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

(6)产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(7)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2. 长期股权投资

(1)全资及控股长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(2)非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

3. 投资性房地产

根据评估准则规定，投资性房地产有成本法、市场法、收益法等，评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各种方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(1)对于类似物业市场交易案例较少，市场法使用受限，但租赁市场较为活跃，租赁收益具备可预测性及一定的稳定性的物业，采用收益法对其进行评估。

对于不能补交地价转为市场商品房的投资性房地产，市场无类似交易案例，不具备市场法评估条件，由于企业可以通过租赁方式获得收益，可用收益法对现状条件下的市场价值进行评估。

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

1)无长期租约的收益法计算公式:

$$V = \frac{A}{r - g}\left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r}\right)^{n}\right]$$

公式中:

V—市场价值

A—年纯收益

r—折现率

g—纯收益每年递增比率

n—获取纯收益的持续年限

2)有长期租约的收益法计算公式:

$$V = \frac{A_1}{r_1 - g_1}\left[1 - \left(\frac{1 + g_1}{1 + r_1}\right)^{n}\right] + \frac{\frac{A_2}{r_2 - g_2}\left[1 - \left(\frac{1 + g_2}{1 + r_2}\right)^{t-n}\right]}{(1 + r_2)^{n}}$$

公式中:

V—市场价值

A_1—租期内税后年净收益

A_2—租期外年税后净收益

r_1—租期内折现率

r_2—租期外折现率

g_1—租期内纯收益每年递增比率

g_2—租期外纯收益每年递增比率

t—获取纯收益的持续年限

n—租期内获取纯收益的持续年限

具体测算步骤:

搜集并验证与评估对象未来预期有关的数据资料,如评估对象及类似房地产收入、费用的数据资料;

预测评估对象的未来收益;

求取折现率;

选用适宜的收益法公式计算出收益价格;

扣减应补地价(非市场商品房)。

(2)对于类似物业市场交易案例较多,市场交易较为活跃,具备市场法条件的采用市场法对其进行评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

对于已签订拆迁补偿协议的投资性房地产,根据协议约定的回迁面积和用途,按新建后的房地产进行评估;

对于未签订协议或未签订正式协议但已明确纳入城市更新范围的房地产,按现状用途和现状面积,考虑城市更新因素对物业价值的影响,参照类似性质房地产进行评估。

1)运用市场法估价应按下列步骤进行:

- 搜集交易实例;

- 选取可比实例;
- 建立价格可比基础;
- 进行交易情况修正;
- 进行交易日期修正;
- 进行区域因素修正;
- 进行个别因素修正;
- 求出比准价格;
- 扣减应补地价（非市场商品房）。

市场法评估计算公式如下:

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值。

4. 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

A.机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-增值税可抵扣金额

① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2017 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

对于进口设备，设备购置费=CIF+增值税+关税+外贸代理费+银行手续费

②运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

B.运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税

暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36 号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价（如可抵扣）+车辆购置税+新车上户手续费

C.电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2)成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

② 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限)×100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

综合成新率 = 理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

5. 房屋建构筑物

房屋建筑物评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法评估。

(1)收益法

对于类似物业市场交易案例较少，市场法使用受限，但租赁市场较为活跃，租赁收益具备可预测性及一定的稳定性的物业，采用收益法对其进行评估。

对于不能补交地价转为市场商品房的房屋建筑物，市场无类似交易案例，不具备市场法评估条件，由于企业可以通过租赁方式获得收益，可用收益法对现状条件下的市场价值进行评估。

收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法适用的条件是资产和经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。同时未来收益可以正确预测。

A.无长期租约的收益法计算公式:

$$V = \frac{A}{r - g}\left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r}\right)^{n}\right]$$

公式中:

V—市场价值

A—年纯收益

r—折现率

g—纯收益每年递增比率

n—获取纯收益的持续年限

B.有长期租约的收益法计算公式:

$$V = \frac{A_1}{r_1 - g_1}\left[1 - \left(\frac{1+g_1}{1+r_1}\right)^{n}\right] + \frac{\frac{A_2}{r_2 - g_2}\left[1 - \left(\frac{1+g_2}{1+r_2}\right)^{t-n}\right]}{(1+r_2)^{n}}$$

公式中:

V—市场价值

A_1—租期内年纯收益

A_2—租期外年纯收益

r_1—租期内折现率

r_2—租期外折现率

g_1—租期内纯收益每年递增比率

g_2—租期外纯收益每年递增比率

t—获取纯收益的持续年限

n—租期内获取纯收益的持续年限

具体测算步骤:

搜集并验证与评估对象未来预期有关的数据资料,如评估对象及类似房地产收入、费用的数据资料;

预测评估对象的未来收益;

求取折现率;

选用适宜的收益法公式计算出收益价格;

扣减应补地价(非市场商品房或需延期房地产)。

(2)市场法

对于类似物业市场交易案例较多,市场交易较为活跃,具备市场法条件的采用市场法对其进行评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

对于已签订拆迁补偿协议的房屋建筑物,根据协议约定的回迁面积和用途,按新建后的房地产进行评估;

对于未签订协议或未签订正式协议但已明确纳入城市更新范围的房屋建筑物，按现状用途和现状面积，考虑城市更新因素对物业价值的影响，参照类似性质房地产进行评估。

运用市场法估价应按下列步骤进行:

- 搜集交易实例;
- 选取可比实例;
- 建立价格可比基础;
- 进行交易情况修正;
- 进行交易日期修正;
- 进行区域因素修正;
- 进行个别因素修正;
- 求出比准价格;
- 扣减应补地价（非市场商品房）。

市场法评估计算公式如下:

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值。

(3)成本法

对市场交易及租赁不活跃的物业，采用成本法进行评估，房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A.建安综合造价

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

③前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

④资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

⑤可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

B.综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施

只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

6. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1)主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2)未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

(3)纯待摊费用

对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后帐面价值作为评估值，否则评估为零。

7. 土地使用权

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。

由于待估土地为工业用地，其土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益法进行评估。

待估宗地土地用途为工业用地或仓储用地，土地的征地成本数据

较难取得，且成本法难以准确的反映土地的市场价值，故不适于使用成本法进行评估。

评估基准日，评估对象周边相类似的土地市场成交案例较多，由于市场法能较好地反映宗地在现状条件下的市场价值，结合评估目的，故可以选用市场法评估宗地价值。

(1)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价×K1×K2×K3×(1+∑K)+K4

式中：K1－期日修正系数

K2－土地使用年期修正系数

K3－容积率修正系数

∑K－影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4－开发程度修正

(2)市场比较法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式:

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

8. 其他无形资产

对企业外购软件根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，评估人员采用市场法进行评估，具体如下：通过向软件供应商进行询价，对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上

有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

对于表外无形资产，依据相关评估准则，资产收集情况和适用 前提条件、选用成本法评估相关资产价值，评估方法如下;

(1)基本公式

本次评估采用成本法，成本法基本公式如下:

评估值=重置成本×(1－贬值率)

(2)评估参数的确定

A.重置成本确定

重置成本=人工成本+材料成本+其他费用+创作环境配套成本+利润

①人工成本

人工成本包括与专利技术相关人员的工资薪酬等成本。根据评估基准日该研发专利技术所需要的人员数量、企业工资薪酬水平以及研发所耗时长综合所得。

②材料成本

材料成本包括原材料、设备费及制作费等，评估按照实际发生费用评估。

③其他费用

其他费用包括差旅费、调研费、代理费、审查费、申请费及登记费等，评估按照实际发生费用评估。

④创作环境配套成本

创作环境配套成本是指与无形资产研发有关，应摊入无形资产成本的费用，包括后勤人员工资、管理费用、非专业设备折旧费、能源费用等。

创作环境配套成本=(人工成本+材料成本+其他费用)×管理费率

⑤利润

利润是指以无形资产的人工成本、材料成本及其他费用为基础，按同类型企业平均成本利润率计算的利润。

利润=(人工成本+材料成本+其他费用+创作环境配套成本)×成本利润率

B.贬值率的确定

无形资产的贬值体现在功能性和经济型方面的贬值，且贬值通过其经济寿命的减少和缩短体现。评估时，把无形资产的贬值以其剩余经济寿命的减少来体现。无形资产的贬值率计算如下:

贬值率 = 已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C.评估值的确定

评估值=重置成本×(1 − 贬值率)

9. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为房屋维修改造相关费用，评估人员调查了解长期待摊费用发生的原因，查阅装饰装修的相关资料，核实其真实性、账面价值的准确性及摊销是否正确。由于房屋相关的改造、维修等情况已在相应的房屋建筑物中进行了评估，故将该部分的长期待摊费用评估为零。

10. 负债

负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括:短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、其他流动负债；非流动负债包括：长期借款、专项应付款和递延收益。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，对于其他非流动负债（递延收益性质）以企业应缴纳的所得税作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年8月13日至2018年10月12日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2018年8月13日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2018年8月20日至2018年9月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、土地使用权、专利、软件著作权、商标等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(四) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告草稿。

(五) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后当地粮油储备政策、结算方式及市场结构不发生重大变化；

5.假设企业各项投资项目可以按预计投产计划完成并如期投入使用；

6.假设平湖储备库可以按预计的金额正常租赁使用；

7.假设面粉厂按现状使用，不作项目变更、不作产权变更，在土地使用年限内能够一直合法持续使用，不存在因破产、清算、自愿或强制迁出高新区等情形；

8.假设企业拟实施的2018-2020年长效激励方案可以得到批准并按预计方案执行；

9.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

深圳市粮食集团有限公司截止评估基准日母公司模拟单体报表的总资产账面值为308,588.75万元，总负债账面值为36,049.46万元，净资产账面值为272,539.29 万元。

深圳市粮食集团有限公司截止评估基准日模拟合并报表的总资产账面值为495,751.09万元，总负债账面值为177,331.54万元，净资产账面值为318,419.55万元，归属于母公司的所有者权益为306,812.80万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为611,883.44万元，较合并口径下归属于母公司的所有者权益增值额为305,070.64万元，增值率为99.43%。

(二) 资产基础法评估结果

深圳市粮食集团有限公司评估基准日母公司模拟总资产账面值308,588.75万元，评估值641,093.12万元，评估增值332,504.37万元，

增值率 107.75%；总负债账面值 36,049.46 万元，评估值 34,789.85 万元，评估减值 1,259.61 万元，减值率 3.49%；净资产账面值 272,539.29 万元，评估值 606,303.27 万元，评估增值 333,763.98 万元，增值率 122.46%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	245,771.17	253,714.63	7,943.46	3.23
二、非流动资产	2	62,817.58	387,378.49	324,560.91	516.67
其中：长期股权投资	3	37,643.74	297,988.89	260,345.15	691.60
投资性房地产	4	15,039.26	66,734.89	51,695.63	343.74
固定资产	5	5,639.45	18,422.66	12,783.21	226.67
在建工程	6	402.98	388.85	-14.13	-3.51
油气资产	7	0.00	0.00		
无形资产	8	1,276.63	3,095.51	1,818.88	142.48
其中：土地使用权	9	1,019.21	1,701.44	682.23	66.94
其他非流动资产	10	2,815.52	747.69	-2,067.83	-73.44
资产总计	**11**	**308,588.75**	**641,093.12**	**332,504.37**	**107.75**
三、流动负债	12	34,369.98	34,369.98	0.00	0.00
四、非流动负债	13	1,679.48	419.87	-1,259.61	-75.00
负债总计	14	36,049.46	34,789.85	**-1,259.61**	**-3.49**
净资产	**15**	**272,539.29**	**606,303.27**	**333,763.98**	**122.46**

(三) 评估结论的差异分析及最终结论的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 611,883.44 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 606,303.27 万元，两者相差 5,580.17 万元，差异率为 0.92%。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、行业竞争力、客户资源、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。

鉴于本次评估的目的，交易双方更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，收益法更适用于本次评估目的，因此选用收益法评估结果。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：深圳市粮食集团有限公司的模拟股东全部权益价值评估结果为611,883.44万元。

本次评估未考虑控股权产生的溢价以及流动性对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一)被评估单位评估基准日会计报表均经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

被审计单位名称	报告名称	报告号	出具日期
深圳市粮食集团有限公司	截止2018年3月31日两年一期模拟审计报告	中天运[2018]审字第91082号	2018年5月31日

(二)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性，资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(三)由于存在资产剥离情形，本次评估对象为深圳市粮食集团有限公司模拟口径的股东全部权益价值。

(四)对于账面已形成的政府补助/递延收益，由于并非实际承担的负债项目，故本次评估中，考虑企业所得税因素影响，对递延收益按其需承担的所得税进行评估，未考虑相关项目尚未验收、暂未实施的影响。

(五)深粮集团粮油储备模式为“委托承储、动态储备、费用定额包干”的动态储备模式，深圳市政府对承储单位采用先预拨后结算的方式结算，每年会对各承储单位按一定的比例进行当年储备粮油服务收入的预拨，根据《深圳市粮食储备管理暂行办法》（深府[2008] 179号）、《储备粮包干操作规程》（深财科[2011]1号）和《储备油包干操作规程》（深财科[2014]210号），当年储备任务完成后，主管部门会对已预拨的年度进行储备粮油费用专项审计，并根据专项审计结果对储备粮油费用进行结算，多退少补，累计形成预拨金额和结算办法差异额2.19亿元，母公司在其他流动负债科目核算，应付补贴款中2.19亿元为历史年度因粮食储备业务历年拨付金额和考核办法规定金额差异形成的未结算款项，未来实际结算时间、结算金额均尚不明确，故资产基础法中按账面值评估，收益法中也进行同口径处理，将其中2.19亿作为非经营性负债处理，提请交易双方关注上述评估处理对交易方案的影响。

(六)根据深圳规划和国土资源委员会出具的《深圳市粮食集团有限公司重组上市（改制）土地资产处置方案一览表》，本次评估纳入范围内的房地产处置方案如下:

序号	单位名称	项目名称	建筑面积（㎡）	房地产用途	房地产性质	处置方案
1	深圳市粮食集团有限公司	世界贸易广场C座907、1007、1401-1407、1501-1507、1601-1607、1701-1707、1801-1807、1901-1907、2001-2006、2201-2205、2301-2305、2401-2405、2501-2505、2601-2605；A座1304-1308	10,132.94	公寓式办公	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
2	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区贝丽花园21栋地层南1-7轴、21栋701	240.14	商业及住宅	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
3	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区八卦岭商场宿舍11栋1楼南边栋	170.21	单身宿舍	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
4	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区新秀村22栋106	97.40	住宅	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
5	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区布心花园14栋116、117	168.6	住宅	商品房	备案，纳入重组（改制）范围

序号	单位名称	项目名称	建筑面积（㎡）	房地产用途	房地产性质	处置方案
6	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区布心单身宿舍 10 栋 410-424、113	650.68	单身宿舍	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
7	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区布心路布心工业厂房 6 栋一层 A、二层 A	1,599.03	厂房	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
8	深圳市粮食集团有限公司	福田区上步南路国企大厦永辉楼 25A、29D、29H、26G、26H、29A、29E；永富楼 27E、29D	781.59	公寓式办公	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
9	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角海傍街 6 号进出口仓库整栋	905.20	仓库	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
10	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角镇内海傍路进出口仓库整栋	864.22	仓库	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
11	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角碧海花园 1 栋 402	83.25	住宅	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
12	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区东湖路鹏城花园 16 栋 108、112	83.23	多层铝窗住宅	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
13	深圳市粮食集团有限公司	南山区学府路华府花园 6 栋 145、146	142.12	商业	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
14	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区翠竹路翠拥华庭（二期）君悦阁 5E	96.19	住宅	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
15	深圳市面粉有限公司	南山区松坪山生活公寓 4 栋 401、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412	497.20	单身宿舍	非商品房	维持土地使用现状，不做项目变更，不做权属变更，以非商品房性质纳入重组土地资产范围
16	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区深南中路和平路交汇处鸿隆世纪广场 110、111、113、114	132.93	商业	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
17	深圳市粮食集团有限公司	龙岗布吉工业区厂房一栋至六栋；1 号宿舍、2 号宿舍	20,493.95	工业及配套宿舍	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
18	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区黄贝路景贝南 25 栋 105、205、25 栋 1 号	1,112.21	商业及住宅	商品房	备案，纳入重组（改制）范围

序号	单位名称	项目名称	建筑面积（㎡）	房地产用途	房地产性质	处置方案
19	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区解放路文山楼三栋 402	75.43	商业	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
20	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角中兴街 13 号进出口综合楼前座、后座	3,491.79	商业、办公	商品房	首层到期部分收回，办理完土地延期手续后，纳入重组（改制）范围，其余部分备案，纳入重组（改制）范围
21	深圳市粮食集团有限公司	南山区北环大道北科苑路西深圳市面粉厂食品车间、主车间、成品库、圆筒库、设备配套用房、速冻食品车间、锅炉房、办公宿舍楼	19,404.85	厂房、仓库、配套、宿舍办公	非商品房	维持土地使用现状，不做项目变更，不做权属变更，以非商品房性质纳入重组土地资产范围
22	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区宝安北路笋岗仓库 823 整栋、822 栋 C、819 栋 A1	19,479.61	仓储	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围，转商品性质后限整体转让。
23	深圳市粮食集团有限公司	南山区沙河西路深圳市曙光粮食储备库	45,335.79	仓储	非商品房	按最终规划验收的面积补地价，转商品性质，纳入重组（改制）范围。
24	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区田贝四路田苑新村 5-11 号综合楼 8 栋一层、201、202、203、204、703、706、803、806；9 栋 101；13 栋 801、803；	1,783.07	商业、住宅	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
25	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角中英街进出口商住楼一层南 A、一层南 B、第二层	2,342.72	商业	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
26	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角环城路榕树巷进出口职工住宅楼 B 单元 702	64.42	住宅	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
27	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角恩上村 35 号三家店住宅楼 7D1	66.89	住宅	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
28	深圳市粮食集团有限公司	福田区世界贸易广场裙楼 3 层	4,248.99	商业	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
29	深圳市粮食集团有限公司	光明新区深粮公明厂区厂宿舍一、宿舍二、食堂、厂房一、厂房二、厂房三、厂房四	20,211.56	工业	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围

序号	单位名称	项目名称	建筑面积（㎡）	房地产用途	房地产性质	处置方案
30	深圳市粮食集团有限公司	龙华区深粮观澜汽车电子特色工业园	108,011.44	工业	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围，涉及河道改造规划部分宗地，请深粮集团配合龙华管理局办理土地收回手续。
31	深圳市粮食集团有限公司	南山区北环路福粮仓库仓库楼、办公楼、宿舍楼	9,353.64	仓库、办公、宿舍、配电房	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围，转商品性质后限整体转让。
32	深圳市粮食集团有限公司	南山区北环路嘉丽米厂仓库、加工厂、职工宿舍	8,426.51	仓储	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围，转商品性质后限整体转让。
33	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区南极路南华大厦主楼一层-三层（C座）	1,185.84	综合楼	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
34	深圳市粮食集团有限公司	龙华区深粮罗湖工业区厂房一栋、二栋、三栋；宿舍四栋、五栋	1,3977.60	工业	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
35	深圳市粮食集团有限公司	龙华区深粮松元村工业厂第 1 栋（厂房）、第 2 栋（厂房）、第 3 栋（宿舍）、员工宿舍楼、新建厂房	11,653.48	工业	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
36	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区东门路、文锦路口怡泰大厦 A 座 1103；A 座、B 座裙楼 213；A 座、B 座裙楼 202；A 座、B 座裙楼 103	480.17	商业、住宅	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
37	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区宝安路日豪名园 8C1、8B4、8B3	195.83	住宅	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
38	深圳市粮食集团有限公司	南山区南新路南山统建商住楼 1 栋 E8、E7、E6、E5、E4、E3、E2、E1	1,506.77	办公	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
39	深圳市粮食集团有限公司	南山区松坪山生活公寓 4 栋 501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512；东部集团松坪山住宅 4 栋 105、505、705	761.02	单身宿舍、住宅	非商品房	维持土地使用现状，不做项目变更，不做权属变更，以非商品房性质纳入重组土地资产范围
40	深圳市面粉有限公司	南山区松坪山单身宿舍 16 栋 410-421、510-521	969.02	单身宿舍	非商品房	维持土地使用现状，不做项目变更，不做权属变更，以非商品房性质纳入重组土地资产范围

序号	单位名称	项目名称	建筑面积（㎡）	房地产用途	房地产性质	处置方案
41	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋底层、1-701、3-702、3-201、3-202、3-301、3-302、3-401、3-402、3-501、3-502、3-601、3-602、3-701	1,507.80	商住混合	非商品房	补交地价，转为商品性质，纳入重组土地资产范围
42	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区宝安北路笋岗仓库区单身宿舍丙栋 705-707	108.33	宿舍	商品房	备案，纳入重组（改制）范围
43	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区湖贝路 12 号粮食集团综合楼	2,003.19	商业、办公	非商品房	补交地价，转为商品性质，纳入重组土地资产范围
44	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角田心东路综合楼 1 栋 603 房	90.04	住宅	非商品房	补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围
45	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角中英街商贸综合楼 105、205	173.38	商业	非商品房	办理完土地续期手续后，同意按照补地价，转商品性质纳入重组（改制）范围

非商品房性质房地产中第 22、39、40 项面粉厂厂房及松坪山公寓处置方案为：维持土地使用现状，不做项目变更，不做权属变更，以非商品房性质纳入重组土地资产范围，故本次评估未扣减应补地价。

(七)应补地价的确定依据及交纳情况

非商品性质房地产评以及下表第 1 项需办理土地延期的房地产商品房评估值中已扣减其转换为市场商品房或延期预计需补交的地价款共 17,298.89 万元，其中除第 3 项为预计金额 2,348.11 万元外，其余均已取得地价通知单。第 3 项最终应补地价款以国土部门核定以准。评估基准日已交纳第 4、8、16、17、21 项基准日已交纳完地价。

收益法中经营性房地产对尚未交纳的地价作为资本性支出，非经营性房地产在评估值中扣减应补地价，本次评估未考虑因补地价换证涉及的相关契税及印花税的影响。

序号	单位名称	项目名称	建筑面积（㎡）	房地产用途	地价扣减依据	基准日地价交纳情况
1	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角中兴街 13 号进出口综合楼前座、后座	3,491.79	商业、办公	地价通知单（延长期限）	尚未缴纳

序号	单位名称	项目名称	建筑面积（㎡）	房地产用途	地价扣减依据	基准日地价交纳情况
2	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区宝安北路笋岗仓库 823 整栋、822 栋 C、819 栋 A1	19,479.61	仓储	地价通知单	尚未缴纳
3	深圳市粮食集团有限公司	南山区沙河西路深圳市曙光粮食储备库	45,335.79	仓储	**根据规则测算**	尚未缴纳
4	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区田贝四路田苑新村 5-11 号综合楼 8 栋一层、201、202、203、204、703、706、803、806; 9 栋 101; 13 栋 801、803;	1,783.07	商业、住宅	地价通知单	**已交纳**
5	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角中英街进出口商住楼一层南 A、一层南 B、第二层	2,342.72	商业	地价通知单	尚未缴纳
6	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角环城路榕树巷进出口职工住宅楼 B 单元 702	64.42	住宅	地价通知单	尚未缴纳
7	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角恩上村 35 号三家店住宅楼 7D1	66.89	住宅	地价通知单	尚未缴纳
8	深圳市粮食集团有限公司	福田区世界贸易广场裙楼 3 层	4,248.99	商业	地价通知单	**已交纳**
9	深圳市粮食集团有限公司	光明新区深粮公明厂区厂宿舍一、宿舍二、食堂、厂房一、厂房二、厂房三、厂房四	20,211.56	工业	地价通知单	尚未缴纳
10	深圳市粮食集团有限公司	龙华区深粮观澜汽车电子特色工业园	108,011.44	工业	地价通知单	尚未缴纳
11	深圳市粮食集团有限公司	南山区北环路福粮仓库仓库楼、办公楼、宿舍楼	9,353.64	仓库、办公、宿舍、配电房	地价通知单	尚未缴纳
12	深圳市粮食集团有限公司	南山区北环路嘉丽米厂仓库、加工厂、职工宿舍	8,426.51	仓储	地价通知单	尚未缴纳
13	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区南极路南华大厦主楼一层-三层 （C 座）	1,185.84	综合楼	地价通知单	尚未缴纳
14	深圳市粮食集团有限公司	龙华区深粮罗湖工业区厂房一栋、二栋、三栋； 宿舍四栋、五栋	1,3977.60	工业	地价通知单	尚未缴纳

序号	单位名称	项目名称	建筑面积（㎡）	房地产用途	地价扣减依据	基准日地价交纳情况
15	深圳市粮食集团有限公司	龙华区深粮松元村工业厂第1栋（厂房）、第2栋（厂房）、第3栋（宿舍）、员工宿舍楼、新建厂房	11,653.48	工业	地价通知单	尚未缴纳
16	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区东门路、文锦路口怡泰大厦A座1103；A座、B座裙楼213；A座、B座裙楼202；A座、B座裙楼103	480.17	商业、住宅	地价通知单	**已交纳**
17	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区宝安路日豪名园8C1、8B4、8B3	195.83	住宅	地价通知单	**已交纳**
18	深圳市粮食集团有限公司	南山区南新路南山统建商住楼1栋E8、E7、E6、E5、E4、E3、E2、E1	1,506.77	办公	地价通知单	尚未缴纳
19	深圳市粮食集团有限公司	南山区松坪山生活公寓4栋501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512；东部集团松坪山住宅4栋105、505、705	761.02	单身宿舍、住宅	地价通知单	尚未缴纳
20	深圳市面粉有限公司	南山区松坪山单身宿舍16栋410-421、510-521	969.02	单身宿舍	地价通知单	尚未缴纳
21	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区田贝三路综合楼7栋底层、1-701、3-702、3-201、3-202、3-301、3-302、3-401、3-402、3-501、3-502、3-601、3-602、3-701	1,507.80	商住混合	地价通知单	**已交纳**
22	深圳市粮食集团有限公司	罗湖区湖贝路12号粮食集团综合楼	2,003.19	商业、办公	地价通知单	尚未缴纳
23	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角田心东路综合楼1栋603房	90.04	住宅	地价通知单	尚未缴纳
24	深圳市粮食集团有限公司	盐田区沙头角中英街商贸综合楼105、205	173.38	商业	地价通知单	尚未缴纳

(八) 面粉厂位于深圳市高新区，根据深圳市规划和国土资源委员会2014年4月4日公告的《深圳市南山07-01&02&03&04&05&06&07号片区[高新技术区]法定图则(修编)》，面粉厂所在片区法定图则规划为新型产业用地，规划容积率为4.5。根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例(2006年修正本)》第二十九条禁止转让高新区内以协议方

式出让并减免土地使用权出让金的土地及其地上建筑物。因破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形确需转让的，其土地转让价格不得高于原出让合同价，建筑物转让价格不得高于成本价减折旧。第三十一条：禁止改变高新区内工业用地性质和建筑物功能，禁止将非商品性质的房地产转为商品性质。

根据《深圳市规划和国土资源委员会关于深圳市粮食集团有限公司重组改制土地资产处置方案的批复》中关于面粉厂的批复为："维持土地使用现状，不做项目变更、不做产权变更，按非商品性质纳入本次重组范围。"

根据深圳市粮食集团有限公司向深圳市规划和国土资源委员会出具的《深圳市粮食集团有限公司关于重组土地资产处置的承诺函》中承诺："对于深圳市面粉厂土地资产，承诺未来将积极配合深圳市高新技术产业园区土地规划调整。"

基于上述情况，故本次对面粉厂房地产均按其现状条件进行评估，未考虑法定图则容积率已调整以及未来规划调整可能的强制迁出因素对评估结论的影响。

(九)根据《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》，对于建成年限超过15年，面积大于3000平方米的旧工业区，具备城市更新的基本要求，本次评估位于深圳龙华区观澜街道的观澜工业区、布吉街道杓妈岭厂房及宿舍以及及公明街道的深粮公明厂区符合上述条件，但自身城市更新所涉及的因素复杂且有较大的不确定性，故本次评估未考虑"工改工"因素的影响，由于观澜地块为未来规划地铁线路附近，周边已有城市更新项目启动或申报，处于深圳市城市更新"十三五"规划优先拆除重建区，本次评估采用市场法进行评估，其市场价值包含了一定的旧改预期因素。在收益法评估中，由于涉及旧改预期，无法准确预测其未来收益，故收益法评估时将观澜工业园相关物业按现状作价值作为非经营性资产考虑。

(十)评估对象中南山区沙河西路深圳市曙光粮食储备库尚未取得不动产登记证书，于本报告出具日，深粮集团正在积极与相关部门协商办理曙光粮库的房产证与非商品房转商品房手续事宜，本次评估房屋建筑物面积 45,254.34 平方米系以深圳市地籍测绘大队提供的建设《建设工程竣工测量报告》（深测房（竣）B2-201800296 号）记载以及《深圳市规划国土局南山管理局关于深圳市曙光粮食储备库规划保留有关事宜的复函》为准，最终建筑面积以不动产登记证所记载的面积为准，本次评估未考虑未办证情况对评估结论的影响。

(十一)龙岗布吉区工业厂房一~六栋、景贝南 25 栋 105、205 房产的证载权利人为深粮集团的前身“深圳市粮食总公司”，相关证载权利人更名后未办理房产证相应的更名手续。

罗湖区解放路文山楼 3 栋 402 房产的证载权利人为深圳市沙头角进出口贸易公司。依据深圳市国土资源和房产管理局《关于深圳沙头角进出口贸易公司改制土地资产处置方案的批复》（深国房〔2006〕53 号），深圳市沙头角进出口贸易公司于 2006 年改制，上述房产剥离至深粮集团，截止评估报告日，尚未完成房产过户登记手续。

广州市东山区环市路天胜村 23 号首层楼房产的证载权利人为深圳市沙头角进出口贸易公司。依据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会《关于深圳沙头角进出口贸易公司改制总体方案的批复》（深国资委〔2006〕440 号），深圳市沙头角进出口贸易公司于 2006 年改制，上述房产剥离至深粮集团，但一直未办理房产过户登记手续。

(十二)黑龙江红兴隆农垦深信粮食产业园有限责任公司所属两宗位于黑隆江省五九七农场第六管理区第一作业站铁路东侧的土地使用权（面积共 213,780.69 平方米），已签订国有土地出合同并已交纳土地出让金，截至评估基准日，两宗土地尚未办理不动产权登记。

(十三) 深粮集团租赁的布吉农产品批发市场 F105、F106、F205、F206、F207 号档位、福田农产品批发市场一层 A63 号、A69 号、A71 号、A79 号、A81 号、A93 号、A95 号、A97 号，面粉公司租赁的福田农产品批发市场一层 A65 号房产租赁期限均为 50 年，根据《中华人

民共和国合同法》第二百一十四条规定:“租赁期限不得超过二十年,超过二十年的,超过部分无效”,因而,上述租赁期限超过20年的部分应被认定为无效。但鉴于《中华人民共和国合同法》于1999年10月1日生效,附件一中第1项至第16项租赁房产均于1998年及之前签订,当时适用的《中华人民共和国民法通则》和《中华人民共和国经济合同法》并未对租赁期限有明确限制,故该情形不会导致房屋租赁合同无效,本次评估按剩余租赁期考虑相关租赁合同权益。

(十四)2015年7月9日,深粮集团控股子公司东莞市深粮物流有限公司签订编号为44031000-2015年(深)字0023号的《固定资产借款合同》,借款金额为2.73亿元,借款期限为自2015年7月13日起至2023年7月12日。针对上述借款,除深粮集团提供全额连带保证之外,东莞市深粮物流有限公司以其所有的东府国用(2014)第特6号《国有土地使用权证书》对应的国有土地使用权提供抵押担保。

(十五)截至评估报告日,深粮集团及子公司涉及的担保情况如下

序号	融资方	融资金额(万元)	借款/授信期限	担保方式
1.	食品产业园	最高限额:2,866	自2015年6月2日起至2021年11月15日	最高额保证;连带保证责任担保债权的本金最高余额为1,462万元
2.	食品产业园	最高限额:8,000	自2015年6月2日起至2021年11月16日	最高额保证;连带保证责任担保债权的本金最高余额为4,080万元
3.	深粮物流	27,300	自2015年7月13日起至2023年7月12日	连带保证责任;保证债权的本金数额为27,300万元,东莞物流公司以东府国用(2014)第特6号《国有土地使用权证书》对应的国有土地使用权提供抵押担保
4	深粮物流	10,000	授信	连带责任担保
5	深粮物流	最高限额:20,000	首个授信使用日起5年	连带保证责任;保证最高债务金额为10,200万元

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒

体，需评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 10 月 12 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：郑晓芳　　资产评估师：王爱柳

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十月十二日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件;

附件二、被评估单位模拟审计报告;

附件三、委托人和被评估单位法人营业执照;

附件四、委托人和被评估单位主要资产产权文件;

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函;

附件七、签名资产评估师的承诺函;

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件及资产评估资格证书交回说明;

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件;

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;

附件十一、签名资产评估师职业资格证书复印件。