

本报告依据中国资产评估准则编制

**深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现
金购买东莞市深粮物流有限公司股权所
涉及该公司股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中企华评报字(2021)第 6183 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年六月一日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4711020110470901202100069

资产评估报告名称： 深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及该公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中企华评报字(2021)第6183号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 王广宇(资产评估师)、郑晓芳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	34
九、评估假设	36
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	39
十二、资产评估报告使用限制说明	46
十三、资产评估报告日	47
资产评估报告附件	48

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专业人员遵守法律、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和使用评估结论，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其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、资产评估师对评估对象及其所涉及资产通过询问、访谈、核对、抽查监盘、勘查等形式进行现场调查；本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有

瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

八、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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

深圳市深粮控股股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受深圳市深粮控股股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对东莞市深粮物流有限公司股东全部权益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：深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权，需对东莞市深粮物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，为委托方上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：东莞市深粮物流有限公司股东全部权益价值。

评估范围：东莞市深粮物流有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产(货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产)、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 136,309.55 万元；负债包括流动负债(短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年到期非流动负债)和非流动负债(长期借款、应付债券、其他非流动负债)，总负债账面价值为 100,740.46 万元；净资产账面价值为 35,569.09 万元。

评估基准日：2020 年 12 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资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

东莞市深粮物流有限公司评估基准日总资产账面价值为 136,309.55 万元，评估价值为 162,949.83 万元，增值额为 26,640.28 万元，增值率为 19.54%；总负债账面价值为 100,740.46 万元，评估价值为 97,300.50 万元，减值额为 3,439.96 万元，减值率为 3.41%；净资产账面价值为 35,569.09 万元，资产基础法评估价值为 65,649.33 万元，增值额为 30,080.24 万元，增值率为 84.57%。

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：2020 年 12 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	25,764.54	25,764.54	0.00	0.00
二、非流动资产	2	110,545.01	137,185.29	26,640.28	24.10
其中：长期股权投资	3	31,421.29	38,629.20	7,207.91	22.94
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	35,843.55	43,254.28	7,410.73	20.68
在建工程	6	26,637.68	29,228.11	2,590.43	9.72
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	16,449.53	25,880.74	9,431.21	57.33
其中：土地使用权	9	14,569.61	23,965.47	9,395.86	64.49
其他非流动资产	10	192.96	192.96	0.00	0.00
资产总计	11	136,309.55	162,949.83	26,640.28	19.54
三、流动负债	12	48,060.71	48,060.71	0.00	0.00
四、非流动负债	13	52,679.75	49,239.79	-3,439.96	-6.53
负债总计	14	100,740.46	97,300.50	-3,439.96	-3.41
净资产	15	35,569.09	65,649.33	30,080.24	84.57

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金
购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及
该公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

深圳市深粮控股股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买股权所涉及的东莞市深粮物流有限公司股东全部权益在评估基准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、被评估单位和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深粮控股股份有限公司，被评估单位为东莞市深粮物流有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无

(一)委托人简介

企业名称：深圳市深粮控股股份有限公司

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

法定代表人：祝俊明

注册资本：115,253.5254 万元人民币

股本：115,253.5254 万元人民币

社会统一信息代码：91440300192180754J

公司类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1981年07月30日

经营期限：1981年07月30日至长期

主要经营范围：一般经营项目是：粮油收购和销售、粮油储备；粮油及制品经营及加工；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)；饲料的经营及加工(以外包的方式经营)；粮油物流、饲料物流、茶园等项目投资、经营管理及开发；饲料、茶叶销售；仓储服务；粮食流通服务；现代粮食供应链服务；粮油、茶、植物产品、软饮料和食品的技术开发、技术服务；电子商务及信息化建设，信息技术开发及配套服务；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；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业的开发、经营、租售、管理；物业管理；为酒店提供管理服务。(以上涉及国家法律、行政法规、国务院决定规定须报经审批的项目，须经审批后方可经营)。许可经营项目是：预包装食品(不含复热预包装食品)的批发(非实物方式)；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)。

截至评估基准日，深圳市深粮控股股份有限公司的前十大股东如下：

序号	股东名称	持股比例%	持股数(股)
1	深圳市食品集团有限公司	63.79	735,237,253
2	深圳市农产品集团股份有限公司	8.23	94,832,294
3	香港中央结算有限公司(陆股通)	0.53	6,106,211
4	孙慧明	0.30	3,436,462
5	林俊波	0.28	3,200,000
6	陈九阳	0.21	2,434,900
7	徐文星	0.19	2,166,607
8	胡祥主	0.14	1,563,000
9	中央汇金资产管理有限责任公司	0.13	1,472,625
10	高丽芝	0.13	1,464,100

(二)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：东莞市深粮物流有限公司(以下简称“深粮物流”)

法定住所：东莞市麻涌镇漳澎村新港南路8号

法定代表人：杜建国

注册资本：29,800.00 万元人民币

实收资本：29,800.00 万元人民币

社会统一信息代码：91441900073476720G

公司类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：2013年05月15日

经营期限：2013年05月15日至长期

主要经营范围：集装箱和散杂货仓储及其它配套服务；集装箱和散杂货运输；生产：食品(粮油)、饲料及饲料添加剂；粮食收购；批发、零售：预包装食品(粮油)、散装食品(粮油)，饲料及饲料添加剂；港口经营、港口钢材件杂货装卸；道路货物运输；水路运输，水路运输服务；粮油仓储；互联网信息服务；粮油、饲料质检技术服务；酒店管理；实业投资；市场经营管理；供应链管理服务；国际货运代理、国内货运代理；报关代理、报检代理；物业管理、物业租赁；货物进出口、技术进出口。(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)

2.公司历史沿革及股权结构

(1)公司设立

2013年5月15日，东莞市深粮物流有限公司由王镇威、方家齐共同出资设立，注册资本为50.00万元，其中，王镇威出资25.00万元，出资比例为50.00%；方家齐出资25.00万元，出资比例为50.00%；以上出资均以货币形式缴纳。首期实缴出资0.00万元，其余认缴出资在营业执照签发之日起2年内缴足

东莞市深粮物流有限公司设立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	王镇威	25.00	50.00

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
2	方家齐	25.00	50.00
	合计	50.00	100.00

(2)股权转让、增资及变更公司类型

2013年7月4日，东莞市深粮物流有限公司召开股东会，同意变更公司类型及股东，原公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，现变更为：有限责任公司(其他有限责任公司)；原股东为：王镇威、方家齐；现变更为：深圳市粮食集团有限公司、东莞市果菜副食交易市场有限公司；同意王镇威将占公司注册资本50.00%共25.00万元的出资转让给深圳市粮食集团有限公司；同意方家齐将占公司注册资本49.00%共24.50万元的出资转让给东莞市果菜副食交易市场有限公司；同意方家齐将占公司注册资本1.00%共0.50万元的出资转让给深圳市粮食集团有限公司；同意变更公司注册资本及实收资本，注册资本由50万元变更为128.00万元，实收资本由原来0.00万元变更为128.00万元；新增部份由深圳市粮食集团有限公司、东莞市果菜副食交易市场有限公司共同出资，其中深圳市粮食集团有限公司以货币出资65.28万元，占注册资本51.00%，东莞市果菜副食交易市场有限公司以货币出资62.72万元，占注册资本49.00%。

2013年7月10日，东莞恒诚会计师事务所出具“粤莞恒验字[2013]A090号”《验资报告》，验证截至2013年7月10日，东莞市深粮物流有限公司已收到深圳市粮食集团有限公司、东莞市果菜副食交易市场有限公司以货币形式缴纳的新增资本合计128.00万元。

本次变更完成后，东莞市深粮物流有限公司的股权结构变更如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	深圳市粮食集团有限公司	65.28	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	62.72	49.00
	合计	128.00	100.00

(3)变更经营范围及增资

2013年9月13日，东莞市深粮物流有限公司召开股东会，同意将公司经营范围更改为：粮油加工；集装箱和散杂货仓储及其它配套服务；集装箱和散杂货运输；货物进出口、技术进出口；同意公司增加注册资本 4,872.00 万元人民币，其中深圳市粮食集团有限公司出资 2,484.72 万元，东莞市果菜副食交易市场有限公司出资 2,387.28 万元，增资后公司注册资本为 5,000.00 万元人民币，其中深圳市粮食集团有限公司出资 2,550.00 万元，占比 51.00%，东莞市果菜副食交易市场有限公司出资 2,450.00 万元，占比 49.00%。

2013年11月7日，东莞市华诚致信会计师事务所出具“华诚验字[2013]第0016号”《验资报告》，验证截至2013年11月5日，东莞市深粮物流有限公司已收到深圳市粮食集团有限公司、东莞市果菜副食交易市场有限公司以货币形式缴纳的新增资本合计 4,872.00 万元。公司变更后的累计注册资本人民币 5,000.00 万元，实收资本人民币 5,000.00 万元。

本次变更完成后，东莞市深粮物流有限公司的股权结构变更如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	深圳市粮食集团有限公司	2,550.00	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	2,450.00	49.00
	合计	5,000.00	100.00

(4)第三次增资

2015年1月12日，东莞市深粮物流有限公司召开股东会，同意增加注册资本金 5,000.00 万元人民币(增资后东莞市深粮物流有限公司注册资本金达到 10,000.00 万元)，深圳市粮食集团有限公司增资 2,550.00 万元，增资后占比 51.00%，东莞市果菜副食交易市场有限公司增资 2,450.00 万元，增资后占比 49.00%。双方认缴的注册资本金应于 2015 年 2 月 28 日前全部缴清。

2015年2月3日，东莞市仁智和会计师事务所出具“仁智和内验字[2015]第0012号”《验资报告》，验证截至2015年2月3日，东莞市

深粮物流有限公司已收到深圳市粮食集团有限公司、东莞市果菜副食交易市场有限公司以货币形式缴纳的新增资本合计 5,000.00 万元。公司变更后的累计注册资本人民币 1.00 亿元，实收资本人民币 1.00 亿元。

本次变更完成后，东莞市深粮物流有限公司的股权结构变更如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	深圳市粮食集团有限公司	5,100.00	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	4,900.00	49.00
	合计	10,000.00	100.00

(5)第四次增资

2017年3月21日，东莞市深粮物流有限公司召开董事会、股东会，同意增加注册资本金 1.00 亿元人民币(增资后东莞市深粮物流有限公司注册资本金达到 2.00 亿元)，深圳市粮食集团有限公司增资 5,100.00 万元，增资后占比 51.00%，东莞市果菜副食交易市场有限公司增资 4,900.00 万元，增资后占比 49.00%。双方认缴的注册资本金应于 2017 年 12 月 30 日前全部缴清。

2017年10月30日，东莞市正域会计师事务所出具“正域验字[2017]第 6028 号”《验资报告》，验证截至 2017 年 9 月 28 日，东莞市深粮物流有限公司已收到深圳市粮食集团有限公司、东莞市果菜副食交易市场有限公司以货币形式缴纳的新增资本合计 1.00 亿元。公司变更后的累计注册资本人民币 2.00 亿元，实收资本人民币 2.00 亿元。

本次变更完成后，东莞市深粮物流有限公司的股权结构变更如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	深圳市粮食集团有限公司	10,200.00	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	9,800.00	49.00
	合计	20,000.00	100.00

(6)第五次增资

2018年9月3日，东莞市深粮物流有限公司召开股东会，同意公司双方股东按股权比例增资 0.5 亿元(深圳市粮食集团有限公司增资

2,550.00 万元，增资后占比 51.00%，东莞市果菜副食交易市场有限公司增资 2,450.00 万元，增资后占比 49.00%)，并对公司章程第十五、十六条作出相应修改，除该条款修改外，公司章程其他内容维持不变。增资到位后，东莞市深粮物流有限公司注册资本金为 2.50 亿元，双方认缴的注册资本金应于 2018 年 9 月 30 日前全部缴清。

本次变更完成后，东莞市深粮物流有限公司的股权结构变更如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	深圳市粮食集团有限公司	12,750.00	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	12,250.00	49.00
	合计	25,000.00	100.00

(7)第六次增资

2019 年 1 月 25 日，东莞市深粮物流有限公司召开股东会，同意公司双方股东按股权比例增资 0.35 亿元(深圳市粮食集团有限公司增资 0.1785 亿元，增资后占比 51%，东莞市果菜副食交易市场有限公司增资 0.1715 亿元，增资后占比 49%)并对公司章程第十五、十六条作出相应修改，除该条款修改外，公司章程其他内容维持不变。增资到位后，东莞市深粮物流有限公司注册资本金为 2.85 亿元，双方认缴的注册资本金应于 2019 年 3 月 31 日前全部缴清。

2019 年 5 月 21 日，东莞市正域会计师事务所出具“正域验字[2019]第 6009 号”《验资报告》，验证截至 2019 年 3 月 29 日，东莞市深粮物流有限公司已收到深圳市粮食集团有限公司、东莞市果菜副食交易市场有限公司以货币形式缴纳的新增资本合计 3,500.00 万元。公司变更后的累计注册资本人民币 2.85 亿元，实收资本人民币 2.85 亿元。

本次变更完成后，东莞市深粮物流有限公司的股权结构变更如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	深圳市粮食集团有限公司	14,535.00	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	13,965.00	49.00
	合计	28,500.00	100.00

(8)第七次增资

2019年10月15日，东莞市深粮物流有限公司召开股东会，同意将1,300.00万元按照2018年东莞市深粮物流有限公司实收资本比例进行分配，即向深圳市粮食集团有限公司分配663.00万元，向东莞市果菜副食交易市场有限公司分配637.00万元；双方股东按照实际分配金额全部作为注册资本金(1,300.00万元)再次投入东莞市深粮物流有限公司。

2019年12月16日，东莞市正域会计师事务所出具“正域验字[2019]第6028号”《验资报告》，验证截至2019年11月26日，东莞市深粮物流有限公司已收到深圳市粮食集团有限公司、东莞市果菜副食交易市场有限公司以货币形式缴纳的新增资本合计1,300.00万元。公司变更后的累计注册资本人民币2.98亿元，实收资本人民币2.98亿元。

本次变更完成后，东莞市深粮物流有限公司的股权结构变更如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例(%)
1	深圳市粮食集团有限公司	15,198.00	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	14,602.00	49.00
合计		29,800.00	100.00

截至评估基准日，公司尚未发生其他股权变动。

3.被评估单位近三年(合并、母公司)资产负债表、利润表如下：

资产负债表(合并口径)

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	63,493.85	17,920.36	31,466.90
非流动资产	92,090.87	146,904.21	189,400.49
资产合计	155,584.72	164,824.58	220,867.39
流动负债	67,902.56	20,852.38	64,468.88
非流动负债	61,042.07	93,044.17	124,066.48
负债合计	128,944.63	113,896.55	188,535.36
归属于母公司所有者权益合计	26,640.09	50,928.02	32,332.03
少数股东权益	0.00	0.00	0.00

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
所有者权益(股东权益)合计	26,640.09	50,928.02	32,332.03

利润表(合并口径)

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	206,706.67	210,471.62	197,187.49
减：营业成本	196,589.63	202,085.60	189,711.70
税金及附加	98.50	49.70	117.68
销售费用	1,245.30	2,029.37	2,005.91
管理费用	2,305.53	2,262.13	2,884.97
财务费用	3,452.12	828.07	2,778.26
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
其他收益(损失以“-”号填列)	180.48	139.77	172.76
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-32.45	0.00	-778.40
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	27.86	-4.37
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-9.87	0.00	0.00
二、营业利润	3,153.76	3,384.37	-921.04
加：营业外收入	29.33	30.95	10.93
减：营业外支出	202.47	33.39	34.67
三、利润总额	2,980.62	3,381.93	-944.78
减：所得税费用	-16.04	349.00	-348.78
四、净利润	2,996.66	3,032.93	-596.00
五、归属于母公司净利润	2,996.66	3,032.93	-596.00

资产负债表(母公司口径)

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	66,754.18	44,222.41	25,764.54
非流动资产	61,302.52	92,865.07	110,545.01
资产合计	128,056.70	137,087.48	136,309.55
流动负债	69,559.88	54,671.46	48,060.71
非流动负债	29,741.55	29,426.50	52,679.75

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
负债合计	99,301.43	84,097.97	100,740.46
所有者权益合计	28,755.27	52,989.52	35,569.09

利润表(母公司口径)

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	212,984.65	212,078.41	190,519.76
减：营业成本	203,822.75	204,760.52	183,437.49
税金及附加	96.26	102.20	109.56
销售费用	1,043.74	1,355.01	1,369.56
管理费用	2,006.58	1,791.22	2,618.43
财务费用	2,798.74	1,079.46	2,098.38
加：投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
其他收益(损失以“-”号填列)	159.66	129.36	169.15
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	29.58	-1.94
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-33.77	0.00	-758.79
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-9.87	0.00	0.00
二、营业利润	3,332.59	3,148.94	294.77
加：营业外收入	22.57	1.94	5.73
减：营业外支出	202.29	33.02	34.67
三、利润总额	3,152.87	3,117.86	265.83
减：所得税费用	-8.87	383.61	-313.74
四、净利润	3,161.74	2,734.25	579.57

2018年、2019年及评估基准日的会计报表均经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

4.委托人与被评估单位关系

被评估单位为委托人关联方。

(三)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

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权，需对所涉及的东莞市深粮物流有限公司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意见。

深圳市深粮控股股份有限公司就此事项，于 2020 年 5 月 26 日下发了《关于收购东莞市深粮物流有限公司少数股东权益立项的通知》，同意深圳市深粮控股股份有限公司收购东莞市深粮物流有限公司少数股东权益事宜予以立项。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是东莞市深粮物流有限公司(以下简称“深粮物流”)股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是东莞市深粮物流有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产(货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产)、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产，总资产账面价值为 136,309.55 万元；负债包括流动负债(短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年到期非流动负债)和非流动负债(长期借款、应付债券、其他非流动负债)，总负债账面价值为 100,740.46 万元；净资产账面价值为 35,569.09 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、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计，并发表了无保留审计意见。

(三)企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建(构)筑物、机器设备和在建工程。实物资产的类型及特点如下：

1.存货

纳入评估范围的存货主要为产成品。

产成品主要为湛江储备大米(25kg)、湛江储备大米(50kg)、小麦、济南 17 号麦、高筋红麦、高筋白麦等。截至评估基准日，存货储存在企业的仓库中。

2.房屋建(构)筑物资产

企业申报的房屋建筑物共 5 项，位于东莞市麻涌漳澎村内，为 1 号临时宿舍、A 仓-工作塔、汽车接发塔、A 仓-立筒仓、A 仓-消防泵房、B 仓转运塔。

1 号临时宿舍，建成于 2017 年 12 月；结构为钢结构；用途为临时宿舍；临时宿舍共 2 层，檐高为 7.30 米；装修情况为简装；房屋建筑内消防设施齐全；未取得房地产权证。截至评估基准日，1 号临时宿舍能正常使用。

A 仓-工作塔、汽车接发塔建成于 2016 年 12 月；结构为框架结构；用途为工作塔、汽车接发塔；共 11 层，檐高为 65.50 米；装修情况为简装；房屋建筑内消防设施齐全，安装电梯 1 台；A 仓-工作塔、汽车接发塔已办理不动产权证，不动产权证号为粤(2020)东莞不动产第 0127119 号。截至评估基准日，A 仓-工作塔、汽车接发塔能正常使用。

A 仓-立筒仓建成于 2016 年 12 月；结构为钢筋混凝土筒仓、门式钢架、钢支架结构；用途为仓储；共 2 层，檐高为 47.50 米；装修情况为简装；房屋建筑内消防设施齐全；A 仓-立筒仓已办理不动产权证，不动产权证号为粤(2020)东莞不动产第 0127120 号。截至评估基准日，A 仓-立筒仓能正常使用。

A 仓-消防泵房建成于 2016 年 12 月；结构为砖混结构；用途为消防；共 1 层，檐高为 4.20 米；装修情况为简装；房屋建筑内消防设施齐全；A 仓-消防泵房已办理不动产权证，不动产权证号为粤(2020)东莞不动产第 0119705 号。截至评估基准日，A 仓-消防泵房能正常使用。

B 仓转运塔建成于 2017 年 12 月；结构为砖混结构；用途为转运塔；共 7 层，檐高为 31.20 米；装修情况为简装；房屋建筑内消防设施齐全；

B 仓转运塔已办理不动产权证，不动产权证号为粤(2020)东莞不动产第 0127118 号。截至评估基准日，B 仓转运塔能正常使用。

企业申报的房屋构筑物共 4 项，建成于 2016 年 12 月至 2017 年 12 月，均位于东莞市麻涌漳澎村，主要包括 A 仓-变配车间、B 仓立筒仓、A 仓-消防水池和道路。截至基准日，各项构筑物均能正常使用。

3.设备类资产

设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备。

机器设备共计 217 项，主要为斗式提升机、多点卸料皮带机、储气罐、除尘器、风机、防爆式起重机、斗式提升机、除尘器、手动阀门、电动葫芦、电气动力系统，均为已投产设备，截至评估基准日使用状况良好。

企业申报的车辆共计 11 项，具体包括东风牌多用途货车、柯斯达牌客车、别克车、手动液压车、爱玛电动车、雅迪电动自行车和驾驶式扫地机等。其中 4 项已办理车辆行驶证，7 项未办理车辆行驶证。已办证车辆中 4 项证载权利人均为东莞市深粮物流有限公司；未办理行驶证车辆均为在厂区内使用的电动车、自行车等。截至评估基准日，上述车辆均可正常使用。

企业申报的电子设备共计 299 项，具体包括各型号电脑、打印机、空调、办公家具、面包烤炉等设备，主要分布于公司内。截至评估基准日，上述电子设备均可正常使用。

4.在建工程

本次纳入评估范围的在建工程为土建工程及设备安装工程。

土建工程项目为 1、2#泊位、粮油食品总部及创新公共服务平台土建、钢筋堆场、面条加工土建(后改平房仓)、生物饲料厂等工程的土建工程。

设备安装工程项目为信息化管理系统、泊位输送设备等工程的相关在建设备。

(四)企业申报的长期投资情况

评估基准日长期股权投资账面余额 314,212,873.63 元，核算内容为

2 家长期股权投资公司。评估基准日长期股权投资未计提减值准备，长期股权投资账面价值 314,212,873.63 元。评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	股权投资单位名称	股权比例(%)	投资日期	投资金额	账面金额	经营情况
1	东莞市国际食品产业园开发有限公司	100.00	2003年9月	214,212,873.63	214,212,873.63	存续
2	东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	100.00	2015年8月	100,000,000.00	100,000,000.00	存续
	总计			314,212,873.63	314,212,873.63	

(五)企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权、其他无形资产。

1.其他无形资产

评估基准日，纳入评估范围的其他无形资产为粮油总部交易系统平台、信息化管理系统，具体情况如下所示：

金额单位：人民币元

序号	软件名称	购置时间	原始入账价值	账面价值
1	粮油总部交易系统平台	2020/6/1	252,830.18	223,333.31
2	信息化管理系统	2020/8/26	19,596,527.16	18,575,874.71

2.无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 7 宗，土地使用权具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	面积(m ²)	账面价值
1	东府国用(2014)第特6号	A(即1号地)	2013年11月	2063年11月	港口码头用地	84,653.91	45,300,856.42
2	粤(2016)东莞市不动产权第0028527号	B1(即3号地)	2017年07月	2067年06月	港口码头用地	67,039.60	35,793,740.99
3	粤(2019)东莞市不动产权第0363161号	A3地块	2018年12月	2068年12月	工业用地	38,084.47	21,439,981.81
4	粤(2018)东莞不动产权第0336745号	A1地块	2017年11月	2067年11月	港口码头用地	12,152.86	7,122,126.82
5	粤(2018)东莞不动产权第0336750号	B2地块	2016年03月	2066年03月	港口码头用地	16,853.83	9,305,705.56
6	暂未取得土地证	A2地块	2019年02月	2069年02月	港口码头用地	42,878.15	25,723,006.79

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	面积(m ²)	账面价值
7	暂未取得土地证	B地块辅助地块	2017年07月	2067年06月	港口码头用地	6,195.25	1,010,711.31
合计						267,858.07	145,696,129.70

(六)企业申报的表外资产

无。

(七)引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估引用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的审计报告中的报表数据,作为本次评估对象账面价值,审计报告号为信会师报字[2021]第 ZL21555 号。

四、价值类型

根据评估目的,确定评估对象的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

本报告的评估基准日为:2020年12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.《关于收购东莞市深粮物流有限公司少数股东权益立项的通知》。

(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》(2018年10月26日第十三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》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
6. 《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);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
9. 《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);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378号, 国务院令 588号修订);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《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);

16.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);

17.《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);

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

19.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);

20.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

21.《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65号);

22.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32号);

23.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号);

24.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号);

25.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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[2018]35号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]36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[2018]37号);

7.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

8.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);

9.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

- 10.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 15.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用权证、不动产权证书;
- 2.机动车行驶证、购置合同、发票;
- 3.有关产权转让合同;
- 4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《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);
- 2.评估基准日银行存贷款市场报价利率及外汇汇率;
- 3.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额;
- 4.房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准;
- 5.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准;
- 6.被评估单位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;
- 7.企业提供的相关工程预决算资料;
- 8.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 9.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 10.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 11.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 12.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 13.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 14.Wind资讯金融终端;
- 15.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

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、资料收集等情况，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：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比性较强的企业，股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

东莞市深粮物流有限公司目前运营正常，发展前景良好，相关收益的历史数据能够获取。此外，企业具有稳定的客户群和完善的销售

体系，具有持续经营能力和较为稳定的获利能力，未来收益能够进行合理预测，因此适宜采用收益法进行评估。

东莞市深粮物流有限公司各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

(一)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、核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。

(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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算。

(3)预付账款，评估人员查阅相关的合同或协议，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。对于那些有确凿依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)产成品，评估人员向被评估单位调查了解了存货的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。因企业为贸易型企业，购置单价参考同类商品市场价格，由于价格波动不大，本次评估按照账面值进行评估。

(5)其他流动资产，评估人员抽查了相应的凭证，核对了其他流动资产明细账，与账面金额核对无误。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

2.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。

3.房屋建(构)筑物

根据房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估对于自建的建(构)筑物采用成本法评估。

房屋建(构)筑物成本法

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本一般包括：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(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

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。

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。

②前期及其他费用

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。

③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市场报价利率，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×1/2

④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。

(2)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。

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

4.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。

重置成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置

成本应该扣除相应的增值税。

(1)重置成本的确定

①机器设备

重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A.设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2020 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。

B.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。

C.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。

D.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。

E.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。

F.设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

②车辆

车辆重置成本由购置价、购置附加税、牌照费等构成，计算公式如下：

车辆重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照费-待抵扣的增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

对于购置时间长，难以查询新购置价格的运输类设备，按市场法评估，主要以二手价确定评估值。

③电子设备

对电子设备，查询市场的不含税售价来确定重置成本。对于购置时间长，难以查询新购置价格的电子类设备，按市场法评估，主要以二手价确定评估值。

(2)综合成新率的确定

①对于机器设备，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。

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

②对于车辆，主要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综合成新率。计算公式如下：

经济年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限)×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=MIN(经济年限成新率，行驶里程成新率)

③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。

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

综合成新率=年限法成新率 × 调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置成本 × 综合成新率

5.土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)同时参照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，土地估价主要方法有市场比较法、基准地价修正法、成本逼近法、剩余法、收益还原法等。

结合待估宗地的实际情况，土地所在地区港口码头用地和工业用地成交案例较少，故不适合采用市场法评估。

由于待估土地为港口码头用地和工业用地，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港口码头用地和工业用地，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。

深粮物流取得土地的目的不是用于开发后进行出售，不能通过未来收益来确定土地价格，无法采用剩余法(假设开发法)。

东莞市人民政府于2018年3月23日颁布了基准日为2016年9月01日的当地基准地价，考虑待估宗地所处土地级别明确，且基准地价在施行有效期内，可以通过区域已有基准地价修正体系对估价对象各项用地条件进行分析，故适宜采用基准地价系数修正法评估。

基准地价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。

其计算公式为：待估宗地单价=基准地价×区域和个别因素修正系数×期日修正×使用年期修正×容积率修正×临港区修正×开发程度修正×其他特殊因素修正。

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：

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。

7.其他无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。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。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，其他无形资产计算公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

8.递延所得税资产

核算内容为被评估单位资产减值准备产生的时间性差异对企业所得税的影响值。评估人员根据相关所得税汇缴清算报告、记账凭证以及其他相关资料，核实了递延所得税资产的确认过程。本次以核实后的账面值作为评估值。

9. 负债

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、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券以及其他非流动负债。其中其他非流动负债核算内容为递延收益，本次评估对于已完工验收项目对应的递延收益以企业应缴纳的该递延收益对应的所得税作为评估值，其余负债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，以核实无误后的账面值确认评估值。

(二) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和有息负债价值之和。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+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

其中，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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5)}} + \frac{F_a}{r \times (1+r)^{(n-0.5)}}$$

其中：P-评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i -企业未来第 i 年预期自由现金净流量;

F_a -永续期的自由现金净流量;

r -折现率(加权平均资本成本, WACC);

i -预测期(2021 年—2028 年);

n -收益期计算年。

其中, 自由现金净流量计算公式如下:

自由现金净流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中, E : 权益的市场价值;

D : 债务的市场价值;

K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

T : 被评估企业的所得税率。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取, 公式:

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

其中: r_f : 无风险利率;

MRP : 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 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。被评估单位的溢余资产为溢余的货币资金, 本次采用成本法进行评估。

(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。非经营性资产、

负债单独分析和评估。

2.有息负债价值

有息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。有息负债以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2021 年 3 月 23 日至 2021 年 6 月 01 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

2021 年 3 月 23 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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估计划

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 2021 年 3 月 23 日至 2021 年 3 月 25 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“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，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设备、房屋、土地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)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)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，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)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;

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

东莞市深粮物流有限公司评估基准日母公司报表口径下总资产账面价值为 136,309.55 万元;总负债账面价值为 100,740.46 万元;净资产账面价值为 35,569.09 万元,收益法评估后的股东全部权益价值 66,409.12 万元,增值额为 30,840.03 万元,增值率为 86.70%。

东莞市深粮物流有限公司评估基准日合并报表口径下总资产账面价值为 220,867.39 万元,总负债账面价值为 188,535.36 万元,净资产账面价值为 32,332.03 万元,归属于母公司的所有者权益为 32,332.03 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 66,409.12 万元，增值额为 34,077.10 万元，增值率为 105.40%。

(二)资产基础法评估结果

东莞市深粮物流有限公司评估基准日总资产账面价值为 136,309.55 万元，评估价值为 162,949.83 万元，增值额为 26,640.28 万元，增值率为 19.54%；总负债账面价值为 100,740.46 万元，评估价值为 97,300.50 万元，减值额为 3,439.96 万元，减值率为 3.41%；净资产账面价值为 35,569.09 万元，净资产评估价值为 65,649.33 万元，增值额为 30,080.24 万元，增值率为 84.57%。

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：2020 年 12 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	25,764.54	25,764.54	0.00	0.00
二、非流动资产	2	110,545.01	137,185.29	26,640.28	24.10
其中：长期股权投资	3	31,421.29	38,629.20	7,207.91	22.94
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	35,843.55	43,254.28	7,410.73	20.68
在建工程	6	26,637.68	29,228.11	2,590.43	9.72
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	16,449.53	25,880.74	9,431.21	57.33
其中：土地使用权	9	14,569.61	23,965.47	9,395.86	64.49
其他非流动资产	10	192.96	192.96	0.00	0.00
资产总计	11	136,309.55	162,949.83	26,640.28	19.54
三、流动负债	12	48,060.71	48,060.71	0.00	0.00
四、非流动负债	13	52,679.75	49,239.79	-3,439.96	-6.53
负债总计	14	100,740.46	97,300.50	-3,439.96	-3.41
净资产	15	35,569.09	65,649.33	30,080.24	84.57

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 66,409.12 万元，资产基础法

评估后的股东全部权益价值为 65,649.33 万元，两者相差 759.79 万元，差异率为 1.16%。

两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产及负债的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。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运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。根据被评估单位所处行业和经营特点，由于被评估单位现处于业务扩大发展阶段，在建资产量较大，未来新增资产对收益法评估结果的准确度造成较大影响，相较而言，资产基础法稳健的从资产构建的角度客观的反映了公司净资产的市场价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即东莞市深粮物流有限公司的股东全部权益价值评估结果为 65,649.33 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表

述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2021]第 ZL21555 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)被评估单位申报的 1 号临时宿舍及子公司的房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，已取得房屋建(构)筑物原始建造资料，被评估单位正与政府相关部门协调办理房地产权证事项。深粮物流申报的土地使用权中的 A2 地块、B 地块辅助地块及其子公司东莞市国际食品产业园开发有限公司持有的面积为 571.57 平方米的角尾村土地，截至基准日尚未取得土地使用权证，已取得土地出让合同及付款凭证发票。B 地块辅助地块为绿化用地和道路建设用地，按相关规定不能办理土地使用证。东莞物流正与东莞市麻涌镇政府和麻涌漳澎村村委为东莞物流协调 A2 地块交地及办理土地使用权证事项。

(四)对于被评估单位申报的在建工程具体包括粮油食品总部及创新公共服务平台土建、面条加工土建，预计于 2021 年后建成投入使用，在收益法评估中，由于无法准确预测其未来可带来的收益，故收益法评估时将粮油食品总部及创新公共服务平台土建、面条加工土建相关在建工程按现状价值作为非经营性资产考虑。

(五)本次评估对于被评估单位申报的 1 号临时宿舍作为经营性资产进行评估，考虑到 1 号临时宿舍需要拆除等原因，对于 1 号临时宿舍附着地块 B2 地块作为非经营性资产考虑。

(六)评估基准日，东莞市深粮物流有限公司法定代表人为杜建国，于 2021 年 3 月 18 日变更法定代表人为黎红球。

(七)评估基准日，东莞市深粮物流有限公司及其全资子公司存在以下借款：

1.短期借款

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

金额单位：人民币元

借款人	放款银行	借款方式	借款日期	到期日	账面金额
东莞市深粮物流有限公司	中国农业发展银行东莞分行	保证借款	2020/08/05	2021/07/05	23,595,000.00
东莞市深粮物流有限公司	汇丰银行(中国)有限公司惠州仲恺支行	信用借款	2020/05/07	2021/05/06	12,634,368.30
东莞市深粮物流有限公司	中国农业发展银行东莞分行	信用借款	2020/05/19	2021/05/18	23,330,000.00
东莞市深粮物流有限公司	中国农业银行东莞麻涌支行	信用借款	2020/09/14	2021/09/13	20,668,611.60
东莞市深粮物流有限公司	上海浦发银行东莞分行	信用借款	2020/07/21	2021/01/21	29,983,707.36
合计					110,211,687.26

2.长期借款

金额单位：人民币元

借款人	放款银行	借款方式	借款日期	到期日	账面金额
东莞市深粮物流有限公司	农发行深圳分行	抵押担保借款	2015/07/31	2022/07/12	27,445,000.00
东莞市深粮物流有限公司	农发行深圳分行	抵押担保借款	2015/07/31	2023/07/12	91,211,772.85
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2023/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2023/10/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2024/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2024/10/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2025/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2025/10/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2026/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2026/10/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2027/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2027/10/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2028/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2028/10/19	209,441.09

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及该公司股东
全部权益价值项目资产评估报告

借款人	放款银行	借款方式	借款日期	到期日	账面金额
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2029/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2029/10/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2030/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2030/10/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2031/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2031/10/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2032/04/19	209,441.09
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/11	2032/10/19	209,441.01
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2023/04/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2023/10/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2024/04/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2024/10/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2025/04/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2025/10/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2026/04/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2026/10/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2027/04/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2027/10/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2028/04/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2028/10/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2029/04/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2029/10/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2030/04/19	1,687,207.67

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及该公司股东
全部权益价值项目资产评估报告

借款人	放款银行	借款方式	借款日期	到期日	账面金额
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2030/10/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2031/04/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2031/10/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2032/04/19	1,687,207.67
东莞市深粮物流有限公司	招商银行东莞分行	抵押担保借款	2020/11/18	2032/10/19	1,687,207.67
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2018/07/27	2032/07/27	49,800,000.00
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2018/08/30	2032/07/27	3,783,397.64
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2018/09/28	2032/07/27	30,000,000.00
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2018/11/07	2032/07/27	200,000,000.00
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2019/04/23	2032/07/27	200,000,000.00
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2019/09/05	2032/07/27	30,000,000.00
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2020/01/01	2032/07/27	20,000,000.00
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2020/08/14	2032/07/27	40,000,000.00
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2020/09/25	2032/07/27	17,000,000.00
东莞市国际食品产业园开发有限公司	交通银行东莞分行营业部	抵押担保借款	2020/09/29	2032/07/27	8,559,431.94
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	汇丰银行	抵押担保借款	2019/05/09	2024/05/08	11,035,877.84
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	汇丰银行	抵押担保借款	2019/05/15	2024/05/08	15,566,024.20
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	汇丰银行	抵押担保借款	2019/05/24	2024/05/08	4,600,000.00
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	汇丰银行	抵押担保借款	2019/06/27	2024/05/08	1,840,000.00
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	汇丰银行	抵押担保借款	2019/07/10	2024/05/08	13,785,774.96
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	汇丰银行	抵押担保借款	2019/08/08	2024/05/08	9,996,194.35
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	汇丰银行	抵押担保借款	2019/08/14	2024/05/08	2,760,000.00
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	汇丰银行	抵押担保借款	2019/11/29	2024/05/08	10,925,080.15

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

借款人	放款银行	借款方式	借款日期	到期日	账面金额
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	汇丰银行	抵押担保借款	2019/11/29	2024/05/08	15,623,002.70
合计					841,864,531.75

(八)评估基准日，东莞市深粮物流有限公司存在股权出质，具体如下：

2015年5月20日，深圳市粮食集团有限公司与东莞市果菜副食交易市场有限公司签订《股权质押反担保合同》，因东莞市深粮物流有限公司经营需要，拟与中国农业发展银行深圳分行签订《贷款合同》，贷款2.73亿元。根据公平原则，应由二位股东按照股权比例为该贷款提供担保，但由于贷款银行在深圳，不接受异地企业的担保。为了帮助东莞市深粮物流有限公司节约利息等原因，东莞市果菜副食交易市场有限公司请深圳市粮食集团有限公司为东莞市深粮物流有限公司向贷款人申请贷款2.73亿元(以贷款合同确定的金额为准)提供全额保证担保，再由东莞市果菜副食交易市场有限公司按照《反担保合同》和本合同的约定，以其持有东莞市深粮物流有限公司49%的股权提供反担保。

2015年5月26日，东莞市工商行政管理局核发(粤莞)股质登记设字[2015]第1500293835号《股权出质设立登记通知书》，情况如下：

质权等级编号	A1500293835
出质股权所在公司	东莞市深粮物流有限公司
出质股权数额	4,900.00万元(出质股权所在公司注册资本10,000.00万元人民币，出质股权占所在公司49.00%股权)
被担保债权数额	13,377.00万元
出质人	东莞市果菜副食交易市场有限公司
质权人	深圳市粮食集团有限公司

本次评估未考虑股权质押的影响。

(九)评估基准日，东莞市深粮物流有限公司及其子公司资产存在所有权或使用权受到限制的资产，具体如下：

序号	项目	账面价值	受限原因
1	在建工程	163,868,977.53	根据公司与农发行深圳分行和汇丰银行惠州仲恺支行签订的长期借款合同抵押合同，公司按顺位抵押将东莞市麻涌镇新港南路10号不动产权粤(2020)东莞不动产权第0127118号、粤(2020)东莞不动产权第

深圳市深粮控股股份有限公司拟支付现金购买东莞市深粮物流有限公司股权所涉及该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	项目	账面价值	受限原因
			0127119号、粤(2020)东莞不动产权第0127120号、粤(2020)东莞不动产权第0119705号等构筑物及其他地面上建筑物按第一顺位农发行深圳分行，第二顺位汇丰银行仲恺支行依次抵押作为借款抵押物。
2	固定资产	509,480,512.18	根据公司与农发行深圳分行和汇丰银行惠州仲恺支行签订的长期借款合同，公司按顺位抵押将东莞市麻涌镇新港南路10号不动产权粤(2020)东莞不动产权第0127118号、粤(2020)东莞不动产权第0127119号、粤(2020)东莞不动产权第0127120号、粤(2020)东莞不动产权第0119705号等构筑物及其他地面上建筑物按第一顺位农发行深圳分行，第二顺位汇丰银行仲恺支行依次抵押作为借款抵押物。
3	无形资产	69,569,979.70	根据国际食品公司与交通银行股份有限公司东莞分行签署的《粤DG2017年固贷字006号》借款合同，国际食品公司将其两块土地《东府国用(2009)第特190号》、《东府国用(2012)第特152号》抵押给交通银行股份有限公司东莞分行作为借款抵押物。
4	无形资产	35,793,740.99	根据公司与招商银行东莞分行签订的长期借款抵押合同，公司将东莞市麻涌镇进港南路10号土地粤(2016)东莞市不动产权第0028527号抵押给到招商银行东莞分行作为抵押物。

本次评估未考虑资产抵押的影响。

(十)东莞市深粮物流有限公司及东莞市国际食品产业园开发有限公司存在部分地块涉及税收承诺问题，根据委托人提供的广东仁人(前海)律师事务所出具的《关于东莞市深粮物流有限公司及东莞市国际食品产业园开发有限公司部分地块涉税承诺的咨询答复》，签订的土地合同或者土地补偿协议中虽有个别出现到期未完成纳税任务的情况，但目前合同相对方暂未要求被评估单位承担责任，如追究责任也需要通过民事诉讼的方式实现，在诉讼阶段法院也需根据合同具体约定以及双方履约情况全面判断，而目前看来各项合同均存在不同程度的约定不明或者难以追究责任等情形。另外，其他合同的纳税任务暂未到期，目前不会对被评估单位产生影响。

(十一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，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。

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)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：深圳市深粮控股股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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和使用评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本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，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)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：2021年6月1日。

资产评估师：王广宇



资产评估师：郑晓芳



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二一年六月一日

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、被评估单位审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、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；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。