

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及的
平湖粮库房屋建筑物、构筑物及土地使用权
资产评估报告

深圳戴德评报字[2026]第 055 号

(共一册 第一册)



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

二〇二六年九月二十四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747220008202600051
合同编号:	VAX20251200234s
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深圳戴德评报字[2026]第055号
报告名称:	深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及的平湖粮库房屋建筑物、构筑物及土地使用权资产评估报告
评估结论:	583,286,900.00元
评估报告日:	2026年09月24日
评估机构名称:	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
签名人员:	何巧虹 (资产评估师) 正式会员 编号: 47220091 鲜玲 (资产评估师) 见习会员 编号: 47240152
何巧虹、鲜玲已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2026年09月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 7

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况..... 7

二、评估目的 8

三、评估对象与评估范围..... 8

四、价值类型及其定义..... 11

五、评估基准日 11

六、评估依据 11

七、评估方法 14

八、评估程序实施过程 and 情况..... 18

九、评估假设 19

十、评估结论 20

十一、特别事项说明..... 21

十二、评估报告使用限制说明..... 26

十三、资产评估报告日..... 26

资产评估报告附件 28

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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。

资产评估报告使用人应当正确理解并使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单及资料由委托人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、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。资产评估专业人员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，资产评估专业人员的核查验证结果不应当被认为是对其评估对象法律权属提供的保证。

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。

八、资产评估师对房屋建筑物及构筑物的勘察按常规仅限于观察，了解使用

状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定资质也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事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。

深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及的 平湖粮库房屋建筑物、构筑物及土地使用权 资产评估报告摘要

深圳戴德评报字[2026]第 055 号

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司接受深圳市粮食集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及的平湖粮库房屋建筑物、构筑物及土地使用权在 2026 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据深圳市人民政府办公厅七届224次市政府常务会议审议并原则通过的《关于平湖粮库与曙光粮库产权置换有关事项的请示》，深圳市粮食集团有限公司拟将所持有的位于深圳市南山区西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目范围内的深圳市曙光粮食储备库（曙光粮库）产权置换为深圳市人民政府所持有的龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库（平湖粮库），根据委托，需对涉及的平湖粮库的房屋建筑物、构筑物（含G04402-0014号宗地土地使用权）的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估基准日：2026年8月31日。

三、评估对象：深圳市人民政府持有的位于龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库（平湖粮库）涉及的房屋建筑物、构筑物及所在宗地土地使用权。

四、评估范围：深圳市人民政府持有的位于龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库（平湖粮库）涉及的房屋建筑物、构筑物及所在宗地土地使用权；具体为委托人申报的深圳市人民政府持有的位于龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库（平湖粮库）的房屋建筑物、构筑物及土地使用权，其中房屋建筑物共 13 项，包括仓储设施、附属设施、仓储配套管理用房等，结构为钢筋混凝土；构筑物为 10 座直径 21 米、高 31 米的钢筋砼浅圆仓(总仓容 4.5 万吨，包含配套设计使用的 MEC 工艺设备，为落地式结构)；土地使用权为房屋建筑物及构筑物占用的 G04402-0014 号宗地的土地使用权。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：本次评估采用收益法和成本法进行评估。

七、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拟产权置换涉及深圳市人民政府持有的位于龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库（平湖粮库）宗地范围内的房屋建筑物及构筑物（含所在宗地土地使用权）评估价值合计为58,328.69万元。详见下列《资产评估结果汇总表》：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年8月31日

金额单位：人民币万元

项目		评估价值
1	龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库（平湖粮库）宗地范围内的房屋建筑物、构筑物 （含 G04402-0014 号宗地土地使用权）	58,328.69
合计		58,328.69

备注：

- 1、评估价值包含宗地范围内房屋建筑物、构筑物及所在宗地土地使用权价值。
- 2、本次评估未能获取委估资产账面价值，评估结论详细情况详见资产评估明细表。

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日2026年8月31日起一年有效，即有效期至2027年8月30日。超过一年，需重新进行评估。

资产评估报告使用者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。对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）根据委托人提供的《平湖粮库与曙光粮库产权置换方案》，平湖粮库占用的土地使用权价值类型为完善划拨转有偿出让手续后、产权限制为“不得转让”情形下的市场价值。本次评估委估资产的市场价值，价值内涵为委估资产为非商品房用途（不得转让）前提下的市场价值。

（二）根据委估土地《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字[2006]5136号），委估土地出让权人为深圳市粮食集团有限公司；根据委托人提供的粤（2021）深圳市不动产权第 0198795 号等13项《不动产权证书》，评估范围内的房屋建筑物及构筑物（含所在宗地土地使用权）产权持有人为深圳市人民政府，其依法拥有评估对象的合法产权；根据深圳市人民政府办公厅《关于研究深粮集团土地处置有关工作的会议记录》以及深圳市人民政府国有资产监督管

理委员会与深圳市深粮控股股份有限公司于2024年8月30日签订《深圳市粮食储备库2024-2026年度整体租赁协议》，本项目已租赁给深圳市深粮控股股份有限公司，实际由深粮集团使用。租赁期限为2024年1月1日起至2026年12月31日止，并约定：

1、甲方将平湖粮库按现状整体租赁给乙方管理并使用，并专门应用于深圳市市级粮油储备的仓储保管、质量检测、轮换销售、加工配送和配套办公等用途。未取得甲方书面同意，并征得市粮食行业主管部门批准，乙方不得改变用途和对外租赁”。

2、平湖粮库租金标准由市粮食行业主管部门参照深圳市住房和建设局统计的深圳市上一年度物流仓储用房平均租金等因素综合确定。经测算，预计平湖粮库2024—2026年度年租金平均约为40,000,000元。

3、租赁期限届满前6个月，由乙方提出并经甲方同意后，甲乙双方将就平湖粮库租赁事项重新签订协议。

根据租赁合同相关约定，并经向委托人访谈核实，平湖粮库系为满足深圳市粮食集团有限公司粮食储备职能专项投资建设；项目建成后移交深圳市人民政府，《不动产权证书》附记记载实际使用单位为深圳市人民政府深圳市粮食集团有限公司。本次评估结果及是基于假设委估资产产权无瑕疵的前提下得出的。

（三）本次评估结果是基于评估假设租约内租金按租约继续执行，租约期外租金按市场租金评估确定，未考虑本次经济行为事项可能带来的租约变化。

（四）本次评估范围内的房屋建筑物证载面积合计为95476.77平方米，委托人提供的《不动产权证书》附记记载的登记建筑面积为95780.1平方米（地上规定建筑面积95476.77平方米，不计容建筑面积303.33平方米），其中不计容面积主要为地下设备房，本次评估以证载面积95476.77平方米为依据，采用整体出租情况下的市场租金运用收益法对项目进行整体评估，对应的评估结果为房地产合一下的价值，价值内涵包含了计容建筑面积物业、未计容建筑面积物业、构筑物及项目土地使用权的价值。

（五）本报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则及本报告列明的假设确定的基准日的市场价值，本次评估结论为含增值税价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对预计资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(六) 根据委托人提供的项目《不动产权证书》、《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字[2006]5136号), 评估对象所在宗地于2006年12月29日出让给深圳市粮食集团有限公司, 并约定如下:

①根据市发改局《关于深圳市市属粮食储备库项目建议书的批复》(深发改[2004]542号)及市政府办公厅《关于市区粮食储备库建设项目有关问题的通知》(深府办[2005]155号), 本合同用地项目为市粮食储备库, 由市政府投资建设, 使用单位和建设单位为市粮食集团有限公司, 粮库建成后, 产权归市政府并交由市国资委管理。

②根据深府[2001]94号文规定, 该地块的权利人属深圳市人民政府, 实际使用单位仅享有占有和使用权益, 并无收益和处分权利; 该用地不得转让、抵押、出租, 不得改作经营性用途; 不得用于合作建房; 否则依法收回该土地的使用权。

根据《市政府常务会议纪要》(七届224次), 原则同意《关于平湖粮库与曙光粮库产权置换有关事项的请示》, 本次评估所涉经济行为已经市政府审议通过, 又根据《平湖粮库与曙光粮库产权置换方案》, 置换后房地产性质仍为非市场商品房、产权限制为不得转让。本次评估对象对应的土地使用权的价值内涵是市人民政府完成出让手续缴纳地价后达到不得转让的状态的市场价值, 对于置换前产权持有人在完成上述缴纳地价过程中地价及相关税费, 本次评估未考虑。

(七) 本次评估对应的委估资产产权持有人为行政事业单位, 委托人为委估资产使用方及拟置入方。由于委托人和产权持有人未提供委估资产的账面价值。本次评估未将账面值与评估结论进行比较分析。

(八) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况: 评估专业人员未对该房产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 而是在假定产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察作出的判断。在此提请报告使用者关注。

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和使用评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及的 平湖粮库房屋建筑物、构筑物及土地使用权 资产评估报告正文

深圳戴德评报字[2026]第 055 号

深圳市粮食集团有限公司：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限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、客观和公正的原则，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及深圳市人民政府持有的龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库（平湖粮库）宗地范围内的房屋建筑物及构筑物（含所在宗地土地使用权）在 2026 年 8 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为深圳市粮食集团有限公司，产权持有人为深圳市人民政府，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。资产评估报告使用人包括委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

(一)委托人

- 1、公司名称：深圳市粮食集团有限公司
- 2、注册地址：深圳市福田区福虹路 9 号世界贸易广场 A 座 13 楼
- 3、负责人：王志楷
- 4、企业类型：有限责任公司(法人独资)

7、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：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)。

(二)产权持有人

1、名称: 深圳市人民政府

2、地址: 广东省深圳市福田区福中三路市民中心 C 区

(三)委托人与产权持有人之间的关系

本次评估的委托人为产权置换主体, 亦为评估对象建设单位及使用单位, 产权持有人为评估对象的权利人, 委托人与产权持有人为交易关系。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无。

二、评估目的

根据深圳市人民政府办公厅七届 224 次市政府常务会议审议并原则通过的《关于平湖粮库与曙光粮库产权置换有关事项的请示》, 深圳市粮食集团有限公司拟将所持有的位于深圳市南山区西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目范围内的深圳市曙光粮食储备库(曙光粮库)产权置换为深圳市人民政府所持有的龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库(平湖粮库), 根据委托, 需对涉及的平湖粮库的房屋建筑物、构筑物(含 G04402-0014 号宗地土地使用权)的市场价值进行评估, 为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象与评估范围

(一)评估对象及评估范围

评估对象: 深圳市人民政府持有的位于龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库(平湖粮库)涉及的房屋建筑物、构筑物及所在宗地土地使用权。

评估范围: 深圳市人民政府持有的位于龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库(平湖粮库)涉及的房屋建筑物、构筑物及所在宗地土地使用权; 具体为委托人申报的深圳市人民政府持有的位于龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库(平湖粮库)的房屋建筑物、构筑物及土地使用权, 其中房屋建筑物共 13 项, 包括仓储设施、附属设施、仓储配套管理用房等, 结构为钢筋混凝土; 构筑物为 10 座直径 21 米、高 31 米的钢筋砼浅圆仓(总仓容 4.5 万吨, 包含配套设计使用的 MEC 工艺设备, 为落地式结构); 土地使用权为房屋建筑物及构筑物占用的 G04402-0014 号宗地的土地使用权。

经委托人声明, 委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 委估资产概况

1、房屋建筑物

(1) 基本情况

根据委托人提供的《不动产权证书》等相关资料，本次评估的房屋建筑物共 13 栋，登记建筑面积为 95780.1 m²(其中地上建筑面积为 95476.77 m²，不计容地下设备房面积为 303.33 m²)，主要有仓储设施、附属设施、仓储配套管理用房等，建筑结构为钢筋混凝土，本次评估范围内的房屋建筑物作为平湖粮库由委托人深圳市粮食集团有限公司正常使用中。具体信息如下：

序号	产权证书	坐落	评估对象	房屋用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	备注
1	粤(2021)深圳市不动产权第 0198795 号	龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库(平湖粮库)	大门、1 号门卫	附属设施	钢筋混凝土	31.77	——
2	粤(2021)深圳市不动产权第 0198796 号		大门、2 号门卫	附属设施	钢筋混凝土	32.38	——
3	粤(2021)深圳市不动产权第 0198799 号		汽车卸粮坑及发放站	附属设施	钢筋混凝土	344.37	不计容地下设备房 169.73 m ²
4	粤(2021)深圳市不动产权第 0198802 号		总变电所	附属设施	钢筋混凝土	240.54	——
5	粤(2021)深圳市不动产权第 0198803 号		地磅房	附属设施	钢筋混凝土	37.54	——
6	粤(2021)深圳市不动产权第 0198804 号		药品库	附属设施	钢筋混凝土	52.11	——
7	粤(2021)深圳市不动产权第 0198806 号		机械库、机修器材库	附属设施	钢筋混凝土	843.35	——
8	粤(2021)深圳市不动产权第 0198797 号		4 号楼房仓	仓储设施	钢筋混凝土	22,403.52	——
9	粤(2021)深圳市不动产权第 0198798 号		2 号楼房仓	仓储设施	钢筋混凝土	22,403.52	——
10	粤(2021)深圳市不动产权第 0198801 号		3 号楼房仓	仓储设施	钢筋混凝土	22,403.52	——
11	粤(2021)深圳市不动产权第 0198807 号		1 号楼房仓	仓储设施	钢筋混凝土	22,403.52	——
12	粤(2021)深圳市不动产权第 0198805 号		工作塔	仓储设施	钢筋混凝土	1,057.05	不计容地下设备房 94.00 m ²
13	粤(2021)深圳市不动产权第 0198800 号		储备库综合楼	仓储配套管理用房	钢筋混凝土	3,223.58	不计容地下设备房 39.60 m ²
合计		——	——	——	——	95,476.77	——

评估对象为仓储类用途房屋建筑物，结构为钢混结构，其中综合楼室内装修情况如下：

地面：部分为地砖、部分贴木地板、部分铺地毯；

墙面：部分刷白、部分贴装饰材料；

门窗：部分玻璃门、部分实木门；塑钢窗；

天花：天花部分为矿棉板吊顶、部分为扣板吊顶、部分为石膏板吊顶；

外墙：刷涂料。

层高：约 3.5-4 米；

其余仓储类建筑及配套设施装修情况室内多为水泥地面，墙面及天花刷白；
外墙部分贴砖、部分刷涂料；层高介于 3.5-7 米。

至评估基准日，项目房屋建筑物有专人管理，整体维护状况较好，由委托人
正常使用中。

(2) 权属状况

根据委托人提供的《不动产权证书》，本次评估对象产权持有人为深圳市人
民政府，权属信息如下：

权利人	深圳市人民政府
宗地号	G04402-0014
宗地面积	77065.18平方米
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其他
土地用途	仓储用地
土地使用权期限	50年，从2006年12月29日至2056年12月28日止
登记价	——
附记	1、本宗地土地性质为非商品房用途，不得进行房地产开发经营。 2、本宗地登记“深圳市粮食储备库”1号楼房仓，2号楼房仓，3号楼房 仓，4号楼房仓，药品库，综合楼，机械库、机修器材库，汽车卸粮坑 及发放站，总变电所，工作塔，地磅房，大门、1号门卫，大门、2号 门卫(共13栋)，登记建筑面积为95780.1平方米，地上规定建筑面积 95476.77平方米，其中仓储设施建筑面积90671.13平方米；附属设施建 筑面积1582.06平方米，仓储配套管理用房建筑面积3223.58平方米；不 计容积率建筑面积地下设备房303.33平方米。 3、根据深地合字(2006)5136《深圳市土地使用权出让合同书》，受 让方为深圳市粮食集团有限公司，其中附加条款约定根据市发改局 《关于深圳市市属粮食储备库项目建议书的批复》(深发改【2004】 542号)及市政府办公厅《关于市区粮食储备库建设项目有关问题的通 知》(深府办[2005]155号)，本合同用地项目为市粮食储备库，由市政 府投资建设，使用单位和建设单位为市粮食集团有限公司，粮库建成 后，产权归市政府并交由市国资委管理。根据深府【2001】94号文规 定，该地块的权利人属深圳市人民政府，实际使用单位仅享有占有和 使用权益，并无收益和处分权利:该用地不得转让、抵押、出租，不 得改作经营性用途；不得用于合作建房;否则依法收回该土地的使用 权。本宗地其它事宜按该合同相关条款执行。 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。

根据《不动产权证书》、《深圳市粮食集团有限公司关于平湖粮库权属的说
明》，房屋建筑物权属属于深圳市人民政府，由深圳市人民政府国有资产监督管理

委员会代为管理。本次评估对象产权持有人为深圳市人民政府，依法拥有评估对象的合法产权，深圳市粮食集团有限公司作为实际使用单位。

2、构筑物情况

根据委托人提供的《工程竣工验收报告(建筑工程)》等相关资料，本次评估的构筑物为 10 座直径 21 米、高 31 米的钢筋砼浅圆仓(总仓容 4.5 万吨，包含配套设计使用的 MEC 工艺设备，为落地式结构)。

构筑物附着于该项目宗地上，根据《深圳市粮食集团有限公司关于平湖粮库权属的说明》，构筑物权属属于深圳市人民政府，由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会代为管理。

3、房屋建筑物、构筑物所在宗地情况及使用情况

本次评估对象所在宗地编号为 G04402-0014，为仓储用地，宗地面积为 77065.18 平方米，土地性质为非商品房用途，宗地东临李朗路、南临粮库一号路、西临平吉大道、北至其他项目用地，目前地上建筑物、构筑物及所在宗地整体租赁给深圳市深粮控股股份有限公司，实际由深粮集团作为粮库及附属用房正常使用中。

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估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

根据评估目的，由委托人确定，本项目评估基准日为 2026 年 8 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《市政府常务会议纪要》(七届 224 次)。

(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)；

2、《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；

3、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过)；

4、《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第二次修订)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订)；

6、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

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、《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)；

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

10、《深圳经济特区房产税实施办法》(深府〔1987〕164 号)；

11、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

12、《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)；

13、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 76 号修订)；

14、《中华人民共和国增值税法》(2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)；

15、《中华人民共和国增值税法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 826 号)；

16、《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》(财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号)

17、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；

18、《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）；

19、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 17 号，2019 年 3 月 2 日第四次修订）；

20、《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）；

21、《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）；

22、《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）；

23、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64 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〔2018〕36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

(四)权属依据

- 1、《不动产权证书》；

- 2、《深圳市土地使用权出让合同书》；
- 3、《工程竣工验收报告(建筑工程)》；
- 4、其他与待估资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

(五)取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《房地产估价技术指引》(SZDB/Z273-2017)；
- 3、《深圳建设工程价格信息》；
- 4、《2006 年深圳市建设工程技术经济指标》；
- 5、《深圳市建安工程造价指数》；
- 6、《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》(深府办规〔2019〕9 号)；
- 7、《深圳市地价测算规则》附表(2025 年修订稿)；
- 8、《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市 2025 年度标定地价成果的公告》；
- 9、《粮食仓库建设标准》(建标 172-2016)；
- 10、《广东省粮食仓库建设指引(修订)》；
- 11、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 12、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；
- 2、《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39 号)；
- 3、委托人提供的资产评估申报表；
- 4、其他相关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则-不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产

评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

本次评估以公开市场假设为前提，结合评估对象的实际情况以及三种评估基本方法的适用条件，综合考虑各种影响因素，本次对委估房地产采用收益法和成本法进行评估，评估方法选取理由如下：

委估房地产现状为租赁使用状态，属于具有现实或潜在经济收益的房地产，且目前周边类似物业租赁案例较多，市场租金比较透明，据此可以测算评估对象在未来收益年限内的收益价格，因此本次适宜采用收益法进行评估。

本次评估对象为仓储及配套附属设施类房地产，可以重置得出评估基准日土地取得成本和建设成本，故适用成本法评估。

综上所述，本次对委估房地产采用收益法和成本法进行评估。

（二）评估方法介绍

1、成本法

成本法是指用现时条件下重新购置或建造一项全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值或者折算成新率，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法，本项目采用房地合一方式测算房屋建筑物市场价值。

成本法基本公式：

评估对象市场价值（房地合一）=土地取得成本+开发成本+管理费用+投资利息+开发利润-房屋建筑物折旧

（1）土地取得成本

评估土地使用权的评估方法主要有成本逼近法、市场比较法、收益还原法和公示地价系数修正法。

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在评估期日时地价的方法。评估对象所在宗地为非商品房用途，不能进行房地产开发经营，所在区域近年无类似权利限制条件下的仓储类土地成交，故本次评估不采用市场比较法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。由于生地变熟地的相关费用取价依据不足，故本次评估不采用成本逼近法。

收益还原法是估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。待估宗地为商务金融用地，无法预测其收益，故不采用收益还原法。

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。深圳市已建立比较完善的标定地价及其修正体系，评估对象所在宗地位于公布的标定地价覆盖范围内，且其标定地价体系在不断更新，最新标定地价评估基准日为 2025 年 1 月 1 日，距离估价期日未超过 2 年。根据深圳市规划和自然资源局公布的《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市 2025 年度标定地价成果的通告》、市规划和自然资源局关于印发《深圳市地价测算规则》附表(2025 年修订稿)的通知等政策文件，本项目所在宗地位于深圳市龙岗区标定地价范围之内，且具有标定地价修正体系，所以评估对象所在宗地适宜采用标定地价系数修正法进行评估。

根据评估目的，结合土地使用权性质，本次评估对象所在宗地价值采用标定地价系数修正法进行评估。

（2）开发成本的价值

开发成本成本法计算公式：

开发成本评估值 = 含税工程造价 + 前期及其他费用

①含税工程造价的确定

根据的结构特征、装修标准与建筑物的工程预算、结算文件，对于有工程预算、结算文件的建筑物采用预决算调整法测算工程价格；对于没有工程预算、结算文件的建筑物采用可比单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用的确定

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。

（3）管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑评估对象所在区域的经济状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，考虑评估对象的具体情况确定。

（4）投资利息

投资利息系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，前期及其他费用在建设初期一次性投入，建设成本及管理费用按均匀投入考虑：

投资利息=前期及其他费用 $\times[(1+\text{年利率})^{\text{建设期}-1}+(\text{工程建安造价}+\text{管理费用})\times[(1+\text{年利率})^{\text{建设期}/2}-1]]$

(5) 投资利润

投资利润为项目投资的客观利润，根据行业利润率，确定利润。

(6) 房屋建筑物折旧

房屋建筑物折旧=(开发成本+管理费用+投资利息(开发成本部分)+投资利润(开发成本部分)) $\times(1-\text{综合成新率})$

综合成新率是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该房屋建筑物的综合成新率。

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) $\times 100\%$

综合成新率=现场勘察成新率 $\times 60\%$ +理论成新率 $\times 40\%$ 。

2、收益法

收益法是以房地产的预期收益为基础，以适当的资本化率将预期收益资本化而求取评估对象价值的方法。

收益法基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_j}{(1+r_j)^j} + \frac{A_{m+1}}{(r_m-s)(1+r_m)^m} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r_m} \right)^{n-m} \right]$$

P—收益法评估价格；

A_j—租赁期内的年净收益；

A_m—进入稳定期的年净收益；

s—收益逐年递增比率；

r—报酬率；

t—租赁期租约年限；

n—未来可获收益年期；

m—明确预测期收益年限；

根据《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字[2006]5136号），本项目所在宗地土地出让年限届满后，深圳市国土资源和房产管理局无偿收回出让地块的土地使用权，本地块上的建筑物及其他附着物也由深圳市国土资源和房产管理局无偿取得。则本次评估不考虑土地使用权到期后残值。根据上述评估方法得出的是房地合一的价值，包含房屋建筑物、构筑物及其所分摊的土地使用权的价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司自 2026 年 8 月 31 日至 2026 年 9 月 24 日实施本次评估工作，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或者初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况、资产评估报告使用范围和各方的权利及义务等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同、编制资产评估计划

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同、编制相应的评估计划。

（三）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导委托人清查资产、准备评估资料、核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与查勘情况进行核对，关注评估对象的法律权属，并对相关资料进行核查验证，采用必要措施确信资料来源的可靠性，根据重要性原则对评估范围内的资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（四）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定恰当的评估方法，同时根据评估项目的具体情况收集评估资料。评估资料收集包括委托人及其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围的必要资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；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）评定估算及内部审核

资产评估专业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，形成测算结果并进行汇总，在对测算结

果进行综合分析的基础上形成评估结论；按资产评估准则的要求编制初步评估报告。根据我公司内部质量控制制度，资产评估专业人员将初步评估报告提交公司进行内部审核。

（六） 出具资产评估报告

评估报告经过公司内部审核以后形成评估报告征求意见稿，提交委托人及委托人同意的其他相关当事人征求意见，听取各方反馈意见并进行独立分析决定是否对资产评估报告进行调整，最终形成评估报告正式稿提交委托人。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的使用的、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊性假设

1、本次评估假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

2、依据租赁合同约定及委托人调查资料，平湖粮库为保障深圳市粮食集团粮食储备任务专项投资建设，建成后移交深圳市人民政府，实际使用人为深圳市粮食集团有限公司。租赁合同到期后，预计通过续租实现持续租赁。本次假设评估对象租赁期后能够继续续租，租赁期外按市场平均租金及出租率水平出租使用；

3、根据委托人提供的《平湖粮库与曙光粮库产权置换方案》，平湖粮库价

值类型为完善划拨转有偿出让手续后、产权限制为“不得转让”情形下的市场价值。本次评估委估资产的市场价值，价值内涵为委估资产为非商品房用途(不得转让)前提下的市场价值。

(三)一般性假设

1、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2、假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；

3、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日产权持有人的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；

6、评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

特别提请报告使用人注意，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，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，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。资产评估师及本资产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)成本法评估结果

至评估基准日 2026 年 8 月 31 日，采用成本法评估得出深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及深圳市人民政府持有的龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库（平湖粮库）宗地范围内的房屋建筑物及构筑物（含所在宗地土地使用权）市场价值合计为 47,069.90 万元。

(二)收益法评估结果

至评估基准日 2026 年 8 月 31 日，采用收益法评估得出深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及深圳市人民政府持有的龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库（平湖粮库）宗地范围内的房屋建筑物及构筑物（含所在宗地土地使用权）市场价值合计为 58,328.69 万元。

(三)评估结论的确定

成本法与收益法评估结果有一定差异,相差 11,258.79 万元,差异率为 23.92%。

成本法是通过“重置成本减去折旧”来评估价值的。对于经营性物业,其价值主要取决于效用(即能产生多少收益),而不是建造时花了多少钱。成本法难以反映出评估对象作为仓储类房地产在经营效益、管理水平方面带来的超额收益能力,可能低估其真实市场价值。

收益法评估对象为作为仓储类房地产,具有稳定的租金收益。收益法适用于有经济收益或潜在经济收益的不动产,收益法能直接反映租金、出租率及区位等市场因素,故比成本法更贴合其真实价值,因此,收益法从理论上是该资产最适配的评估方法。

因此,本次采用收益法评估结果作为最终评估结论。得出深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及深圳市人民政府持有的龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库(平湖粮库)宗地范围内的房屋建筑物及构筑物(含所在宗地土地使用权)市场价值合计为 58,328.69 万元。具体详见下列《资产评估结果汇总表》:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2026年8月31日

金额单位: 人民币万元

项目		评估价值
1	龙岗区南湾街道深圳市粮食储备库(平湖粮库)宗地范围内的房屋建筑物、构筑物(含 G04402-0014 号宗地土地使用权)	58,328.69
合计		58,328.69

备注:

- 1、评估价值包含宗地范围内房屋建筑物、构筑物及所在宗地土地使用权价值。
- 2、本次评估未能获取委估资产账面价值,评估结论详细情况详见资产评估明细表。

(四) 评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2026 年 8 月 31 日至 2027 年 8 月 30 日有效。超过一年,需重新进行评估。

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,提请报告评估报告使用者关注以下特别事项对评估结论产生的影响:

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形;

本次评估,未发现存在权属资料不完整的情形。

(二)委托人或者其他相关当事人未提供的其他关键资料或信息情况；

鉴于无法获取委估资产的账面价值资料，本次评估缺少账面对比基础，本次评估无法开展账面值与评估结论的对比分析，本报告不披露委估资产账面价值、评估增减值及增减幅度。

资产账面价值等财务资料应由委托人及产权持有人产权持有人负责提供，并对资料的真实性、完整性、合法性承担责任。提请报告使用人充分关注本事项。

除此之外，本次未发现委托人或者其他相关当事人未提供的其他关键资料的情况。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素；

截至报告日，未发现评估对象涉及的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

(五)重大期后事项；

截至报告日，未发现产权持有人存在重大期后事项。

(六)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：评估专业人员未对该房产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。在此提请报告使用者关注。

(七)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

评估基准日时点，委估资产整体对外出租使用。截至报告日，平湖粮库所在宗地为未完善划拨转出让手续用地。根据委托人提供的《平湖粮库与曙光粮库产权置换方案》，平湖粮库土地使用权价值类型为完善划拨转有偿出让手续后、产权限制为“不得转让”情形下的市场价值。本次评估委估土地使用权资产的市场价值，价值内涵为委估资产为非商品房用途（不得转让）前提下的市场价值。上述完善划拨转出让手续情况下所需要缴纳的地价由产权持有人承担，本次评估结论未考虑扣除上述款项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九)其他需要说明的事项

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则及本报告列明的假设前提确定的基准日市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出或者减少付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2、根据委估土地《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字[2006]5136号），委估土地出让权人为深圳市粮食集团有限公司；根据委托人提供的粤(2021)深圳市不动产权第 0198795 号等13项《不动产权证书》，评估范围内的房屋建筑物及构筑物（含所在宗地土地使用权）产权持有人为深圳市人民政府，其依法拥有评估对象的合法产权；根据深圳市人民政府办公厅《关于研究深粮集团土地处置有关工作的会议记录》以及深圳市人民政府国有资产监督管理委员会与深圳市深粮控股股份有限公司于2024年8月30日签订《深圳市粮食储备库2024-2026年度整体租赁协议》，本项目已租赁给深圳市深粮控股股份有限公司，实际由深粮集团使用。租赁期限为2024年1月1日起至2026年12月31日止，并约定：

（1）甲方将平湖粮库按现状整体租赁给乙方管理并使用，并专门应用于深圳市市级粮油储备的仓储保管、质量检测、轮换销售、加工配送和配套办公等用途。未取得甲方书面同意，并征得市粮食行业主管部门批准，乙方不得改变用途和对外租赁”。

（2）平湖粮库租金标准由市粮食行业主管部门参照深圳市住房和建设局统计的深圳市上一年度物流仓储用房平均租金等因素综合确定。经测算，预计平湖粮库2024—2026年度年租金平均约为40,000,000元。

（3）租赁期限届满前6个月，由乙方提出并经甲方同意后，甲乙双方将就平湖粮库租赁事项重新签订协议。

根据租赁合同相关约定，并经向委托人访谈核实，平湖粮库系为满足深圳市粮食集团有限公司粮食储备职能专项投资建设；项目建成后移交深圳市人民政府，《不动产权证书》附记记载实际使用单位为深圳市人民政府深圳市粮食集团有限公司。本次评估在假设委估资产产权无瑕疵的前提下进行的。

3、本次评估结果是基于评估假设租约内租金按租约继续执行，租约期外租金按市场租金评估确定，未考虑本次经济行为事项可能带来的租约变化。

4、本次评估范围内的房屋建筑物证载面积合计为95476.77平方米，委托人提供的《不动产权证书》附记记载的登记建筑面积为95780.1平方米（地上规定建筑面积95476.77平方米，不计容建筑面积303.33平方米），其中不计容面积主要为地下设备房，本次评估以证载面积95476.77平方米为依据，采用整体出租情况下的市场租金运用收益法对项目进行整体评估，对应的评估结果为房地产合一下的价值，价值内涵包含了计容建筑面积物业、未计容建筑面积物业、构筑物及项目土地使用权的价值。

5、本报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则及本报告列明的假设确定的基准日的市场价值，本次评估结论为含增值税价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对预计资产评估增值额作任何纳税调整准备。

6、根据委托人提供的项目《不动产权证书》、《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字[2006]5136号），评估对象所在宗地于2006年12月29日出让给深圳市粮食集团有限公司，并约定如下：

①根据市发改局《关于深圳市市属粮食储备库项目建议书的批复》（深发改[2004]542号）及市政府办公厅《关于市区粮食储备库建设项目有关问题的通知》（深府办[2005]155号），本合同用地项目为市粮食储备库，由市政府投资建设，使用单位和建设单位为市粮食集团有限公司，粮库建成后，产权归市政府并交由市国资委管理。

②根据深府[2001]94号文规定，该地块的权利人属深圳市人民政府，实际使用单位仅享有占有和使用权益，并无收益和处分权利；该用地不得转让、抵押、出租，不得改作经营性用途；不得用于合作建房；否则依法收回该土地的使用权。

根据《市政府常务会议纪要》（七届224次），原则同意《关于平湖粮库与曙光粮库产权置换有关事项的请示》，本次评估所涉经济行为已经市政府审议通过，又根据《平湖粮库与曙光粮库产权置换方案》，置换后房地产性质仍为非市场商品房、产权限制为不得转让。本次评估对象对应的土地使用权的价值内涵是市人民政府完成出让手续缴纳地价后达到不得转让的状态的市场价值，对于置换前产权持有人在完成上述缴纳地价过程中地价及相关税费，本次评估未考虑。

7、本次评估对应的委估资产产权持有人为行政事业单位，委托人为委估资产使用方及拟置入方。由于委托人和产权持有人未提供委估资产的账面价值。本

次评估未将账面值与评估结论进行比较分析。

8、评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：评估专业人员未对该房产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。在此提请报告使用者关注。

9、本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

11、除以上所述之外，资产评估专业人员没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

12、对于委托人及产权持有人在委托和评估现场中未做出特殊说明，而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法获取资料的可能存在的影响评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及其评估专业人员不承担相关责任。

13、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对资产评估对象的法律权属提供保证。

14、本次评估委估资产产权持有人为深圳市人民政府。经沟通，资产申报表、评估资料承诺函、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》等签字盖章资料由评估委托人提供，委托人对所提供全部资料的真实性、准确性、完整性出具承诺并承担相应责任。

15、本次评估产权持有人未能对相应的申报表及承诺函及有关事项说明进行盖章签字，本次经过沟通，由委托人对所提供的资料的真实性及准确性提供承诺说明。本次评估结论仅包括委估资产本体的价值，而未考虑相关资产可能存在的债权债务关系对资产价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效，不得用于其他用途。

(二)本评估报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定；本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构或者所出资企业备案后方可正式使用。

(三)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。

(四)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。

(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。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评估对象可实现价格的保证。

(六)除法律、法规规定以及资产评估委托合同约定的事项外，未征得本机构的同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；对于因未按照约定或征得本机构同意，摘抄、引用或披露本报告的全部或部分内容而造成的任何法律后果均与本公司无关。

十三、资产评估报告日

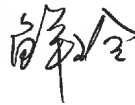
本资产评估报告结论正式提出日期为二〇二六年九月二十四日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：



资产评估师：



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



二〇二六年九月二十四日

资产评估报告附件

- 1、经济行为文件
- 2、资产评估委托合同
- 3、委托人法人营业执照
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 5、《深圳市粮食集团有限公司关于平湖粮库权属的说明》
- 6、深圳市粮食集团有限公司承诺函
- 7、资产评估师承诺函
- 8、资产评估机构资格证明
- 9、资产评估机构法人营业执照副本
- 10、中国资产评估协会正式执业会员证书复印件
- 11、资产评估明细表