

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202603672
合同编号:	PXAL-C/SS2026-A010623
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资评报字[2026]第S0512号
报告名称:	深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及其持有的南山区西丽街道深圳市曙光粮食储备库市场价值资产评估报告
评估结论:	448,798,000.00元
评估报告日:	2026年09月24日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	张伊雯 (资产评估师) 正式会员 编号: 47230045 丘浪添 (资产评估师) 正式会员 编号: 47200075
张伊雯、丘浪添已实名认证	
 (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29日
ICP备案号京ICP备2020034749号

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其持有的
南山区西丽街道深圳市曙光粮食储备库市场价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2026]第 S0512 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2026 年 8 月 31 日

资产评估报告日: 2026 年 9 月 24 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fijing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) : +86755-8240 6288

传真 (Fax) : +86755-8242 0222

直线 (Dir) : +86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) : 518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）的有关规定，本国有资产评估报告共分1册装订，即资产评估报告（第1册）。

资产评估报告（第1册）目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人（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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

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

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息和产权资料及其他重要资料等由委托人和相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、产权持有人、产权持有人的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及其持有的
南山区西丽街道深圳市曙光粮食储备库市场价值
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2026]第 S0512 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下或简称本公司、我公司）接受深圳市粮食集团有限公司的委托，就深圳市粮食集团有限公司（后文简称“深粮集团”）拟产权置换涉及其持有的南山区西丽街道深圳市曙光粮食储备库市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

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），本次「深粮集团」委托我司对曙光粮库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、评估对象与范围：本次评估对象为「深粮集团」持有的深圳市曙光粮食储备库市场价值，与评估对象对应的评估范围为「深粮集团」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涉及的房屋建（构）筑物、土地使用权等。

三、评估基准日：2026 年 8 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：收益法、成本法。

六、评估结论：

除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，评估对象于评估基准日 2026 年 8 月 31 日的评估价值为 44,879.80 万元(大写:人民币肆亿肆仟捌佰柒拾玖万捌仟元)，评估增值 39,789.56 万元，增值率为 781.68%，具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面原值	账面净值	评估值	评估增减值	增减率
深圳市曙光粮食储备库	14,722.11	5,090.24	44,879.80	39,789.56	781.68%
合计	14,722.11	5,090.24	44,879.80	39,789.56	781.68%

评估结论使用有效期:评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内(即 2026 年 8 月 31 日至 2027 年 8 月 30 日)有效。

七、特别事项说明摘要：

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

（一）房屋建筑物储备库储物间（测绘编号 GH60）于 2026 年 7 月 10 日已拆除，建筑面积 2.4 m²，根据「深粮集团」提供的《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目一期信息核查结果一览表》，储备库储物间已纳入征收补偿范围，故本次储备库储物纳入评估范围。

（二）本评估报告中的评估结论，仅作为委托人拟资产置换之相关经济行为的价值参考，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）根据「深粮集团」提供的《深圳市曙光粮食储备库权属声明》，本次评估对象权属不存在争议，无产权纠纷，不存在抵押担保事项，「深粮集团」对委估对象的真实性、合法性、完整性负责，由此所产生的法律责任一律由深圳市粮食集团有限公司负责。

（四）本次评估未考虑与本次评估目的相对应的经济行为实现时相关税费对评估结论的影响，亦未考虑被评估资产可能存在的抵押、担保事项及其对评估结果的影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。

深圳市粮食集团有限公司拟产权置换涉及其持有的
南山区西丽街道深圳市曙光粮食储备库市场价值
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2026]第 S0512 号

深圳市粮食集团有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(“本公司”)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、成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟与深圳市人民政府进行物业置换事宜所涉及其持有的深圳市曙光粮食储备库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

(一) 委托人暨产权持有人概况

本次评估的委托人暨产权持有人其简明工商信息如下：

公司名称	深圳市粮食集团有限公司(后文简称“深粮集团”)
法定代表人(负责人)	王志楷
注册资本	153,000.00 万元人民币
公司注册地址	深圳市福田区福虹路 9 号世界贸易广场 A 座 13 楼
统一社会信用代码	914403001921739171
有限公司成立日期	1984 年 5 月 28 日
企业类型	有限责任公司(法人独资)
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
经营期限	1984 年 5 月 28 日至无固定期限

(二) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

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），本次「深粮集团」委托我司对曙光粮库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、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为「深粮集团」持有的深圳市曙光粮食储备库市场价值。

（二）评估范围

与评估对象对应的评估范围为「深粮集团」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涉及的房屋建（构）筑物、土地使用权等。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）被评估资产法律权属情况和建筑物基本状况

1.法律权属情况

根据「深粮集团」提供的《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目一期信息核查结果一览表》、《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（1995）152号）、第一补充协议书、第二补充协议书、《市规划和自然资源局南山管理局关于T505-0008、T505-0058两宗地相关情况的复函》（深规划资源南函[2022]164号）等资料，其全权属状况如下表：

土地权属情况表信息摘要

宗地号	权利人	房产证号	宗地面积 (m ²)	土地用途	土地位置	房地产名称	登记价 (元)	土地使用年限
T505-0008	深圳市粮食集团有限公司	无	30052.2	仓储用地	南山区平南铁路南侧、创盛路东侧	无	无	50年，从1995-11-30至2045-11-30止

1995年11月30日，深圳市粮食总公司（「深粮集团」曾用名）与深圳市规划国土局共同签署《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（1995）152号），协议中约定将南山区地块编号为T505-8，土地面积为30,052.20 m²土地出让给深圳市粮食总公司。土地使用年限共50年，自1995年11月30日至2045年11月30日，约定土地用途为仓储用地，建筑覆盖率<36%，建筑容积率1.25，计容建筑面积37,200.00 m²，其中粮仓30,800.00 m²，粮食加厂房2,400.00 m²，办公综合楼4,000.00 m²。宗地出让时经批准免收土地出让金、市政配套设施金，土地开发金3,005,220.00元作财政挂账处理，可视为已缴纳地价。

2006年12月8日,「深粮集团」与深圳市国土资源和房产管理局共同签署《深地合字(1995)152号<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》,协议约定宗地上建筑面积调整为42,239.00 m²,其中仓库36,590.00 m²、单身宿舍2,085.00 m²、办公综合楼3,564.00 m²,均为非商品房,其它要求按原合同书规定不变。

2019年5月22日,「深粮集团」与深圳市规划和自然资源局南山管理局共同签署《深地合字(1995)152号<深圳市土地使用权出让合同书>第二补充协议书》,协议约定宗地上建筑面积调整为45,254.34 m²,其中仓库(含食堂、传达警卫室等配套用房)39,449.86 m²、单身宿舍2,123.22 m²、办公综合楼3,681.26 m²。「深粮集团」需向深圳市规划和自然资源局南山管理局补缴地价款1,304,836.00元。本地块其它要求按原合同书及第一补充协议书的规定不变。

根据「深粮集团」提供的《深圳市曙光粮食储备库权属声明》,本次评估对象权属不存在争议,无产权纠纷,不存在抵押担保事项,「深粮集团」对委估对象的真实性、合法性、完整性负责,由此所产生的法律责任一律由深圳市粮食集团有限公司负责。

2024年9月18日,就南山区西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目「深粮集团」与深圳市南山区西丽街道办事处、咨询顾问机构深圳市格衡土地房地产资产评估咨询有限公司三方共同确认签署《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目一期信息核查结果一览表》,确认征收归属「深粮集团」所有的物业统计如下:

永久性建筑物明细

测绘编号	房地产名称	房屋用途	来源	面积 M ²
GH49	储备库传达警卫室	警卫室	自建	56.00
GH50	储备库综合楼	办公楼	自建	3,681.26
GH51	储备库单身宿舍	宿舍	自建	2,123.22
GH52	储备库食堂	食堂	自建	456.18
GH53	粮食储备库1号仓	仓库	自建	7,578.06
GH54	粮食储备库2号仓	仓库	自建	6,066.52
GH55	粮食储备库3号仓	仓库	自建	6,066.52
GH56	粮食储备库4号仓	仓库	自建	6,070.28
GH57	粮食储备库5号仓	仓库	自建	6,070.28
GH58	粮食储备库6号仓	仓库	自建	6,070.28
GH59	储备库灌装车间	生产车间	自建	936.48

测绘编号	房地产名称	房屋用途	来源	面积 M ²
GH60	储备库储物间	储物间	自建	2.40
GH61	储备库油罐操作间	生产车间	自建	76.86
合计:				45,254.34

构筑物及花草苗木资产范围根据「深粮集团」提供的《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目花木、果树清点表》、《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目测绘结果告知单【临时建(构)筑物及其它地上附着物】》确定,详见附件权属资料。

2. 区位状况及建筑物基本状况

深圳市曙光粮仓位于深圳市南山区西丽街道,地处西丽高铁新城核心范围,北临留仙大道,南近南坪快速与广深高速,西靠石鼓路,东接丰泽园仓储中心及茶光村,属西丽高铁枢纽土地整备一期拆迁范围,因高铁站及配套工程建设需要已实施腾退搬迁。周边被南坪快速、沙河西路、茶光路、南海大道等城市干道环绕,并处于“4 高铁+2 城际+4 地铁”多层次轨交网络覆盖之下,已运营的地铁 5 号线、7 号线在西丽站交汇,在建西丽综合交通枢纽计划 2028 年底建成。片区北侧毗邻留仙洞战略性新兴产业总部基地,南侧紧邻深圳高新北区,周边分布有南山智谷产业园、波顿科技园、半里·花海生活广场、丰泽园仓储中心等产业与商业仓储设施,以及珠光小学、松坪学校、大沙河生态长廊、大沙河公园等教育及生态配套。随着西丽高铁新城“站-产-城”融合开发推进,该片区正从以货运仓储、堆场和少量工业厂房为主的旧有功能,向粤港澳大湾区创新中枢和站城融合示范区转型。

被评估房地产所属建筑建成时间为 1998 年 4 月,厂区内包括粮食储备库、办公楼、配套宿舍、食堂等,本次评估房产建筑面积为 45,254.34 m²。

(1) 储备库传达警卫室(测绘编号: GH49)

建筑物基本情况: 权属状况未办理产权证,总层数 1 层,建筑面积 56.00 m²,建筑结构混合结构,层高 3.15 米;

室内部分装修: 外墙瓷砖、内墙乳胶漆、天花乳胶漆、地面地砖、不锈钢玻璃门、铝合金玻璃窗;

设施设备情况: 水电齐全,配消防栓灭火器等。

(2) 储备库综合楼(测绘编号: GH50)

建筑物基本情况: 权属状况未办理产权证,总层数 5 层,建筑面积 3,681.26 m²,建筑结构框架结构,1-5 楼层高 3.30 米;

室内部分装修: 外墙瓷砖、内墙乳胶漆、天花矿棉板、地面地砖、不锈钢玻璃门、铝合金玻璃窗;

设施设备情况: 水电齐全,配消防栓灭火器等。

(3) 储备库单身宿舍 (测绘编号: GH51)

建筑物基本情况: 权属状况未办理产权证, 总层数 6 层, 建筑面积 2,123.22 m², 建筑结构框架结构, 1 楼层高 4.5m, 2-6 楼层高 3m;

室内部分装修: 外墙瓷砖、内墙乳胶漆瓷砖、天花乳胶漆、地面地砖、不锈钢门、木门、铝合金玻璃窗;

设施设备情况: 水电齐全, 配消防栓灭火器等。

(4) 储备库食堂 (测绘编号: GH52)

建筑物基本情况: 权属状况未办理产权证, 总层数 2 层, 建筑面积 456.18 m², 建筑结构框架结构, 1 楼层高 3.8m, 2 层楼高 3.43m;

室内部分装修: 外墙瓷砖、内墙乳胶漆瓷砖、天花铝扣板乳胶漆、地面地砖、不锈钢门、木门、铝合金玻璃窗;

设施设备情况: 水电齐全, 配消防栓灭火器等。

(5) 粮食储备库 1 号仓 (测绘编号: GH53)

建筑物基本情况: 权属状况未办理产权证, 总层数 5 层, 建筑面积 7,578.06 m², 建筑结构框架结构, 1 楼层高 7.5m, 2-4 层楼高 5.1m, 5 楼层高 5m;

室内部分装修: 外墙瓷砖、内墙乳胶漆瓷砖保温板、天花乳胶漆保温板、地面水泥地或水磨石、冷库门、卷闸门、防火门、铝合金玻璃窗;

设施设备情况: 水电齐全, 配消防栓灭火器等。

粮食储备库 2、3、4、5、6 号仓建筑结构与 1 号仓一致, 建筑规模、内部装修及设施设备情况相似, 在此不再赘述。

(6) 储备库灌装车间 (测绘编号: GH59)

建筑物基本情况: 权属状况未办理产权证, 总层数 3 层, 建筑面积 936.48 m², 建筑结构框架结构, 1 楼层高 4.3m, 2-3 层高 2.3m;

室内部分装修: 外墙瓷砖、内墙乳胶漆、天花乳胶漆、地坪漆、地砖、卷闸门、铝塑门、铝合金玻璃窗;

设施设备情况: 水电齐全, 配消防栓灭火器等。

(7) 储备库储物间 (测绘编号: GH60)

建筑物基本情况: 权属状况未办理产权证, 总层数 1 层, 建筑面积 2.4 m², 建筑结构混合结构, 层高 2.7m;

该建筑物已于 2026 年 7 月 10 日拆除, 根据拆除前的照片状况室内装修情况如下:

室内部分装修: 外墙瓷砖、内墙乳胶漆、天花乳胶漆、水泥地、卷闸门、塑钢门。

(8) 储备库油罐操作间 (测绘编号: GH61)

建筑物基本情况：权属状况未办理产权证，总层数 1 层，建筑面积 76.86 m²，建筑结构混合结构，层高 3.2m；

室内部分装修：外墙瓷砖、内墙乳胶漆、天花乳胶漆、地坪漆、卷闸门、铝合金玻璃窗；

设施设备情况：简易电、配消防栓灭火器等。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产。

四、价值类型

资产评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

（一）本次评估的价值类型及其定义

根据本次评估目的，评估对象自身条件以及国家关于评估方面的相关规定，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。

（二）价值类型的选择说明

选择市场价值的理由为：从评估目的看，本次评估目的是为委托人拟置换资产提供价格参考，属于正常的市场经济行为，按市场价值交易能够为交易各方所接受；从市场条件看：随着房地产市场的进一步发展，资产交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本公司提醒评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2026 年 8 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估资产清查以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述日期为本次评估的评估基准日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为文件依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为文件依据

1. 《深圳市人民政府办公厅七届 224 次市政府常务会议纪要》。

（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，2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；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）；
4. 《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，2026 年 1 月 1 日起实施）；
5. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令 826 号，2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过，2026 年 1 月 1 日起实施）；
6. 《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
8. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，财政部、国家税务总局，2016 年 3 月 23 日）
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
11. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
13. 《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，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布）；

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

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.其他相关法律、法规和规范性文件。

（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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 13.其他与资产评估相关的准则依据。

（四）资产权属依据

- 1.委托人提供的《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（1995）152号）；
- 2.《深地合字（1995）152号<深圳市土地使用权出让合同书>第一补充协议书》等产权证明文件的复印件；
- 3.《深地合字（1995）152号<深圳市土地使用权出让合同书>第二补充协议书》复印件；
- 4.《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目一期信息核查结果一览表》；
- 5.其他与被评估资产的取得、使用等有关的其他资料。

（五）取价依据

- 1.资产评估专业人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料；
- 2.与本次评估有关的其他参考资料。

（六）其他参考资料

1. 委托人提供的资产评估申报明细表；
2. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为收益法、成本法。

(二) 评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——不动产》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择资产评估方法。

1. 收益法的适用性分析

收益法是运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种方法。其计算公式为：

$$V=a/(Y-g) \times \{1-[(1+g)^n/(1+Y)^n]\}$$

式中：V—待估房地产的价值

a—为房地产未来第一期的净收益

Y—为折现率

g—为净收益逐年递增的比率

n—为房地产收益的剩余收益年限

根据委托人提供的《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(1995)152号)及其补充协议书、《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目一期补偿类型确定表》、《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目一期信息核查结果一览表》，本次评估对象属于已出让土地上特定用途的房地产，其权利性质为不得转让。参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法》(292号文)规定，其他协议出让土地的房屋，货币补偿金额计算方式：被征收房屋的价值-应补交的地价。故本次评估的测算思路为：先评估出假设为限整体转让性质下(商品性质)的房地产价值，再减去由不得转让性质转变为限整体转让性质需应补交的地价，从而得到评估对象不得转让性质下(非商品性质)的市场价值。

评估对象其同类房地产均有出租，产生租金收益，可以根据其未来使用期限内租金收益进行折现确定其价值，故可选用收益法进行评估。

2. 成本法的适用性分析

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新

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，所得的差额作为被评估资产评估值的评估方法。

仓储属于特定用途的工业仓储物业，建筑结构以楼房仓、平房仓为主，配套有油罐等专用储粮设施，价值构成中建筑物及附属设施的重置成本占比较高，市场交易案例相对有限。此类物业可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且同类房地产交易很少，宜选用成本法。粮仓作为政府储备粮专用设施，其建筑结构、配套设施及用途具有显著的行业专用性，成本法能够相对客观地反映其在评估基准日的重置成本及折旧状况，故选用成本法进行评估。其计算公式为：

基本公式：评估对象房地产价值=土地重新购建价格+建筑物重置成本-建筑物折旧

(1) 土地标定地价系数修正法

深圳市最新标定地价于 2025 年 08 月 27 日公布，标定地价评估基准日为 2025 年 01 月 01 日，距本次评估基准日较近，且具有较为完备的标定地价修正体系，故可采用公示地价系数修正法中的标定地价系数修正法为本次评估对象土地重新购建价格的方法。

1、标定地价系数修正法基本介绍

基本公式： $P=P_i \times A \times B \times C \times D$

式中：P——待估宗地价格；

P_i ——标定地价；

A——待估宗地交易情况指数；

B——待估宗地评估基准日地价指数/标准宗地地价期日指数；

C——待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数；

D——待估宗地年限修正指数。

估价程序：

a) 收集标准宗地及标定地价相关资料；

b) 选择 3 个（含 3 个）以上可比标定地价；

c) 进行相关地价影响因素修正；

d) 测算评估对象内标准宗地价格；

e) 通过修正得出宗地各规划建筑类型宗地市场价格，并最终综合得出评估对象土地使用权价格。

(2) 建筑物重置成本法

采用重置成本法进行测算，根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与被评估房屋建筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值，以此确定被评估房屋建筑物的评估价值。

建筑物重置成本=建筑物开发成本+管理费用+投资利息+开发利润

其中，建筑物开发成本=前期及专业费用+建筑工程费+建筑安装费+配套设施建设费+物业专项维修基金。

3.市场法的适用性分析

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。

市场法的适用前提是在评估基准日近期有较多类似不动产的交易案例可供选取。粮仓为专用粮食储备设施，其建筑结构、配套设施及用途具有显著的行业专用性，在房地产市场上同类可交易案例极为稀缺，难以在同一区域或相邻区域内提取到足够数量且具有可比性的交易实例。同时，粮仓用地多受政府储备及用途管制政策影响，正常的市场交易环境受到一定干扰，进一步削弱了市场比较法所需的可比交易基础。因此，不采用市场比较法进行评估具有合理依据。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，资产评估专业人员进驻被评估资产所在地进行现场调查工作，调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，资产评估专业人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有人的资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

资产评估专业人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

公开市场假设是假定待被评估资产/评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（二）评估外部环境假设

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，有关交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估资产造成重大不利影响。

4.假设与被评估资产相关的所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

（三）对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；产权持有人及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

（四）对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

（五）有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的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。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

十、评估结论

纳入本次评估范围内的待估物业采用收益法评估结果为 44,879.80 万元，采用成本法评估结果为 21,334.47 万元。

经过对以上两种评估方法的测算结果并结合评估对象实际情况进行综合分析，评估对象为储备粮专用设施，其使用虽受行业管制和用途限制，但该类物业仍可通过出租等方式产生持续、稳定的经济收益，具备采用收益法测算其收益价值的基础。评估对象建成于 1998 年 4 月，至价值时点已使用较长时间，建筑物及附属设施的实体、功能及经济折旧已较为充分地体现。成本法以重置成本扣减折旧的路径虽能反映其静态重置价值，但对物业未来收益能力及市场对收益预期的反映相对有限；收益法则以物业未来正常经营所产生的净收益为基础，通过报酬率还原其收益价值，能够更直接地体现该粮仓作为收益性物业的核心价值来源，也更贴近市场投资者对该类资产的定价逻辑。因此，选用收益法测算结果作为最终评估结论，即：

除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型

和评估假设条件下,评估对象于评估基准日 2026 年 8 月 31 日的评估价值为 44,879.80 万元(大写:人民币肆亿肆仟捌佰柒拾玖万捌仟元),评估增值 39,789.56 万元,增值率为 781.68%,具体评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目	账面原值	账面净值	评估值	评估增减值	增减率
深圳市曙光粮食储备库	14,722.11	5,090.24	44,879.80	39,789.56	781.68%
合计	14,722.11	5,090.24	44,879.80	39,789.56	781.68%

评估增减值主要原因如下:

评估对象账面净值 5,090.24 万元,评估价值 44,879.80 万元,评估增值 39,789.56 万元,增值率为 781.68%,增值幅度较大,主要系账面净值与评估价值在价值内涵和计价基础上存在本质差异所致。账面净值仅反映资产历史取得成本扣除会计折旧后的剩余价值,而评估价值系基于价值时点采用收益法对物业未来净收益资本化还原所得,体现的是资产在公开市场条件下的客观合理价值。评估对象建成于 1998 年 4 月,土地取得时间较早、原始成本较低,随着西丽片区区位条件持续提升,土地市场价格较取得时点已大幅上涨,而账面价值未能反映该增值。

评估结论使用有效期:评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内(即 2026 年 8 月 31 日至 2027 年 8 月 30 日)有效。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下,根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为:我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一)房屋建筑物储备库储物间(测绘编号 GH60)于 2026 年 7 月 10 日已拆除,建筑面积 2.4 m²,根据「深粮集团」提供的《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目一期信息核查结果一览表》,储备库储物间已纳入征收补偿范围,故本次储备库储物纳入评估范围。

(二)本评估报告中的评估结论,仅作为委托人拟资产置换之相关经济行为的价值参考,不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三)根据「深粮集团」提供的《深圳市曙光粮食储备库权属声明》,本次评估对象权属不存在争议,无产权纠纷,不存在抵押担保事项,「深粮集团」对委估对象的真实性、合法性、完整性负责,由此所产生的法律责任一律由深圳市粮食集团有限公司负责。

(四)本次评估未考虑与本次评估目的相对应的经济行为实现时相关税费对评估结论的影响,亦未考虑被评估资产可能存在的抵押、担保事项及其对评估结果的影响。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即2026年8月31日至2027年8月30日）有效。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师张伊雯、丘浪添于2026年9月24日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·深圳

二〇二六年九月二十四日

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 一、经济行为文件；
- 二、资产评估结果表；
- 三、委托人暨产权持有人营业执照（复印件）；
- 四、权属资料（复印件）；
- 五、《深圳市曙光粮食储备库权属声明》；
- 六、委托人、产权持有人承诺函；
- 七、资产评估委托合同；
- 八、签字资产评估师的承诺函；
- 九、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 十、资产评估机构的营业执照（复印件）；
- 十一、签字资产评估师的执业会员证书（复印件）。