

公司名称：深圳市深宝实业股份有限公司
上市地点：深圳证券交易所

股票简称：深深宝 A、深深宝 B
股票代码：000019、200019



深圳市深宝实业股份有限公司 发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案） （修订稿）

交易对方名称	住所/通讯地址
深圳市福德国有资本运营有限公司	深圳市福田区福田街道福虹路9号 世贸广场C座2302

独立财务顾问



二〇一八年十月

上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书内容的真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让在上市公司拥有权益的股份。

本公司董事会保证本报告书及其摘要所引用的相关数据的真实性和合理性。

本公司控股股东、董事、监事、高级管理人员承诺：如本次交易所提供或者披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，承诺方不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会向证券交易所和登记结算公司申请锁定；若承诺方未在两个交易日内提交锁定申请的，承诺方授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送承诺方的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送承诺方的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺方承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本次发行股份购买资产暨关联交易的生效和完成尚需取得有关审批机关的批准和核准。审批机关对于本次重大资产重组相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对上市公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实之陈述。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方福德资本已出具承诺函：

承诺人为本次重大资产重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

承诺人向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

承诺人为本次重大资产重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

承诺人将及时向上市公司提供本次重组相关信息，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

承诺人为本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

承诺人同意对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

中介机构声明

万和证券承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本单位未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

金杜律所承诺：作为上市公司本次重组的法律顾问，本所及签字人员兹此保证本所出具的《北京市金杜律师事务所关于深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之法律意见书》及其补充法律意见书（如有，以下合称“《法律意见书》”）真实、准确、完整。如《法律意见书》有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，经司法机关生效判决认定后，本所将依法赔偿投资者因《法律意见书》所载内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而遭受的损失。有权获得赔偿的投资者资格、损失计算标准、赔偿主体之间的责任划分和免责事由等，按照《证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（法释[2003]2号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。本所将严格履行生效司法文书确定的赔偿责任，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。

中天运承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本单位未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

中企华承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本单位未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

修订说明

1、在重组报告书“重大事项提示”之“二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市”之“（三）本次交易不构成重组上市”之“2、上市公司控制权在 60 个月内未发生变更”处补充披露认定本次交易完成后控制权未变更的依据。

2、在重组报告书“重大事项提示”之“五、本次重组对上市公司的影响”补充“（八）本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式”及“（九）本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施”，并在“第一章 本次交易概况”之“五、本次交易对于上市公司的影响”补充“（八）本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式”及“（九）本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施”处对本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式及本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施进行了补充披露。

3、在重组报告书“重大事项提示”之“六、本次重组已履行的以及尚未履行的决策程序及审批程序”之“（一）本次重组已履行的决策程序和批准情况”处补充披露反垄断审查进展及第九届董事会第二十二次会议审议情况。

4、在重组报告书“重大事项提示”之“六、本次重组已履行的以及尚未履行的决策程序及审批程序”之“（二）本次重组尚未履行的决策程序”处相应删除反垄断审查事项。

5、在重组报告书“重大事项提示”及“第一章 本次交易概况”两处的“三、发行股份购买资产的具体方案”之“（五）发行价格调整机制”中，在“8、仅设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调整机制的主要考虑”，在“9、本价格调整机制有利于保护上市公司及中小股东的利益”补充披露未设置涨跌幅双向调

整机制主要考虑及履程序等相关内容；并补充披露“10、目前已触发调价情形”、“11、上市公司的调价安排”、“12、调价机制符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2017 年修订）》第五十四条的要求”及“13、董事会的勤勉尽责情况”。

6、在重组报告书“第一章 本次交易概况”之“三、发行股份购买资产的具体方案”之“（十）利润补偿安排”处补充披露“3、业绩承诺符合相关规定”、“4、若本次交易未能在 2018 年实施完毕，补充披露相应的业绩承诺方案”、“5、结合当前标的资产最新业绩实现情况补充披露业绩承诺可实现性”。

7、在重组报告书“第一章 本次交易概况”之“四、本次重组已履行的以及尚未履行的决策程序及审批程序”之“（一）本次重组已履行的决策程序和批准情况”处补充披露反垄断审查进展及第九届董事会第二十二次会议审议情况。

8、在重组报告书“第一章 本次交易概况”之“四、本次重组已履行的以及尚未履行的决策程序及审批程序”之“（二）本次重组尚未履行的决策程序”处相应删除反垄断审查事项。

9、在重组报告书“第一章 本次交易概况”之“十、本次交易不构成重组上市”之“（二）上市公司控制权在 60 个月内未发生变更”处补充披露认定本次交易完成后控制权未变更的依据。

10、在重组报告书“第二章 交易各方”之“一、上市公司基本情况”补充“（九）本次重组前后，上市公司前十大股东持股比例变化情况”，对本次重组前后上市公司前十大股东持股比例变化情况进行补充披露。

11、在重组报告书“第二章 交易各方”之“一、上市公司基本情况”处补充“（十）上市公司上市以来股权委托管理情况”，对上市公司上市以来股权委托管理情况进行补充披露。

12、在重组报告书“第二章 交易各方”之“一、上市公司基本情况”处补

充“（十一）本次重组后上市公司社会公众股比例，有无其他影响社会公众股比例的情形”，对本次重组后上市公司社会公众股比例，有无其他影响社会公众股比例的情形进行补充披露。

13、在重组报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“3、土地使用权”之“（2）尚未获得土地权属证明的土地使用权”处补充披露截至报告书出具日相关权证办理进展情况、预计办毕期限、费用承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排、对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响，标的资产权属是否清晰，以及上述权属问题对本次交易及标的资产生产经营的影响。

14、在重组报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“4、房屋建筑物”之“（2）已获得非市场商品房房屋权属证明的房屋建筑物”处补充披露标的公司目前非市场商品房转市场商品房的进展情况。

15、在重组报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“4、房屋建筑物”之“（5）存在权属瑕疵的房屋建筑物”处补充披露截至报告书披露日相关权证办理进展情况、预计办毕期限、相关费用承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险，如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排、对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响，标的资产权属是否清晰，上述权属问题对本次交易及标的资产生产经营的影响，以及本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项及第四十三条第一款第（四）项的规定。

16、在重组报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要

资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“4、房屋建筑物”处补充“（6）应补地价测算依据及充分性”，对应补地价与测算的差异情况、测算的依据以及充分性进行了补充披露。

17、在重组报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（三）对外担保情况”处补充“1、上述担保发生的原因、是否已履行必要的决策程序，以及因担保取得的资金的实际用途”、“2、担保对应的债务总金额、被担保人、担保责任到期日及解除的日期和具体方式、被担保人的偿债能力”、“3、上述担保是否构成关联方非经营性资金占用”、“4、交易完成后上市公司可能因担保事项而承受的最大损失及应对措施”，对担保发生的原因、是否已履行必要的决策程序，因担保取得的资金的实际用途内容，担保对应的债务总金额、被担保人、担保责任到期日及解除的日期和具体方式、被担保人的偿债能力，担保是否构成关联方非经营性资金占用，交易完成后上市公司可能因担保事项而承受的最大损失及应对措施进行补充披露。

18、在重组报告书“第三章 交易标的”之“五、最近三年主营业务发展情况”之“（十三）报告期核心技术人员特点分析及变动情况”处补充“2、保持标的资产核心技术人员稳定性的具体措施”，对标的资产核心技术人员稳定性的具体措施进行了补充披露。

19、在重组报告书“第三章 交易标的”之“六、主要财务数据”之“（六）前五名单位存在既是供应商又是客户的原因及合理性”处补充披露供应商和客户重合的合理性。

20、在重组报告书“第三章 交易标的”之“八、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估的情况”之“（一）最近三年资产评估、交易情况”处补充披露深圳市国资委与福德资本关于相关股权划转协议及其签署情况，并对照《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》的规定，补充披露相应决策和审批程序是否合规。

21、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十三、深粮集团会计政策及相关会计处理”之“（一）收入成本的确认原则和计量方法”处补充“5、标的资产在未经考核/审计/结算前确认收入的合理性及考核/审计/结算的后续安排”，对标的资产在未经考核/审计/结算前确认收入的合理性及标的资产后续考核/审计/结算的安排进行了补充披露。

22、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十三、深粮集团会计政策及相关会计处理”之“（一）收入成本的确认原则和计量方法”处补充“6、对重合客户采用总额法/净额法确认收入的依据及合理性”，对重合客户采用总额法/净额法确认收入的依据及合理性进行了补充披露。

23、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十三、深粮集团会计政策及相关会计处理”之“（二）粮油储备服务及粮油贸易业务的成本的归集、结转方式”处补充披露标的资产对粮油贸易业务和粮油储备业务成本的核算方式。

24、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十五、业务资质”处补充“（一）部分业务资质已经届满或将在 2018 年底前届满情况”，对标的公司相关业务资质的续期计划，续期是否存在重大不确定性、应对措施及对本次交易的影响进行补充披露。

25、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十六、其他情况说明”之“（三）重大未决诉讼事项”处补充披露诉讼事项的进展、有关会计处理及对本次交易的影响。

26、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十六、其他情况说明”处补充“（四）重大已决诉讼”，对诉讼或仲裁主体、案由、诉讼或仲裁主张、标的金额、诉讼或仲裁结果、执行情况进行了补充披露。

27、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十六、其他情况说明”之“（五）行政处罚事项”处补充“5、上述行政处罚不构成重大违法违规的依据”，对行政处罚不构成重大违法违规行为的依据进行补充披露。

28、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十六、其他情况说明”之“（五）行政处罚事项”处补充“6、本次交易完成后上市公司在食品安全等方面合法合规运营的保障措施”，对本次交易完成后上市公司在食品安全等方面合法合规运营的保障措施进行补充披露。

29、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十六、其他情况说明”处补充“（七）应收关联方往来款符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定”，对标的公司应收关联方往来款是否符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定进行补充披露。

30、在重组报告书“第三章 交易标的”处补充“十七、深粮集团董事、监事和高级管理人员任职及持股情况”，对标的资产现董事、监事、高级管理人员名单、人数、任职期限、持股情况等进行补充披露。

31、在重组报告书“第五章 交易标的资产评估情况”之“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“（一）收益法”之“5、预测期的收益预测”处补充披露粮油贸易业务主要品种价格和销量的预测依据及合理性，未来年度预测价格稳定的合理性，补充粮油储备业务的服务单价预测期 4 年复合增长率 2.59%的依据，补充披露预测期内贸易业务和储备业务的毛利率及其变化的原因。

32、在重组报告书“第五章 交易标的资产评估情况”之“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“（一）收益法”之“6、折现率的确定”处补充披露“（7）可比交易折现率情况”。

33、在重组报告书“第五章 交易标的资产评估情况”之“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“（二）资产基础法”之“2、长期股权投资评估技术说明”之“（4）深粮置地评估情况”之“③ 评估过程”

之“III 投资性房地产”与“IV 房屋建筑物”处补充披露投资性房地产与房屋建筑面积、用途。

34、在重组报告书“第五章 交易标的资产评估情况”之“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“（二）资产基础法”之“2、长期股权投资评估技术说明”之“（4）深粮置地评估情况”处补充“⑤ 深粮置地置入上市公司的原因及合理性”，补充披露深粮置地置入上市公司的原因和合理性。

35、在重组报告书“第五章 交易标的资产评估情况”之“七、董事会对本次交易的评估合理性及定价公允性的分析”之“（六）结合交易标的的市场可比交易价格、同行业上市公司的市盈率或者市净率等指标，分析交易定价的公允性”处补充披露本次评估折现率选取依据，并结合近期可比交易的情况补充披露折现率选取的合理性，结合近期可比交易、PE/PB 等情况，并补充披露标的资产作价的合理性。

36、在重组报告书“第七章 本次重组的合规性分析”之“一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定”之“（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定”之“4、本次交易符合反垄断的法律和行政法规的规定”处对反垄断审查事项进行了补充披露。

37、在重组报告书“第八章 管理层讨论与分析”之“三、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（五）财务状况分析”之“（3）存货”处补充披露有关存货真实性、完整性的核查过程、方式、结果及结合存货的品类、库龄等情况补充披露存货跌价准备计提是否充分。

38、在重组报告书“第八章 管理层讨论与分析”之“三、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（六）盈利能力分析”之“4、毛利率”处补充披露 2018 年 1-3 月间粮油贸易业务毛利率提高的原因及粮油储备业务毛利率增长的原因及合理性。

39、在重组报告书“重大事项提示”之“一、本次重组方案概述”；“重大事项提示”之“三、发行股份购买资产情况”之“（四）发行价格及定价原则”和“（五）发行价格调整机制”；“第一章 本次交易概况”之“二、本次交易概述”和“三、发行股份购买资产的具体方案”之“（四）发行价格及定价原则”、“（五）发行价格调整机制”；第一章 本次交易概况”之“三、发行股份购买资产的具体方案”之“（十）利润补偿安排”；“第四章 发行股份情况”之“二、发行股份的价格、定价原则及合理性分析”之“（四）发行价格调整情况”，以及“三、发行价格调整方案”；“第五章 交易标的资产评估情况”之“九、董事会结合股份发行价对应的市盈率、市净率水平以及本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响等对股份发行定价合理性所作的分析”之“（一）股份发行价对应的市盈率、市净率水平”处对发行价格调整方案、发行价格调整触发条件及调整情况进行了更新披露。

40、在重组报告书“重大事项提示”之“二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市”之“3、本次交易不会导致实际控制人发生变化”，以及“第一章 本次交易概况”之“十、本次交易不构成重组上市”之“（三）本次交易不会导致实际控制人发生变化”处根据发行价格调整情况更新本次重组完成后福德资本持股数量。

41、在重组报告书“重大事项提示”之“三、发行股份购买资产情况”之“（六）发行数量”，以及“第一章 本次交易概况”之“三、发行股份购买资产的具体方案”之“（六）发行数量”处更新价格调整后发行股份数量。

42、重组报告书“重大风险提示”及“第十一章 风险因素”两处的“二、与交易标的相关的风险”之“（一）标的公司部分房产、土地存在权属瑕疵的风险”更新了最新的瑕疵房产评估值占比。

43、在重组报告书“第三章 交易标的”之“（二）深粮集团下属公司”处更新披露标的公司下属单位经营范围、住所变更情况。

44、在重组报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“4、房屋建筑物”之“（1）已获得市场商品房房屋权属证明的房屋建筑物”处更新了非市场商品房转市场商品房的办理进度。

45、在重组报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“7、专利”、“8、著作权”处更新了新办理的专利及著作权。

46、在重组报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（四）抵押、质押情况”之“1、深粮集团的资产抵押、质押情况”处更新披露了新增加的抵押事项。

47、在重组报告书“第三章 交易标的”之“十三、深粮集团会计政策及相关会计处理”之“（八）报告期资产转移剥离调整的原则、方法和具体剥离情况及对拟购买资产利润产生的影响”之“4、剥离资产进度”处对截至报告书出具之日剥离资产进展情况进行了补充披露。

48、在重组报告书“第六章 本次交易的主要合同”之“六、深深宝与福德资本签订的《发行股份购买资产协议之补充协议（三）》的主要内容”、“七、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议补充协议（一）》的主要内容”处对深深宝与福德资本新签订的《发行股份购买资产协议之补充协议（三）》及《业绩补偿协议补充协议（一）》的主要内容进行了补充披露，并在“重大事项提示”之“三、发行股份购买资产情况”之“（十）利润补偿安排”、“重大事项提示”之“十一、业绩承诺及补偿安排”之“（一）业绩承诺”、“重大风险提示”及“第十一章 风险因素”两处的“三、本次交易完成后的风险”之“（一）标的公司未能实现承诺业绩的风险”、“第一章 本次交易概况”之“三、发行股份购买资产的具体方案”之“（十）利润补偿安排”、“第一章 本次交易概况”之“五、本次交易对于上市公司的影响”之“（二）本次交易对上市公司盈利能力的影响”、

“第一章 本次交易概况”之“六、利润补偿安排”处更新业绩补偿事项、对上市公司的影响。

49、本次交易以2017年9月30日为评估基准日，现已经以2018年3月31日为补充评估基准日对标的公司进行了补充评估，中企华已出具了《补充资产评估报告》，在重组报告书“重大风险提示”、“第一章 本次交易概况”、“第五章 交易标的资产评估情况”、“第十一章 风险因素”等章节相应内容进行了更新和修订。

50、本次交易已获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过，更新修订了“重大事项提示”、“重大风险提示”、“第一章 本次交易概况”及“第十一章 风险因素”相应审批进展内容。

51、根据标的资产相关产权证书及瑕疵解决进展情况，对“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”相关内容进行了办理进度更新。

52、根据本次交易方案获得证监会批准的最新情况，修订了“重大事项提示”、“第一章 本次交易概况”已履行审批程序内容，修订了“重大风险提示”及“第十一章 风险因素”两处，分别删除“一、与本次交易相关的风险”处的“（二）审批风险”。

重大事项提示

本公司敬请投资者关注在此披露的重大事项提示，并仔细阅读《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》中的内容。

本部分所述的词语或简称与本报告书“释义”章节中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

一、本次重组方案概述

本次重组方案系深深宝向福德资本发行股份购买其持有的深粮集团 100% 股权。

根据中企华出具的中企华评报字（2018）第 3558 号《资产评估报告》，标的资产在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的评估值为 5,875,546,441.66 元。经交易各方协商，标的资产整体成交金额为 5,875,546,441.66 元。深深宝以发行股份的方式支付对价。

2018 年 10 月 12 日，中企华出具中企华评报字（2018）第 4233 号《资产评估报告》，标的资产截至补充评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估值为 611,883.44 万元，高于本次交易标的资产交易价格。

本次发行股份购买资产的定价基准日为深深宝第九届董事会第十五次会议决议公告日。深深宝向福德资本发行股份购买资产的发行价格为公司董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即发行价格为 10.60 元/股。

深深宝本次发行股份购买资产的股份发行价格设有发行价格调价机制，根据公司与交易对方福德资本签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得中国证监会核准前，一旦触发调价机制，公司董事会可以对本次发行股份购买资产的发行价格进行一次调整。

因深证综指以及深深宝股价持续下行，已于 2018 年 7 月 26 日触发调价机制，即 2018 年 6 月 14 日至 2018 年 7 月 26 日 30 个交易日期间，深证综指（399106）连续 30 个交易日中有 28 个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 1,876.52 点），跌幅超过 10%；且深深宝股价在此期间连续 30 个交易日中 20 个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘价算术平均值（11.65 元）跌幅超过 10%，首次触发了价格调整机制。

2018 年 9 月 6 日，公司召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议补充协议（三）〉的议案》等议案。根据《发行股份购买资产协议》及其《补充协议（三）》，调整后的发行价格为 8.96 元/股，不低于调价基准日前 20 个交易日均价的 90%。

根据调整后的发行价格，本次发行数量为 655,752,951 股。最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如深深宝实施送股、资本公积金转增股本、配股、派息等除息、除权事项，则发行数量将相应调整。

对于标的资产自评估基准日至交割日止的过渡期间产生的损益，深粮集团实现盈利或因其他原因而增加的净资产的部分由上市公司享有，不影响本次交易的定价；所发生亏损或因其他原因而减少的净资产的部分由福德资本以现金形式向上市公司全额补足。本次标的资产交割完成后，深深宝将及时聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构对目标公司在过渡期的损益进行专项审计，若交割日为日历日的 15 日之前（含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在月的前月最后一日，若交割日为日历日的 15 日之后（不含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在当月的最后一日。

本次交易前上市公司滚存未分配利润由本次交易后上市公司的新老股东按照其持有的股份比例共享。

深粮集团截至评估基准日的未分配利润及评估基准日后实现的净利润归本次交易后上市公司所有。

本次交易完成后，上市公司将持有深粮集团 100% 股权。

本次交易完成之后，深深宝的实际控制人仍为深圳市国资委，不会导致公司控制权变更。

本次重组中，标的资产以收益法作为评估结果，成交金额与评估结果相一致。本次重组前，上市公司与标的公司均是福德资本的子公司，其实际控制人均为深圳市国资委。因此，本次重组系同一控制下企业合并，重组后不产生商誉。

二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市

（一）本次交易构成重大资产重组

根据标的公司财务数据、本次交易作价以及上市公司最近一个会计年度的财务指标，本次交易构成重大资产重组。

单位：万元

比较项目	深粮集团 2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	成交金额	标的资产账面值与成交金额孰高	上市公司 2017 年末 /2017 年度数值	占比	是否构成重大资产重组
资产总额	494,531.59	587,554.64	587,554.64	107,038.62	548.92%	是
营业收入	1,051,710.66		1,051,710.66	31,576.27	3,330.70%	是
净资产	291,896.70		587,554.64	94,692.06	620.49%	是

注：上表中净资产指归属于母公司股东的净资产。

根据《重组管理办法》，如本次交易购买的资产总额、标的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入超过上市公司最近一个会计年度相应指标的比例达

到 50%以上，或购买的资产净额超过上市公司最近一个会计年度相应指标的比例达到 50%以上且购买的资产净额超过 5,000 万元，则本次交易构成重大资产重组。

本次交易的注入资产对应资产总额、资产净额和最近一个会计年度所产生的营业收入为上市公司相关指标的 548.92%、620.49%和 3,330.70%，因此，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易前，福德资本持有农产品 34%股权，为农产品控股股东；福德资本直接持有深深宝 16%的股权，同时通过农产品间接持有深深宝 19.09%的股权，福德资本为深深宝的控股股东；鉴于深深宝与深粮集团控股股东同为福德资本，且实际控制人同为深圳市国资委，因此，本次交易构成关联交易。

在董事会审议相关关联议案时，关联董事回避表决，由非关联董事表决通过；在本公司股东大会审议相关关联议案时，关联股东回避表决，由非关联股东表决通过。本次交易将会提高上市公司的盈利能力，有利于公司的可持续发展，不会损害中小股东的利益。

（三）本次交易不构成重组上市

1、《重组管理办法》关于重组上市的规定

《重组管理办法》第十三条第一款规定：“上市公司自控制权发生变更之日起 60 个月内，向收购人及其关联人购买资产，导致上市公司发生以下根本变化情形之一的，构成重大资产重组，应当按照本办法的规定报经中国证监会核准：

（一）购买的资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上；

（二）购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到100%以上；

（三）购买的资产在最近一个会计年度所产生的净利润占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告净利润的比例达到100%以上；

（四）购买的资产净额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到100%以上；

（五）为购买资产发行的股份占上市公司首次向收购人及其关联人购买资产的董事会决议前一个交易日的股份的比例达到100%以上；

（六）上市公司向收购人及其关联人购买资产虽未达到本款第（一）至第（五）项标准，但可能导致上市公司主营业务发生根本变化；

（七）中国证监会认定的可能导致上市公司发生根本变化的其他情形。”

2、上市公司控制权在60个月内未发生变更

2018年1月18日，深圳市人民政府下发深府函【2018】17号《批复》，为了推动深圳市属国资粮农企业整体性战略调整，深圳市人民政府同意深圳市国资委新设国有全资公司深圳市福德国有资本运营有限公司，并将深圳市国资委所持深粮集团100%股权，以及深圳市国资委及其所属企业所持农产品合计34%股份、深深宝16%股份无偿划转至新设立的福德资本。

2018年1月23日，福德资本与深圳市国资委签署了《国有股份无偿划转协议》，深圳市国资委将其持有农产品28.76%股份（488,038,510股）无偿划转至福德资本；福德资本与远致投资签署了《国有产权无偿划转协议》，远致投资将其持有农产品5.22%股份（88,603,753股）无偿划转至福德资本；福德资本与亿鑫投资签署了《国有产权无偿划转协议》，亿鑫投资将其持有农产品0.02%股

份（275,400股）无偿划转至福德资本；福德资本与深投控签署了《国有股份无偿划转协议》，深投控将其持有深深宝16%股份（79,484,302股）无偿划转至福德资本。

2018年2月8日，国务院国有资产监督管理委员会出具国资产权【2018】80号《关于深圳市农产品股份有限公司、深圳市深宝实业股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》，同意将深圳市国资委、远致投资和亿鑫投资分别所持农产品股份48,803.8510万股、8,860.3753万股和27.54万股A股股份，以及深投控所持深深宝股份7,948.4302万股A股股份无偿划转给福德资本持有；本次无偿划转完成后，农产品股份总股本不变，其中福德资本持有57,691.7663万股股份，占总股本的34%，深深宝股份总股本不变，其中福德资本持有7,948.4302万股股份，占总股本的16%。

2018年3月5日，证监会出具证监许可【2018】382号《关于核准豁免深圳市福德国有资本运营有限公司要约收购深圳市农产品股份有限公司股份义务的批复》。

2018年3月12日，商务部出具商反垄初审函【2018】第95号《商务部经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》，对深圳市福德国有资本运营有限公司收购深圳市深宝实业股份有限公司股权案不实施进一步审查；同日，商务部出具商反垄初审函【2018】第97号《商务部经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》，对深圳市福德国有资本运营有限公司收购深圳市农产品股份有限公司股权案不实施进一步审查。

2018年3月14日，证监会出具证监许可【2018】455号《关于核准豁免深圳市福德国有资本运营有限公司要约收购深圳市深宝实业股份有限公司股份义务的批复》。

作为收购人的福德资本与作为无偿划转划出方或划出标的的远致投资、深投控、亿鑫投资、农产品均由深圳市国资委控制，无偿划转完成后深深宝的实际控

制人仍然为深圳市国资委，同时参照《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用——证券期货法律适用意见第1号》第五条，上市公司控制权在60个月内未发生变更。

《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用——证券期货法律适用意见第1号》第五条规定：

“因国有资产监督管理需要，国务院或者省级人民政府国有资产监督管理机构无偿划转直属国有控股企业的国有股权或者对该等企业进行重组等导致发行人控股股东发生变更的，如果符合以下情形，可视为公司控制权没有发生变更：

（一）有关国有股权无偿划转或者重组等属于国有资产监督管理的整体性调整，经国务院国有资产监督管理机构或者省级人民政府按照相关程序决策通过，且发行人能够提供有关决策或者批复文件；

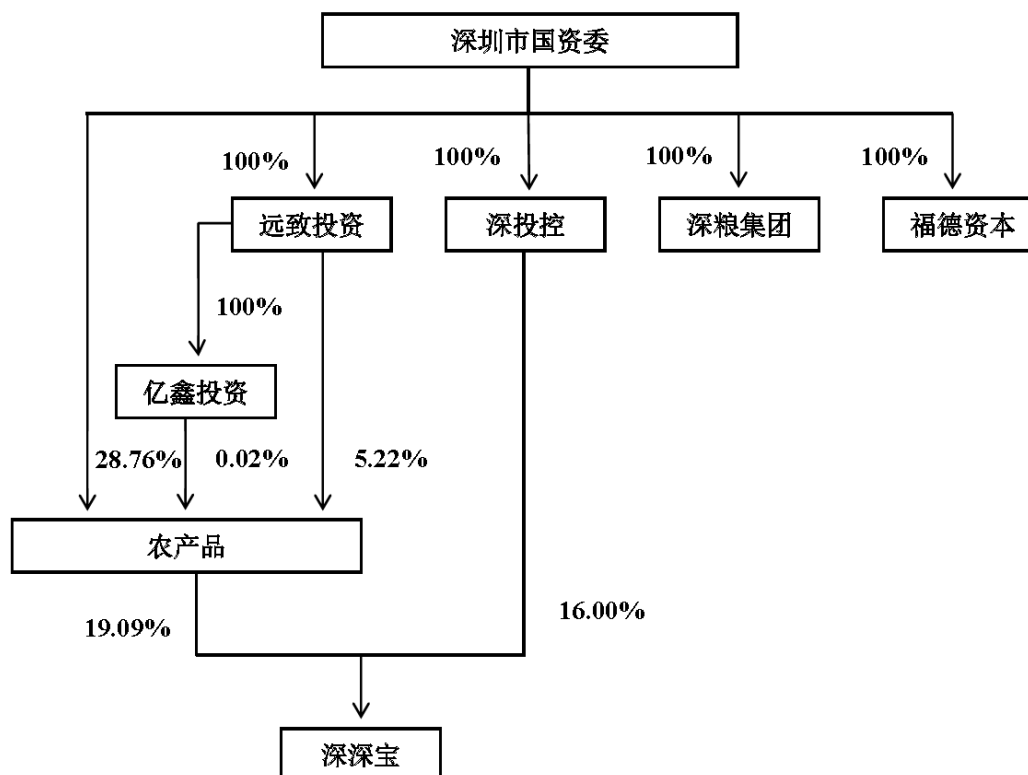
（二）发行人与原控股股东不存在同业竞争或者大量的关联交易，不存在故意规避《首发办法》规定的其他发行条件的情形；

（三）有关国有股权无偿划转或者重组等对发行人的经营管理层、主营业务和独立性没有重大不利影响。

按照国有资产监督管理的整体性调整，国务院国有资产监督管理机构直属国有企业与地方国有企业之间无偿划转国有股权或者重组等导致发行人控股股东发生变更的，比照前款规定执行，但是应当经国务院国有资产监督管理机构批准并提交相关批复文件。

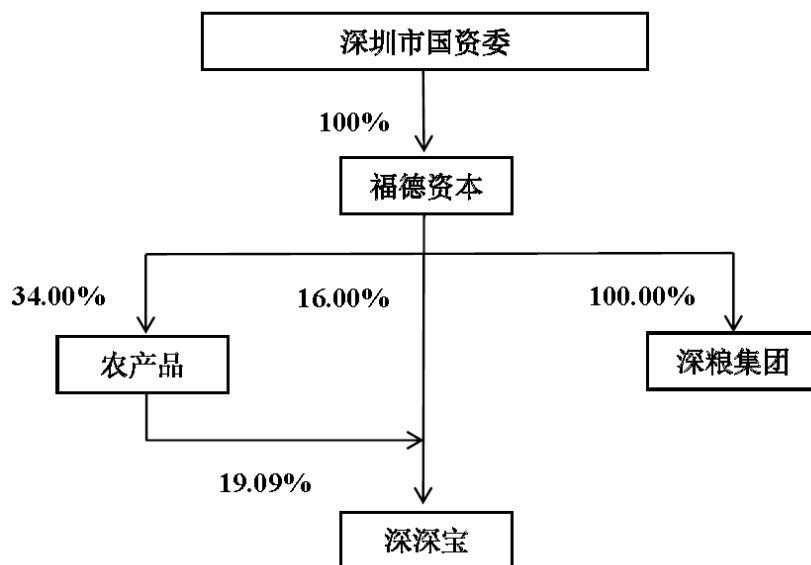
不属于前两款规定情形的国有股权无偿划转或者重组等导致发行人控股股东发生变更的，视为公司控制权发生变更。”

无偿划转前，深深宝及深粮集团产权控制关系如下图所示：



2018年1月18日，深圳市人民政府作出《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），明确一、为了推动深圳市属国资粮农企业整体性战略调整，原则同意深圳市国资委新设立国有全资公司福德资本，开展整体性变更，将深圳市国资委所持有的深粮集团100%股权，以及深圳市国资委及其所属企业所持有农产品合计34%股权，深深宝16%股权无偿划转至新设立的福德资本；二、原则同意深圳市国资委提出的深粮集团与深深宝重组整合的总体思路和方案框架。2018年2月8日，国务院国有资产监督管理委员会出具了国资产权【2018】80号《关于深圳市农产品股份有限公司、深圳市深宝实业股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》，明确一、同意将深圳市国资委、远致投资和亿鑫投资分别所持农产品股份48803.8510万股、8860.3753万股和27.5400万股A股股份，以及深投控所持深深宝股份7948.4302万股A股股份无偿划转给福德资本持有；二、本次无偿划转完成后，农产品股份总股本不变，其中福德资本持有57691.7663万股股份，占总股本的34.00%；深深宝股份总股本不变，其中福德资本持有7948.4302万股股份，占总股本的16.00%。无偿划转完成过户后，深深宝及深粮集团的产

权控制关系如下图所示：



根据国务院于 1988 年 10 月 3 日下发的《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批复》（国函〔1988〕121 号），“为了进一步搞活深圳特区经济，加快实现沿海经济发展战略，国务院同意深圳市在国家计划中实行单列(包括财政计划)，并赋予其相当于省一级的经济管理权限”，因此，深圳市政府具有省级人民政府经济管理权限。首先，根据深府函【2018】17 号《批复》，上述国有股份无偿划转事项属于深圳市属国资粮农企业整体性战略调整，且已经获得国务院国有资产监督管理委员会批复通过；其次，无偿划转完成后本次重组前，福德资本持有农产品 34% 股权，为农产品控股股东，通过农产品间接控制深深宝 19.09% 的股权，同时直接持有深深宝 16% 的股权，为深深宝控股股东，最近三个会计年度公司与原控股股东农产品不存在同业竞争或者大量的关联交易；再次，本次无偿划转公司的经营管理层、主营业务未发生变化，未对公司独立性造成重大不利影响。因此，该无偿划转事项符合《<首次公开发行股票并上市管理办法>第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用——证券期货法律适用意见第 1 号》第五条规定，无偿划转完成后，深深宝控股股东由农产品变更为福德资本，实际控制人仍为深圳市国资委，公司控制权未发生变更。

3、本次交易不会导致实际控制人发生变化

无偿划转前，深圳市国资委持有公司第一大股东农产品 28.76% 股权，并通过全资子公司远致投资持有农产品 5.22% 股权，通过远致投资全资子公司亿鑫投资持有农产品 0.02% 股权，为农产品实际控制人；通过农产品持有公司 19.09% 股权，同时持有公司另一股东深投控（持有公司 16% 的股权）100% 股权，深圳市国资委合计间接控制公司 35.09% 股权，为公司的实际控制人。

无偿划转完成后本次重组前，福德资本持有农产品 34% 股权，为农产品控股股东，通过农产品间接控制深深宝 19.09% 的股权，同时直接持有深深宝 16% 的股权，因此福德资本为深深宝控股股东，同时福德资本持有深粮集团 100% 的股权，为深粮集团的控股股东。

按照调整后的发行价格完成本次重组后，福德资本仍为深深宝的控股股东，直接持有上市公司 63.79% 的股份，通过农产品控制公司 8.23% 股份，合计控制上市公司 72.02% 股份。深圳市国资委持有福德资本 100% 股权，深圳市国资委仍为公司的实际控制人。

综上所述，本次交易不构成重组上市。

（四）未来六十个月上市公司控制权稳定情况

本次重组交易完成后，深粮集团将成为本公司全资子公司，上市公司主营业务将新增以粮油为基础的储备服务、粮油贸易、粮油加工、仓储物流服务以及粮油信息化技术服务。本次交易有助于增强公司的核心竞争力、提升盈利能力和市场发展空间。

本次重组交易完成后，福德资本仍为公司的控股股东，深圳市国资委仍为本公司实际控制人。为维护上市公司本次交易完成后控股股东地位及控制权的稳定，有利于上市公司持续稳定运营，福德资本出具《维护上市公司控股股东地位的承诺》，承诺下述事项：

（1）自本次交易完成之日起六十个月内，本公司保证不主动放弃对上市公司的控股股东地位，并保证上市公司的控股股东地位在此期间不会因本公司原因发生变更，也不会协助任何其他方谋求上市公司的控股股东地位。

（2）自本次交易完成之日起六十个月内，本公司不会主动通过包括减持上市公司股份在内的任何行为而导致上市公司控股股东地位发生变更。

（五）主营业务调整情况

截至本报告书出具日，上市公司尚无关于未来六十个月内调整现有主营业务的相关安排、协议或明确计划等。为确保交易完成后上市公司业务发展的稳定性和连续性，福德资本出具如下承诺：

本次交易完成之后的 24 个月内，本公司并无通过影响上市公司股东大会、董事会而将上市公司现有业务相关的主要资产予以剥离的计划、意向或安排。

上市公司将基于本次交易完成后的资产架构和业务发展，努力提升经营管理水平，全力做好本次重组完成后的业务整合与协同，为股东创造更大价值。

三、发行股份购买资产情况

（一）发行股份的种类、面值、上市地点

本次发行股份购买资产所发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为深交所。

（二）拟购买资产交易价格

本次重组中，深深宝拟发行股份购买的资产为福德资本持有的深粮集团 100% 股权。购买资产的成交金额以具有证券期货业务资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据，在此基础上由各方协商确定。

根据中企华出具的中企华评报字（2018）第 3558 号《资产评估报告》，本次交易标的采用收益法和资产基础法进行评估。评估机构对本次评估采用收益法评估结果作为深粮集团 100%股权价值的评估结论。以 2017 年 9 月 30 日为基准日，深粮集团 100%股权的评估值为 587,554.64 万元，较合并口径下归属于母公司的所有者权益增值额为 299,594.20 万元，增值率为 104.04%。根据《发行股份购买资产协议》，经交易双方协商，深粮集团 100%股权作价 587,554.64 万元。

2018 年 10 月 12 日，中企华出具中企华评报字（2018）第 4233 号《资产评估报告》，标的资产截至补充评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估值为 611,883.44 万元，高于本次交易标的资产交易价格。

（三）发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式系向特定对象非公开发行 A 股股票，交易对方为福德资本。

（四）发行价格及定价原则

股份发行的定价基准日为上市公司第九届董事会第十五次会议决议公告日。根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票均价之一。

董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

根据上述规定，基于公司近年来的盈利现状及同行业上市公司估值比较，公司通过与交易对方之间协商并兼顾各方利益，确定本次发行价格采用定价基准日前 20 个交易日公司股票均价 11.78 元/股作为市场参考价，并以该 20 个交易日公司股票均价的 90% 作为发行价格，即 10.60 元/股。

深深宝本次发行股份购买资产的股份发行价格设有发行价格调价机制，根据公司与交易对方福德资本签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得中国证监会核准前，一旦触发调价机制，公司董事会可以对本次发行股份购买资产的发行价格进行一次调整。

1、目前已触发调价情形

2018年6月27日，深深宝召开2018年第一次临时股东大会，审议并通过了发行股份购买资产的正式方案等相关议案。

因深证综指以及深深宝股价持续下行，2018年6月14日至2018年7月26日30个交易日期间，深证综指（399106）连续30个交易日中有28个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,876.52点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此期间连续30个交易日中20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%，因此，本次交易已于2018年7月26日首次触发了价格调整机制。

2、上市公司的调价安排

2018年9月6日，深深宝召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议补充协议（三）〉的议案》等议案。根据《发行股份购买资产协议》及其《补充协议（三）》，调整后的发行价格为8.96元/股，不低于调价基准日前20个交易日均价的90%。

在本次发行股份购买资产之定价基准日至发行日期间，上市公司如有发生派息、送股、资本公积金转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦作相应调整。调整方式如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = P_0 / (1 + N)$$

$$\text{增发新股或配股： } P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$$

$$\text{三项同时进行： } P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$$

如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格也将随之相应调整。

（五）发行价格调整机制

1、价格调整方案对象

本价格调整机制针对上市公司向福德资本发行股份购买资产的股票发行价格；本价格调整机制不对本次重组拟购买资产定价进行调整。

2、价格调整方案生效条件

本次发行价格调整方案由上市公司董事会、股东大会审议通过。

3、可调价期间

深深宝审议本次重组的股东大会决议公告日至本次重组获得中国证监会核准前。

4、触发条件

在深深宝股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，上市公司有权召开董事会对发行价格进行一次调

整：

（1）深证综指（399106.SZ）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续30个交易日中至少有20个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,876.52点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此任一交易日前的连续30个交易日中至少20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%；或

（2）中证申万食品饮料指数（000807.SH）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续30个交易日中至少有20个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即11360.48点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此任一交易日前的连续30个交易日中至少20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%；

上述条件中的“连续30个交易日”可以不全部在可调价期间内。

5、调价基准日

可调价期间内上述任一触发条件首次被满足的交易日。

6、调整方式

深深宝董事会决定对发行价格进行调整的，本次发行股份购买资产的发行价格调整为不低于调价基准日（含）前20个交易日公司股票交易均价的90%（调价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价=调价基准日前20个交易日上市公司股票交易总额/调价基准日前20个交易日上市公司股票交易总量），由交易各方协商后确定。

在调价基准日至发行日期间，上市公司如有送股、资本公积转增股本、配股

等除权除息事项，上述调整后的发行价格亦将按照《发行股份购买资产协议》及其补充协议的约定做相应调整。

7、调整后的股份数量

本次发行股份购买资产的股份发行数量将根据上述调整后的股份发行价格进行相应调整，即本次发行股份购买资产的股份发行数量=标的资产交易价格÷上述调整后的股份发行价格。

8、仅设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调整机制的主要考虑

中国证监会于 2014 年 7 月 11 日发布的《关于修订〈上市公司重大资产重组管理办法〉的起草说明》中在解释如何进一步完善发行股份购买资产的市场化定价机制时表示“20 个交易日公司股票交易均价的规定过于刚性”，“该规定的初衷是防止公众股东权益被过度摊薄，在制度推出初期具有积极意义。但随着实践发展，这种定价模式的缺陷逐渐显现：一是该规定过于刚性，在市场发生较大波动，尤其是股价单边下行时，资产出售方容易违约。二是由于投资者对部分上市公司存在资产注入预期，公司股价相对于内在价值长期偏高，增加了交易难度”，“本次修订旨在进一步完善市场化的发行定价机制，使相关规定既不过于刚性，也不是毫无约束”，“具体而言，发行股份购买资产的首次董事会决议可以明确规定，在交易获得我会核准前，上市公司股票价格相比发行价发生重大变化的，董事会可以根据已设定的调整方案对发行价进行一次调整；该调整方案应当明确具体，并提交股东大会审议，经批准后，董事会即可按该方案适时调整发行价，且无须因此次调价而重新提出申请”。

上市公司自 2017 年 8 月 22 日开始停牌，自公司停牌日至 2018 年 8 月 31 日收盘，资本市场整体呈现出单边震荡向下的趋势，其中深证综指（399106）开盘 1916.19 点，收盘 1451.38 点，下跌 464.81 点，跌幅 24.26%；与此同时，公司股价从停牌时的 12.15 元下跌至 8.87 元，跌幅达 27%。

本次交易的调价机制选择了设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调

整机制，具体原因如下：

① 本次发行股份价格调整方案设置初衷是为了应对市场发生较大波动时给本次交易带来的不利影响，尤其是资本市场自上市公司停牌日后整体震荡下行的趋势给本次重组带来不确定性；

② 自重组停牌之日（2017年8月22日）至今，资本市场整体事实上持续处于单边下行状态，设置跌幅单向调整机制保护了上市公司的交易权，有助于上市公司及交易对手方对本次交易的推进；且2018年7月26日已经首次触发向下调整机制，首次触发后深证综指及公司股价指标仍然持续处于满足价格向下调整的区间，上市公司已经第九届董事会第二十二次会议审议通过价格向下调整方案；

③ 设置跌幅单向调整机制有效的防止了股价因资本市场或行业整体原因单边下行时资产出售方出现违约情形；

④ 由于投资者对上市公司存在资产注入预期，公司股价长期位于高位，在资产注入预期落实后股价存在大幅回调的风险，价格调整机制系为保证该类风险发生时本次交易仍能够得以顺利实施；

此外，上述发行股份价格调整方案系经交易各方充分协商后的谈判结果，且上市公司已履行了相应的审议程序，并在公司与交易对方签订的《发行股份购买资产协议》及其补充协议中进行了明确约定，符合法律规定，有利于保证本次交易的顺利实施。

9、本价格调整机制有利于保护上市公司及中小股东的利益

① 价格调整方案的生效与执行履行了必要的法律程序

本次交易构成关联交易，本次交易涉及的发行股份购买资产价格调整方案已经公司第九届董事会第十五次会议、第十七次会议审议通过，并经上市公司2018年第一次临时股东大会审议通过，关联董事、股东进行了回避表决，调价机制的

调整方案在股东大会的授权下，已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，有助于维护中小股东的合法权益和利益。

② 价格调整方案设计明确、具体、可操作，有利于保护投资者利益

本次交易涉及的发行股份购买资产价格调整方案设计明确、具体、可操作，便于投资者理解和行使表决权，并可有效避免生效后、实际执行时因为规定不明确而导致投资者利益受到损害的情形。

综上，仅设置股价下跌的单方调价机制有利于保护上市公司及其中小投资者权益。

10、目前已触发调价情形

2018年6月27日，深深宝召开2018年第一次临时股东大会，审议并通过了发行股份购买资产的正式方案等相关议案。

因深证综指以及深深宝股价持续下行，2018年6月14日至2018年7月26日30个交易日期间，深证综指（399106）连续30个交易日中有28个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,876.52点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此期间连续30个交易日中20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%，因此，本次交易已于2018年7月26日首次触发了价格调整机制。

11、上市公司的调价安排

2018年9月6日，深深宝召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于公司与深圳市福德国资本运营有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议补充协议（三）〉的议案》等议案。根据《发行股份购买资产协议》及其《补充协议（三）》，调整后的发行价格为8.96元/股，不低于调价基准日前20个交易日均价的90%。

发行股份购买资产价格调整后，发行股票数量相应调整为 655,752,951 股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若深深宝发生送股、资本公积金转增股本、配股、派息等除权、除息事项的，则本次发行价格将按照深交所的相关规则进行相应调整。

12、调价机制符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2017 年修订）》第五十四条的要求

根据修订后的发行价格调整方案，发行价格调整方案综合考虑了大盘（深证综指）、同行业因素（中证申万食品饮料指数）以及上市公司的股票价格。

因此，修改后的调价机制满足《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2017 年修订）》第五十四条以及《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条的相关规定的要求。

13、董事会的勤勉尽责情况

深深宝本次重组涉及的发行价格调整机制，已经上市公司第九届董事会第十五次会议、第十七次会议审议通过，并经上市公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过，调价机制的调整方案在股东大会的授权下，已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，关联董事、股东进行了回避表决，同时公司独立董事已对相关事项出具了事前认可意见及独立意见。

调价机制设置后，公司董事会持续关注指数、行业及股价的变化情况，持续关注有关调价机制的政策变化，并在反馈下达后及时根据最新监管要求进行了调价机制的调整。

（六）发行数量

本次发行股份购买资产的交易对方为福德资本，因此，本次向福德资本发行股份数量的计算方法为：发行股份的数量=深粮集团 100% 股权交易价格 ÷ 本次发

行定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

根据本次重组购买资产交易价格 5,875,546,441.66 元和发行价格 8.96 元/股计算，本次深深宝将向福德资本发行股份数量 655,752,951 股，计算结果如出现不足 1 股的尾数应向下取整。前述发行数量已经公司第九届董事会第十七次会议、公司 2018 年第一次临时股东大会、第九届董事会第二十二次会议审议通过。最终发行数量尚需以中国证监会最终核准的发行数量为准。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量将根据发行价格的调整进行相应调整。最终发行数量将以中国证监会最终核准的发行数量为准。

（七）股份锁定安排

根据《重组管理办法》第四十六条、第四十八条、第五十三条、第五十四条、《收购管理办法》第七十四条的规定，结合福德资本出具的《关于股份锁定期的承诺》，福德资本所持有的上市公司股份的锁定期如下：

（1）承诺人因本次交易所获得的上市公司股份自股份上市之日起 36 个月内不得转让。本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，承诺人持有公司股票锁定期自动延长至少 6 个月。

（2）上述锁定期届满时，若承诺人根据《业绩补偿协议》及其补充协议约定的业绩补偿义务未履行完毕，则本次向承诺人发行的股份的锁定期延长至上述业绩补偿义务履行完毕之日。

（3）本次交易前，承诺人及其控制的公司持有的上市公司股票自本次交易完成后的 12 个月内不得转让。

（4）股份锁定期限内，承诺人及其控制的公司本次交易前持有的上市公司

股票及通过本次交易获得的新增股份因上市公司发生送红股、转增股本或配股等除权除息事项而增加的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

（5）若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，承诺人同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。

同时，福德资本承诺：“如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司/本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排”。

（八）过渡期损益安排

对于标的资产自评估基准日至交割日止的过渡期间产生的损益，深粮集团实现盈利或因其他原因而增加的净资产的部分由上市公司享有，不影响本次交易的交易对价；所发生亏损或因其他原因而减少的净资产的部分由福德资本以现金形式向上市公司全额补足。本次标的资产交割完成后，深深宝将及时聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构对目标公司在过渡期的损益进行专项审计，若交割日为日历日的15日之前（含15日），则专项审计的基准日为交割日所在月的前月最后一日，若交割日为日历日的15日之后（不含15日），则专项审计的基准日为交割日所在当月的最后一日。

（九）关于未结算储备服务费相关事项

标的公司在其他流动负债中核算的评估基准日前已提供粮油储备服务并收款但因未与相关政府主管部门最终结算而未确认的收入（以下简称“未结算金额”），仍然按照其他流动负债进行评估作价。

标的公司不再针对“未结算金额”确认收入，待未来政府主管部门对标的公司在评估基准日前已提供的粮油储备服务进行结算确认“应退还金额”后，标的公司按照下述约定与福德资本进行结算。

若“应退还金额”大于 0，且小于“未结算金额”，即标的公司应向相关政府主管部门退回部分款项的，标的公司将该笔“未结算金额”按照以下顺序处置：

- （1）缴纳与该笔业务相关的税费；
- （2）向相关政府主管部门支付“应退还金额”；
- （3）剩余部分在退回相关政府主管部门后 5 个工作日内向福德资本支付。

若相关政府主管部门要求“应退还金额”作为预拨款冲抵以后年度服务费用而不涉及实际退款，则“应退还金额”无需退还福德资本，仍作为标的公司的预收款项，在未来相应期间按照服务提供进度结转收入；标的公司应在缴纳该笔业务相关税费后，将剩余“未结算金额”与“应退还金额”之间的差额自结算完成之日起五个工作日内向福德资本支付。

若“应退还金额”大于“未结算金额”，即“未结算金额”不足退还的，不足退还的部分由福德资本自结算完成之日起五个工作日内向标的公司补足。

若“应退还金额”等于 0，标的公司将该笔“未结算金额”按照以下顺序处置：

- （1）缴纳与该笔业务相关的税费；
- （2）剩余部分在结算完成后 5 个工作日内向福德资本支付；

此外，若相关政府主管部门就评估基准日前标的公司已提供的粮油储备服务需另行支付额外款项的，相关政府主管部门另行支付的额外款项由标的公司收取并扣除相关税费后 5 个工作日内支付给福德资本。

（十）利润补偿安排

根据公司与福德资本签署的《业绩补偿协议》及其补充协议，深粮集团在 2018 年度实现净利润（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为准，下同）不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。

若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，福德资本承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。

在逐年补偿的情况下，各年计算的应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不予冲回。福德资本应补偿股份的总数与福德资本资产减值补偿股份总数之和不超过福德资本在本次交易中以所持标的资产认购的股份总数。

具体内容参见本报告书“第六章 本次交易的主要合同”之“五、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议》的主要内容”、“七、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议补充协议（一）》的主要内容”。

（十一）资产减值补偿安排

承诺期届满后，深深宝应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并在出具年度审计报告的同时对减值测试出具专项审核意见。经减值测试如：标的资产期末减值额/标的资产交易作价>承诺期内累积已补偿股份总数/认购股份总数，则福德资本应当参照约定的补偿程序并在当年专项审核意见出具后 6 个月内另行进行股份补偿。

福德资本另需补偿的股份=期末减值额/本次收购发行价格—承诺期内累积已补偿股份。

为避免歧义，标的资产期末减值额为标的资产本次交易作价减去标的资产在盈利承诺期末的评估值并扣除盈利承诺期内标的资产因股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

无论如何，福德资本因深粮集团减值补偿与利润承诺补偿合计不超过其于本次重大资产重组过程中取得的交易对价。

具体内容参见本报告书“第六章 本次交易的主要合同”之“五、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议》的主要内容”、“七、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议补充协议（一）》的主要内容”。

（十二）滚存利润安排

本次交易前上市公司滚存未分配利润由本次交易后上市公司的新老股东按照其持有的股份比例共享。

深粮集团截至评估基准日的未分配利润及评估基准日后实现的净利润归上市公司所有。

四、交易标的的估值情况

本次重组中，标的资产的评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。截至评估基准日，交易标的的评估结果如下：

单位：万元

交易标的	净资产账面值	最终使用的评估方法	评估值	增值率	本次股权转让比例	成交金额
深粮集团	287,960.44	收益法	587,554.64	104.04%	100.00%	587,554.64

本次重组中，标的资产的成交金额以评估值为参照，经双方友好协商后确定。

2018年10月12日，中企华出具中企华评报字（2018）第4233号《资产评估报告》，标的资产截至补充评估基准日2018年3月31日的评估值为611,883.44万元，高于本次交易标的资产交易价格。

五、本次重组对上市公司的影响

（一）本次重组对上市公司业务的影响

本次交易完成前，上市公司的主营业务为茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售，2017年度公司茶制品和软饮料收入占到总体营业收入的90%以上，由于近年来国内软饮料市场的持续增速放缓，特别是瓶装茶饮料消费略有下降，对茶和植物深加工原料产品的需求疲软，在一定程度上影响茶及天然植物精深加工行业发展。与此同时，原料价格的上升也导致茶深加工生产成本的大幅度增加；行业内价格竞争激烈，对公司效益也产生一定影响。

本次交易完成后，上市公司的主营业务将在原有业务基础上增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务，深粮集团在粮油行业深耕数十年，具有一定的品牌和规模优势，并且本次交易符合深圳市委、市政府《深圳市2017年改革计划》精神，有助于深圳市国有农贸板块业务公司的整合，有利于公司利用深粮集团在渠道、品牌和产业链上的优势，增强公司的核心竞争力、提升盈利能力和市场发展空间。

（二）本次交易对上市公司盈利能力的影响

本次交易完成前，2015年、2016年、2017年和2018年1-3月份，上市公司营业收入分别为33,822.45万元、27,338.36万元、31,576.27和5,747.21万元，归属于上市公司股东的净利润分别为-3,525.62万元、9,662.07万元、-5,409.41万元和-1,081.73万元。报告期内，公司营业收入、归属于母公司股东的净利润均呈下降趋势，主营业务发展乏力。

通过本次交易，福德资本下属盈利能力较强、成长性较高的深粮集团将注入上市公司，给上市公司提供新的利润增长点，提升上市公司整体持续盈利能力。

本次交易完成后，根据中天运出具的上市公司模拟备考合并财务报表中天运【2018】阅字第 90010 号《审阅报告》，上市公司 2017 年度、2018 年 1-3 月份归属于上市公司股东的净利润分别为 31,901.30 万元和 12,457.97 万元，盈利能力得到加强。

根据《业绩补偿协议》及其补充协议，补偿义务人承诺本次重大资产重组实施完毕后，深粮集团在 2018 年度实现净利润不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。因此，在本次交易完成后，上市公司的盈利能力将大幅改善。

（三）对关联交易的影响

1、本次交易构成关联交易

具体内容详见本报告书“重大事项提示”之“二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市”之“（二）本次交易构成关联交易”。

2、本次交易完成后新增加的关联交易

本次交易完成后，深粮集团将成为公司的全资子公司，深粮集团与福德资本等关联方之间的交易为公司新增加的关联交易。深粮集团与福德资本等关联方之间的关联交易主要是深粮集团与福德资本控制的农产品之间尚在履行的租用批发市场档位（住宅）协议，深粮集团作为承租方向农产品承租深圳布吉农产品中心批发市场档位（住宅），租期为五十年，深粮集团已经全款付清租赁费用。此外，深粮集团部分资产剥离至福德资本后，可能将与福德资本另行协商签署委托运营协议，约定运营收益分成，该事项将可能成为新增加的关联交易。

前述新增加的关联交易均与公司主营业务无关，且涉及金额较小，因此本次

交易完成后新增加的关联交易不会影响上市公司的独立性，不会损害上市公司的利益。

3、减少和规范关联交易的承诺

为减少并规范关联交易，维护上市公司及中小股东的利益，福德资本就规范自身及其控制或影响的企业与上市公司之间的关联交易事宜承诺如下：

“一、承诺人直接或间接控制或影响的企业与重组后的公司及其控股企业之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律、法规、规范性文件和公司章程等有关规定依法签订协议，履行合法程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

二、承诺人直接或间接控制或影响的企业将严格避免向公司及其控股和参股公司拆借、占用公司及其控股和参股公司资金或采取由公司及其控股和参股公司代垫款、代偿债务等方式侵占公司资金。

三、本次交易完成后承诺人将继续严格按照有关法律、法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利；在公司股东大会对有关涉及承诺人的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

四、承诺人保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使公司及其控股和参股公司承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致公司或其控股和参股公司损失或利用关联交易侵占公司或其控股和参股公司利益的，公司及其控股和参股公司的损失由承诺人承担。”

（四）对同业竞争的影响

1、本次交易前后同业竞争情况

本次交易前，公司的第一大股东为农产品，控股股东为福德资本，实际控制人为深圳市国资委，公司主要从事以茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务，公司与福德资本及其子公司农产品和深粮集团不存在同业竞争。

本次交易完成后，深粮集团将成为公司的全资子公司，福德资本仍为公司的控股股东、深圳市国资委仍为公司的实际控制人，公司主营业务在茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务维持不变的基础上，增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务。公司与福德资本及其子公司农产品仍不会产生同业竞争。

2、避免同业竞争的承诺

为了从根本上避免和消除福德资本及其下属企业与本次重组完成后的深深宝存在的同业竞争和可能产生的同业竞争，福德资本承诺如下：

“一、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制的其他企业未从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动，并保证将来也不会从事或促使本公司所控制的企业从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动；

二、如本公司及本公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害；

三、如因上市公司及其下属公司业务发展或延伸导致其主营业务与本公司及本公司控制的其他企业发生同业竞争或可能发生同业竞争，本公司及本公司控制的其他企业将视具体情况采取如下可行措施以避免与上市公司相竞争：

（1）停止与上市公司构成竞争或可能构成竞争的业务；

(2) 将相竞争的业务及资产以公允价格转让给上市公司；

(3) 将相竞争的业务转让给无关联的第三方；

(4) 其他有利于维护上市公司权益的方式；

四、本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将在损失确定后赔偿上市公司由此遭受的损失；

五、上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。”

（五）对股权结构的影响

本次交易中，交易双方协商的标的资产的成交价格为 5,875,546,441.66 元，按深深宝股票发行价格 8.96 元/股计算，本次发行股份的数量为 655,752,951 股。本次重组前后，深深宝的股权结构如下表所示：

单位：万股

股东身份	股东名称	持有方式	本次重组完成前		本次重组完成后	
			持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
发行股份购买资产的交易对方	福德资本	直接持有	7,948.43	16.00%	73,523.73	63.79%
		间接控制	9,483.23	19.09%	9,483.23	8.23%
		合计	17,431.66	35.09%	83,006.95	72.02%

本次交易完成后，社会公众股东合计持有的股份不会低于发行后总股本的 10%，不会出现导致深深宝不符合股票上市条件的情形。

（六）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司最近一年一期的合并资产负债表和合并利润表以及按本次交易完成后编制的备考合并资产负债表和备考合并利润表，上市公司本次交易前后财务状况如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日/2018年1-3月		2017年12月31日/2017年	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产总额	103,906.01	598,046.53	107,038.62	599,713.06
负债总额	8,738.66	186,373.44	10,723.29	202,177.02
归属于上市公司股东权益合计	93,610.33	398,512.13	94,692.06	384,734.37
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.88	3.46	1.91	3.34
资产负债率（合并）	8.41%	31.16%	10.02%	33.71%
营业收入	5,747.21	242,776.14	31,576.27	1,083,286.93
归属于上市公司股东的净利润	-1,081.73	12,457.97	-5,409.41	31,901.30
基本每股收益（元/股）	-0.0218	0.1081	-0.1089	0.2768
加权平均净资产收益率	-1.15%	3.19%	-5.46%	8.55%

（七）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司注重公司治理的不断完善，以规范公司运作，保护股东尤其是中小投资者的利益。同时，公司也注重信息披露工作，公平、公正的披露公司相关信息。为了保证公司治理的有效性，公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》和中国证监会的有关要求，建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》以及《信息披露事务管理办法》等制度，形成了完善的法人治理结构和独立运营的公司管理体制。

本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构，公平、公正的披露有关信息。

（八）本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式

1、本次交易完成后上市公司的主营业务构成

本次交易完成前，上市公司的主营业务为茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售；本次交易完成后，上市公司的主营业务将在原有业务基础上增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务。

本次交易完成后上市公司主营业务构成情况如下表所示：

单位：万元

业务类别	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
农产品贸易业务	206,425.73	85.03%	935,089.73	86.32%	626,198.33	83.57%
粮油储备服务业务	16,552.26	6.82%	61,837.82	5.71%	45,561.58	6.08%
农产品加工销售业务	15,086.33	6.21%	70,256.01	6.49%	64,161.34	8.56%
其他业务	4,711.84	1.94%	16,103.37	1.49%	13,381.58	1.79%
合计	242,776.16	100.00%	1,083,286.93	100.00%	749,302.83	100.00%

根据上述收入分类，本次交易完成后上市公司的主营业务将由农产品贸易业务、粮油储备服务业务、农产品加工业务以及其他业务共四大板块构成。其中，农产品贸易业务包括粮油、茶叶等农产品的贸易；农产品加工销售业务包括粮油、茶叶等农产品的加工销售；其他业务包括租赁、服务等业务。

2、本次交易后上市公司的未来经营发展战略

本次交易完成后，上市公司的主营业务将在茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售的基础上增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务，上市公司产品结构及业务类型更为丰富，上市公司盈利能力、核心竞争力及抗风险能力均得到进一步提升。

本次交易完成后，上市公司将顺应国家对粮食行业供给侧结构性改革、大力发展粮食产业经济的要求，利用区域性（深圳）国资国企综合改革试点企业以及

标的公司被纳入国务院国资委国企改革“双百行动”试点企业的契机，通过融合标的公司在渠道、品牌和产业链上的优势，协同发展，完善粮油及茶叶产业链的建设。

首先，加快传统食品饮料业务板块的转型升级。上市公司将借助标的公司在渠道、品牌和产业链上的优势，进一步提升原有茶和植物深加工业务的核心竞争力，通过协同发展，使得上市公司原有业务的核心竞争力、盈利能力及市场发展空间进一步提升。

其次，本次交易完成后，上市公司将立足企业发展目标，以资本为纽带，深化粮食及茶产业改革。以现代化粮食物流节点重大项目建设为支撑构建“粮食智慧物流园”，形成大吞大吐且流通网络一体化的粮食物流体系，延伸粮食及茶产业链发展。

上市公司将在粮食及茶业务发展的基础上，以科技创新与模式创新双轮驱动，实施收购和兼并，进一步向业务多元化和结构合理化方向发展，提升持续盈利能力和抗风险能力，扩大市场发展空间，在为粤港澳大湾区的粮油食品安全提供坚实保障的基础上进一步打造成为产业化龙头企业。

3、本次交易后上市公司的业务管理模式

在上市公司整体战略指引下，标的公司独立运营具体业务，上市公司将通过健全规范的公司治理体系对标的公司进行管理；在日常经营决策上，标的公司及所属企业作为独立的经营主体和业务单元，享有经营自主权和自主经营管理职能；在业绩考核上，由上市公司对经营管理团队进行业绩考核；在管理制度建设上，上市公司将按照监管部门及自身标准，从公司治理、财务管理、企业文化等多方面，要求标的公司完善各项管理制度、优化管理流程与体系、提升管理效率。

（九）本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施。

1、本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划

本次交易有利于进一步整合标的公司和上市公司在管理和销售渠道的资源优势，集中力量发展粮食、茶叶业务。上市公司未来将继续保持茶叶独立运营的基础上，结合公司发展战略规划，进一步优化人才、资金、资本运作等方面的资源配置，提高上市公司重组完成后核心竞争力。此外，为了保持本次收购的标的公司管理和业务的连贯性，以充分发挥原有管理团队在不同业务领域的经营管理水平，提升各自业务板块的经营业绩，共同实现上市公司股东价值最大化，上市公司将在业务、资产、财务、人员、机构等方面进行适度整合：

项目	整合方案
业务	<p>按照本次重组方案，标的公司及所属企业将整体注入上市公司。本次交易完成后，上市公司将保持标的公司业务独立性，标的公司按照现有的业务模式正常开展经营活动，重大经营决策根据上市公司对子公司的管理制度履行程序。</p> <p>本次交易完成后，上市公司产品结构更加丰富，核心竞争力和抗风险能力将得到进一步提升，发挥渠道和客户资源的优势，产业协同优势得到进一步发挥，做大做强上市公司业务。</p>
资产	<p>本次交易完成后，标的公司将变更为上市公司的下属公司，并在上市公司的统一管理下开展生产经营。各公司将继续拥有独立的法人财产权，保持各自资产的独立性，但其重大资产的购买和处置、对外投资、对外担保等事项须按照上市公司规定履行相应的审批程序，提升标的公司的资产管理水平。同时，上市公司将借助自身的平台优势、资金优势和市场影响力，结合标的资产市场前景及实际情况进一步优化资源配置，提高资产的配置效率和使用效率，进一步增强上市公司的综合竞争力。</p>
财务	<p>本次交易完成后，标的公司及所属公司将纳入上市公司财务管理体系，严格执行上市公司包括但不限于财务会计制度、内部控制制度、资金管理制度、预决算制度、外部审计制度、信息披露制度等，定期向上市公司报送财务报告和相关资料。</p> <p>上市公司将基于粮食和茶叶产业双主业发展战略的特点，通过建立统一的财务管理体系和风险内控体系，逐步加强两条业务线之间的管理整合。进行成本管理和全面预算的协同管理，提高财务协同效应，进一步完善以风险管理为导向的内部控制体系，保证各项业务活动的平稳运行，堵塞漏洞、消除隐患，提升标的公司的抗风险能力。上市公司将建立统一的资金平台和财务信息支持系统，统筹财务人员的委派、管理和培训。</p> <p>同时，上市公司将在夯实现有业务的基础上，优化资本结构、控制资产负债率、防范财务风险，不断提升企业价值。</p>
人员	<p>上市公司将加强人才队伍建设。本次交易完成后，上市公司将依托资本市场的平台优势，加强激励机制建设，完善人才选拔、任用、激励及保障体系，确保高级管理人员和核心技术团队稳定，增强管理团队凝聚力，加强人力资源和团队建设，全面提升上市公司业绩和市场竞争能力。</p> <p>为保证经营管理团队的凝聚力，上市公司将不对标的公司人力资源结构进行大规模调整，以实现平稳过渡。同时，上市公司将与管理者、员工进行充分沟通，听取多方意见，最大程度提高本次重组的整合绩效。</p>

机构	<p>上市公司根据中国证监会、深圳证券交易所的相关规范运作指引，建立了完善规范的内部组织机构，积累了相关经验。</p> <p>上市公司将保持标的公司现有的内部组织机构基本不变，督促和监督标的公司建立科学规范的公司治理结构，保证标的公司按照上市公司的公司章程和管理制度规范运行。</p>
----	--

另外，本次交易完成后，上市公司将从长期发展的角度出发，在茶叶和粮食业务各自形成的原有企业文化的基础上进行适度融合，逐步构建统一的企业文化理念体系，营造良好的企业文化氛围，增强企业的凝聚力。

2、整合风险以及相应的管理控制措施

上市公司已建立了规范的管理体系，但随着公司规模扩大、业务类型转变，公司经营决策和风险控制难度将增加。本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，上市公司将从销售渠道、客户资源、原材料采购、技术研发、企业文化、管理团队、业务团队等方面与其进行整合。虽然上市公司对标的公司未来的整合安排已经做出了计划，但能否顺利实施整合计划以及整合计划实施的效果具有不确定性，是否可以通过整合充分利用双方的比较优势存在不确定性，从而使得本次交易协同效应的充分发挥存在一定的风险。如果整合进度及整合效果未能达到预期或者上市公司未能实施有效的管理，将直接导致标的公司的规范治理及内部控制无法达到上市公司要求、上市公司无法进行有效控制的情形，进而对上市公司整体规范运作、财务状况及经营业绩等造成不利影响。

同时，本次交易完成后，上市公司的控股子公司的数量将增加，子公司数量多、业务广等特点增加了公司的管理难度，如果上市公司不能相应引进经营管理人才、提高经营管理能力，也将影响本次交易的协同效应，并存在对子公司不能有效管理甚至失控的风险。

为降低上市公司与标的公司的整合风险，最大限度发挥协同效应，本次交易完成后，上市公司将采取如下措施对可能出现的整合风险进行管理和控制：

（1）本次交易完成后，保持标的公司管理和业务的连贯性，在运营管理、销售、管理等方面维持一定独立性，组织架构和人员不做重大调整，保持现有管理团队的稳定。

（2）本次交易完成后，上市公司将标的公司纳入统一的内部控制制度，对标的公司的资产处置、对外投资、对外担保等涉及业务与财务相关的重大经营决策执行严格的审批程序，上市公司将根据公司章程及相关议事规则的规定进行相应的审批，通过后方可执行上述经营决策，提高公司的整体决策水平和抗风险能力。

（3）上市公司将不断加强自身管理和战略团队的建设，深入研究学习粮食产业相关领域的专业知识和发展趋势，提升公司在粮食领域方面的管理水平，培育壮大上市公司新的业务增长点，推动公司外延式发展和战略转型。同时，上市公司还将结合标的资产经营管理的需要，充分利用上市公司独有的品牌效应及资本平台优势，广泛吸纳优秀的专业人才加入公司，提升标的公司的业务规模和销售能力，扩充其经营实力，努力提升上市公司在新业务领域的管理和经营水平。

（4）基于上市公司已有的规范运作体系，上市公司将指导标的公司建立有效的内控机制，完善子公司管理制度，强化在业务经营、财务运作、对外投资、抵押担保、资产处置等方面对各个子公司的管理与控制，使上市公司与子公司在抗风险方面形成有机整体，提高公司整体决策水平和风险管控能力。

（5）增强文化与理念交融，进一步巩固公司凝聚力。本次交易完成后，上市公司将增强与标的公司在文化以及企业发展理念上的共识，积极推进企业发展战略，扩大上市公司以及标的公司在行业的辐射影响，用企业日益增强的市场竞争力以及不断提升的业绩表现强化员工对于上市公司的认同感以及归属感，以此进一步巩固上市公司的凝聚力，并为上市公司未来发展打下坚实的基础。

六、本次重组已履行的以及尚未履行的决策程序及审批程序

（一）本次重组已履行的决策程序和批准情况

- 1、本次重组方案已经福德资本内部决策机构审议通过；
- 2、本次重组方案已获得深圳市国资委原则性同意；

- 3、本次重组相关议案已经深深宝第九届董事会第十五次会议审议通过；
- 4、本次重组事项已取得深圳市人民政府原则性批复文件；
- 5、本次重组方案已经深深宝第九届董事会第十七次会议审议通过；
- 6、国有资产监督管理部门已对本次重大资产重组标的资产评估报告核准；
- 7、深圳市国资委已批准本次交易方案；
- 8、上市公司召开股东大会，批准本次重大资产重组的相关事项以及福德资本免于以要约收购方式增持深深宝股份；
- 9、国家市场监督管理总局反垄断局已对本次交易有关各方实施经营者集中反垄断的审查；
- 10、上市公司召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过《关于修订发行价格调整方案的议案》、《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于本次调整不构成交易方案重大调整的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的<发行股份购买资产协议补充协议（三）>的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的<业绩补偿协议之补充协议（一）>的议案》；
- 11、本次交易经中国证监会上市公司并购重组委员会工作会议审核通过；
- 12、本次交易已获得中国证监会核准本次发行股份购买资产的批复。

（二）本次重组尚未履行的决策程序

截至本报告书签署日，本次交易已经完成所有需要履行的决策及审批程序，不存在尚需履行的决策或审批程序。

七、本次重组相关方所作出的重要承诺

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
1	关于与交易事项相关的承诺	深深宝	<p>1、本公司为依法设立并有效存续的股份有限公司，不存在破产、解散、清算以及其他依照现行有效法律、法规、规范性文件和公司章程规定需要终止的情形，本公司已依法公开发行股票并上市，本公司作为上市公司具有中国法律、法规和规范性文件规定的非公开发行股份购买资产的发行人以及资产购买方的主体资格。</p> <p>2、本公司最近三年遵守有关工商行政管理的法律、法规，守法经营，不存在因违反有关工商行政管理法律、法规而受到过行政处罚且情节严重的记录；本公司不存在根据有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定而需终止的情形。本公司不存在持续经营的法律障碍。</p> <p>3、本公司最近三年历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及其签署符合有关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，本公司最近三年历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及其签署均合法有效；本公司股东大会最近三年对董事会的授权符合相关法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，合法、合规、真实、有效；本公司自上市以来的重大决策合法、合规、真实、有效。</p> <p>4、本公司的权益不存在被控股股东或实际控制人严重损害尚未消除的情形。</p> <p>5、本公司及其附属公司均不存在违规对外担保且尚未解除的情形。</p> <p>6、本次重组前，本公司进行的关联交易均履行了必要的公允决策程序，合法有效。</p> <p>7、本公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。</p> <p>8、本公司实施本次重组符合相关法律、法规、规范性文件关于上市公司重组的实质条件，包括但不限于：</p> <p>（1）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定；</p> <p>（2）不会导致本公司不符合股票上市条件；</p> <p>（3）重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害本公司和股东合法权益的情形；</p> <p>（4）有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；</p> <p>（5）有利于本公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；</p> <p>（6）有利于本公司保持健全有效的法人治理结构；</p> <p>（7）本次重组遵循了有利于提高本公司资产质量、改善本公司财务状况和增强持续盈利能力的原则；</p> <p>（8）本次重组遵循了有利于本公司减少关联交</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>易和避免同业竞争的原则。</p> <p>9、最近 36 个月内，本公司不存在违规资金占用、违规对外担保等情形，不存在重大违法违规行为。</p> <p>10、本次重组完成后，本公司承诺在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其控制的关联方将继续保持独立，以符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。</p> <p>11、本次重组不会涉及重大经营决策规则与程序、信息披露制度等方面的调整。本次重组完成后，本公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及公司章程的要求规范运作，不断完善法人治理结构。</p> <p>12、本公司与深圳市福德国有资本运营有限公司就本次重组事宜签署的相关协议是本次重组的交易双方在平等基础上遵循公平、合理的原则经协商一致达成的；协议的内容不存在违反有关法律、法规、规范性文件规定的情形，合法有效。</p> <p>13、本公司承诺并保证就本次重组召开的董事会、股东大会的召集和召开程序、表决程序符合有关法律、法规和规范性文件以及公司章程的规定，决议内容合法、有效。</p> <p>14、本次重组的最终价格系交易双方在共同确定的定价原则基础上，依据有证券业务资格的评估机构所出具的评估结果协商确定，是交易各方真实意思表示。</p> <p>15、本公司就本次重组已进行的信息披露符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。</p> <p>16、本公司的现任董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上股东及其他知情人已就本公司本次重组停牌之日前六个月（2017 年 2 月 21 日）至本报告书披露之日止其本人及直系亲属买卖深深宝股票的情况进行自查并出具自查报告，除已披露的李洁、祝俊忠有买卖本公司股票外，上述人员均不存在买卖深深宝股票的情形，相关人员在自查期间买卖公司股票均不存在利用本次重组的内幕信息进行交易的情形。</p> <p>17、本次重组完成后，本公司将继续根据法律、法规和规范性文件及公司章程的规定履行必要的关联交易审议程序，不会损害深深宝和全体股东的合法权益。</p> <p>18、本次重组完成后，本公司控股股东仍为深圳市福德国有资本运营有限公司、实际控制人仍为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。本次重组不会导致本公司控股股东及实际控制人发生变更。</p> <p>19、本公司最近三年不存在违反证券法律、行政法规或规章，受到中国证监会的行政处罚，或者受到刑事处罚的情形；亦不存在违反工商、税收、土地、环保、海关法律、行政法规或规章，受到行政处罚且情节严重或者受到刑事处罚的情形。</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>20、本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。本公司的董事、监事、高级管理人员均不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。</p> <p>21、本公司现任董事、高级管理人员最近 36 个月内均不存在受到过中国证监会的行政处罚，或者最近 12 个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。</p> <p>22、本公司及其现任董事、高级管理人员均不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违规正被中国证监会立案调查的情形。</p>
2	关于所提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函	深深宝	<p>1、承诺人为本次重大资产重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>2、承诺人向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、承诺人为本次重大资产重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、承诺人同意对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。</p>
		深粮集团	<p>1、承诺人为本次重大资产重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>2、承诺人向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、承诺人为本次重大资产重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p>
		福德资本	<p>1、承诺人为本次重大资产重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>2、承诺人向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、承诺人为本次重大资产重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、承诺人将及时向上市公司提供本次重组相关信息，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>5、承诺人为本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>6、承诺人同意对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。</p>
		深深宝的董事、监事、高级管理人员	<p>1、承诺人为本次重大资产重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>2、承诺人向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、承诺人为本次重大资产重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、承诺人为本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>5、承诺人同意对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。</p>
		深粮集团的董事、监事、高级管理人员	<p>1、承诺人为本次重大资产重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>2、承诺人向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、承诺人为本次重大资产重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p>
		<p>福德资本的董事、监事、高级管理人员</p>	<p>1、承诺人为本次重大资产重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>2、承诺人向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、承诺人为本次重大资产重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、承诺人为本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
		<p>农产品</p>	<p>1、承诺人为本次重大资产重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。</p> <p>2、承诺人向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、承诺人为本次重大资产重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、承诺人为本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送承诺人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>5、承诺人同意对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。</p>
3	关于标的资产经营合法合规性的承诺函	福德资本	<p>1、标的公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有法定的营业资格，标的公司已取得其设立及经营业务所需的一切批准、同意、授权和许可，所有该等批准、同意、授权和许可均为有效，并不存在任何原因或有可能导致上述批准、同意、授权和许可失效的情形。</p> <p>2、标的公司在最近三年的生产经营中不存在重大违法违规行为，标的公司不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程规定的应终止的情形。除本报告中披露的诉讼、仲裁及行政处罚外，标的公司不存在其他尚未了结或可以预见的对其经营产生不利影响或标的金额在 1000 万元以上的重大诉讼、仲裁及行政处罚。</p> <p>3、标的公司将独立、完整地履行其与员工的劳动合同。</p> <p>4、如果标的公司因为本次重组前已存在的事实导致其在工商、税务、员工工资、社保、住房公积金、经营资质或行业主管方面受到相关主管单位追缴费用或处罚的，本公司将向标的公司全额补偿标的公司所有欠缴费用并承担深深宝及标的公司因此遭受的一切损失。</p> <p>5、标的公司合法拥有保证正常生产经营所需的办公场所、办公设备、商标等资产的所有权及/或使用权，具有独立和完整的资产及业务结构，对其主要资产拥有合法的所有权，资产权属清晰。</p> <p>6、标的公司不存在诉讼、仲裁、司法强制执行等其他妨碍公司权属转移的情况，未发生违反法律、公司章程的对外担保。</p> <p>本次重组后，若由于本公司违反上述承诺而给深深宝及标的公司造成损失的，本公司同意向深深宝/标的公司承担前述补偿/赔偿责任。</p>
4	关于上市公司独立性的承诺	福德资本	<p>1、保证深深宝和标的公司的人员独立</p> <p>(1) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方之间完全独立。</p> <p>(2) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司的高级管理人员均专职在深深宝和标的公司任职并领取薪酬，不在本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方担任董事、监事以外的职务。</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>(3) 保证本次重组完成后不干预深深宝和标的公司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。</p> <p>2、保证深深宝和标的公司的机构独立</p> <p>(1) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。</p> <p>(2) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及深深宝和标的公司的章程独立行使职权。</p> <p>3、保证深深宝和标的公司的资产独立、完整</p> <p>(1) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。</p> <p>(2) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司的经营场所独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。</p> <p>(3) 除正常经营性往来外，保证本次重组完成后深深宝和标的公司不存在资金、资产被本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。</p> <p>4、保证深深宝和标的公司的业务独立</p> <p>(1) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。</p> <p>(2) 保证本次重组完成后本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与深深宝和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联交易；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。</p> <p>5、保证深深宝和标的公司的财务独立</p> <p>(1) 保证深深宝和标的公司本次重组完成后建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。</p> <p>(2) 保证深深宝和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。</p> <p>(3) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。</p> <p>(4) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司能够独立做出财务决策，本公司不干预深深宝和标的公司的资金使用。</p> <p>(5) 保证本次重组完成后深深宝和标的公司依法独立纳税。</p> <p>本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深深宝和标的公司造成的一切损失。</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
5	关于认购深圳市深宝实业股份有限公司非公开发行股份的承诺函	福德资本	<p>1、本公司不存在《收购管理办法》第六条规定的下列情形：</p> <p>（1）利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益；</p> <p>（2）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p> <p>（3）最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；</p> <p>（4）最近 3 年有严重的证券市场失信行为；</p> <p>（5）法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。</p> <p>2、本公司及本公司的主要管理人员在最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。</p> <p>本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深深宝和标的公司造成的一切损失。</p>
6	关于重组交易标的资产权属的确认函	福德资本	<p>1、本公司为在中华人民共和国注册并具有完全民事行为能力的企业，拥有参与本次重组并与深深宝签署协议、履行协议项下权利义务的合法主体资格。</p> <p>2、本公司已经依法履行对标的公司的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。</p> <p>3、标的公司的股权不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。</p> <p>4、本公司持有的标的公司的股权为实际合法拥有，不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制，亦不存在诉讼、仲裁或其它形式的纠纷等影响本次重组的情形。同时，本公司保证持有的标的公司股权将维持该等状态直至变更登记到深深宝名下。</p> <p>5、本公司持有的标的公司股权为权属清晰的资产，并承诺在深深宝本次重组事宜获得中国证监会批准后，办理该等股权过户或者转移不存在法律障碍，不存在债权债务纠纷的情况，同时承诺将在约定期限内办理完毕该等股权的权属转移手续。</p> <p>6、在将所持标的公司股权变更登记至深深宝名下前，本公司将保证标的公司保持正常、有序、合法经营状态，保证标的公司不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证标的公司不进行非法转移、隐匿资产及业务的行为。如确有需要与前述事项相关的行为，在不违反国家法律、法规及规范性文件的前提下，须经过深深宝书面同意后方可实施。</p> <p>7、本公司保证不存在任何正在进行或潜在的影响本公司转让所持标的公司股权的诉讼、仲裁或纠</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>纷，保证本公司签署的所有协议或合同中不存在阻碍本公司转让所持标的公司股权的限制性条款。标的公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在阻碍本公司转让所持标的公司股权的限制性条款。</p>
7	关于避免同业竞争的承诺函	福德资本	<p>1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制的其他企业未从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动，并保证将来也不会从事或促使本公司所控制的企业从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动；</p> <p>2、如本公司及本公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害；</p> <p>3、如因上市公司及其下属公司业务发展或延伸导致其主营业务与本公司及本公司控制的其他企业发生同业竞争或可能发生同业竞争，本公司及本公司控制的其他企业将视具体情况采取如下可行措施以避免与上市公司相竞争：</p> <p>（1）停止与上市公司构成竞争或可能构成竞争的业务；</p> <p>（2）将相竞争的业务及资产以公允价格转让给上市公司；</p> <p>（3）将相竞争的业务转让给无关联的第三方；</p> <p>（4）其他有利于维护上市公司权益的方式；</p> <p>4、本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将在损失确定后赔偿上市公司由此遭受的损失；</p> <p>5、上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。</p>
8	关于减少和规范关联交易的承诺函	福德资本	<p>1、承诺人直接或间接控制或影响的企业与重组后的公司及其控股企业之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件和公司章程等有关规定依法签订协议，履行合法程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。</p> <p>2、承诺人直接或间接控制或影响的企业将严格避免向公司及其控股和参股公司拆借、占用公司及其控股和参股公司资金或采取由公司及其控股和参股公司代垫款、代偿债务等方式侵占公司资金。</p> <p>3、本次交易完成后承诺人将继续严格按照有关法律法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利；在公司股东大会对有关涉及承诺人的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>4、承诺人保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使公司及其控股和参股公司承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致公司或其控股和参股公司损失或利用关联交易侵占公司或其控股和参股公司利益的，公司及其控股和参股公司的损失由承诺人承担。</p>
9	关于内幕信息的承诺函	福德资本	<p>本公司不存在泄露本次重组的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。 本公司若违反上述承诺，将承担因此而给深深宝造成的一切损失。</p>
10	关于股份锁定期的承诺	福德资本	<p>1、承诺人因本次交易所获得的上市公司股份自上市之日起 36 个月内不得转让。本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，承诺人持有公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月。 2、上述锁定期届满时，若承诺人根据《业绩补偿协议》及其补充协议约定的业绩补偿义务未履行完毕，则本次向承诺人发行的股份的锁定期延长至上述业绩补偿义务履行完毕之日。 3、本次交易前，承诺人及其控制的公司持有的上市公司股票自本次交易完成后的 12 个月内不得转让。 4、股份锁定期限内，承诺人及其控制的公司本次交易前持有的上市公司股票及通过本次交易获得的新增股份因上市公司发生送红股、转增股本或配股等除权除息事项而增加的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。 5、若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，承诺人同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。</p>
		农产品	<p>1、承诺人于本次交易前取得的上市公司股份，自本次交易完成之日起 12 个月内不得转让。 2、股份锁定期限内，承诺人因上市公司发生送红股、转增股本或配股等除权除息事项而增加的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。 3、若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，承诺人同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。</p>
11	关于无重大违法违规及诚信情况的承诺与声明	深深宝	<p>1、声明人最近 5 年未受到证券市场相关行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，且目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>2、声明人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，或者涉嫌犯罪或违法违规的行为终止已满 36 个月。</p> <p>3、声明人最近 36 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。</p> <p>4、声明人不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>5、声明人在本次交易信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为。</p> <p>6、声明人不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。</p>
		农产品	<p>1、声明人最近 5 年未受到证券市场相关行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，且目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>2、声明人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，或者涉嫌犯罪或违法违规的行为终止已满 36 个月。</p> <p>3、声明人最近 36 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。</p> <p>4、声明人不存在“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>5、声明人在本次交易信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为。</p> <p>6、声明人不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形。</p>
		深深宝董事、监事、高级管理人员	<p>1、声明人不存在最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责情形。</p> <p>2、声明人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查情形。</p> <p>3、声明人不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>市公司重大资产重组的情形。</p> <p>4、声明人在本次交易信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为。</p> <p>本人若违反上述承诺，将承担因此而给深深宝造成的一切损失。</p>
		<p>福德资本及其董事、监事、高级管理人员</p>	<p>1、声明人最近 5 年未受到证券市场相关行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，且目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；最近 5 年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况；</p> <p>2、声明人最近 5 年内未受到与证券市场无关的行政处罚；</p> <p>3、声明人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，或者涉嫌犯罪或违法违规的行为终止已满 36 个月；</p> <p>4、声明人不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
		<p>深粮集团</p>	<p>1、声明人最近 5 年未受到证券市场相关行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，且目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>2、声明人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，或者涉嫌犯罪或违法违规的行为终止已满 36 个月。</p> <p>3、声明人最近 36 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。</p> <p>4、声明人不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>5、除本报告中披露的重大诉讼、仲裁案件外，声明人及声明人分公司、全资、控股子公司目前不存在其他尚未了结的或可预见的涉案金额超过 1000 万元的重大诉讼、仲裁案件。</p> <p>6、除本报告中披露的行政处罚外，声明人及</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
		深粮集团董事、监事、高级管理人员	<p>声明人分公司、全资、控股子公司自 2015 年 1 月 1 日至今未因违反工商、税务、国土、食品安全、建设、规划、环保、消防、质监或其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的行为。</p> <p>7、声明人及声明人分公司、全资、控股子公司自 2015 年 1 月 1 日至今未发生食品安全事故。</p> <p>8、声明人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。</p> <p>1、声明人最近 5 年未受到证券市场相关行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，且目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>2、声明人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，或者涉嫌犯罪或违法违规的行为终止已满 36 个月。</p> <p>3、声明人最近 36 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。</p> <p>4、声明人不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
12	关于避免非经营性资金占用的承诺	福德资本、农产品	<p>1、截至本承诺函出具日，承诺人及其关联人不存在违规占用上市公司及深粮集团资金、资产的情形，承诺人及其关联人不存在让上市公司及深粮集团为其提供违规担保的情形。</p> <p>2、交易完成后，承诺人保证承诺人及其关联人不得以任何方式违规占用上市公司的资金、资产，在任何情况下不要求上市公司为承诺人及其关联人提供违规担保，不从事损害上市公司及其他股东合法权益的行为。</p> <p>承诺人若违反上述承诺，将承担因此而给上市公司和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>
13	关于上市公司规范运作的承诺	福德资本	<p>本次交易完成后，承诺人承诺确保上市公司将在原有基础上严格按照《上市公司治理准则》等法律法规的要求，根据上市公司内部管理和外部经营发展的变化，对《公司章程》及相关议事规则加以修订，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善上市公司治理结构，通过不断加强制度建设形成各司其职、有效制衡、决策科学、协调运作的法人治理结构，更加切实维护上市公司及其全体股东的利益。</p> <p>承诺人将敦促上市公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，确保所有股东合法行使权益。</p> <p>承诺人还将敦促上市公司进一步完善董事会制度要求，确保董事会公正、科学、高效地进行决策，确保独立董事在职期间，能够依据法律法规要求履行职责，积极了解上市公司的各项运作情况，自觉履行职责，对董事会的科学决策和上市公司的发展起到积极作用，促进上市公司良性发展，切实维护上市公司整体利益和中小股东利益。此外，本公司将敦促上市公司充分发挥独立董事在规范公司运作方面的积极作用，严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定选聘独立董事，进一步提升公司治理水平。</p>
14	关于标的公司房产、土地瑕疵的承诺	福德资本	<p>针对深粮集团持有的部分房产未办理证载权利人更名手续的情况，承诺人将全力协助、促使并推动深粮集团或其下属公司办理相应的手续。本次重组完成后，若未来因未完成上述房产证载权利人更名事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。</p> <p>针对深粮集团持有的部分房产未办理房产过户登记手续的情况，承诺人将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的过户手续。本次重组完成后，若未来因未完成相关物业的权利人变更事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。</p> <p>针对深粮集团持有的非市场商品房转为市场商品房事项，承诺人将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的手续。本次重组完成后，若未来因未完成上述非商品房转为商品房事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。</p> <p>针对深粮集团部分房产未办理土地使用期限续展手续的情况，福德资本将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的土地使用权期限续展。本次重组完成后，若未来因未完成相关土地使用权期限续展事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，福德资本将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。</p> <p>针对深粮集团部分房产未办理过户登记及土地使用期限续展手续的情况，承诺人将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的土地使用权期限续展手续及过户登记手续。本次重组完成后，若未来因未完</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			<p>成上述土地使用权期限续展及过户登记手续事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。</p> <p>针对深粮集团笋岗仓库房产暂未办理完成非商品房登记为商品房事宜，在本次重组完成后，若未来因笋岗仓库房产未能及时办理非商品房登记为商品房事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。</p> <p>针对深粮集团曙光粮库土地房产暂未通过竣工验收及完成办理商品房登记事宜，在本次重组完成后，若未来因曙光粮食储备库房产土地未能及时通过竣工验收及完成办理商品房登记事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。</p> <p>针对深粮集团面粉厂房产未能办理非商品房登记为商品房以及搬迁事宜，在本次重组完成后，若未来因面粉厂房产未能办理非商品房登记为商品房以及搬迁事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。</p> <p>针对深粮集团下属公司黑龙江红兴隆农垦深信粮食产业园有限公司土地未办理土地使用权证事宜，承诺人将全力协助、促使并推动深粮集团下属公司办理相应的土地使用权证申请手续。本次重组完成后，若未来因上述土地使用权因存在任何权属争议纠纷而导致未能获发土地使用权证，从而导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。</p> <p>若深粮集团及其控股子公司因上述及其他自有或租赁的场地和/或房产不符合相关的法律、法规，而被有关主管政府部门要求收回场地和/或房产或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因场地和/或房产瑕疵的整改而发生的任何损失或支出，承诺人将承担深粮集团及控股子公司因前述场地和/或房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使上市公司及深粮集团免受损害。</p> <p>此外，承诺人将支持公司及控股子公司向相应方积极主张权利，以在最大程度上维护及保障公司及控</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			股子公司的利益。
15	关于租赁物业存在瑕疵的相关承诺	福德资本	<p>深粮集团及其控股子公司的租赁房产存在以下情况：（1）出租方未提供该等房产的权属证明文件和/或其有权出租该等房产的证明文件；（2）部分租赁房产的租赁期限超过 20 年；（3）未经出租方同意，深粮集团及其子公司将部分租赁房产转租给第三方使用；（4）深粮集团及其控股子公司的租赁房产均未办理房屋租赁登记备案。若深粮集团及控股子公司因其租赁的场地和/或房产不符合相关的法律、法规，而被有关主管政府部门处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因此而发生的任何损失或支出，承诺人愿意承担深粮集团及控股子公司因此而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使深粮集团及控股子公司免受损害。此外，承诺人将支持深粮集团及控股子公司向相应方积极主张权利，以在最大程度上维护及保障深粮集团及上市公司的利益。</p>
16	非正常经营企业的承诺	福德资本	<p>对于深粮集团下属的非正常经营企业（包括但不限于被吊销营业执照、停止经营等情形的企业），承诺人将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的注销手续。本次重组完成后，若未来因该等公司的非正常经营、未及时办理注销手续等原因导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与标的公司予以全额补偿。</p>
17	关于维护上市公司控股股东地位的承诺	福德资本	<p>自本次交易完成之日起六十个月内，本公司保证不主动放弃对上市公司的控股股东地位，并保证上市公司的控股股东地位在此期间不会因本公司原因发生变更，也不会协助任何其他方谋求上市公司的控股股东地位。</p> <p>自本次交易完成之日起六十个月内，本公司不会主动通过包括减持上市公司股份在内的任何行为而导致上市公司控股股东地位发生变更。</p>
18	关于主营业务调整的承诺	福德资本	<p>本次交易完成之后的 24 个月内，本公司并无通过影响上市公司股东大会、董事会而将上市公司现有业务相关的主要资产予以剥离的计划、意向或安排。</p> <p>上市公司将基于本次交易完成后的资产架构和业务发展，努力提升经营管理水平，全力做好本次重组完成后的业务整合与协同，为股东创造更大价值。</p>
19	无减持计划的承诺	福德资本	<p>本公司承诺自承诺函签署日起至重组实施完毕的期间内，本公司及本公司一致行动人不会减持深深宝股份，亦无减持上市公司股份的计划。</p>
		农产品	<p>本公司承诺自重组复牌日起至重组实施完毕的期间内，本公司不会减持深深宝股份，亦无减持深深宝股份的计划。</p>
		深深宝董事、监事、高级管	<p>本人承诺自本函签署日起至重组实施完毕的期间内，本人不会减持深深宝股份，亦无减持上市公司</p>

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
		理人员	股份的计划。
20	关于重大资产重组的原则性意见	福德资本	本公司认为本次重组有利于增强深深宝的持续经营能力、提升深深宝的盈利能力，有利于保护深深宝股东尤其是中小股东的利益。本公司对本次重组无异议。
		农产品	本公司认为本次重组有利于增强深深宝的持续经营能力、提升深深宝的盈利能力。本公司对本次重组事项原则性同意。
21	关于深粮集团1998年公司改制评估事宜的承诺函	福德资本	在本次重组完成后，若未来因该次改制未进行评估或本次改制有关的其他原因导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后30个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。
22	关于深圳市粮食集团有限公司未决诉讼的承诺函	福德资本	若未来深粮集团及其控股子公司因与来宝资源有限公司大豆国际货物买卖合同纠纷案，以及与广州进和饲料有限公司、黄献宁进口代理合同纠纷案两起未了结的重大诉讼/仲裁导致任何索赔、赔偿、损失或支出，承诺人将代为承担因上述两起未了结的重大诉讼/仲裁导致的赔偿或损失。
23	关于平湖粮库补缴前期租金风险的承诺函	福德资本	若未来出现深粮集团需向平湖粮库产权单位（或其授权单位）补缴评估基准日前平湖粮库租金的情形，该全部应补缴租金及其他相关费用与支出由承诺人代为承担。
24	关于深粮集团及下属公司未取得房屋权属证书的房产的承诺函	福德资本	针对深粮集团及其下属公司未取得房屋权属证书的房产所受到的行政处罚或遭受的损失，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后30个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。
25	关于社会公众股的承诺	福德资本	本次交易完成后，承诺人将谨慎提名董事、监事，不会向上市公司提名将导致上市公司的社会公众股比例不符合《深圳证券交易所股票上市规则》要求的董事、监事、高级管理人员候选人；并将不会投票赞成将使得上市公司的社会公众股比例不符合《深圳证券交易所股票上市规则》要求的选聘上市公司董事、监事、高级管理人员的相关股东大会及/或董事会决议。
26	关于替湛江海田和泰中农业归还深粮集团欠款的承诺	福德资本	截至2018年3月31日深粮集团其他应收关联方往来余额为4,460.59万元，其中应收关联方湛江海田水产饲料有限公司（以下简称湛江海田）40,898,011.31元、泰中农业有限公司（以下简称泰中农业）3,707,930.42元。上述关联方原系深粮集团子公司，因本次重组将主业停止经营的下属公司剥离至福德资本，致使湛江海田和泰中农业形成关联关系并被动形成应收关联方款项，不具备关联方主动占用深粮集团资金的主观意图。 福德资本作为深粮集团以及湛江海田和泰中农业的控股股东，已经督促湛江海田和泰中农业尽快向深粮集团归还上述款项，并承诺，如果在本次重组深

序号	承诺函	承诺人	承诺的主要内容
			粮集团股权交割至深深宝之前，湛江海田和泰中农业仍存在没有归还的上述全部或部分款项，福德资本将替湛江海田和泰中农业承担归还义务，向深粮集团归还湛江海田和泰中农业尚未归还的款项。

八、上市公司的控股股东、实际控制人对本次重组的原则性意见

上市公司的第一大股东农产品（000061.SZ）认为本次重组有利于增强深深宝的持续经营能力、提升深深宝的盈利能力，对本次重组事项原则性同意。

上市公司的控股股东福德资本认为本次重组有利于增强上市公司持续经营能力、提升上市公司的盈利能力，有利于保护上市公司股东尤其是中小股东的利益，福德资本对本次重组无异议。

上市公司的实际控制人深圳市国资委已于 2017 年 9 月 4 日出具深国资委函【2017】766 号《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》，同意通过上市公司发行股份购买资产的方式将深粮集团注入深深宝。

九、上市公司控股股东及上市公司董事、监事、高级管理人员股份减持计划

农产品、福德资本以及上市公司董事、监事、高级管理人员承诺自承诺函签署日起至重组实施完毕的期间内不会减持上市公司股份，暂无减持上市公司股份的计划。

十、本次交易对中小投资者权益保护的安排

为保护投资者（尤其是中小投资者）的合法权益，本次重组过程将采取以下安排和措施：

（一）关联董事回避表决

在本次重组中，深深宝严格按照相关规定履行法定程序进行表决、披露。董事会审议本次重组相关事项时，关联董事回避表决，独立董事事先认可本次交易并发表独立意见，认为本次交易不损害非关联股东的利益。

（二）股东大会表决情况

根据《公司法》、《公司章程》、《重组管理办法》、《上市规则》的相关规定，本次重组已经参加表决的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过。

由于本次重组事宜构成关联交易，相关关联方均在股东大会对相关议案回避表决。

（三）网络投票安排

深深宝已严格按照《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，在表决本次重组方案的股东大会中，采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的权益。

（四）严格履行上市公司信息披露义务

深深宝严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》、《若干问题的规定》等相关法律、法规的要求对本次重组方案采取严格的保密措施，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本次报告书披露后，深深宝将继续严格按照相关法律法规的要求，及时、准确地披露本次重组的进展情况。

（五）严格执行相关程序

本次交易中标的资产由具有相关证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构进行审计、评估；独立财务顾问、法律顾问对本次交易出具独立财务顾问报告

和法律意见书。针对本次重组事项，深深宝严格按照相关规定履行法定程序进行表决、披露。董事会审议本次交易相关事项时，独立董事就该事项发表独立意见。

（六）资产定价公允、公平、合理

本次重组标的资产价格以经具有证券期货相关业务评估资格的资产评估机构出具的资产评估结果为定价依据，经交易各方协商确定。本次重组作价公允、程序公正，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

本次重组标的的评估情况参见本报告书“第五章 交易标的资产评估情况”。

（七）本次交易未摊薄当期每股收益的说明

根据国务院、证监会等相关部门发布的《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》以及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》，上述意见明确提出“公司首次公开发行股票、上市公司再融资或者重大资产重组摊薄即期回报的，应当承诺并兑现填补回报的具体措施。”上市公司召开第九届董事会第十七次会议，就本次资产重组摊薄即期回报的影响进行认真分析，并审议通过《关于资产重组摊薄即期回报的风险提示及公司采取的措施的公告》，内容如下：

2017 年及 2018 年 1-3 月，深深宝实现营业收入分别为 31,576.27 万元及 5,747.21 万元，实现归属于母公司股东的净利润分别为-5,409.41 万元和 -1,081.73 万元。

根据中天运【2018】阅字第 90010 号《审阅报告》，假设本次交易在 2017 年初已经完成，2017 年及 2018 年 1-3 月，深深宝备考营业收入分别为 1,083,286.93 万元及 242,776.14 万元，归属于母公司股东的备考净利润分别为 31,901.30 万元和 12,457.97 万元，净利润保持持续增长。

本次交易前后，经测算，深深宝 2017 年和 2018 年 1-3 月的备考利润表数据比较如下：

单位：万元

2018 年 1-3 月	交易完成前	交易完成后	交易前后比较	
			增长额	增长幅度 (倍数)
营业收入	5,747.21	242,776.14	237,028.93	41.24
归属于上市公司股东的净利润	-1,081.73	12,457.97	13,539.70	12.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,095.30	12,261.73	13,357.03	12.19
基本每股收益 (元/股)	-0.0218	0.1081	0.1299	5.96
稀释每股收益 (元/股)	-0.0218	0.1081	0.1299	5.96
扣除非经常性损益后基本每股收益 (元/股)	-0.0220	0.1064	0.1284	5.84
扣除非经常性损益后稀释每股收益 (元/股)	-0.0220	0.1064	0.1284	5.84
2017 年	交易完成前	交易完成后	交易前后比较	
			增长额	增长幅度 (倍数)
营业收入	31,576.27	1,083,286.93	1,051,710.66	33.31
归属于上市公司股东的净利润	-5,409.41	31,901.30	37,310.71	6.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,611.44	31,611.11	37,222.55	6.63
基本每股收益 (元/股)	-0.1089	0.2768	0.3857	3.54
稀释每股收益 (元/股)	-0.1089	0.2768	0.3857	3.54
扣除非经常性损益后基本每股收益 (元/股)	-0.1130	0.2743	0.3873	3.43
扣除非经常性损益后稀释每	-0.1130	0.2743	0.3873	3.43

每股收益（元/股）				
-----------	--	--	--	--

根据备考审阅财务报表，交易标的纳入上市公司后，上市公司 2017 年和 2018 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益、扣除非经常性损益后稀释每股收益均高于交易完成前的相关指标。据此，本次交易并未摊薄上市公司每股收益，有利于提高上市公司盈利能力。

截至本报告书签署日，福德资本已对相关资产在本次重组实施完毕以后三年内的业绩进行承诺，福德资本与上市公司就深粮集团实际业绩情况签订明确可行的业绩承诺及补偿协议，以保障中小投资者的权益。

综上所述，本次重组已对中小投资者权益保护做出了相关安排，本次交易并未摊薄上市公司当期每股收益，有利于保护中小投资者权益。

十一、业绩承诺及补偿安排

（一）业绩承诺

本次交易的利润补偿情况如下：

1、补偿义务人

福德资本为本次交易的业绩补偿义务人。

2、承诺净利润

本次交易的业绩补偿期为 2018 年度、2019 年度和 2020 年度，如本次交易未能在 2018 年度实施完毕，则本次交易的盈利承诺期第一年为本次交易标的公司股权交割的当年，并依次顺延。

福德资本承诺标的公司 2018 年度实现净利润不低于 39,000.00 万元、2019

年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。

若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，福德资本承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。

3、盈利承诺期内实际净利润数的计算标准

标的公司盈利承诺期内实际净利润数按如下标准计算：

（1）标的公司及其子公司的财务报表编制应符合《企业会计准则》及其他法律、法规的规定；

（2）除非法律、法规规定或深深宝改变会计政策、会计估计，否则，盈利承诺期内，未经标的公司有权机构批准，不得改变标的公司及其子公司的会计政策、会计估计；

（3）净利润数指标的公司经审计合并报表中扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润数；

4、承诺净利润数与实际净利润数差额的确定

在承诺期内，深深宝进行年度审计时应对标的公司当年实现的净利润数（以下简称“实现净利润数”）与《业绩补偿协议》及其补充协议中约定的承诺净利润数的差异情况进行审核，并由负责深深宝年度审计的具有证券业务资格的会计师事务所于深深宝年度审计报告出具时对差异情况出具专项核查意见。承诺净利润数与实际净利润数的差额根据该会计师事务所出具的标准无保留意见的专项核查意见确定。

5、利润补偿安排

根据会计师事务所出具的专项核查意见，若盈利承诺期内，深粮集团截至当期期末累积实际净利润数低于截至当期期末累积承诺净利润数而发生需要补偿义务人进行补偿的情形，则深深宝应在需补偿当年年报公告后 2 个月内按照《业绩补偿协议》及其补充协议约定的公式计算并确定补偿义务人当年应补偿股份数量，向补偿义务人就承担补偿义务事宜发出书面通知，并及时召开股东大会审议股份补偿事宜，对应补偿股份以人民币 1.00 元的总价格进行回购并予以注销。

承诺期各年度补偿义务人应补偿股份的计算公式如下：

福德资本应补偿的当期补偿金额 = (截至当期期末累积承诺净利润数 - 截至当期期末累积实现净利润数) ÷ 承诺期内各年的承诺净利润数总和 × 标的资产交易作价 - 累积已补偿金额

福德资本当期应补偿股份数 = 福德资本当期应补偿金额 ÷ 本次股份的发行价格。

按上述公式计算不足一股的，按一股计算。

在逐年补偿的情况下，各年计算的应补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。

根据会计师事务所出具的专项核查意见，补偿义务人当期不负有补偿义务的，公司应当在当年专项核查意见披露后五个交易日内向其出具确认文件。

履行补偿义务时，补偿义务人应优先以其在本次收购中获得的且届时仍持有的深深宝股份进行补偿，如其届时所持深深宝股份不足以承担其所负全部补偿义务的，补偿义务人以现金方式进行补偿。补偿义务人以其通过本次收购获得的深深宝新增股份数量（即补偿义务人通过本次收购获得的交易对价）作为其承担补偿义务的上限。

若深深宝在承诺期内实施现金分红的，补偿义务人按《业绩补偿协议》及其补充协议约定公式计算的应补偿股份数累积获得的税后分红收益（累积期间自补

偿义务人通过本次收购获得的深深宝新增股份上市之日至深深宝回购完毕补偿义务人应补偿股份之日），应随之赠送给深深宝。

若深深宝在承诺期内实施送股、转增股本的，则补偿股份的数量应调整为：调整后的应补偿股份数=按《业绩补偿协议》及其补充协议约定公式计算的应补偿股份数×（1+送股或转增比例）。

（二）资产减值补偿安排

在承诺期届满后，深深宝应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并在出具年度审计报告的同时对减值测试出具专项审核意见。经减值测试如：标的资产期末减值额/标的资产交易作价>承诺期内累积已补偿股份总数/认购股份总数，则补偿义务人应当参照《业绩补偿协议》及其补充协议约定的补偿程序并在当年专项审核意见出具后 6 个月内另行进行股份补偿。

福德资本另需补偿的股份=期末减值额/本次收购发行价格－承诺期内累积已补偿股份总数。

为避免歧义，标的资产期末减值额为标的资产本次交易作价减去标的资产在盈利承诺期末的评估值并扣除盈利承诺期内标的资产因股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

若深深宝在承诺期内实施现金分红的，补偿义务人按《业绩补偿协议》及其补充协议约定公式计算的应补偿股份数累积获得的税后分红收益（累积期间自补偿义务人通过本次收购获得的深深宝新增股份上市之日至深深宝回购完毕补偿义务人应补偿股份之日），应随之赠送给深深宝。

若深深宝在承诺期内实施送股、转增股本的，则补偿股份的数量应调整为：调整后的应补偿股份数=按《业绩补偿协议》及其补充协议约定公式计算的应补偿股份数×（1+送股或转增比例）。

无论如何，补偿责任人因深粮集团减值补偿与利润承诺补偿合计不超过补偿责任人于本次重大资产重组过程中取得的交易对价。

十二、独立财务顾问的保荐机构资格

深深宝聘请万和证券担任本次重组的独立财务顾问。万和证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐人资格。

重大风险提示

投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次重组被暂停、中止或取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、本次重组存在因标的公司出现无法预见的业绩大幅下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

2、其他原因可能导致本次重组被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告书中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

二、与交易标的相关的风险

（一）标的公司部分房产、土地存在权属瑕疵的风险

标的公司拥有的部分土地、房产存在尚未办理权属变更登记、房屋土地使用年限过期、房屋权属证书约定改制时需剥离、尚未取得完备权属证书等问题。截至本报告书签署日，标的公司正在逐步解决前述土地、房产权属问题。截至2018年3月31日，存在权属瑕疵的房产面积共71,619.57平方米，占标的公司房产总面积的比例为20.05%，存在权属瑕疵的房屋建筑物账面净值11,351.34万元，占标的公司房屋建筑物合计账面净值的比例为13.05%；截至2018年3

月 31 日，标的公司暂未办理土地权属证书的土地使用权面积合计为 242,787.38 平方米，占标的公司全部土地使用权面积的比例为 43.35%，暂未办理土地权属证书的土地使用权账面净值为 3,821.82 万元，占标的公司全部土地使用权账面净值的比例为 17.58%。

标的公司正在逐步解决上述土地、房屋问题，截至 2018 年 8 月 31 日，标的公司存在权属瑕疵的房屋建筑物面积共 51,966.58 平方米，占标的公司房产总面积的比例为 14.55%，存在权属瑕疵的房屋建筑物评估值合计为 34,055.08 万元，占深粮集团股东全部权益评估作价的 5.80%；截至 2018 年 8 月 31 日，标的公司暂未办理土地权属证书的土地使用权面积合计为 242,787.38 平方米，占标的公司全部土地使用权面积的比例为 43.35%，暂未办理土地权属证书的土地使用权评估值（不含东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块、东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块）合计为 2,164.19 万元，占深粮集团股东全部权益评估作价的 0.37%。

未来，因上述事项未能有效解决可能存在给上市公司带来损失的风险。

（二）标的公司资产的评估风险

根据对交易标的的评估结果，深粮集团 100% 股权的评估值为 587,554.64 万元，较其 2017 年 9 月 30 日合并口径下归属于母公司净资产 287,960.44 万元增值 299,594.20 万元，增值率为 104.04%，存在较大的评估增值。

2018 年 10 月 12 日，中企华出具中企华评报字(2018)第 4233 号《资产评估报告》，以 2018 年 3 月 31 日为补充评估基准日，评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司进行评估，并最终选用收益法结果作为标的公司的评估结论。截至补充评估基准日，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%。

本公司提醒投资者，尽管评估机构在评估过程中严格按照评估的相关规定，履行勤勉、尽职的义务，但标的资产的估值是建立在一定假设及估计的基础之上，

如未来实际情况与评估假设或估计存在差异，则标的资产存在估值风险。

（三）粮油储备服务收入相关风险

本次交易标的深粮集团报告期内储备服务收入主要来自于深圳市政府。其中，2016年度、2017年度、2018年1-3月取得的政府粮油储备服务收入分别为4.56亿元、6.18亿元、以及1.66亿元，且该类业务毛利率较高，如未来深圳市缩小政府粮油储备规模或深粮集团无法持续提供粮油储备服务，将对未来经营业绩产生较大的影响；如果《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）规定的储备费用包干标准未来发生变化，亦会对公司未来经营业绩造成较大的影响。

（四）食品质量安全风险

深粮集团以粮油储备服务、粮油贸易和粮油加工等为主营业务。其产品质量优劣直接关乎消费者的切身利益和身体健康。近年来，国家和地方政府不断加强对食品质量安全的监管力度，食品安全法规对经营者的要求愈加严格。虽然深粮集团高度重视食品安全工作，按照《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国产品质量法》等法律法规建立了有关质量安全检测、监督和检查制度，质量检测技术及设施不断改善，深粮集团生产的产品从未发现重大质量问题。但是如果未来出现质量事故，将在一定程度影响其声誉，给标的公司的经营带来一定风险。

（五）突发事件引发的风险

粮食贸易、加工和仓储对经营环境有较高的要求，易受各种突发事件的影响，例如灾难事故、安全生产事件、社会安全事件等事项。一旦发生上述突发事件，可能对标的公司生产经营产生不利影响。

（六）市场竞争风险

目前公司所处粮油行业面临激烈的市场竞争。标的公司作为深圳市乃至广东省知名的粮油企业，具有较强竞争力，但其业务主要集中在广东及周边地区，在广东地区以外公司仍然面临市场竞争所带来的竞争压力。

（七）税收优惠政策变化风险

标的公司主营业务为以粮油产品为基础的粮油贸易业务、储备服务业务、加工销售业务和其他业务，是国家支持的基础性农业产业，标的公司在税收上享有优惠政策。

1、企业所得税优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条规定，从事农、林、牧、渔业项目的所得可以免征、减征企业所得税；根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条第一款规定，谷物、油料等种植及初加工免征企业所得税。

根据《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡符合条件的，可以作为不征税收入。

2、流转税税收优惠

根据《国家税务总局关于职业教育等营业税若干政策问题的通知》（财税[2013]62号）、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号附件3）的规定，标的公司开展粮油储备服务业务免征流转税。

如果上述税收优惠政策发生重大变化，标的公司经营业绩将受到不利影响。未来，若上述税收法规政策发生不利变化，将增加标的公司的税收负担，从而影

响标的公司的整体盈利水平；但标的公司盈利的增长并不依赖于税收优惠，税收优惠不会对标的公司生产经营构成重大影响。

三、本次交易完成后的风险

（一）标的公司未能实现承诺业绩的风险

根据《业绩补偿协议》及其补充协议，补偿义务人承诺本次重大资产重组实施完毕后，深粮集团在 2018 年度实现净利润不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，补偿义务人承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。上述业绩承诺系深粮集团管理层基于目前的经营状况以及对未来市场发展前景的基础上做出的预测。深粮集团未来盈利的实现受宏观经济、市场环境、监管政策、储备粮管理政策等因素影响较大。业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则深粮集团存在承诺业绩无法实现的风险，可能导致本报告书披露的上述业绩承诺与未来实际经营情况存在差异，提请投资者注意风险。

（二）业绩补偿承诺实施风险

根据上市公司与补偿义务人签署的《业绩补偿协议》及其补充协议，如在业绩承诺期内，深粮集团在每个会计年度期末累计实际净利润数未能达到承诺的累计净利润数，则补偿义务人应向上市公司支付补偿。如果未来发生业绩承诺补偿，而补偿义务人以其尚未转让的股份或自有资金不足以履行相关补偿时，则存在业绩补偿承诺可能无法执行和实施的违约风险。

（三）整合风险

本次交易完成后，深粮集团将成为深深宝的全资子公司，深深宝将从销售渠道、客户资源、原材料采购、技术研发、企业文化、管理团队、业务团队等方面与其进行整合。虽然上市公司对深粮集团未来的整合安排已经做出了计划，但能否顺利实施整合计划以及整合计划实施的效果具有不确定性，是否可以通过整合充分利用双方的比较优势存在不确定性，从而使得本次交易协同效应的充分发挥存在一定的风险。

同时，本次交易完成后，深深宝的控股子公司的数量将增加，子公司数量多、业务广等特点增加了公司的管理难度，如果深深宝不能相应引进经营管理人才、提高经营管理能力，也将影响本次交易的协同效应，并存在对子公司不能有效管理甚至失控的风险。

四、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还要受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。由于以上各种不确定因素，公司股票价格可能产生脱离其本身价值的波动，给投资者造成投资风险。因此，提请投资者注意股市风险。

（二）不可抗力风险

自然灾害、战争以及突发性公共卫生事件可能会对本次交易的标的资产、本公司的财产、人员造成损害，并有可能影响本次交易的进程及本公司的正常生产经营。此类不可抗力的发生可能会给本公司增加额外成本，从而影响本公司的盈利水平。

目录

上市公司声明.....	1
交易对方声明.....	2
中介机构声明.....	3
修订说明.....	4
重大事项提示.....	14
一、本次重组方案概述.....	14
二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市.....	16
三、发行股份购买资产情况.....	24
四、交易标的的估值情况.....	37
五、本次重组对上市公司的影响.....	38
六、本次重组已履行的以及尚未履行的决策程序及审批程序.....	48
七、本次重组相关方所作出的重要承诺.....	49
八、上市公司的控股股东、实际控制人对本次重组的原则性意见.....	67
九、上市公司控股股东及上市公司董事、监事、高级管理人员股份减持计划.....	67
十、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	67
十一、业绩承诺及补偿安排.....	71
十二、独立财务顾问的保荐机构资格.....	75
重大风险提示.....	76
一、与本次交易相关的风险.....	76
二、与交易标的相关的风险.....	76
三、本次交易完成后的风险.....	80
四、其他风险.....	81
目录.....	82
释义.....	86
一、一般术语.....	86
二、专业术语.....	91
第一章 本次交易概况.....	92
一、本次交易的背景和目的.....	92
二、本次交易概述.....	97
三、发行股份购买资产的具体方案.....	99
四、本次重组已履行的以及尚未履行的决策程序及审批程序.....	117
五、本次交易对于上市公司的影响.....	118
六、利润补偿安排.....	129
七、资产减值补偿安排.....	132
八、本次交易构成关联交易.....	133
九、本次交易构成重大资产重组.....	133

十、本次交易不构成重组上市.....	134
十一、未来六十个月上市公司控制权稳定情况.....	140
十二、主营业务调整情况.....	141
第二章 交易各方.....	142
一、上市公司基本情况.....	142
二、交易对方基本情况.....	159
第三章 交易标的.....	165
一、基本情况.....	165
二、历史沿革.....	175
三、产权控制关系情况.....	181
四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况.....	182
五、最近三年主营业务发展情况.....	326
六、主要财务数据.....	371
七、是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况、有限公司取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况.....	380
八、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估的情况.....	381
九、深粮集团重要参控股企业情况.....	384
十、交易标的涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的，取得相应的许可证书或者有关主管部门的批复文件的情况.....	402
十一、交易标的涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的说明.....	403
十二、本次重组是否涉及债权债务转移.....	403
十三、深粮集团会计政策及相关会计处理.....	403
十四、深粮集团最近三年利润分配情况.....	429
十五、业务资质.....	429
十六、其他情况说明.....	440
十七、深粮集团董事、监事和高级管理人员任职及持股情况.....	461
第四章 发行股份情况.....	463
一、发行股份的种类和面值.....	463
二、发行股份的价格、定价原则及合理性分析.....	463
三、发行价格调整方案.....	466
四、发行股份的数量、占发行后总股本的比例.....	471
五、发行股份转让或交易限制，股东关于锁定所持股份的相关承诺.....	472
六、发行前后主要财务数据和其他重要经济指标的对照表.....	473
七、发行股份前后上市公司的股权结构.....	473
第五章 交易标的资产评估情况.....	475
一、评估的基本情况.....	475
二、对评估结论有重要影响的评估假设.....	477
三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据.....	480

四、引用其他评估机构或估值机构报告内容、特殊类别资产相关第三方专业鉴定等资料的说明.....	669
五、对存在评估或估值特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项的说明并分析其对评估或估值结论的影响.....	669
六、标的公司主要下属公司评估情况.....	669
七、董事会对本次交易的评估合理性及定价公允性的分析.....	761
八、上市公司独立董事对评估机构或者估值机构的独立性、评估或者估值假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见.....	773
九、董事会结合股份发行价对应的市盈率、市净率水平以及本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响等对股份发行定价合理性所作的分析.....	775
第六章 本次交易的主要合同.....	779
一、合同主体、签订时间.....	779
二、深深宝与福德资本签订的《发行股份购买资产协议》的主要内容.....	779
三、深深宝与福德资本签订的《发行股份购买资产协议之补充协议（一）》的主要内容.....	787
四、深深宝与福德资本签订的《发行股份购买资产协议之补充协议（二）》的主要内容.....	788
五、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议》的主要内容.....	789
六、深深宝与福德资本签订的《发行股份购买资产协议补充协议（三）》的主要内容.....	792
七、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议补充协议（一）》的主要内容.....	794
第七章 本次重组的合规性分析.....	796
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	796
二、本次交易符合《重组办法》第四十三条要求的情况.....	801
三、本次交易符合《重组办法》第十四条、第四十四条、《适用意见第 12 号》及相关解答的规定.....	805
四、本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形.....	806
五、相关主体不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形.....	807
六、福德资本符合收购主体资格且不存在《收购管理办法》规定的不能收购的情形.....	807
第八章 管理层讨论与分析.....	808
一、董事会就本次交易对上市公司的影响的讨论与分析.....	808
二、本次交易前上市公司财务状况和经营成果讨论与分析.....	808
三、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析.....	817
四、本次交易对上市公司的持续经营能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响.....	897
第九章 财务会计信息.....	904
一、标的公司模拟财务报表.....	904
二、上市公司的备考财务报表.....	917

第十章 同业竞争和关联交易	922
一、本次交易对同业竞争的影响	922
二、本次交易前，标的公司自身的关联交易情况	923
三、本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间关联交易的情况	926
第十一章 风险因素	942
一、与本次交易相关的风险	942
二、与交易标的相关的风险	942
三、本次交易完成后的风险	945
四、其他风险	947
第十二章 其他重要事项	948
一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形	948
二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明	948
三、上市公司最近十二个月重大资产交易情况	949
四、本次重组对上市公司治理机制的影响	949
五、本次交易完成后上市公司的现金分红政策	952
六、本次重组涉及的相关主体买卖深深宝股票的自查情况	953
七、上市公司停牌前股价无异常波动的说明	955
第十三章 独立董事、财务顾问和法律顾问对本次交易的结论性意见	957
一、独立董事对本次重组的意见	957
二、独立财务顾问对本次重组出具的结论性意见	962
三、律师对本次重组出具的结论性意见	963
第十四章 中介机构信息	965
一、独立财务顾问	965
二、法律顾问	965
三、审计机构	965
四、资产评估机构	966
第十五章 公司及相关中介机构声明	967
一、上市公司及全体董事声明	967
二、独立财务顾问声明	968
三、法律顾问声明	969
四、审计机构声明	970
五、资产评估机构声明	971
第十六章 备查文件及备查地点	972
一、备查文件	972
二、备查地点	972
三、查阅时间	973
四、查阅网址	973

释义

一、一般术语

本报告书、重组报告书（草案）	指	《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
深深宝、公司、本公司、上市公司	指	深圳市深宝实业股份有限公司
本次交易、本次重组、本次收购、本次重大资产重组	指	深圳市深宝实业股份有限公司通过向深圳市福德国有资本运营有限公司发行股份购买其持有的深圳市粮食集团有限公司 100% 股权的行为
交易标的、标的资产	指	深圳市粮食集团有限公司 100% 股权
福德资本	指	深圳市福德国有资本运营有限公司，本次重组前深粮集团的股东，持有深粮集团 100% 股份
深粮集团、标的公司	指	深圳市粮食集团有限公司
深粮总公司	指	深圳市粮食总公司，为深圳市粮食集团有限公司改制前身
商贸控股	指	深圳市商贸投资控股公司
深投公司	指	深圳市投资管理公司
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
农产品	指	深圳市农产品股份有限公司
远致投资	指	深圳市远致投资有限公司
亿鑫投资	指	深圳市亿鑫投资有限公司
深粮冷链	指	深圳市深粮冷链物流有限公司
多喜米	指	深圳市深粮多喜米商务有限公司
面粉公司、面粉厂	指	深圳市面粉有限公司
深粮置地、置地公司	指	深圳市深粮置地开发有限公司
华联粮油、华联公司	指	深圳市华联粮油贸易有限公司
深粮质检	指	深圳市深粮质量检测有限公司
仓储（营口）	指	深粮仓储（营口）有限公司
双鸭山深信	指	双鸭山深粮中信粮食基地有限公司
红兴隆深信	指	黑龙江红兴隆农垦深信粮食产业园有限公司
深粮贝格	指	深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司
深粮物流	指	东莞市深粮物流有限公司

深粮物业	指	深圳市深粮物业管理有限公司
深粮工贸	指	东莞市深粮粮油食品工贸有限公司
食品产业园	指	东莞市国际食品产业园开发有限公司
军供中心	指	深圳市粮食集团有限公司军粮供应站
军粮配送中心	指	深圳市粮食集团有限公司军粮配送中心
购销分公司	指	深圳市粮食集团有限公司粮油购销分公司
油脂分公司	指	深圳市粮食集团有限公司油脂分公司
营口分公司	指	深圳市粮食集团有限公司营口分公司
米业分公司	指	深圳市粮食集团有限公司米业分公司（已注销）
金盈生物	指	东莞金盈生物科技有限公司
海南海田	指	海南海田水产饲料有限公司
湛江长山	指	湛江长山（深圳）生态养殖有限公司
恒兴饲料	指	珠海恒兴饲料实业有限公司
沙头角进出口	指	深圳沙头角进出口贸易公司
沙头角粮食	指	深圳市沙头角粮食公司
荔城贸易清算组	指	深圳市粮食集团荔城贸易有限公司清算组
福田农产品	指	深圳市福田农产品批发市场有限公司
宝福珠宝园	指	深圳市宝福珠宝园文化创意园有限公司
招商港务(深圳)	指	招商港务(深圳)有限公司
渤海物流	指	锦州渤海物流发展有限责任公司
益田公司	指	深圳市益田集团股份有限公司
大爱城公司	指	深圳市大爱城房地产开发有限公司
万科公司	指	深圳市万科南苑房地产开发有限公司
招商润德	指	深圳招商润德房地产有限公司
来宝公司	指	来宝资源有限公司
广州进和	指	广州进和饲料有限公司
深圳富锦	指	深圳富锦食品工业有限公司
益海嘉里	指	益海嘉里投资有限公司
中储粮	指	中国储备粮管理总公司

汇科公司	指	汇科系统（香港）有限公司
海大集团	指	广东海大集团股份有限公司
东莞果菜	指	东莞市果菜副食交易市场有限公司
美国 ADM	指	Archer Daniels Midland，世界上最大的油籽、玉米和小麦加工企业之一。
美国邦吉	指	邦吉（Bunge Limited）是一家一体化的全球性农商与食品公司，经营着从农场到消费者的食品链。
美国嘉吉	指	嘉吉公司是一家集食品、农业、金融和工业产品及服务为一体的多元化跨国企业集团。
法国路易达孚	指	路易达孚公司（Louis Dreyfus）是一家跨国集团，总部设于法国巴黎，现在是世界第三及法国第一粮食输出商和世界粮食输往俄罗斯的第一出口商。
Wilmar International	指	丰益国际为世界级的跨国企业，在中国的业务是以“益海嘉里”为代表的企业群
中粮集团	指	中粮集团有限公司
良友集团	指	上海良友（集团）有限公司
内蒙古恒丰食品	指	内蒙古恒丰食品工业(集团)股份有限公司
京粮集团	指	北京粮食集团有限责任公司
五得利面粉	指	五得利面粉集团有限公司
雪健食品	指	河南雪健食品集团公司
北大荒集团	指	黑龙江北大荒农业股份有限公司
南顺集团	指	南顺（香港）有限公司
盛中达	指	深圳市盛中达实业有限公司
春谷园	指	深圳市春谷园贸易有限公司
稼贾福	指	深圳市稼贾福实业有限公司
平湖粮库	指	深圳市粮食储备库
曙光粮库	指	深圳市曙光粮食储备库
笋岗库	指	位于深圳市罗湖区 H301-0005 宗地内的 819 仓库 A1、822 仓库 C、823 仓库全栋的粮食储备库
深府函【2018】17号《批复》	指	《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）
无偿划转	指	根据深府函【2018】17号《批复》的要求，将深圳市国资委及其控制的公司持有深深宝、农产品的股权无偿划转至福德资本
报告期	指	2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月
最近三年	指	2015 年、2016 年、2017 年

最近两年	指	2016年、2017年
评估基准日	指	深深宝本次发行股份购买资产的评估基准日，即2017年9月30日
审计基准日	指	深深宝本次发行股份购买资产的审计基准日，即2018年3月31日
定价基准日	指	深深宝第九届董事会第十五次会议决议公告日
董事会决议公告日	指	深深宝本次发行股份购买资产首次董事会决议公告日
《发行股份购买资产协议》	指	《深圳市深宝实业股份有限公司与深圳市福德国有资本运营有限公司之发行股份购买资产协议》
《业绩补偿协议》	指	《深圳市深宝实业股份有限公司与深圳市福德国有资本运营有限公司之业绩补偿协议》
《发行股份购买资产协议之补充协议（一）》	指	《深圳市深宝实业股份有限公司与深圳市福德国有资本运营有限公司之发行股份购买资产协议补充协议（一）》
《发行股份购买资产协议之补充协议（二）》	指	《深圳市深宝实业股份有限公司与深圳市福德国有资本运营有限公司之发行股份购买资产协议补充协议（二）》
中天运【2018】阅字第90010号《审阅报告》、《审阅报告》	指	《深圳市深宝实业股份有限公司截止至2018年3月31日一年一期备考财务报表审阅报告》（中天运【2018】阅字第90010号）
中天运【2018】审字第91082号《模拟审计报告》	指	《深圳市粮食集团有限公司截止至2018年3月31日两年一期模拟财务报表审计报告》（中天运【2018】审字第91082号）
中天运【2018】审字第91085号《模拟审计报告》	指	《深圳市粮食集团有限公司截止至2017年9月30日两年一期模拟财务报表审计报告》（中天运【2018】审字第91085号）
中企华评报字（2018）第3558号《资产评估报告》、《资产评估报告》	指	北京中企华资产评估有限责任公司出具的《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3558号）
中企华评报字（2018）第4233号《资产评估报告》	指	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）
业绩承诺期	指	2018年度、2019年度、2020年度
补偿义务人	指	深圳市福德国有资本运营有限公司
交割	指	《发行股份购买资产协议》中规定的先决条件全部满足或适当放弃，本次交易得以完成
交割日	指	本次交易对方将标的资产过户至上市公司名下之日
股东大会	指	深圳市深宝实业股份有限公司股东大会

董事会	指	深圳市深宝实业股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市深宝实业股份有限公司监事会
公司章程	指	深圳市深宝实业股份有限公司章程
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
深圳市政府、市政府	指	深圳市人民政府
深圳市国资委	指	深圳市国有资产监督管理委员会
深圳市规土委	指	深圳市规划和国土资源委员会
深圳市经信委	指	深圳市经济贸易和信息化委员会
深圳市财委	指	深圳市财政委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券交易所、深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限公司深圳分公司
独立财务顾问、万和证券	指	万和证券股份有限公司
中天运	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
金杜律所	指	北京市金杜律师事务所
中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
A股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股
B股	指	人民币特种股票，以人民币标明面值，以外币认购和买卖，在境内证券交易所上市交易的普通股
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《规范运作指引》	指	《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》
《收入》准则	指	《企业会计准则第 14 号-收入（2006）》
元、万元、亿元	指	无特别说明指人民币元、万元、亿元

二、专业术语

深粮 GLS	指	标的公司的粮食物流信息系统
RFID	指	射频识别技术，又称无线射频识别，是一种通信技术，可通过无线电讯号识别特定目标并读写相关数据，而无需识别系统与特定目标之间建立机械或光学接触。
BI	指	BI (Business Intelligence) 即商务智能，它是一套完整的解决方案，用来将企业中现有的数据进行有效的整合，快速准确地提供报表并提出决策依据，帮助企业做出明智的业务经营决策。
B2C	指	Business-to-Customer 的缩写，而其中文简称为“商对客”。“商对客”是电子商务的一种模式，也就是通常说的直接面向消费者销售产品和服务的商业零售模式。
QS	指	食品卫生生产许可证
BARCODE	指	条形码(barcode)是将宽度不等的多个黑条和空白，按照一定的编码规则排列，用以表达一组信息的图形标识符。
GPS	指	GPS 是英文 Global Positioning System(全球定位系统)的简称，可以提供车辆定位、防盗、反劫、行驶路线监控及呼叫指挥等功能。
GIS	指	地理信息系统，是在计算机硬、软件系统支持下，对整个或部分地球表层（包括大气层）空间中的有关地理分布数据进行采集、储存、管理、运算、分析、显示和描述的技术系统。
HACCP	指	HACCP 是确保食品在消费的生产、加工、制造、准备和食用等过程中的安全，在危害识别、评价和控制方面是一种科学、合理和系统的方法。
PLC 中央电脑控制系统	指	Programmable Logic Controller, 可编程逻辑控制器，专为工业生产设计的一种数字运算操作的电子装置，它采用一类可编程的存储器，用于其内部存储程序，执行逻辑运算，顺序控制，定时，计数与算术操作等面向用户的指令，并通过数字或模拟式输入/输出控制各种类型的机械或生产过程。是工业控制的核心部分。
OCRIM	指	意大利奥克利姆公司，成立于 1945 年，大型跨国公司，业务范围包括建立面粉生产线。
标一晚籼米	指	符合国标一级的晚籼米
标一晚粳米	指	符合国标一级的晚粳米
二级粳稻谷	指	符合国标二级的粳稻谷
三级小麦	指	符合国标三级的小麦
二级玉米	指	符合国标二级的玉米

注：本报告书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一章 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

本次交易是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会拟将深圳市福德国有资本运营有限公司持有的深圳市粮食集团有限公司 100% 股权注入其同一控制下的上市公司深圳市深宝实业股份有限公司（股票代码：000019、200019）。

深粮集团是深圳市属国有独资的大型现代化粮油企业，其主营业务包括粮油储备、粮油贸易、粮油加工等，依托于信息化技术、现代化的粮食储存管理技术以及不断完善的大型仓储设施，逐步发展为集储备、贸易、加工、仓储、物流、码头、检测等为一体的现代化粮油综合服务企业集团。根据中天运出具的中天运【2018】审字第 91082 号《模拟审计报告》，2017 年深粮集团总资产为 494,531.59 万元，实现营业收入 1,051,710.66 万元，实现归属于母公司股东的净利润 37,524.24 万元。

深深宝是中国食品饮料行业首家上市公司，是中国大陆最早生产利乐软包饮料、发酵型乳酸菌饮料的企业之一；现主要从事以茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务。2017 年深深宝总资产为 107,038.62 万元，实现营业收入 31,576.27 万元，归属于母公司股东净利润-5,409.41 万元。

1、本次交易切合国家大力发展粮食产业的经济政策

2017 年 9 月，国务院办公厅印发了《关于加快推进农业供给侧结构性改革大力发展粮食产业经济的意见》（以下简称“《意见》”），明确了大力发展粮食产业经济的总体要求、重点任务和保障措施。

《意见》明确了发展粮食产业经济的重点任务。一是培育壮大粮食产业主体，

增强粮食企业发展活力，培育壮大粮食产业化龙头企业，支持多元主体协同发展。二是创新粮食产业发展方式，促进全产业链发展，推动产业集聚发展，发展粮食循环经济，积极发展新业态，发挥品牌引领作用。三是加快粮食产业转型升级，增加绿色优质粮油产品供给，大力促进主食产业化，加快发展粮食精深加工与转化，统筹利用粮食仓储设施资源。四是强化粮食科技创新和人才支撑，加快推动粮食科技创新突破，加快科技成果转化推广，促进粮油机械制造自主创新，健全人才保障机制。五是夯实粮食产业发展基础，建设粮食产后服务体系，完善现代粮食物流体系，健全粮食质量安全保障体系。

同时《意见》指出支持粮食企业通过发行短期融资券等非金融企业债务融资工具筹集资金，支持符合条件的粮食企业上市融资或在新三板挂牌，以及发行公司债券、企业债券和并购重组等。引导粮食企业合理利用农产品期货市场管理价格风险。在做好风险防范的前提下，积极开展企业厂房抵押和存单、订单、应收账款质押等融资业务，创新“信贷+保险”、产业链金融等多种服务模式。鼓励和支持保险机构为粮食企业开展对外贸易和“走出去”提供保险服务。

因此，本次重组切合国家大力发展粮食产业经济的政策。

2、本次交易符合贯彻落实深化国有企业改革的相关决策部署

2015年9月，国务院发布《关于深化国有企业改革的指导意见》，对下一步深化国企改革提出了全局性、长期性、战略性的目标和要求，并提出加大集团层面公司制改革力度，积极引入各类投资者实现股权多元化，大力推动国有企业改制上市，创造条件实现集团公司整体上市。根据不同企业的功能定位，逐步调整国有股权比例，形成股权结构多元、股东行为规范、内部约束有效、运行高效灵活的经营机制。

2015年9月，国务院发布《关于国有企业发展混合所有制经济的意见》，指出在国家有明确规定的特定领域，坚持国有资本控股，形成合理的治理结构和市场化经营机制；在其他领域，鼓励通过整体上市、并购重组、发行可转债等方式，

逐步调整国有股权比例，积极引入各类投资者，形成股权结构多元、股东行为规范、内部约束有效、运行高效灵活的经营机制。

2017年7月17日，深圳市人民政府办公厅印发了《深圳市2017年改革计划》，要求深化市属国企混合所有制改革，实施管理层核心骨干持股、资产重组，大力推进市属国企混合所有制改革，促进国有企业转换经营机制、放大国有资本功能，提高市属国企核心竞争力和国有资本配置运行效率。

本次重组是落实中央关于深化国企改革要求的积极举措，通过本次重组实现优质资产整体上市，有利于推动上市公司转型升级，通过发挥上市公司资本平台的功能更好的贯彻国家对国企改革的相关要求，同时上市公司依托资本市场实现了资源整合、调整优化了产业布局结构，提高了发展的质量和效益。

3、积极响应国家关于促进企业兼并重组的相关政策

2010年9月，国务院出台《关于促进企业兼并重组的意见》（国发[2010]27号），明确表示通过促进企业兼并重组，加快国有经济结构的战略性调整。2014年3月7日，国务院出台《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发[2014]14号），明确在企业兼并重组中改善政府的管理和服务，取消限制企业兼并重组和增加企业负担的不合理规定，引导和激励各种所有制企业自主、自愿参与兼并重组。2014年5月9日，国务院出台《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》，再次重申：“鼓励市场化并购重组，充分发挥资本市场在企业并购重组过程中的主渠道作用。”

中国证监会于2016年9月修订并发布了《重组管理办法》，进一步丰富了并购重组的支付方式，并鼓励依法设立的并购基金等投资机构参与上市公司并购重组，有利于发挥证券市场发现价格、优化资源配置的功能，支持上市公司进行有利于可持续发展的并购重组。

（二）本次交易的目的

1、通过本次交易有利于提升上市公司的持续经营能力和盈利能力

受制于近年来国内饮料市场增速持续放缓、运营成本上升、行业竞争加剧等原因，公司收入、利润持续下滑，2015年度、2016年度、2017年度、2018年1-3月归属于母公司所有者的净利润分别为-3,525.62万元、9,662.07万元、-5,409.41万元以及-1,081.73万元，主营业务发展乏力；通过本次交易，上市公司将获得盈利能力较强的深粮集团粮油流通及粮油储备服务业务，同时原有的茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务维持不变，有助于上市公司实现风险分散、获得新的利润增长点，并可进一步优化上市公司业务结构，增强上市公司盈利能力和抗风险能力，为未来的持续发展奠定坚实的基础。

2、通过本次交易实现各方优势资源互补

上市公司发行股份收购标的公司，将实现各方优势资源互补，增强上市公司盈利能力、提升股东回报水平，上市公司收购标的公司后具有一定的协同效应，具体如下：

（1）渠道协同

上市公司主要从事以茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务，主要产品包括“金雕”速溶茶粉、茶浓缩汁等系列茶制品；“聚芳永”、“古坦”、“福海堂”系列茶品；“三井”蚝油、鸡精、海鲜酱等系列调味品；“深宝”菊花茶、柠檬茶、清凉茶等系列饮品。

标的公司加工的粮油产品除了传统的批发销售外，还通过“多喜米网”等电子商务网站、“多喜米磨坊”体验店以及在大型住宅社区铺设的自动售卖机式“社区粮站”提供全天候粮油供应服务，销售渠道丰富、多元。

随着上市公司对标的公司的整合，上市公司与标的公司可以共用销售渠道资源，丰富各自渠道所销售的产品类型，促进零售业务的发展。

（2）资金协同

随着粮食生产向北方主产区集中以及粮食进口量逐年的增加，我国粮食物流已形成国内粮源“北粮南运”、进口粮源“东进西出”的格局。近年国家逐步推进了六大跨省流通通道、西部地区重要物流节点、沿海城市散粮物流节点等重点项目的建设，以适应未来粮食物流的发展需要。

为进一步完善粮食供应链体系建设，标的公司启动两项重大战略投资项目，在产区建设东北粮食基地，在销区建设东莞粮食物流节点。旨在以功能完善、管理先进的粮食智慧物流园区为核心，结合日益成熟的大宗粮食商品交易平台，整合上下游粮食流通资源，为客户提供集供应链解决方案、物流配送、电子商务、信息化仓储等一系列增值服务于一体的现代粮食流通综合服务。

物流节点的建设需要大量的资金投入，而目前标的公司融资渠道有限，制约了标的公司的快速发展。

而深深宝作为上市公司，融资能力较强，可通过股权融资、债权融资等多种渠道获得资金。本次重组完成后，根据标的公司实际业务发展情况及资金需求，上市公司可以通过多种方式为标的公司提供必要的资金支持，以促进其业务的持续快速发展。

（3）管理协同

上市公司已建立严格有效的法人治理架构，形成了公司内部权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明晰、相互协调与制衡的运行机制，为公司持续、高效、稳健的运营提供了有利保证，并有效地保护了广大投资者利益。标的公司管理团队长期保持稳定并在多年经营实践中积累了丰富的管理经验，近年来标的公司盈利能力不断提高。

通过本次交易，上市公司可以吸收标的公司的优秀管理团队及管理经验，标的公司则需严格遵守上市公司的内部管理，规范自身内部控制，双方将实现管理

方面的协同。

（4）保护中小股东利益

根据上市公司 2015 年、2016 年、2017 年年报及 2018 年一季报，上市公司实现归属于母公司所有者的净利润分别为-3,525.62 万元、9,662.07 万元、-5,409.41 万元以及-1,081.73 万元。受制于近年来国内饮料市场增速持续放缓、运营成本上升、行业竞争加剧等原因，导致深深宝盈利能力有所下滑，通过本次重组，盈利能力较强的深粮集团将注入上市公司平台，增强上市公司的盈利能力和持续经营能力，保护中小股东利益。

二、本次交易概述

本次重组方案系深深宝向福德资本发行股份购买其持有的深粮集团 100% 股权。

根据中企华出具的中企华评报字（2018）第 3558 号《资产评估报告》，标的资产在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的评估值为 5,875,546,441.66 元。经交易各方协商，标的资产整体成交金额为 5,875,546,441.66 元。深深宝以发行股份的方式支付对价。本次重组后，深深宝将持有深粮集团 100% 股权。

2018 年 10 月 12 日，中企华出具中企华评报字(2018)第 4233 号《资产评估报告》，标的资产截至补充评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估值为 611,883.44 万元，高于本次交易标的资产交易价格。

本次发行股份购买资产的定价基准日为深深宝第九届董事会第十五次会议决议公告日。深深宝向福德资本发行股份购买资产的发行价格为公司董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即发行价格为 10.60 元/股。

深深宝本次发行股份购买资产的股份发行价格设有发行价格调价机制，根据公司与交易对方福德资本签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，公司

审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得中国证监会核准前，一旦触发调价机制，公司董事会可以对本次发行股份购买资产的发行价格进行一次调整。

因深证综指以及深深宝股价持续下行，已于 2018 年 7 月 26 日触发调价机制，即 2018 年 6 月 14 日至 2018 年 7 月 26 日 30 个交易日期间，深证综指（399106）连续 30 个交易日中有 28 个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 1,876.52 点），跌幅超过 10%；且深深宝股价在此期间连续 30 个交易日中 20 个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘价算术平均值（11.65 元）跌幅超过 10%，首次触发了价格调整机制。

2018 年 9 月 6 日，公司召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议补充协议（三）〉的议案》等议案。根据《发行股份购买资产协议》及其《补充协议（三）》，调整后的发行价格为 8.96 元/股，不低于调价基准日前 20 个交易日均价的 90%。

最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如深深宝实施送股、资本公积金转增股本、配股、派息等除息、除权事项，则发行数量将相应调整。

对于标的资产自评估基准日至交割日止的过渡期间产生的损益，深粮集团实现盈利或因其他原因而增加的净资产的部分由上市公司享有，不影响本次交易的定价；所发生亏损或因其他原因而减少的净资产的部分由福德资本以现金形式向上市公司全额补足。本次标的资产交割完成后，深深宝将及时聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构对目标公司在过渡期的损益进行专项审计，若交割日为日历日的 15 日之前（含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在月的前月最后一日，若交割日为日历日的 15 日之后（不含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在当月的最后一日。

本次交易前上市公司滚存未分配利润由本次交易后上市公司的新老股东按照其持有的股份比例共享。

深粮集团截至评估基准日的未分配利润及评估基准日后实现的净利润归本次交易后上市公司所有。

本次交易完成后，上市公司将持有深粮集团 100% 股权。

本次交易完成之后，深深宝的实际控制人仍为深圳市国资委，不会导致公司控制权变更。

本次重组中，标的资产以收益法作为评估结果，成交金额与评估结果相一致。本次重组前，上市公司与标的公司均是福德资本的子公司，其实际控制人均为深圳市国资委。因此，本次重组系同一控制下企业合并，重组后不产生商誉。

三、发行股份购买资产的具体方案

（一）发行股份的种类、面值、上市地点

本次发行股份购买资产所发行股份种类为人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元，上市地点为深交所。

（二）拟购买资产交易价格

本次重组中，深深宝拟发行股份购买的资产为福德资本持有的深粮集团 100% 股权。购买资产的成交金额以具有证券期货业务资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据，在此基础上由各方协商确定。

根据中企华出具的中企华评报字（2018）第 3558 号《资产评估报告》，本次交易标的采用收益法和资产基础法进行评估。评估机构对本次评估采用收益法评估结果作为深粮集团 100% 股权价值的评估结论。以 2017 年 9 月 30 日为基准日，深粮集团 100% 股权的评估值为 587,554.64 万元，较合并口径下归属于母公司的

所有者权益增值额为 299,594.20 万元，增值率为 104.04%。根据《发行股份购买资产协议》，经交易双方协商，深粮集团 100% 股权作价 587,554.64 万元。

2018 年 10 月 12 日，中企华出具中企华评报字(2018)第 4233 号《资产评估报告》，标的资产截至补充评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估值为 611,883.44 万元，高于本次交易标的资产交易价格。

（三）发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式系向特定对象非公开发行 A 股股票，交易对方为福德资本。

（四）发行价格及定价原则

股份发行的定价基准日为上市公司第九届董事会第十五次会议决议公告日。根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票均价之一。

董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

根据上述规定，基于公司近年来的盈利现状及同行业上市公司估值比较，公司通过与交易对方之间协商并兼顾各方利益，确定本次发行价格采用定价基准日前 20 个交易日公司股票均价 11.78 元/股作为市场参考价，并以该 20 个交易日公司股票均价的 90% 作为发行价格，即 10.60 元/股。

深深宝本次发行股份购买资产的股份发行价格设有发行价格调价机制，根据公司与交易对方福德资本签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得中国证监会核准前，一旦触发调价机制，公司董事会可以对本次发行股份购买资产的发行价格进行一次调

整。

1、目前已触发调价情形

2018年6月27日，深深宝召开2018年第一次临时股东大会，审议并通过了发行股份购买资产的正式方案等相关议案。

因深证综指以及深深宝股价持续下行，2018年6月14日至2018年7月26日30个交易日期间，深证综指（399106）连续30个交易日中有28个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,876.52点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此期间连续30个交易日中20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%，因此，本次交易已于2018年7月26日首次触发了价格调整机制。

2、上市公司的调价安排

2018年9月6日，深深宝召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议补充协议（三）〉的议案》等议案。根据《发行股份购买资产协议》及其《补充协议（三）》，调整后的发行价格为8.96元/股，不低于调价基准日前20个交易日均价的90%。

在本次发行股份购买资产之定价基准日至发行日期间，上市公司如有发生派息、送股、资本公积金转增股本等除息、除权行为，本次发行价格亦作相应调整。调整方式如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格也将随之相应调整。

（五）发行价格调整机制

1、价格调整方案对象

本价格调整机制针对上市公司向福德资本发行股份购买资产的股票发行价格；本价格调整机制不对本次重组拟购买资产定价进行调整。

2、价格调整方案生效条件

本次发行价格调整方案由上市公司董事会、股东大会审议通过。

3、可调价期间

深深宝审议本次重组的股东大会决议公告日至本次重组获得中国证监会核准前。

4、触发条件

在深深宝股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，上市公司有权召开董事会对发行价格进行一次调整：

（1）深证综指（399106.SZ）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续30个交易日中至少有20个交易日的收盘点数相比上市公司股

票因本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 1,876.52 点），跌幅超过 10%；且深深宝股价在此任一交易日前的连续 30 个交易日中至少 20 个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘价算术平均值（11.65 元）跌幅超过 10%；或

（2）中证申万食品饮料指数（000807.SH）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续 30 个交易日中至少有 20 个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 11360.48 点），跌幅超过 10%；且深深宝股价在此任一交易日前的连续 30 个交易日中至少 20 个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘价算术平均值（11.65 元）跌幅超过 10%；

上述条件中的“连续 30 个交易日”可以不全部在可调价期间内。

5、调价基准日

可调价期间内上述任一触发条件首次被满足的交易日。

6、调整方式

深深宝董事会决定对发行价格进行调整的，本次发行股份购买资产的发行价格调整为不低于调价基准日（含）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（调价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价=调价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易总额/调价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易总量），由交易各方协商后确定。

在调价基准日至发行日期间，上市公司如有送股、资本公积转增股本、配股等除权除息事项，上述调整后的发行价格亦将按照《发行股份购买资产协议》及其补充协议的约定做相应调整。

7、调整后的股份数量

本次发行股份购买资产的股份发行数量将根据上述调整后的股份发行价格进行相应调整，即本次发行股份购买资产的股份发行数量=标的资产交易价格÷上述调整后的股份发行价格。

8、仅设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调整机制的主要考虑

中国证监会于2014年7月11日发布的《关于修订〈上市公司重大资产重组管理办法〉的起草说明》中在解释如何进一步完善发行股份购买资产的市场化定价机制时表示“20个交易日公司股票交易均价的规定过于刚性”，“该规定的初衷是防止公众股东权益被过度摊薄，在制度推出初期具有积极意义。但随着实践发展，这种定价模式的缺陷逐渐显现：一是该规定过于刚性，在市场发生较大波动，尤其是股价单边下行时，资产出售方容易违约。二是由于投资者对部分上市公司存在资产注入预期，公司股价相对于内在价值长期偏高，增加了交易难度”，“本次修订旨在进一步完善市场化的发行定价机制，使相关规定既不过于刚性，也不是毫无约束”，“具体而言，发行股份购买资产的首次董事会决议可以明确规定，在交易获得我会核准前，上市公司股票价格相比发行价发生重大变化的，董事会可以根据已设定的调整方案对发行价进行一次调整；该调整方案应当明确具体，并提交股东大会审议，经批准后，董事会即可按该方案适时调整发行价，且无须因此次调价而重新提出申请”。

上市公司自2017年8月22日开始停牌，自公司停牌日至2018年8月31日收盘，资本市场整体呈现出单边震荡向下的趋势，其中深证综指（399106）开盘1916.19点，收盘1451.38点，下跌464.81点，跌幅24.26%；与此同时，公司股价从停牌时的12.15元下跌至8.87元，跌幅达27%。

本次交易的调价机制选择了设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调整机制，具体原因如下：

① 本次发行股份价格调整方案设置初衷是为了应对市场发生较大波动时给本次交易带来的不利影响，尤其是资本市场自上市公司停牌日后整体震荡下行的

趋势给本次重组带来不确定性；

② 自重组停牌之日（2017年8月22日）至今，资本市场整体事实上持续处于单边下行状态，设置跌幅单向调整机制保护了上市公司的交易权，有助于上市公司及交易对手方对本次交易的推进；且2018年7月26日已经首次触发向下调整机制，首次触发后深证综指及公司股价指标仍然持续处于满足价格向下调整的区间，上市公司已经第九届董事会第二十二次会议审议通过价格向下调整方案；

③ 设置跌幅单向调整机制有效的防止了股价因单边下行时资产出售方出现违约情形；

④ 由于投资者对上市公司存在资产注入预期，公司股价长期位于高位，在资产注入预期落实后股价存在大幅回调的风险，价格调整机制系为保证该类风险发生时本次交易仍能够得以顺利实施；

此外，上述发行股份价格调整方案系经交易各方充分协商后的谈判结果，且上市公司已履行了相应的审议程序，并在公司与交易对方签订的《发行股份购买资产协议》及其补充协议中进行了明确约定，符合法律规定，有利于保证本次交易的顺利实施。

9、本价格调整机制有利于保护上市公司及中小股东的利益

① 价格调整方案的生效与执行履行了必要的法律程序

本次交易构成关联交易，本次交易涉及的发行股份购买资产价格调整方案已经公司第九届董事会第十五次会议、第十七次会议审议通过，并经上市公司2018年第一次临时股东大会审议通过，关联董事、股东进行了回避表决，调价机制的调整方案在股东大会的授权下，已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，有助于维护中小股东的合法权益和利益。

② 价格调整方案设计明确、具体、可操作，有利于保护投资者利益

本次交易涉及的发行股份购买资产价格调整方案设计上明确、具体、可操作，便于投资者理解和行使表决权，并可有效避免生效后、实际执行时因为规定不明确而导致投资者利益受到损害的情形。

综上，仅设置股价下跌的单方调价机制有利于保护上市公司及其中小投资者权益。

10、目前已触发调价情形

2018年6月27日，深深宝召开2018年第一次临时股东大会，审议并通过了发行股份购买资产的正式方案等相关议案。

因深证综指以及深深宝股价持续下行，2018年6月14日至2018年7月26日30个交易日期间，深证综指（399106）连续30个交易日中有28个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,876.52点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此期间连续30个交易日中20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%，因此，本次交易已于2018年7月26日首次触发了价格调整机制。

11、上市公司的调价安排

2018年9月6日，深深宝召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于公司与深圳市福德国资本运营有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议补充协议（三）〉的议案》等议案。根据《发行股份购买资产协议》及其《补充协议（三）》，调整后的发行价格为8.96元/股，不低于调价基准日前20个交易日均价的90%。

发行股份购买资产价格调整后，发行股票数量相应调整为655,752,951股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若深深宝发生送股、资本公积金转增股本、配股、派息等除权、除息事项的，则本次发行价格将按照深交所的相关

规则进行相应调整。

12、调价机制符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2017 年修订）》第五十四条的要求

根据修订后的发行价格调整方案，发行价格调整方案综合考虑了大盘（深证综指）、同行业因素（中证申万食品饮料指数）以及上市公司的股票价格。

因此，修改后的调价机制满足《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2017 年修订）》第五十四条以及《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条的相关规定的要求。

13、董事会的勤勉尽责情况

深深宝本次重组涉及的发行价格调整机制，已经上市公司第九届董事会第十五次会议、第十七次会议审议通过，并经上市公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过，调价机制的调整方案在股东大会的授权下，已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，关联董事、股东进行了回避表决，同时公司独立董事已对相关事项出具了事前认可意见及独立意见。

调价机制设置后，公司董事会持续关注指数、行业及股价的变化情况，持续关注有关调价机制的政策变化，并在反馈下达后及时根据最新监管要求进行了调价机制的调整。

（六）发行数量

本次发行股份购买资产的交易对方只有福德资本，因此，本次向福德资本发行股份数量的计算方法为：发行股份的数量=深粮集团 100% 股权交易价格 ÷ 本次发行定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。

根据本次重组购买资产交易价格 5,875,546,441.66 元和发行价格 8.96 元/股计算，本次深深宝将向福德资本发行股份数量 655,752,951 股，计算结果如出

现不足 1 股的尾数应向下取整。前述发行数量已经公司第九届董事会第十七次会议、公司 2018 年第一次临时股东大会、第九届董事会第二十二次会议审议通过。最终发行数量尚需以中国证监会最终核准的发行数量为准。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量将根据发行价格的调整进行相应调整。最终发行数量将以中国证监会最终核准的发行数量为准。

（七）股份锁定安排

根据《重组管理办法》第四十六条、第四十八条、第五十三条、第五十四条、《收购管理办法》第七十四条的规定，结合福德资本出具的《关于股份锁定期的承诺》，福德资本所持有的上市公司股份的锁定期如下：

（1）承诺人因本次交易所获得的上市公司股份自股份上市之日起 36 个月内不得转让。本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，承诺人持有公司股票锁定期自动延长至少 6 个月。

（2）上述锁定期届满时，若承诺人根据《业绩补偿协议》及其补充协议约定的业绩补偿义务未履行完毕，则本次向承诺人发行的股份的锁定期延长至上述业绩补偿义务履行完毕之日。

（3）本次交易前，承诺人及其控制的公司持有的上市公司股票自本次交易完成后的 12 个月内不得转让。

（4）股份锁定期限内，承诺人及其控制的公司本次交易前持有的上市公司股票及通过本次交易获得的新增股份因上市公司发生送红股、转增股本或配股等除权除息事项而增加的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

（5）若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，承诺人同意根

据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。

同时，福德资本承诺：“如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司/本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排”。

（八）过渡期损益安排

对于标的资产自评估基准日至交割日止的过渡期间产生的损益，深粮集团实现盈利或因其他原因而增加的净资产的部分由上市公司享有，不影响本次交易的定价；所发生亏损或因其他原因而减少的净资产的部分由福德资本以现金形式向上市公司全额补足。本次标的资产交割完成后，深深宝将及时聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构对目标公司在过渡期的损益进行专项审计，若交割日为日历日的 15 日之前（含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在月的前月最后一日，若交割日为日历日的 15 日之后（不含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在当月的最后一日。

（九）关于未结算储备服务费相关事项

标的公司在其他流动负债中核算的评估基准日前已提供粮油储备服务并收款但因未与相关政府主管部门最终结算而未确认的收入（以下简称“未结算金额”），仍然按照其他流动负债进行评估作价。

标的公司不再针对“未结算金额”确认收入，待未来政府主管部门对标的公司在评估基准日前已提供的粮油储备服务进行结算确认“应退还金额”后，标的公司按照下述约定与福德资本进行结算。

若“应退还金额”大于 0，且小于“未结算金额”，即标的公司应向相关政府主管部门退回部分款项的，标的公司将该笔“未结算金额”按照以下顺序处置：

- （1）缴纳与该笔业务相关的税费；
- （2）向相关政府主管部门支付“应退还金额”；
- （3）剩余部分在退回相关政府主管部门后 5 个工作日内向福德资本支付。

若相关政府主管部门要求“应退还金额”作为预拨款冲抵以后年度服务费用而不涉及实际退款，则“应退还金额”无需退还福德资本，仍作为标的公司的预收款项，在未来相应期间按照服务提供进度结转收入；标的公司应在缴纳该笔业务相关税费后，将剩余“未结算金额”与“应退还金额”之间的差额自结算完成之日起五个工作日内向福德资本支付。

若“应退还金额”大于“未结算金额”，即“未结算金额”不足退还的，不足退还的部分由福德资本自结算完成之日起五个工作日内向标的公司补足。

若“应退还金额”等于 0，标的公司将该笔“未结算金额”按照以下顺序处置：

- （1）缴纳与该笔业务相关的税费；
- （2）剩余部分在结算完成后 5 个工作日内向福德资本支付；

此外，若相关政府主管部门就评估基准日前标的公司已提供的粮油储备服务需另行支付额外款项的，相关政府主管部门另行支付的额外款项由标的公司收取并扣除相关税费后 5 个工作日内支付给福德资本。

（十）利润补偿安排

根据公司与福德资本签署的《业绩补偿协议》及其补充协议，深粮集团在 2018 年度实现净利润（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为准，下同）不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。

若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，福德资本承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。

在逐年补偿的情况下，各年计算的应补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不予冲回。福德资本应补偿股份的总数与福德资本资产减值补偿股份总数之和不超过福德资本在本次交易中以所持标的资产认购的股份总数。

具体内容参见本报告书“第六章 本次交易的主要合同”之“五、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议》的主要内容”、“七、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议补充协议（一）》的主要内容”。

根据上市公司与福德资本签署的《业绩补偿协议》及其补充协议，深粮集团在 2018 年度实现净利润（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为准，下同）不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元，若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，福德资本承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。

深粮集团收益法评估过程盈利预测显示，深粮集团 2018-2021 年归属于母公司净利润分别为 38,756.85 万元、39,312.34 万元、41,214.82 万元和 49,644.22 万元。

1、承诺期间利润承诺数与评估报告盈利预测数基本一致

深粮集团收益法评估过程盈利预测显示，深粮集团 2018-2021 年归属于母公司净利润分别为 38,756.85 万元、39,312.34 万元、41,214.82 万元和 49,644.22 万元。

由此，交易对方进行的业绩承诺系根据收益法下的预测净利润作出，系在经深圳市国资委核准通过的评估报告基础上向上取整，承诺各期间承诺数与预测数基本一致，差异率较低，不存在重大差异。

2、业绩承诺的净利润相比盈利预测的净利润稍高，未损害上市公司及中小股东的利益

根据深粮集团收益法评估过程盈利预测计算，深粮集团 2018 年归属于母公司净利润为 38,756.85 万元，2019 年归属于母公司净利润为 39,312.34 万元，2020 年归属于母公司净利润为 41,214.82 万元，2021 年归属于母公司净利润为 49,644.22 万元，2018 年承诺数较预测数高 243.15 万元，2019 年承诺数较预测数高 687.66 万元，2020 年承诺数较预测数高 785.18 万元，2021 年承诺数较预测数高 355.78 万元，业绩承诺的净利润相比盈利预测的净利润稍高。

标的公司与评估机构本着审慎的态度，独立作出标的公司的盈利预测，本次交易标的作价参考了基于上述盈利预测的收益法估值，但交易对方的业绩承诺并非通过计算或预测而得出，系经交易各方友好协商而得出的市场化商业谈判结果。该等业绩承诺一方面以中企华评估的盈利预测为基础，另一方面，交易对方看好标的公司、行业发展以及本次交易后的发展战略，并充分考虑了本次交易后的协同性和整合效应，利润承诺数设置合理。

同时，业绩承诺数高于评估过程中的盈利预测数，不会损害上市公司及中小股东的利益。

综上，交易对方就标的公司的业绩进行的承诺与收益法下评估数据基本一致，无重大差异；业绩承诺的净利润相比盈利预测的净利润稍高具有合理性，且未损害上市公司及中小股东的利益。

3、业绩承诺符合相关规定

（1）本次业绩承诺符合《重大资产重组管理办法》的相关规定

根据《重大资产重组管理办法》第三十五条第一款，采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后 3 年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

本次重组方案系深深宝向其控股股东福德资本发行股份购买其持有的深粮集团 100% 股权，发行完成后未导致控制权发生变更。根据中企华出具的中企华评报字（2018）第 3558 号《资产评估报告》，本次交易标的采用收益法和资产基础法进行评估，评估机构对本次评估采用收益法评估结果作为深粮集团 100% 股权价值的评估结论。

因此，根据前述规定，本次交易中上市公司需与交易对方福德资本签署明确可行的业绩补偿协议。如前所述，上市公司已于 2018 年 6 月 8 日与福德资本签署了《深圳市深宝实业股份有限公司与深圳市福德国有资本运营有限公司之业绩补偿协议》，业绩补偿方式明确可行。

（2）本次业绩承诺已履行了必要的审批程序

该《业绩补偿协议》已经深深宝第九届董事会第十七次会议审议通过，并经深深宝 2018 年第一次临时股东大会审议通过，《业绩补偿协议补充协议（一）》已经深深宝第九届董事会第二十二次会议审议通过，因此本次业绩承诺的相关内容条款已履行必要的审批程序。

（3）本次业绩承诺股份补偿比例为 100%

由于福德资本为本次重组的唯一交易对手，因此福德资本将以其在本次重大资产重组中获得的全部深深宝股份为上限进行补偿，即股份补偿覆盖率 100%。符合《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》中，关于交易对方

为上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人，应当以其获得的股份和现金进行业绩补偿的规定。

（4）业绩补偿计算方法与补偿期限符合《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的规定

如前所述，上市公司与福德资本签署的《业绩补偿协议》及其补充协议中对业绩补偿的计算方法符合《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的相关规定。《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定，业绩补偿期限一般为重组实施完毕后的三年，本次交易中福德资本的业绩补偿期限为 2018 年、2019 年以及 2020 年，如本次交易未能在 2018 年度实施完毕，则本次交易的盈利承诺期第一年为本次交易标的公司股权交割的当年并依次顺延，因此，业绩补偿计算方法符合《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的相关规定。

（5）承诺金额大于评估报告中对未来的盈利估计

根据公司与福德资本签署的《业绩补偿协议》及其补充协议，深粮集团在 2018 年度实现净利润（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为准，下同）不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元，若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，福德资本承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。

深粮集团收益法评估过程盈利预测显示，深粮集团 2018-2021 年归属于母公司净利润分别为 38,756.85 万元、39,312.34 万元、41,214.82 万元和 49,644.22 万元，该业绩承诺金额系根据收益法下的预测净利润作出，系在经深圳市国资委核准通过的评估报告基础上向上取整，该承诺净利润不低于中企华出具的评估报告的盈利预测。

综上，本次交易中，交易对手方福德资本已经与上市公司签署了《业绩补偿协议》及其补充协议，相关业绩补偿安排已履行了必要审批程序，不存在损害上市公司中小股东利益的情形，符合《重大资产重组管理办法》、《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等的相关规定。

4、若本次交易未能在 2018 年实施完毕，补充披露相应的业绩承诺方案

2018 年 9 月 6 日，福德资本与深深宝签署《深圳市深宝实业股份有限公司与深圳市福德国有资本运营有限公司之业绩补偿协议补充协议（一）》，补充协议中做出了如下约定：

本次交易的业绩补偿期为 2018 年度、2019 年度和 2020 年度，如本次交易未能在 2018 年度实施完毕，则本次交易的盈利承诺期第一年为本次交易标的公司股权交割的当年，并依次顺延。

福德资本承诺标的公司 2018 年度实现净利润不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。

若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，福德资本承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。

本协议中“净利润”特指标的公司承诺期年度经审计的合并报表中扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润。

5、结合当前标的资产最新业绩实现情况补充披露业绩承诺可实现性

（1）业绩承诺情况

根据上市公司与福德资本签署的《业绩补偿协议》及其补充协议，福德资本承诺深粮集团在 2018 年度实现净利润不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。

若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，福德资本承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。

据此，福德资本 2018 年承诺实现净利润 39,000.00 万元。

（2）最新业绩实现情况

根据基准日为 2018 年 6 月 30 日深粮集团的未审数据，标的资产模拟口径下，2018 年 1-6 月标的资产实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 25,520.75 万元，业绩完成度为 65.44%。

（3）公司盈利的季节性特征

公司的主营业务包括粮油贸易业务、粮油储备服务、粮油加工销售及其他业务。

由于我国地域广阔、气候差异明显，因此粮食生产在不同地区之间具有一定的互补性，同时公司未直接从粮食生产者处采购粮食，且粮食及其加工产品下游消费刚性稳定，因此公司的粮油贸易业务、粮油加工业务受季节性影响较小。公司粮油储备服务业务主要受地方政府宏观调控和应急保障的影响，不具有明显的季节性；其他业务的收入、利润主要来源于房屋租赁业务，受深圳地区经济、人口增长的影响，房屋租赁业务的收入利润常年保持稳定增长，亦不具有明显的季节性特征。

综上，公司利润全年实现较为稳定，而上半年已实现业绩承诺的 65.44%，因此预计能够实现全年业绩承诺。

（十一）资产减值补偿安排

承诺期届满后，深深宝应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并在出具年度审计报告的同时对减值测试出具专项审

核意见。经减值测试如：标的资产期末减值额/标的资产交易作价>承诺期内累积已补偿股份总数/认购股份总数，则福德资本应当参照约定的补偿程序并在当年专项审核意见出具后6个月内另行进行股份补偿。

福德资本另需补偿的股份=期末减值额/本次收购发行价格-承诺期内累积已补偿股份。

为避免歧义，标的资产期末减值额为标的资产本次交易作价减去标的资产在盈利承诺期末的评估值并扣除盈利承诺期内标的资产因股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

无论如何，福德资本因深粮集团减值补偿与利润承诺补偿合计不超过其于本次重大资产重组过程中取得的交易对价。

具体内容参见本报告书“第六章 本次交易的主要合同”之“五、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议》的主要内容”、“七、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议补充协议（一）》的主要内容”。

（十二）滚存利润安排

本次交易前上市公司滚存未分配利润由本次交易后上市公司的新老股东按照其持有的股份比例共享。

深粮集团截至评估基准日的未分配利润及评估基准日后实现的净利润归本次交易后上市公司所有。

四、本次重组已履行的以及尚未履行的决策程序及审批程序

（一）本次重组已履行的决策程序和批准情况

- 1、本次重组方案已经福德资本内部决策机构审议通过；
- 2、本次重组方案已获得深圳市国资委原则性同意；

- 3、本次重组相关议案已经深深宝第九届董事会第十五次会议审议通过；
- 4、本次重组事项已取得深圳市人民政府原则性批复文件；
- 5、本次重组方案已经深深宝第九届董事会第十七次会议审议通过；
- 6、国有资产监督管理部门已对本次重大资产重组标的资产评估报告核准；
- 7、深圳市国资委批已批准本次交易方案；
- 8、上市公司召开股东大会，批准本次重大资产重组的相关事项以及福德资本免于以要约收购方式增持深深宝股份；
- 9、国家市场监督管理总局反垄断局已对本次交易有关各方实施经营者集中反垄断的审查；
- 10、上市公司召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过《关于修订发行价格调整方案的议案》、《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于本次调整不构成交易方案重大调整的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的<发行股份购买资产协议补充协议（三）>的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的<业绩补偿协议之补充协议（一）>的议案》；
- 11、本次交易经中国证监会上市公司并购重组委员会工作会议审核通过；
- 12、本次交易已获得中国证监会核准本次发行股份购买资产的批复。

（二）本次重组尚未履行的决策程序

截至本报告书签署日，本次交易已经完成所有需要履行的决策及审批程序，不存在尚需履行的决策或审批程序。

五、本次交易对于上市公司的影响

（一）本次重组对上市公司业务的影响

本次交易完成前，上市公司的主营业务为茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售，2017 年度公司茶制品和软饮料收入占到总体营业收入的 90% 以上，由于近年来国内软饮料市场的持续增速放缓，特别是瓶装茶饮料消费略有下降，对茶和植物深加工原料产品的需求疲软，在一定程度上影响茶及天然植物精深加工行业发展。与此同时，原料价格的上升也导致茶深加工生产成本的大幅度增加；行业内价格竞争激烈，对公司效益也产生一定影响。

本次交易完成后，上市公司的主营业务将在原有业务基础上增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务，深粮集团在粮油行业深耕数十年，具有一定的品牌和规模优势，并且本次交易符合深圳市委、市政府《深圳市 2017 年改革计划》精神，有助于深圳市国有农贸板块业务公司的整合，有利于公司利用深粮集团在渠道、品牌和产业链上的优势，增强公司的核心竞争力、提升盈利能力和市场发展空间。

（二）本次交易对上市公司盈利能力的影响

本次交易完成前，2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-3 月份，上市公司营业收入分别为 33,822.45 万元、27,338.36 万元、31,576.27 和 5,747.21 万元，归属于上市公司股东的净利润分别为-3,525.62 万元、9,662.07 万元-5,409.41 万元和-1,081.73 万元。报告期内，公司营业收入、归属于母公司股东的净利润均呈下降趋势，主营业务发展乏力。

通过本次交易，福德资本下属盈利能力较强、成长性较高的深粮集团将注入上市公司，给上市公司提供新的利润增长点，提升上市公司整体持续盈利能力。

本次交易完成后，根据中天运出具的中天运【2018】阅字第 90010 号《审阅报告》，上市公司 2017 年度、2018 年 1-3 月份归属上市公司股东的净利润分别为 31,901.30 万元和 12,457.97 万元，盈利能力得到加强。

根据《业绩补偿协议》及其补充协议，补偿义务人承诺本次重大资产重组实施完毕后，深粮集团在 2018 年度实现净利润（净利润以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为准）不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。因此，在本次交易完成后，上市公司的盈利能力将大幅改善。

（三）对关联交易的影响

1、本次交易构成关联交易

具体内容详见本报告书“重大事项提示”之“二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市”之“（二）本次交易构成关联交易”。

2、本次交易完成后新增加的关联交易

本次交易完成后，深粮集团将成为公司的全资子公司，深粮集团与福德资本等关联方之间的交易为公司新增加的关联交易。深粮集团与福德资本等关联方之间的关联交易主要是深粮集团与福德资本控制的农产品之间尚在履行的租用批发市场档位（住宅）协议，深粮集团作为承租方向农产品承租深圳布吉农产品中心批发市场档位（住宅），租期为五十年，深粮集团已经全款付清租赁费用。此外，深粮集团部分资产剥离至福德资本后，可能将与福德资本另行协商签署委托运营协议，约定运营收益分成，该事项将可能成为新增加的关联交易。

前述新增加的关联交易均与公司主营业务无关，且涉及金额较小，因此本次交易完成后新增加的关联交易不会影响上市公司的独立性，不会损害上市公司的利益。

3、减少和规范关联交易的承诺

为减少并规范关联交易，维护上市公司及中小股东的利益，福德资本就规范自身及其控制或影响的企业与上市公司之间的关联交易事宜承诺如下：

“一、承诺人直接或间接控制或影响的企业与重组后的公司及其控股企业之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件和公司章程等有关规定依法签订协议，履行合法程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

二、承诺人直接或间接控制或影响的企业将严格避免向公司及其控股和参股公司拆借、占用公司及其控股和参股公司资金或采取由公司及其控股和参股公司代垫款、代偿债务等方式侵占公司资金。

三、本次交易完成后承诺人将继续严格按照有关法律法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利；在公司股东大会对有关涉及承诺人的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

四、承诺人保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使公司及其控股和参股公司承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致公司或其控股和参股公司损失或利用关联交易侵占公司或其控股和参股公司利益的，公司及其控股和参股公司的损失由承诺人承担。”

（四）对同业竞争的影响

1、本次交易前后同业竞争情况

本次交易前，公司的第一大股东为农产品，控股股东为福德资本，实际控制人为深圳市国资委，公司主要从事以茶及天然植物精深加工为主的食物原料（配料）生产、研发和销售业务，公司与福德资本及其子公司农产品和深粮集团不存在同业竞争。

本次交易完成后，深粮集团将成为公司的全资子公司，福德资本仍为公司的控股股东、深圳市国资委仍为公司的实际控制人，公司主营业务在茶及天然植物

精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务维持不变的基础上，增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务。公司与福德资本及其子公司农产品仍不会产生同业竞争。

2、避免同业竞争的承诺

为了从根本上避免和消除福德资本及其下属企业与本次重组完成后的深深宝存在的同业竞争和可能产生的同业竞争，福德资本承诺如下：

“一、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制的其他企业未从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动，并保证将来也不会从事或促使本公司所控制的企业从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动；

二、如本公司及本公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害；

三、如因上市公司及其下属公司业务发展或延伸导致其主营业务与本公司及本公司控制的其他企业发生同业竞争或可能发生同业竞争，本公司及本公司控制的其他企业将视具体情况采取如下可行措施以避免与上市公司相竞争：

- （1）停止与上市公司构成竞争或可能构成竞争的业务；
- （2）将相竞争的业务及资产以公允价格转让给上市公司；
- （3）将相竞争的业务转让给无关联的第三方；
- （4）其他有利于维护上市公司权益的方式；

四、本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将在损失确定后赔偿上市公司由此遭受的损失；

五、上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。”

（五）对股权结构的影响

本次交易中，交易双方协商的标的资产的成交价格为 5,875,546,441.66 元，按深深宝股票发行价格 8.96 元/股计算，本次发行股份数量为 655,752,951 股。本次重组前后，深深宝的股权结构如下表所示：

单位：万股

股东身份	股东名称	持有方式	本次重组完成前		本次重组完成后	
			持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
发行股份购买资产的交易对方	福德资本	直接持有	7,948.43	16.00%	73,523.73	63.79%
		间接控制	9,483.23	19.09%	9,483.23	8.23%
		合计	17,431.66	35.09%	83,006.95	72.02%

本次交易完成后，社会公众股东合计持有的股份不会低于发行后总股本的 10%，不会出现导致深深宝不符合股票上市条件的情形。

（六）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司最近一年一期的合并资产负债表和合并利润表以及按本次交易完成后编制的备考合并资产负债表和备考合并利润表，上市公司本次交易前后财务状况如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日/2018年1-3月		2017年12月31日/2017年	
	交易前	交易后	交易前	交易后
资产总额	103,906.01	598,046.53	107,038.62	599,713.06
负债总额	8,738.66	186,373.44	10,723.29	202,177.02
归属于上市公司股东权益合计	93,610.33	398,512.13	94,692.06	384,734.37
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.88	3.46	1.91	3.34

资产负债率（合并）	8.41%	31.16%	10.02%	33.71%
营业收入	5,747.21	242,776.14	31,576.27	1,083,286.93
归属于上市公司股东的净利润	-1,081.73	12,457.97	-5,409.41	31,901.30
基本每股收益（元/股）	-0.0218	0.1081	-0.1089	0.2768
加权平均净资产收益率	-1.15%	3.19%	-5.46%	8.55%

（七）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司注重公司治理的不断完善，以规范公司运作，保护股东尤其是中小投资者的利益。同时，公司也注重信息披露工作，公平、公正的披露公司相关信息。为了保证公司治理的有效性，公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》和中国证监会的有关要求，建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》以及《信息披露事务管理办法》等制度，形成了完善的法人治理结构和独立运营的公司管理体制。

本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构，公平、公正的披露有关信息。

（八）本次交易完成后上市公司主营业务构成、未来经营发展战略和业务管理模式

1、本次交易完成后上市公司的主营业务构成

本次交易完成前，上市公司的主营业务为茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售；本次交易完成后，上市公司的主营业务将在原有业务基础上增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务。

本次交易完成后上市公司主营业务构成情况如下表所示：

单位：万元

业务类别	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
农产品贸易业务	206,425.73	85.03%	935,089.73	86.32%	626,198.33	83.57%
粮油储备服务业务	16,552.26	6.82%	61,837.82	5.71%	45,561.58	6.08%
农产品加工销售业务	15,086.33	6.21%	70,256.01	6.49%	64,161.34	8.56%
其他业务	4,711.84	1.94%	16,103.37	1.49%	13,381.58	1.79%
合计	242,776.16	100.00%	1,083,286.93	100.00%	749,302.83	100.00%

根据上述收入分类，本次交易完成后上市公司的主营业务将由农产品贸易业务、粮油储备服务业务、农产品加工业务以及其他业务共四大板块构成。其中，农产品贸易业务包括粮油、茶叶等农产品的贸易；农产品加工销售业务包括粮油、茶叶等农产品的加工销售；其他业务包括租赁、服务等业务。

2、本次交易后上市公司的未来经营发展战略

本次交易完成后，上市公司的主营业务将在茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售的基础上增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务，上市公司产品结构及业务类型更为丰富，上市公司盈利能力、核心竞争力及抗风险能力均得到进一步提升。

本次交易完成后，上市公司将顺应国家对粮食行业供给侧结构性改革、大力发展粮食产业经济的要求，利用区域性（深圳）国资国企综合改革试点企业以及标的公司被纳入国务院国资委国企改革“双百行动”试点企业的契机，通过融合标的公司在渠道、品牌和产业链上的优势，协同发展，完善粮油及茶叶产业链的建设。

首先，加快传统食品饮料业务板块的转型升级。上市公司将借助标的公司在渠道、品牌和产业链上的优势，进一步提升原有茶和植物深加工业务的核心竞争

力，通过协同发展，使得上市公司原有业务的核心竞争力、盈利能力及市场发展空间进一步提升。

其次，本次交易完成后，上市公司将立足企业发展目标，以资本为纽带，深化粮食及茶产业改革。以现代化粮食物流节点重大项目建设为支撑构建“粮食智慧物流园”，形成大吞大吐且流通网络一体化的粮食物流体系，延伸粮食及茶产业链发展。

上市公司将在粮食及茶业务发展的基础上，以科技创新与模式创新双轮驱动，实施收购和兼并，进一步向业务多元化和结构合理化方向发展，提升持续盈利能力和抗风险能力，扩大市场发展空间，在为粤港澳大湾区的粮油食品安全提供坚实保障的基础上进一步打造成为产业化龙头企业。

3、本次交易后上市公司的业务管理模式

在上市公司整体战略指引下，标的公司独立运营具体业务，上市公司将通过健全规范的公司治理体系对标的公司进行管理；在日常经营决策上，标的公司及所属企业作为独立的经营主体和业务单元，享有经营自主权和自主经营管理职能；在业绩考核上，由上市公司对经营管理团队进行业绩考核；在管理制度建设上，上市公司将按照监管部门及自身标准，从公司治理、财务管理、企业文化等多方面，要求标的公司完善各项管理制度、优化管理流程与体系、提升管理效率。

（九）本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施

1、本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划

本次交易有利于进一步整合标的公司和上市公司在管理和销售渠道的资源优势，集中力量发展粮食、茶叶业务。上市公司未来将继续保持茶叶独立运营的基础上，结合公司发展战略规划，进一步优化人才、资金、资本运作等方面的资源配置，提高上市公司重组完成后核心竞争力。此外，为了保持本次收购的标的

公司管理和业务的连贯性，以充分发挥原有管理团队在不同业务领域的经营管理水平，提升各自业务板块的经营业绩，共同实现上市公司股东价值最大化，上市公司将在业务、资产、财务、人员、机构等方面进行适度整合：

项目	整合方案
业务	<p>按照本次重组方案，标的公司及所属企业将整体注入上市公司。本次交易完成后，上市公司将保持标的公司业务的独立性，标的公司按照现有的业务模式正常开展经营活动，重大经营决策根据上市公司对子公司的管理制度履行程序。</p> <p>本次交易完成后，上市公司产品结构更加丰富，核心竞争力和抗风险能力将得到进一步提升，发挥渠道和客户资源的优势，产业协同优势得到进一步发挥，做大做强上市公司业务。</p>
资产	<p>本次交易完成后，标的公司将变更为上市公司的下属公司，并在上市公司的统一管理下开展生产经营。各公司将继续拥有独立的法人财产权，保持各自资产的独立性，但其重大资产的购买和处置、对外投资、对外担保等事项须按照上市公司规定履行相应的审批程序，提升标的公司的资产管理水平。同时，上市公司将借助自身的平台优势、资金优势和市场影响力，结合标的资产发展前景及实际情况进一步优化资源配置，提高资产的配置效率和使用效率，进一步增强上市公司的综合竞争力。</p>
财务	<p>本次交易完成后，标的公司及所属公司将纳入上市公司财务管理体系，严格执行上市公司包括但不限于财务会计制度、内部控制制度、资金管理制度、预决算制度、外部审计制度、信息披露制度等，定期向上市公司报送财务报告和相关资料。</p> <p>上市公司将基于粮食和茶叶产业双主业发展战略的特点，通过建立统一的财务管理体系和风险内控体系，逐步加强两条业务线之间的管理整合。进行成本管理和全面预算的协同管理，提高财务协同效应，进一步完善以风险管理为导向的内部控制体系，保证各项业务活动的平稳运行，堵塞漏洞、消除隐患，提升标的公司的抗风险能力。上市公司将建立统一的资金平台和财务信息支持系统，统筹财务人员的委派、管理和培训。</p> <p>同时，上市公司将在夯实现有业务的基础上，优化资本结构、控制资产负债率、防范财务风险，不断提升企业价值。</p>
人员	<p>上市公司将加强人才队伍建设。本次交易完成后，上市公司将依托资本市场的平台优势，加强激励机制建设，完善人才选拔、任用、激励及保障体系，确保高级管理人员和核心技术团队稳定，增强管理团队凝聚力，加强人力资源和团队建设，全面提升上市公司业绩和市场竞争力。</p> <p>为保证经营管理团队的凝聚力，上市公司将不对标的公司人力资源结构进行大规模调整，以实现平稳过渡。同时，上市公司将与管理者、员工进行充分沟通，听取多方意见，最大程度提高本次重组的整合绩效。</p>
机构	<p>上市公司根据中国证监会、深圳证券交易所的相关规范运作指引，建立了完善规范的内部组织机构，积累了相关经验。</p> <p>上市公司将保持标的公司现有的内部组织机构基本不变，督促和监督标的公司建立科学规范的公司治理结构，保证标的公司按照上市公司的公司章程和管理制度规范运行。</p>

另外，本次交易完成后，上市公司将从长期发展的角度出发，在茶叶和粮食

业务各自形成的原有企业文化的基础上进行适度融合，逐步构建统一的企业文化理念体系，营造良好的企业文化氛围，增强企业的凝聚力。

2、整合风险以及相应的管理控制措施

上市公司已建立了规范的管理体系，但随着公司规模扩大、业务类型转变，公司经营决策和风险控制难度将增加。本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，上市公司将从销售渠道、客户资源、原材料采购、技术研发、企业文化、管理团队、业务团队等方面与其进行整合。虽然上市公司对标的公司未来的整合安排已经做出了计划，但能否顺利实施整合计划以及整合计划实施的效果具有不确定性，是否可以通过整合充分利用双方的比较优势存在不确定性，从而使得本次交易协同效应的充分发挥存在一定的风险。如果整合进度及整合效果未能达到预期或者上市公司未能实施有效的管理，将直接导致标的公司的规范治理及内部控制无法达到上市公司要求、上市公司无法进行有效控制的情形，进而对上市公司整体规范运作、财务状况及经营业绩等造成不利影响。

同时，本次交易完成后，上市公司的控股子公司的数量将增加，子公司数量多、业务广等特点增加了公司的管理难度，如果上市公司不能相应引进经营管理人才、提高经营管理能力，也将影响本次交易的协同效应，并存在对子公司不能有效管理甚至失控的风险。

为降低上市公司与标的公司的整合风险，最大限度发挥协同效应，本次交易完成后，上市公司将采取如下措施对可能出现的整合风险进行管理和控制：

（1）本次交易完成后，保持标的公司管理和业务的连贯性，在运营管理、销售、管理等方面维持一定独立性，组织架构和人员不做重大调整，保持现有管理团队的稳定。

（2）本次交易完成后，上市公司将标的公司纳入统一的内部控制制度，对标的公司的资产处置、对外投资、对外担保等涉及业务与财务相关的重大经营决策执行严格的审批程序，上市公司将根据公司章程及相关议事规则的规定进行相应的审批，通过后方可执行上述经营决策，提高公司的整体决策水平和抗风险能

力。

（3）上市公司将不断加强自身管理和战略团队的建设，深入研究学习粮食产业相关领域的专业知识和发展趋势，提升公司在粮食领域方面的管理水平，培育壮大上市公司新的业务增长点，推动公司外延式发展和战略转型。同时，上市公司还将结合标的资产经营管理的需要，充分利用上市公司独有的品牌效应及资本平台优势，广泛吸纳优秀的专业人才加入公司，提升标的公司的业务规模和销售能力，扩充其经营实力，努力提升上市公司在新业务领域的管理和经营水平。

（4）基于上市公司已有的规范运作体系，上市公司将指导标的公司建立有效的内控机制，完善子公司管理制度，强化在业务经营、财务运作、对外投资、抵押担保、资产处置等方面对各个子公司的管理与控制，使上市公司与子公司在抗风险方面形成有机整体，提高公司整体决策水平和风险管控能力。

（5）增强文化与理念交融，进一步巩固公司凝聚力。本次交易完成后，上市公司将增强与标的公司在文化以及企业发展理念上的共识，积极推进企业发展战略，扩大上市公司以及标的公司在行业的辐射影响，用企业日益增强的市场竞争力以及不断提升的业绩表现强化员工对于上市公司的认同感以及归属感，以此进一步巩固上市公司的凝聚力，并为上市公司未来发展打下坚实的基础。

六、利润补偿安排

本次交易的利润补偿情况如下：

1、补偿义务人

福德资本为本次交易的业绩补偿义务人。

2、承诺净利润

本次交易的业绩补偿期为 2018 年度、2019 年度和 2020 年度，如本次交易未能在 2018 年度实施完毕，则本次交易的盈利承诺期第一年为本次交易标的公

司股权交割的当年，并依次顺延。

福德资本承诺标的公司 2018 年度实现净利润不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。

若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，福德资本承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。

3、盈利承诺期内实际净利润数的计算标准

标的公司盈利承诺期内实际净利润数按如下标准计算：

（1）标的公司及其子公司的财务报表编制应符合《企业会计准则》及其他法律、法规的规定；

（2）除非法律、法规规定或深深宝改变会计政策、会计估计，否则，盈利承诺期内，未经标的公司有权机构批准，不得改变标的公司及其子公司的会计政策、会计估计；

（3）净利润数指标的公司经审计合并报表中扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润数。

4、承诺净利润数与实际净利润数差额的确定

在承诺期内，深深宝进行年度审计时应对标的公司当年实现的净利润数（以下简称“实现净利润数”）与《业绩补偿协议》及其补充协议中约定的承诺净利润数的差异情况进行审核，并由负责深深宝年度审计的具有证券业务资格的会计师事务所于深深宝年度审计报告出具时对差异情况出具专项核查意见。承诺净利润数与实际净利润数的差额根据该会计师事务所出具的标准无保留意见的专项

核查意见确定。

5、利润补偿安排

根据会计师事务所出具的专项核查意见，若盈利承诺期内，深粮集团截至当期期末累积实际净利润数低于截至当期期末累积承诺净利润数而发生需要补偿义务人进行补偿的情形，则深深宝应在需补偿当年年报公告后2个月内按照《业绩补偿协议》及其补充协议约定的公式计算并确定补偿义务人当年应补偿股份数量，向补偿义务人就承担补偿义务事宜发出书面通知，并及时召开股东大会审议股份补偿事宜，对应补偿股份以人民币1.00元的总价格进行回购并予以注销。

承诺期各年度补偿义务人应补偿股份的计算公式如下：

福德资本应补偿的当期补偿金额 = (截至当期期末累积承诺净利润数 - 截至当期期末累积实现净利润数) ÷ 承诺期内各年的承诺净利润数总和 × 标的资产交易作价 - 累积已补偿金额

福德资本当期应补偿股份数 = 福德资本当期应补偿金额 ÷ 本次股份的发行价格。

按上述公式计算不足一股的，按一股计算。

在逐年补偿的情况下，各年计算的应补偿金额小于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。

根据会计师事务所出具的专项核查意见，补偿义务人当期不负有补偿义务的，公司应当在当年专项核查意见披露后五个交易日内向其出具确认文件。

履行补偿义务时，补偿义务人应优先以其在本次收购中获得的且届时仍持有的深深宝股份进行补偿，如其届时所持深深宝股份不足以承担其所负全部补偿义务的，补偿义务人以现金方式进行补偿。补偿义务人以其通过本次收购获得的深深宝新增股份数量（即补偿义务人通过本次收购获得的交易对价）作为其承担补

偿义务的上限。

若深深宝在承诺期内实施现金分红的，补偿义务人按《业绩补偿协议》及其补充协议约定公式计算的应补偿股份数累积获得的税后分红收益（累积期间自补偿义务人通过本次收购获得的深深宝新增股份上市之日至深深宝回购完毕补偿义务人应补偿股份之日），应随之赠送给深深宝。

若深深宝在承诺期内实施送股、转增股本的，则补偿股份的数量应调整为：调整后的应补偿股份数=按《业绩补偿协议》及其补充协议约定公式计算的应补偿股份数×（1+送股或转增比例）。

七、资产减值补偿安排

在承诺期届满后，深深宝应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并在出具年度审计报告的同时对减值测试出具专项审核意见。经减值测试如：标的资产期末减值额/标的资产交易作价>承诺期内累积已补偿股份总数/认购股份总数，则补偿义务人应当参照《业绩补偿协议》及其补充协议约定的补偿程序并在当年专项审核意见出具后 6 个月内另行进行股份补偿。

福德资本另需补偿的股份=期末减值额/本次收购发行价格-承诺期内累积已补偿股份。

为避免歧义，标的资产期末减值额为标的资产本次交易作价减去标的资产在盈利承诺期末的评估值并扣除盈利承诺期内标的资产因股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

若深深宝在承诺期内实施现金分红的，补偿义务人按《业绩补偿协议》及其补充协议约定公式计算的应补偿股份数累积获得的税后分红收益（累积期间自补偿义务人通过本次收购获得的深深宝新增股份上市之日至深深宝回购完毕补偿义务人应补偿股份之日），应随之赠送给深深宝。

若深深宝在承诺期内实施送股、转增股本的，则补偿股份的数量应调整为：调整后的应补偿股份数=按《业绩补偿协议》及其补充协议约定公式计算的应补偿股份数×（1+送股或转增比例）。

无论如何，补偿责任人因深粮集团减值补偿与利润承诺补偿合计不超过补偿责任人于本次重大资产重组过程中取得的交易对价。

八、本次交易构成关联交易

本次交易前，福德资本持有农产品 34% 股权，为农产品控股股东；福德资本直接持有深深宝 16% 的股权，同时通过农产品间接持有深深宝 19.09% 的股权，福德资本为深深宝的控股股东；鉴于深深宝与深粮集团控股股东同为福德资本，且实际控制人同为深圳市国资委，因此，本次交易构成关联交易。

在董事会审议相关关联议案时，关联董事回避表决，由非关联董事表决通过；在本公司股东大会审议相关关联议案时，关联股东回避表决，由非关联股东表决通过。本次交易将会提高上市公司的盈利能力，有利于公司的可持续发展，不会损害中小股东的利益。

九、本次交易构成重大资产重组

根据标的资产财务数据、本次交易作价以及上市公司最近一个会计年度的财务指标，本次交易构成重大资产重组。

单位：万元

比较项目	深粮集团 2017年12月 31日/2017年 度	成交金额	标的资产账面 值与成交金额 孰高	上市公司 2017年末 /2017年度 数值	占比	是否构 成重大 资产重 组
资产 总额	494,531.59	587,554.64	587,554.64	107,038.62	548.92%	是
营业 收入	1,051,710.66		1,051,710.66	31,576.27	3,330.70%	是
净资 产	291,896.70		587,554.64	94,692.06	620.49%	是

注：上表中净资产指归属于母公司的净资产。

根据《重组管理办法》，如本次交易购买的资产总额、标的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入超过上市公司最近一个会计年度相应指标的比例达到 50% 以上，或购买的资产净额超过上市公司最近一个会计年度相应指标的比例达到 50% 以上且购买的资产净额超过 5,000 万元，则本次交易构成重大资产重组。

本次交易的注入资产对应资产总额、资产净额和最近一个会计年度所产生的营业收入为上市公司相关指标的 548.92%、620.49% 和 3,330.70%，因此，本次交易构成重大资产重组。

十、本次交易不构成重组上市

（一）《重组管理办法》关于重组上市的规定

《重组管理办法》第十三条第一款规定：“上市公司自控制权发生变更之日起 60 个月内，向收购人及其关联人购买资产，导致上市公司发生以下根本变化情形之一的，构成重大资产重组，应当按照本办法的规定报经中国证监会核准：

（一）购买的资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100% 以上；

（二）购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 100% 以上；

（三）购买的资产在最近一个会计年度所产生的净利润占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告净利润的比例达到 100% 以上；

（四）购买的资产净额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计

的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 100% 以上；

（五）为购买资产发行的股份占上市公司首次向收购人及其关联人购买资产的董事会决议前一个交易日的股份的比例达到 100% 以上；

（六）上市公司向收购人及其关联人购买资产虽未达到本款第（一）至第（五）项标准，但可能导致上市公司主营业务发生根本变化；

（七）中国证监会认定的可能导致上市公司发生根本变化的其他情形。”

（二）上市公司控制权在 60 个月内未发生变更

2018 年 1 月 18 日，深圳市人民政府下发深府函【2018】17 号《批复》，为了推动深圳市属国资粮农企业整体性战略调整，深圳市人民政府同意深圳市国资委新设国有全资公司深圳市福德国有资本运营有限公司，并将深圳市国资委所持深粮集团 100% 股权，以及深圳市国资委及其所属企业所持农产品合计 34% 股份、深深宝 16% 股份无偿划转至新设立的福德资本。

2018 年 1 月 23 日，福德资本与深圳市国资委签署了《国有股份无偿划转协议》，深圳市国资委将其持有农产品 28.76% 股份（488,038,510 股）无偿划转至福德资本；福德资本与远致投资签署了《国有产权无偿划转协议》，远致投资将其持有农产品 5.22% 股份（88,603,753 股）无偿划转至福德资本；福德资本与亿鑫投资签署了《国有产权无偿划转协议》，亿鑫投资将其持有农产品 0.02% 股份（275,400 股）无偿划转至福德资本；福德资本与深投控签署了《国有股份无偿划转协议》，深投控将其持有深深宝 16% 股份（79,484,302 股）无偿划转至福德资本。

2018 年 2 月 8 日，国务院国有资产监督管理委员会出具国资产权【2018】80 号《关于深圳市农产品股份有限公司、深圳市深宝实业股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》，同意将深圳市国资委、远致投资和亿鑫投资分别所持农产品股份 48,803.8510 万股、8,860.3753 万股和 27.54 万股 A

股股份，以及深投控所持深深宝股份 7,948.4302 万股 A 股股份无偿划转给福德资本持有；本次无偿划转完成后，农产品股份总股本不变，其中福德资本持有 57,691.7663 万股股份，占总股本的 34%，深深宝股份总股本不变，其中福德资本持有 7,948.4302 万股股份，占总股本的 16%。

2018 年 3 月 5 日，证监会出具证监许可【2018】382 号《关于核准豁免深圳市福德国有资本运营有限公司要约收购深圳市农产品股份有限公司股份义务的批复》。

2018 年 3 月 12 日，商务部出具商反垄初审函【2018】第 95 号《商务部经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》，对深圳市福德国有资本运营有限公司收购深圳市深宝实业股份有限公司股权案不实施进一步审查；同日，商务部出具商反垄初审函【2018】第 97 号《商务部经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》，对深圳市福德国有资本运营有限公司收购深圳市农产品股份有限公司股权案不实施进一步审查。

2018 年 3 月 14 日，证监会出具证监许可【2018】455 号《关于核准豁免深圳市福德国有资本运营有限公司要约收购深圳市深宝实业股份有限公司股份义务的批复》。

作为收购人的福德资本与作为无偿划转划出方或划出标的的远致投资、深投控、亿鑫投资、农产品均由深圳市国资委控制，无偿划转完成后深深宝的实际控制人仍然为深圳市国资委，同时参照《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用——证券期货法律适用意见第 1 号》第五条，上市公司控制权在 60 个月内未发生变更。

《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用——证券期货法律适用意见第 1 号》第五条规定：

“因国有资产监督管理需要，国务院或者省级人民政府国有资产监督管理机构无偿划转直属国有控股企业的国有股权或者对该等企业进行重组等导致发行

人控股股东发生变更的，如果符合以下情形，可视为公司控制权没有发生变更：

（一）有关国有股权无偿划转或者重组等属于国有资产监督管理的整体性调整，经国务院国有资产监督管理机构或者省级人民政府按照相关程序决策通过，且发行人能够提供有关决策或者批复文件；

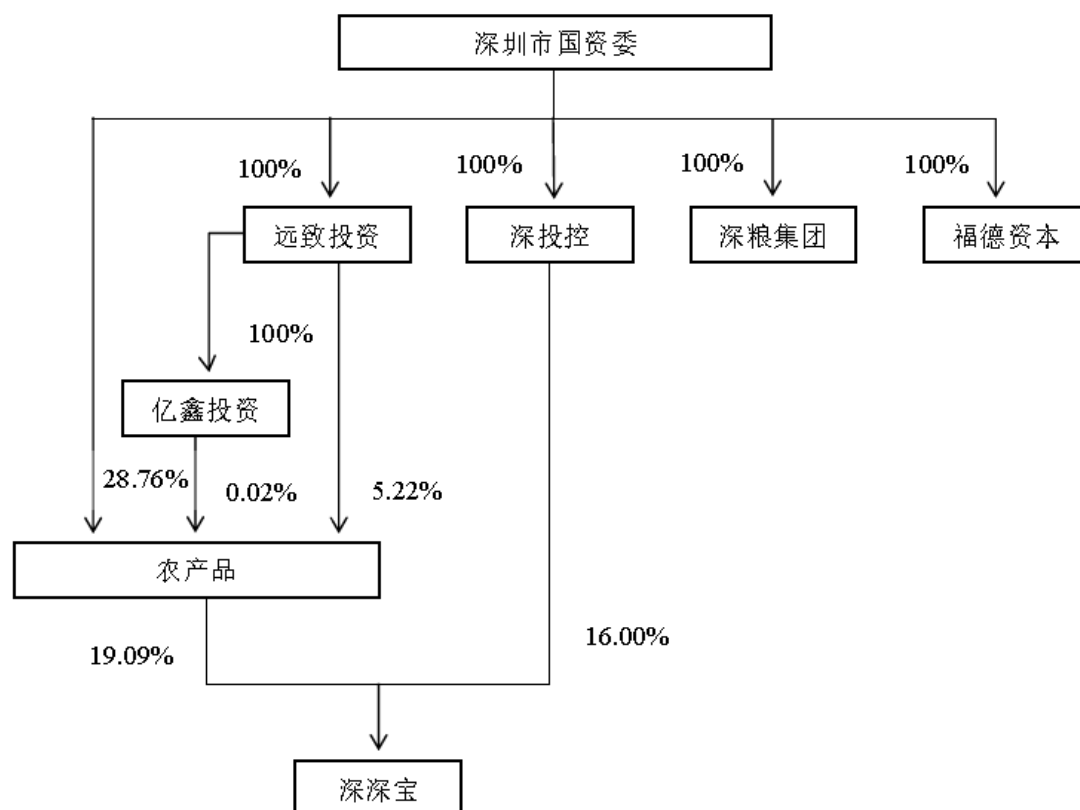
（二）发行人与原控股股东不存在同业竞争或者大量的关联交易，不存在故意规避《首发办法》规定的其他发行条件的情形；

（三）有关国有股权无偿划转或者重组等对发行人的经营管理层、主营业务和独立性没有重大不利影响。

按照国有资产监督管理的整体性调整，国务院国有资产监督管理机构直属国有企业与地方国有企业之间无偿划转国有股权或者重组等导致发行人控股股东发生变更的，比照前款规定执行，但是应当经国务院国有资产监督管理机构批准并提交相关批复文件。

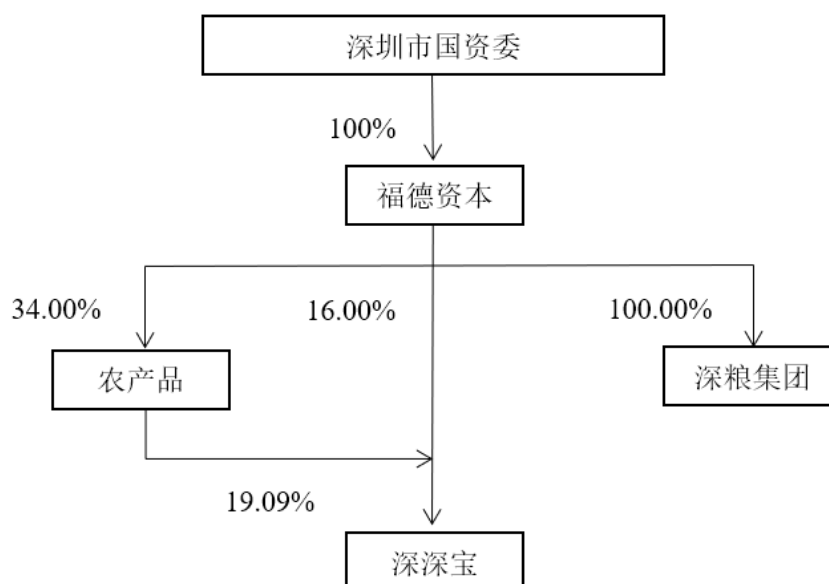
不属于前两款规定情形的国有股权无偿划转或者重组等导致发行人控股股东发生变更的，视为公司控制权发生变更。”

无偿划转前，深深宝及深粮集团产权控制关系如下图所示：



2018年1月18日，深圳市人民政府作出《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），明确一、为了推动深圳市属国资粮农企业整体性战略调整，原则同意深圳市国资委新设立国有全资公司福德资本，开展整体性变更，将深圳市国资委所持有的深粮集团100%股权，以及深圳市国资委及其所属企业所持有农产品合计34%股权，深深宝16%股权无偿划转至新设立的福德资本；二、原则同意深圳市国资委提出的深粮集团与深深宝重组整合的总体思路和方案框架。2018年2月8日，国务院国有资产监督管理委员会出具了国资产权【2018】80号《关于深圳市农产品股份有限公司、深圳市深宝实业股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》，明确一、同意将深圳市国资委、远致投资和亿鑫投资分别所持农产品股份48803.8510万股、8860.3753万股和27.5400万股A股股份，以及深投控所持深深宝股份7948.4302万股A股股份无偿划转给福德资本持有；二、本次无偿划转完成后，农产品股份总股本不变，其中福德资本持有57691.7663万股股份，占总股本的34.00%；深深宝股份总股本不变，其中福德资本持有7948.4302

万股股份，占总股本的 16.00%。无偿划转完成过户后，深深宝及深粮集团的产权控制关系如下图所示：



根据国务院于 1988 年 10 月 3 日下发的《国务院关于深圳市在国家计划中实行单列的批复》（国函〔1988〕121 号），“为了进一步搞活深圳特区经济，加快实现沿海经济发展战略，国务院同意深圳市在国家计划中实行单列(包括财政计划)，并赋予其相当于省一级的经济管理权限”，因此，深圳市政府具有省级人民政府经济管理权限。首先，根据深府函【2018】17 号《批复》，上述国有股份无偿划转事项属于深圳市属国资粮农企业整体性战略调整，且已经获得国务院国有资产监督管理委员会批复通过；其次，无偿划转完成后本次重组前，福德资本持有农产品 34% 股权，为农产品控股股东，通过农产品间接控制深深宝 19.09% 的股权，同时直接持有深深宝 16% 的股权，为深深宝控股股东，最近三个会计年度公司与原控股股东农产品不存在同业竞争或者大量的关联交易；再次，本次无偿划转公司的经营管理层、主营业务未发生变化，未对公司独立性造成重大不利影响。因此，该无偿划转事项符合《<首次公开发行股票并上市管理办法>第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用——证券期货法律适用意见第 1 号》第五条规定，无偿划转完成后，深深宝控股股东由农产品变更为福德资本，实际控制人仍为深圳市国资委，公司控制权未发生变更。

（三）本次交易不会导致实际控制人发生变化

无偿划转前，深圳市国资委持有公司第一大股东农产品 28.76% 股权，并通过全资子公司远致投资持有农产品 5.22% 股权，通过远致投资全资子公司亿鑫投资持有农产品 0.02% 股权，为农产品实际控制人；通过农产品持有公司 19.09% 股权，同时持有公司另一股东深投控（持有公司 16% 的股权）100% 股权，深圳市国资委合计间接控制公司 35.09% 股权，为公司的实际控制人。

无偿划转完成后本次重组前，福德资本持有农产品 34% 股权，为农产品控股股东，通过农产品间接控制深深宝 19.09% 的股权，同时直接持有深深宝 16% 的股权，因此福德资本为深深宝控股股东，同时福德资本持有深粮集团 100% 的股权，为深粮集团的控股股东。

本次重组完成后，福德资本仍为深深宝的控股股东，直接持有上市公司 63.79% 的股份，通过农产品控制公司 8.23% 股份，合计控制上市公司 72.02% 股份。深圳市国资委持有福德资本 100% 股权，深圳市国资委仍为公司的实际控制人。

综上所述，本次交易不构成重组上市。

十一、未来六十个月上市公司控制权稳定情况

本次重组交易完成后，深粮集团将成为本公司全资子公司，上市公司主营业务将新增以粮油为基础的储备服务、粮油贸易、粮油加工、仓储物流服务以及粮油信息化技术服务。本次交易有助于增强公司的核心竞争力、提升盈利能力和市场发展空间。

本次重组交易完成后，福德资本仍为公司的控股股东，深圳市国资委仍为本公司实际控制人。为维护上市公司本次交易完成后控股股东地位及控制权的稳定，有利于上市公司持续稳定运营，福德资本出具《维护上市公司控股股东地位的承诺》，承诺下述事项：

（1）自本次交易完成之日起六十个月内，本公司保证不主动放弃对上市公司的控股股东地位，并保证上市公司的控股股东地位在此期间不会因本公司原因发生变更，也不会协助任何其他方谋求上市公司的控股股东地位。

（2）自本次交易完成之日起六十个月内，本公司不会主动通过包括减持上市公司股份在内的任何行为而导致上市公司控股股东地位发生变更。

十二、主营业务调整情况

截至本报告书出具日，上市公司尚无关于未来六十个月内调整现有主营业务的相关安排、协议或明确计划等。为确保交易完成后上市公司业务发展的稳定性和连续性，福德资本出具如下承诺：

本次交易完成之后的 24 个月内，本公司并无通过影响上市公司股东大会、董事会而将上市公司现有业务相关的主要资产予以剥离的计划、意向或安排。

上市公司将基于本次交易完成后的资产架构和业务发展，努力提升经营管理水平，全力做好本次重组完成后的业务整合与协同，为股东创造更大价值。

第二章 交易各方

一、上市公司基本情况

（一）基本信息

中文名称：深圳市深宝实业股份有限公司

英文名称：SHENZHEN SHENBAO INDUSTRIAL CO., LTD.

注册号码：91440300192180754J

注册地址：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

办公地址：深圳市南山区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

所属行业：酒、饮料和精制茶制造业（C15）

注册资本：496,782,303 元人民币

上市地点：深圳证券交易所

股票简称：深深宝 A、深深宝 B

股票代码：000019、200019

董事会秘书：李亦研

电话：0755-82027522

传真：0755-82027522

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）。许可证经营项目：预包装食品（不含复热预包装食品）的批发（非实物方式）。

（二）历史沿革及股权变动情况

1、公司募集设立时股本情况

公司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【1991】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，注册资本107,312,935元，总股数为107,312,935股，每股面值1元，其中：

（1）以深圳市深宝罐头食品公司截至1991年7月31日止净资产中6,991万元折为国家股，计69,912,935股，该股份由深投公司持有并由深投公司作为发起人，占总股数的65.15%；

（2）向境内社会公众公开发行1,600万股，占总股数的14.91%；

（3）向公司职工发行 340 万股内部职工股，占总股数的 3.17%；

（4）向境外投资者发行人民币特种股（B 股）1,800 万股，占总股数的 16.77%。

经深交所深证所字【1992】第 160 号文批准，以及经中国人民银行深圳经济特区分行深人银发字【1992】第 187 号文批准，公司该次发行股票于 1992 年 10 月 12 日在深交所上市交易。

首次公开发行后，公司股权结构如下：

序号	股份类别	持股数量（万股）	股权比例（%）
1	发起人法人股	6,991.29	65.15
	其中：国有法人股	6,991.29	65.15
	其他发起人法人股		-
2	社会公众股（A 股）	1,940.00	18.08
	其中：内部职工股	340.00	3.17
	其他社会公众股	1,600.00	14.91
3	境内上市外资股（B 股）	1,800.00	16.77
合计		10,731.29	100.00

2、上市后股本及重要股权变动情况

（1）1993 年 6 月送股

1993 年 6 月 25 日，经深圳市证券管理办公室深证办复【1993】28 号文批准，公司实施 1992 年度分红方案，即向全体股东每 10 股送 1 股红股，送红股总数为 10,731,293 股，送股后总股本增至 118,044,228 股。

（2）1993 年 12 月股权转让

1993 年 12 月 30 日，深投公司与平安保险签订协议，深投公司将其持有的

公司 1992 年度红股部分 699 万股和发起人存量部分的 51 万股，合计 750 万股转让给平安保险。协议转让完成后，深投公司持有公司股份为 69,404,190 股，占总股本 58.80%，平安保险持有公司 750 万股股份，占总股本 6.35%，股份性质为定向法人股。

（3）1994 年 12 月送股

1994 年 12 月 23 日，经深圳市证券管理办公室深证办复【1994】255 号文批准，公司实施 1993 年度分红方案，即每 10 股送 1 股红股，送股总数为 11,804,423 股，送股后总股本增至 129,848,651 股。

（4）1995 年配股

1994 年 12 月 12 日，经中国证监会监发审字【1994】号文批准，1995 年公司实施了“10 配 1”的配股方案，实际配售发行新股 9,074,422 股。其中配售给国家股股东 6,940,422 股，配售给社会公众股股东 2,134,000 股，配售价 2.30 元，共获配股款 2,087.12 万元，扣除相关发行费用 25.05 万元，实际配股募集资金 2,062.07 万元。此次配售后公司总股本增至 138,923,072 股。

（5）1997 年送股及转股

1997 年，经深圳市证券管理办公室深证办复【1997】66 号文批准，公司以 1996 年底股本总额 138,923,072 股为基础向股东每 10 股送 1 股红股，从资本公积中每 10 股转增 1 股，共增加股数计 27,784,614 股。此次送、转股后，公司总股本增至 166,707,686 股。

（6）1999 年 9 月股权转让

1999 年 9 月 10 日，深投公司与农产品签订了《关于深圳市深宝实业股份有限公司股权转让协议》。协议约定：深投公司将其持有的公司股份 58,347,695 股（占公司总股本的 35%）以每股 1.95 元的价格转让给农产品，转让价总额为 113,778,005.25 元。转让后，农产品成为公司第一大股东；深投公司继续持有

公司股份 41,594,391 股，占公司总股本的 24.95%，为公司的第二大股东。该项股权转让的手续于 2003 年 6 月份办理完毕。

（7）2000 年 5 月配股

根据公司于 1999 年 3 月 25 日在《证券时报》上刊登的公司《1998 年度报告摘要》，截至 1998 年 12 月 31 日，公司股份总数为 166,707,684 股。与《1997 年度报告摘要》及蛇口中华会计师事务所出具的蛇中验资报字(1997)第 62 号《新增股本的验资报告》中所确定的 166,707,686 股存在差异。

2000 年 5 月 22 日，经中国证监会证监公司字【2000】54 号文《关于深圳市深宝实业股份有限公司申请配股的批复》批准同意，公司以 1999 年 12 月 31 日公司总股本 166,707,684 股为基础，按每 10 股配 3 股的比例向股东实际配售 15,215,404 股，每股面值 1.00 元，配股价为每股 5 元。该次配股中，国有股股东认购 5,996,525 股，余额放弃，法人股股东放弃配股权，境内上市外资股股东放弃配股权，实际配售总额 15,215,404 股人民币普通股，所募集资金为 76,077,020 元，扣除股票承销费和深交所手续费后，实际募集资金 73,993,232.82 元。配售股份获准上市交易时间为 2001 年 2 月 8 日。此次配售股份后，公司总股本增至 181,923,088 股。

（8）2002 年 11 月股权转让

2002 年 11 月，根据深投公司与平安保险双方在 1997 年 3 月签订的《解除股权交换协议书》，平安保险将其所持有的公司 9,900,000 股法人股全部恢复至深投公司名下。

（9）2005 年股权划转

根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委【2004】223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，深投公司、深圳市建设投资控股公司、深圳市商贸投资控股公司合并，组建为深圳市投资控股有限公司。经国务院国有

资产监督管理委员会国资产权【2005】689号文同意深投公司持有的公司国有法人股全部无偿划转给深投控。

（10）2006年7月股权分置改革

截至股权分置改革前，公司股本结构如下：

序号	股份类型	股份数量（万股）	股权比例（%）
1	非流通股	11,583.86	63.67
	其中：国有法人持股	4,409.01	24.24
	境内一般法人股	7,174.85	39.44
2	流通股	6,608.45	36.33
	其中：人民币普通股（A股）	3,994.85	21.96
	境内上市外资股（B股）	2,613.60	14.37
合计		18,192.31	100.00

2006年7月17日，公司股权分置改革方案被公司股权分置改革A股市场相关股东会议审议通过。股权分置改革的方案为：公司全体流通A股股东每10股流通A股将获得非流通股股东农产品及深投控支付的3.8股公司A股股份。

2006年7月25日公司发布了《股权分置改革方案实施公告》。2006年7月27日，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通A股。本次股权分置方案实施后，总股本不变，所有股份均为流通股，公司股本结构如下：

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	10,066.88	55.34
	其中：国有法人持股	4,691.48	25.79
	境内一般法人股	5,374.33	29.54
	境内自然人股	1.06	0.01
2	无限售条件流通股	8,125.43	44.66

	其中：人民币普通股（A股）	5,511.83	30.30
	境内上市外资股（B股）	2,613.60	14.37
	合计	18,192.31	100.00

上述方案实施后，农产品持有公司有限售条件的流通 A 股 53,743,347 股，占公司总股本的 29.54%，仍为公司控股股东；深投控持有公司有限售条件的流通 A 股 46,914,843 股，占公司总股本的 25.79%。

（11）2007 年至 2009 年其他重要股权变动情况

2007 年 10 月 11 日农产品、深投控与汇科公司签订《关于深圳市深宝实业股份有限公司股份转让协议书》，农产品及深投控联合向汇科公司转让 76,407,697 股股份，占公司总股本 42% 的股权。

2007 年 10 月 29 日公司召开 2007 年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于汇科系统（香港）有限公司通过协议转让方式对公司进行战略投资的议案》。

2008 年 11 月，汇科公司就《关于深圳市深宝实业股份有限公司股份转让协议书》相关争议向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会提交仲裁申请。

2009 年 8 月 17 日，中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会作出《中国国际经济贸易仲裁委员会裁决书》，裁决解除农产品、深投控与汇科公司之间签订的《关于深圳市深宝实业股份有限公司股份转让协议书》及其相关协议。

至此，农产品、深投控联合转让公司 42% 股权的事项已经终止，公司的股本结构未发生变更。

（12）2011 年 6 月非公开发行股票

2011 年 5 月 23 日，中国证监会出具证监许可【2011】777 号《关于核准深圳市深宝实业股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准公司非公开发行不超过 7,700 万股新股。

公司向 8 家特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）68,977,066 股，发行价格为每股人民币 8.70 元，募集资金总额为人民币 600,100,474.20 元，发行完成后，公司股份总数增加至 250,900,154 股。

（13）2014 年 4 月转股

2014 年 4 月 9 日，公司股东大会审议通过 2013 年年度权益分配方案，以截止 2013 年 12 月 31 日总股本 250,900,154 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股。转增后股本增加至 301,080,184 股。

（14）2016 年 5 月转股

2016 年 5 月 17 日，公司股东大会审议通过 2015 年年度权益分配方案，以截止 2015 年 12 月 31 日总股本 301,080,184 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股。转增后股本增加至 451,620,276 股。

（15）2017 年 5 月送股

2017 年 5 月 15 日，公司股东大会审议通过 2016 年年度权益分配方案，以 2016 年 12 月 31 日的公司总股本 451,620,276 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），送红股 1 股（含税），不以公积金转增股本。实施完毕后，公司股本增加至 496,782,303 股。

（16）2018 年 4 月国有股份无偿划转

2018 年 1 月 18 日，深圳市人民政府下发深府函【2018】17 号《批复》，同意深圳市国资委新设国有全资公司深圳市福德国有资本运营有限公司，并将深圳市国资委所持深粮集团 100% 股权，以及深圳市国资委及其所属企业所持农产品合计 34% 股份、深深宝 16% 股份无偿划转至新设立的福德资本。

2018 年 2 月 8 日，国务院国有资产监督管理委员会出具国资产权【2018】80 号《关于深圳市农产品股份有限公司、深圳市深宝实业股份有限公司国有股

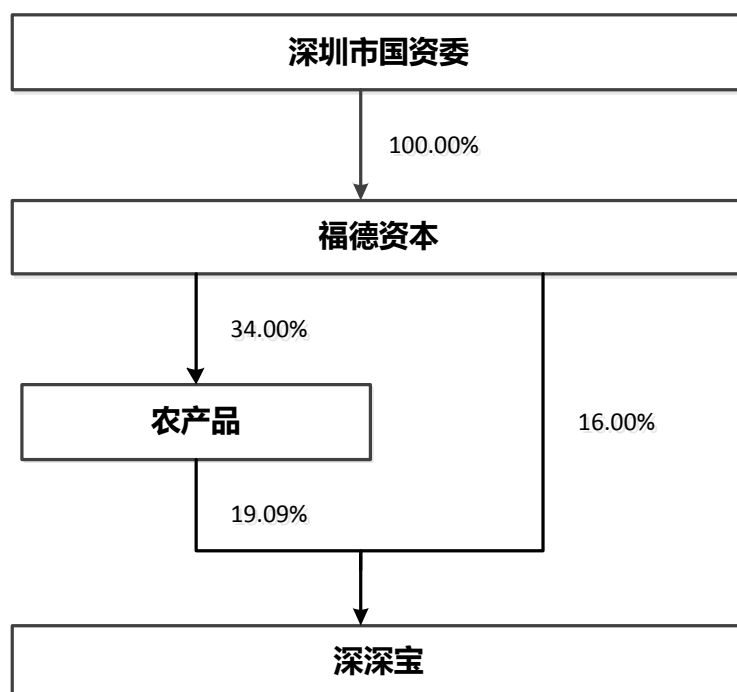
东所持股份无偿划转有关问题的批复》，同意将深圳市国资委、远致投资和亿鑫投资分别所持农产品股份 48,803.8510 万股、8,860.3753 万股和 27.54 万股 A 股股份，以及深投控所持深深宝股份 7,948.4302 万股 A 股股份无偿划转给福德资本持有。

2018 年 4 月 3 日，中国证券登记结算有限责任公司出具了《证券过户登记确认书》，无偿划转完成股份过户。本次无偿划转完成后，农产品股份总股本不变，其中福德资本持有 57,691.7663 万股股份，占总股本的 34%，深深宝股份总股本不变，其中福德资本持有 7,948.4302 万股股份，占总股本的 16%。

截至 2018 年 5 月 31 日，公司股本结构如下：

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

截至报告书出具日，公司与控股股东及实际控制人之间的控制关系如下图所示：



（三）最近六十个月控制权变动情况

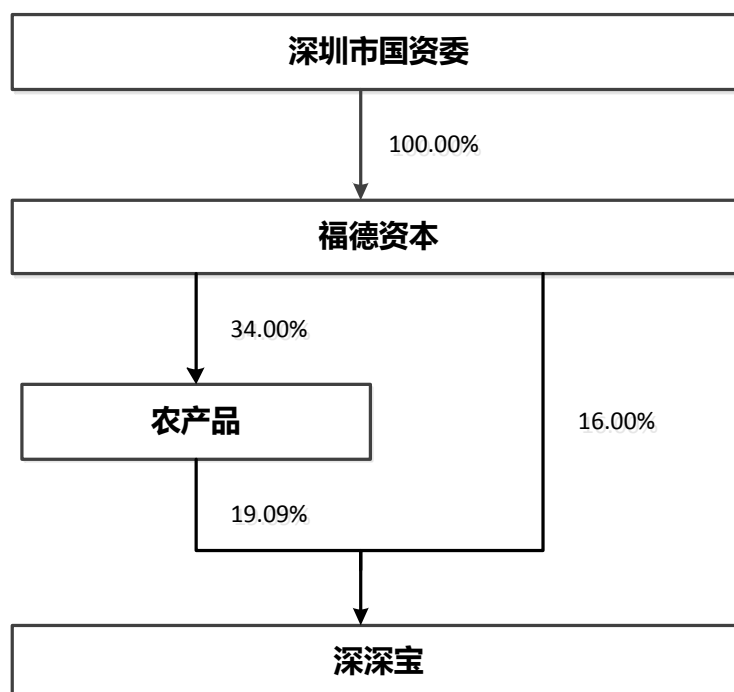
截至本报告书签署日，公司最近六十个月控制权未发生变动。

（四）最近三年重大资产重组情况

截至本报告书签署日，公司最近三年未发生重大资产重组情况。

（五）上市公司控股股东和实际控制人情况

截至本报告书签署日，公司与控股股东及实际控制人之间的控制关系如下图所示：



农产品持有深深宝 19.09%的股份，为公司的第一大股东；福德资本直接持有公司 16.00%的股份，并通过农产品控制公司 19.09%的股份，为公司的控股股东；公司的实际控制人为深圳市国资委。

1、农产品基本情况

名称	深圳市农产品股份有限公司
性质	上市股份有限公司
注册地	深圳市罗湖区布吉路 1019 号农产品批发市场第一层
主要办公场所	深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 13 楼
法定代表人	蔡颖
注册资本	1,696,964,131 元
统一社会信用代码	91440300192179163P
成立日期	1989 年 1 月 14 日
经营范围	开发、建设、经营、管理农产品批发市场（农产品批发市场的营业执照需另行申办），经营管理市场租售业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营农产品、水产品的批发、连锁经营和进出口业务（具体经营需另行办理营业执照）；为农产品批发市场提供配套的招待所、小卖部、食店、运输、装卸、仓储、包装（具体项目营业执照另行申报）；从事信息咨询（不含法律、

	行政法规、国务院决定禁止及规定需审批的项目）、物业管理、酒店管理；自有物业租赁；市场投资、投资兴办实业（具体项目另行申报）。
--	--

2、福德资本基本情况

名称	深圳市福德国有资本运营有限公司
性质	有限责任公司（国有独资）
注册地	深圳市福田区福田街道福虹路9号世贸广场C座2302
主要办公场所	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	50,000.00 万元人民币
统一社会信用代码	91440300MA5EWWPXX2
成立日期	2017年12月14日
经营范围	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）

3、实际控制人基本情况

本公司实际控制人为深圳市国资委，其基本情况参见本章“二、交易对方基本情况”之“（一）深圳市福德国有资本运营有限公司”之“6、福德资本控股股东、实际控制人情况”。

深圳市国资委是根据深圳市人民政府授权，代表深圳市人民政府对国家出资企业履行出资人职责的政府机构。

（六）上市公司主营业务发展情况

公司主要从事以茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务。

经过多年发展，公司已经建立了从茶叶种植、茶叶初制/精制、茶提取、精品茶销售、茶文化体验、电子商务、茶叶交易服务平台、茶叶金融等较为完善的

茶产业链体系。主要业务覆盖精深加工、精品茶销售、茶生活体验、茶电子交易、食品饮料、技术研发等方面。公司已经确立三大业务方向，即以植物提取科技为核心业务的“健康科技”发展方向；以茶交易中心产业金融、电子交易、现代物流为核心业务的“产业服务”发展方向；以福海堂\Teabank 茶时尚消费为核心业务的“生活体验”发展方向，通过大力拓展三大业务方向，促进各业务板块资源整合与协同发展，提升产业整体价值。

公司主要产品包括“金雕”速溶茶粉、茶浓缩汁等系列茶制品；“聚芳永”、“古坦”、“福海堂”系列茶品；“三井”蚝油、鸡精、海鲜酱等系列调味品；“深宝”菊花茶、柠檬茶、清凉茶等系列饮品。

最近三年一期，公司主营业务收入情况如下：

1、主营业务收入（按业务类别划分）

业务类别	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额 (万元)	占比 %	金额 (万元)	占比 %	金额 (万元)	占比 %	金额 (万元)	占比 %
工业	4,963.22	86.36	28,416.13	89.99	24,194.91	88.50	26,635.96	78.75
贸易	535.74	9.32	2,339.94	7.41	1,760.26	6.44	1,999.63	5.91
房地产	-	-	-	-	-	-	4,777.13	14.12
租赁服务业	45.36	0.79	178.01	0.56	184.47	0.67	156.8	0.46
服务业	11.32	0.20	59.81	0.19	1,061.04	3.88	-	-
其他	191.58	3.33	582.38	1.84	137.7	0.50	252.92	0.75
合计	5,747.21	100.00	31,576.27	100.00	27,338.36	100.00	33,822.45	100.00

2、主营业务收入（按产品类别划分）

产品类别	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额 (万元)	占比 %	金额 (万元)	占比 %	金额 (万元)	占比 %	金额 (万元)	占比 %
软饮料	373.45	6.50	3,222.04	10.20	2,853.72	10.44	2,190.93	6.48
调味品	98.59	1.72	788.98	2.50	896.64	3.28	903.98	2.67

茶制品	5,026.91	87.47	26,746.84	84.71	22,204.80	81.22	25,540.69	75.51
商品房	-	-	-	-	-	-	4,777.13	14.12
物业租赁	45.36	0.79	178.01	0.56	184.47	0.67	156.80	0.46
服务	11.32	0.20	-	-	1,061.04	3.88	-	-
其他	191.58	3.33	640.39	2.03	137.7	0.50	252.92	0.75
合计	5,747.21	100.00	31,576.27	100.00	27,338.36	100.00	33,822.45	100.00

（七）上市公司主要财务数据

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）大华审字【2016】005440号、大华审字【2017】004812号和大华审字【2018】005463号标准无保留意见的审计报告及公司2015年度、2016年度和2017年度合并报表，公司最近三年一期（其中2018年一期数据未经审计）的主要财务数据及财务指标如下：

项目	2018年3月31日（或2018年1-3月）	2017年12月31日（或2017年度）	2016年12月31日（或2016年度）	2015年12月31日（或2015年度）
资产总额（万元）	103,906.01	107,038.62	117,854.37	106,045.88
股东权益合计（万元）	95,167.35	96,315.33	104,973.86	95,713.80
归属于母公司股东权益合计（万元）	93,610.33	94,692.06	103,176.84	93,562.23
营业收入（万元）	5,747.21	31,576.27	27,338.36	33,822.45
利润总额（万元）	-1,159.61	-6,127.84	11,420.61	-4,042.50
净利润（万元）	-1,147.99	-6,125.29	9,014.55	-4,296.06
归属于母公司股东的净利润（万元）	-1,081.73	-5,409.41	9,662.07	-3,525.62
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-265.99	-9,491.46	6,174.06	-4,596.31
资产负债率（合并）	8.41%	10.02%	10.93%	9.74%
资产负债率（母公司）	19.12%	21.69%	24.88%	19.97%
毛利率	25.31%	22.13%	25.14%	26.84%
每股收益（归属于公司普通股股东的净利润）	-0.0218	-0.1089	0.1945	-0.0710

注：根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）之第七条，2015年度、2016年度，每股收益已经按调整后的股数重新计算。

（八）深深宝合法存续情况及其董事、监事、高级管理人员最近三年合规情况

深深宝为合法设立、独立经营的独立法人，深深宝股票已经在深交所挂牌交易。深深宝不存在破产、解散、清算以及其他根据现行有效的法律、法规、规范性文件 and 公司章程的规定须终止的情形。

公司及现任董事、监事、高级管理人员在最近三年未涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，未受到行政处罚或者刑事处罚。

深深宝及其董事、监事、高级管理人员最近三年诚信良好，最近三十六个月内未受到中国证监会行政处罚，且最近十二个月内也未受到证券交易所的公开谴责。

（九）本次重组前后，上市公司前十大股东持股比例变化情况

本次交易前，截止 2018 年 8 月 31 日，上市公司前十大股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	深圳市农产品股份有限公司	94,832,294	19.09
2	深圳市福德国有资本运营有限公司	79,484,302	16.00
3	孙慧明	3,403,262	0.69
4	胡祥主	2,220,700	0.45
5	中央汇金资产管理有限责任公司	1,472,625	0.30
6	厦门国际信托有限公司—厦门信托—鲲鹏凌 17 号集合资金信托计划	1,382,100	0.28
7	中海信托股份有限公司—中海—浦江之星 353 号集合资金信托	1,353,300	0.27
8	蔡运生	1,351,090	0.27
9	李倩	1,278,921	0.26
10	叶秀霞	1,000,230	0.20

以截至 2018 年 8 月 31 日上市公司前十大股东情况，并且根据董事会审议通过的调整后的发行价格测算，本次重组后，上市公司前十大股东及持股比例情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	深圳市福德国有资本运营有限公司	735,237,253	63.79
2	深圳市农产品股份有限公司	94,832,294	8.23
3	孙慧明	3,403,262	0.30
4	胡祥主	2,220,700	0.19
5	中央汇金资产管理有限责任公司	1,472,625	0.13
6	厦门国际信托有限公司—厦门信托—鲲凌 17 号集合资金信托计划	1,382,100	0.12
7	中海信托股份有限公司—中海—浦江之星 353 号集合资金信托	1,353,300	0.12
8	蔡运生	1,351,090	0.12
9	李倩	1,278,921	0.11
10	叶秀霞	1,000,230	0.09

（十）上市公司上市以来股权委托管理情况

截至本报告书签署日，上市公司上市以来不存在股权委托管理情况。

（十一）本次重组后上市公司社会公众股比例，有无其他影响社会公众股比例的情形

根据《深圳证券交易所股票上市规则》，社会公众股东是指除以下股东之外的上市公司其他股东：1、持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；2、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，上市公司董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的法人或者其他组织。

根据本次交易方案，本次重组完成后上市公司非社会公众股东情况如下：

1、持有上市公司 10% 以上股份的股东及其一致行动人

以截至 2018 年 8 月 31 日上市公司股东情况，并且根据董事会审议通过的调整后的发行价格测算，本次重组后，持有上市公司 10% 以上股份的股东及其一致行动人持股比例情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	深圳市福德国有资本运营有限公司	735,237,253	63.79
2	深圳市农产品股份有限公司	94,832,294	8.23
	小计	830,069,547	72.02

2、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，上市公司董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的法人或者其他组织

以截至 2018 年 8 月 31 日上市公司股东情况，并且根据董事会审议通过的调整后的发行价格测算，本次重组后，上市公司现任董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，上市公司董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的法人或者其他组织的持股情况如下：

序号	股东名称	现任职务	持股数量（股）	持股比例（%）
1	郑煜曦	董事长	66,000	0.01
2	颜泽松	董事、总经理	71,114	0.01
3	范值清	独立董事	3,960	0.00
4	李亦研	董事、副总经理、董事会秘书	41,250	0.00
5	林红	监事会主席	41,250	0.00
6	姚晓鹏	副总经理	44,385	0.00
7	王志萍	财务总监	28,050	0.00
	小计	—	296,009	0.03

除上述情况外，上市公司不存在其他深深宝的董事、监事、高级管理人员及

其关系密切的家庭成员，深深宝的董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的法人或者其他组织持有深深宝的股份的情形，亦不存在其他影响上市公司社会公众股比例的情形。

综上所述，本次重组后，上市公司社会公众股比例的计算结果为 27.95%。

二、交易对方基本情况

本次重组深深宝的交易对方为福德资本，交易对方持有的标的资产深粮集团股权情况如下：

序号	名称	持股比例
1	深圳市福德国有资本运营有限公司	100.00%
	合计	100.00%

（一）深圳市福德国有资本运营有限公司

1、基本情况

名称	深圳市福德国有资本运营有限公司
性质	有限责任公司（国有独资）
注册地	深圳市福田区福田街道福虹路9号世贸广场C座2302
主要办公场所	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	50,000.00 万元人民币
统一社会信用代码	91440300MA5EWWPXX2
成立日期	2017年12月14日
经营范围	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、历史沿革

2017年12月14日，经深圳市市场监督管理局核准，深圳市国资委设立了深圳市福德国有资本运营有限公司，注册资本为50,000.00万元人民币，统一社会信用代码为91440300MA5EWWPXX2。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

3、产权控制关系情况



4、主营业务开展情况

福德资本为深圳市国资委为推动深圳市属国资粮农企业整体性战略调整而设立的粮农控股平台，主营业务为国有股权投资与管理。

5、最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

福德资本于2017年12月14日设立，根据中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的勤信深审字【2018】第0122号审计报告及福德资本2018年第一季度财务报表（未经审计），福德资本主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计	50,159.08	50,000.00	-
负债总计	39.77	-	-

所有者权益总计	50,119.31	50,000.00	-
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
营业总收入		-	-
营业利润	159.08	-	-
利润总额	159.08	-	-
净利润	119.31	-	-
经营活动产生的现金流量	159.08	-	-
筹资活动产生的现金流量		50,000.00	-
投资活动产生的现金流量		-	-

6、福德资本控股股东、实际控制人情况

福德资本控股股东、实际控制人为深圳市国资委，其基本情况如下：

名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
类型	机关法人
注册地	广东省深圳市福田区福田街道深南大道4009号投资大厦9楼
主要办公场所	广东省深圳市福田区福田街道深南大道4009号投资大厦9楼
统一社会信用代码	11440300K317280672
成立日期	2004-4-2
职能	根据深圳市政府授权，依照法律法规履行出资人职责，依法维护国有资产出资人权益；承担监管市属企业国有资产的责任；承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任；指导推进所监管企业完善公司治理结构，加强所监管企业董事会、监事会等建设；负责向所监管企业委派或推荐董事、监事、财务总监，按照企业负责人管理权限的规定，负责所监管企业负责人的经济责任审计工作；负责编制所监管企业年度国有资本经营预决算草案，纳入政府预算体系等

7、主要下属企业情况

截至本报告书签署日，福德资本持有深粮集团100%股权。此外，还将持有自深粮集团剥离的下列公司股权：

序	公司名称	注册资本	持股	主要业务
---	------	------	----	------

号			比例	
1	湛江长山（深圳）生态养殖有限公司	100 万元人民币	100%	主业已停止
2	湛江市海田水产饲料有限公司	800 万元人民币	90%	主业已停止
3	深圳市华鹏饲料有限公司	340 万元人民币	10%	主业已停止
4	泰中农业有限公司	1 亿泰铢	51%	主业已停止
5	紫金县金圳米业有限责任公司	336 万元	46.13%	主业已停止

注：湛江长山（深圳）生态养殖有限公司实际为深圳国资委出资设立，其设立目的在于扶贫，并委托由标的公司代管。根据 2010 年 3 月 8 日，深国资局党委纪重[2010]7 号文件规定，深粮集团公司对于湛江长山仅有经营管理权限，而不享有其任何收益权，不得参与湛江长山的收益分红，对其股份亦不享有任何处分权。湛江长山将一并剥离至福德资本，并由福德资本继续履行代管职责。

除持有深粮集团 100% 股权外，福德资本其他下属企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主要业务
1	深圳市农产品股份有限公司	1,696,964,131 元人民币	34.00%	农产品批发市场的开发、建设、经营和管理
2	深圳市深宝实业股份有限公司	496,782,303 元人民币	16.00%	专注发展茶产业，已建立了从茶叶种植、茶叶初制/精制、茶提取、精品茶销售、茶文化体验、电子商务、茶叶交易服务平台、茶叶金融等较为完善的茶产业链体系。主要业务覆盖精深加工、精品茶销售、茶生活体验、茶电子交易、食品饮料、技术研发。

8、福德资本与上市公司的关联关系情况说明

本次交易前，福德资本持有农产品 34% 股权，为农产品控股股东；福德资本直接持有深深宝 16% 的股权，同时通过农产品间接持有深深宝 19.09% 的股权，福德资本为深深宝的控股股东。

9、福德资本向上市公司推荐董事、监事或者高级管理人员的情况

公司董事会、监事会于 2018 年 4 月 13 日分别收到董事刘征宇先生和黄宇先生、监事李新建先生提交的书面辞职报告。2018 年 4 月 20 日深深宝召开第九届董事会第十六次会议，审议通过了《关于增补公司董事的议案》，根据公司控股

股东福德资本的推荐、公司第九届董事会提名委员会提议，公司董事会增补王立先生和倪玥女士作为公司第九届董事会董事，任期自股东大会决议通过之日起至公司第九届董事会届满之日止。

2018年4月20日深深宝召开第九届监事会第九次会议，审议通过了《关于增补公司监事的议案》，根据公司控股股东福德资本的推荐，公司监事会同意增补王慧敏女士作为公司第九届监事会监事，任期自股东大会决议通过之日起至公司第九届监事会届满之日止。

2018年5月15日，公司2017年年度股东大会审议通过了上述事项。

王立先生，1961年生，中国国籍，无境外永久居留权。自1982年开始参加工作，曾在成都机车厂、西安铁路分局、深圳市赛格集团有限公司任职，现任深圳市国资委专职外部董事、深圳市粮食集团有限公司董事。

倪玥女士，1974年生，中国国籍，无境外永久居留权。自1996年开始参加工作，曾在上海静安城商贸总公司、上海泰龙房地产有限公司、上海宝地置业有限公司、上海瑞安房地产有限公司任职，曾为上海浦东新区国资委直属企业专职监事，现任深圳市国资委专职外部董事、深圳巴士集团股份有限公司董事、深圳市粮食集团有限公司董事、深圳市福德国有资本运营有限公司财务负责人。

王慧敏女士，1967年生，中国国籍，无境外永久居留权。自1989年开始参加工作，曾在深圳市建设集团公司、深圳市建设投资控股公司、深圳市投资控股有限公司、深圳市物业发展（集团）股份有限公司任职，现任深圳市粮食集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席。

10、福德资本及其主要管理人员最近五年内受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况

截至本报告书签署之日，福德资本及其主要管理人员最近五年内未受过行政

处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

11、福德资本及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署之日，福德资本及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。

12、所持有标的资产权属情况

截至本报告书签署之日，福德资本持有标的公司 100% 股权，该资产权属清晰，不存在质押等权利限制情况。

（二）福德资本控股股东、实际控制人

1、基本情况

福德资本控股股东、实际控制人为深圳市国资委，其基本情况参见本章“二、交易对方基本情况”之“（一）深圳市福德国有资本运营有限公司”之“6、福德资本控股股东、实际控制人情况”。

2、深圳市国资委与上市公司的关联关系情况说明

深圳市国资委为深深宝实际控制人。

3、深圳市国资委向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

深圳市国资委未直接向深深宝推荐董事或者高级管理人员。

第三章 交易标的

本次重组的标的资产为深粮集团 100% 股权，标的公司具体情况如下：

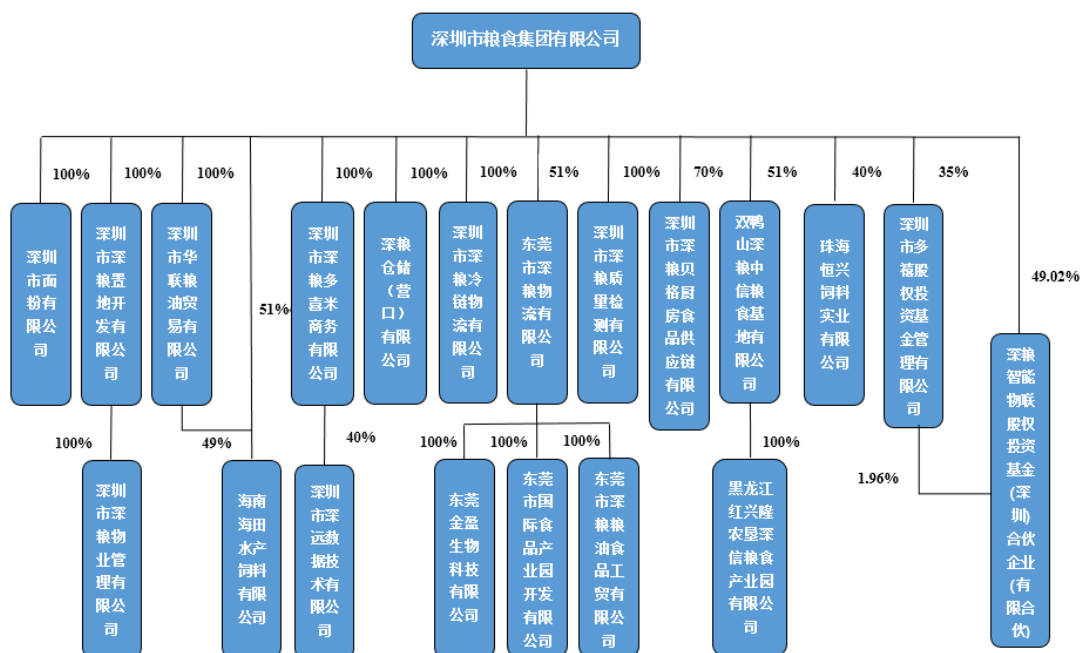
一、基本情况

（一）深粮集团

公司名称	深圳市粮食集团有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	深圳市福田区福虹路 9 号世界贸易广场 A 座 13 楼
主要办公地点	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	153,000.00 万人民币
实收资本	153,000.00 万人民币
统一社会信用代码	914403001921739171
经营范围	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。^信息服务业（仅限互联网信息服务业务）；普通货运、专业运输（冷藏保鲜）
成立日期	1984 年 5 月 28 日

（二）深粮集团下属公司

截至本报告书签署日，深粮集团模拟合并报表范围内下属单位共有子（孙）公司 19 家，其中控股子（孙）公司 16 家，参股子公司 3 家，报告期外深粮集团对外投资基金 1 家，产权控制关系如下：



1、一级子公司

(1) 深圳市面粉有限公司

公司名称	深圳市面粉有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	深圳市南山区第五工业村内
法定代表人	王常青
注册资本	3,000.00 万人民币
统一社会信用代码	91440300192199869H
经营范围	五金交电、化工产品（不含危险化学品及限制项目）、汽车配件、建筑材料的购销；自营进出口业务（按深贸管登证字号第 76 号登记证书规定执行）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；小麦批发及零售。面粉的加工、生产。
成立日期	1991 年 3 月 20 日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有 100% 股权

（2）深圳市华联粮油贸易有限公司

公司名称	深圳市华联粮油贸易有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	深圳市福田区福虹路世界贸易广场 C 座 1601、1602
法定代表人	黎红球
注册资本	3,118.00 万人民币
统一社会信用代码	91440300192195980G
经营范围	国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；经营进出口业务（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）；网上销售饲料；信息咨询、自有房屋租赁（不含人才中介服务及其它限制项目）；国际货运代理、国内货运代理（法律、行政法规、国务院决定需交通部门审批的，需交通部门审批后方可经营）。^粮油的购销、网上销售粮油；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务）。
成立日期	1985 年 8 月 30 日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有 100% 股权

（3）深圳市深粮冷链物流有限公司

公司名称	深圳市深粮冷链物流有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
法定代表人	钟爱阳
注册资本	1,000.00 万人民币
统一社会信用代码	91440300335179276L
经营范围	提供供应链解决方案，供应链管理业务；网上贸易；初级农产品的销售；农副产品的销售。（以上各项法律、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）^网上经营生鲜食品。
成立日期	2015 年 3 月 24 日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有 100% 股权

（4）深圳市深粮多喜米商务有限公司

公司名称	深圳市深粮多喜米商务有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	深圳市龙岗区南湾街道上李朗粮库一号路深圳市粮食储备库二楼
法定代表人	戴斌
注册资本	1,000.00 万元人民币
统一社会信用代码	91440300088386162K
经营范围	经营电子商务；供应链管理；厨房用具及日用百货的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；市场营销策划；从事广告业务；计算机软硬件技术开发、销售；商务信息咨询；从事装卸、搬运业务；经营进出口业务；为餐饮企业提供管理服务；国内贸易。^粮油及制品销售及加工；家用电器的销售及加工；预包装食品销售；仓储服务；普通货运。
成立日期	2014 年 1 月 29 日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有 100% 股权

（5）深圳市深粮置地开发有限公司

公司名称	深圳市深粮置地开发有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	深圳市罗湖区湖贝路南坊 656 号丰园酒店主楼 3 楼
法定代表人	林志华
注册资本	950.00 万人民币
统一社会信用代码	91440300708484805H
经营范围	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房地产经纪；受托资产管理（不含保险、证券和银行业务及其他限制项目）；物业管理；装修装饰工程设计与施工；物业租赁；仓储（涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；为商品市场提供管理服务。
成立日期	1989 年 8 月 10 日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有 100% 股权

（6）深圳市深粮质量检测有限公司

公司名称	深圳市深粮质量检测有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	深圳市福田区福虹路世界贸易广场 A 座 1306
法定代表人	李世荣
注册资本	800.00 万人民币
统一社会信用代码	91440300050476189E
经营范围	食品、粮油及其制品的检测（凭有效资质证书经营）
成立日期	2012 年 7 月 2 日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有 100% 股权

（7）深粮仓储（营口）有限公司

公司名称	深粮仓储（营口）有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	营口市站前区货场里 71 号
法定代表人	罗传源
注册资本	100.00 万人民币
统一社会信用代码	912108005873220915
经营范围	稻谷、玉米、小麦及其他农产品的收购、生产、仓储、加工及经销；货物仓储（不含危险品）；货物运输代理；物业管理、房屋租赁。（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。）
成立日期	2012 年 1 月 4 日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有 100% 股权

（8）东莞市深粮物流有限公司

公司名称	东莞市深粮物流有限公司
公司类型	有限责任公司（国有控股）
公司住所	东莞市麻涌镇漳澎村新港南路 8 号
法定代表人	叶青云

注册资本	20,000.00 万人民币
统一社会信用代码	91441900073476720G
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、港口理货；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）
成立日期	2013 年 5 月 15 日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有 51% 股权，东莞市果菜副食交易市场有限公司持有 49% 股权

(9) 海南海田水产饲料有限公司

公司名称	海南海田水产饲料有限公司
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
公司住所	海口市美兰区灵桂大道 372 号
法定代表人	朱守光
注册资本	1,000.00 万人民币
统一社会信用代码	91460000735837899W
经营范围	配合饲料的销售；农副产品收购
成立日期	2002 年 7 月 2 日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司直接持有 51% 股权，深圳市华联粮油贸易有限公司持有 49% 股权

(10) 双鸭山深粮中信粮食基地有限公司

公司名称	双鸭山深粮中信粮食基地有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	黑龙江省双鸭山市宝清县宝清镇时代新城高 3 号楼 102 号门市
法定代表人	王芳成
注册资本	10,000.00 万人民币
统一社会信用代码	91230523MA18WUH94H

经营范围	粮食基地建设及相关配套设施开发、管理；粮食生产、收购、加工、仓储、物流、配送、检测、销售；粮食贸易服务、生产加工仓储服务、物流配送服务及其他相关配套服务；粮食相关产品的研发；粮食进出口贸易。
成立日期	2016年1月18日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有51%股权，哈尔滨谷物交易所有限公司持有49%股权

(11) 深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司

公司名称	深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
法定代表人	曹学林
注册资本	1,000.00万人民币
统一社会信用代码	91440300326320063G
经营范围	供应链管理；厨房用具的销售；蔬菜分检洁净分装业务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；市场营销管理；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；国内贸易、经营进出口业务（不含专营、专控、专卖商品）；互联网信息服务（不含限制项目）。（以上各项涉及法律、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） 良品粮油、调味品、南北干货、预包装食品、散装良品、杂货、蔬菜的购销；粮食仓储，粮油及制品销售及分装，大米分装。
成立日期	2014年12月31日
持股比例	深圳市粮食集团有限公司持有70%股权，深圳市乐众供应链管理有限公司、深圳市阡陌供应链管理有限公司各持有15%股权

2、二级子公司

(1) 东莞金盈生物科技有限公司

公司名称	东莞金盈生物科技有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	东莞市麻涌镇漳澎村新港南路6号
法定代表人	吴旭初
注册资本	500.00万人民币
统一社会信用代码	91441900MA4W68GU5C

经营范围	研发、销售：饲料、饲料原料、生物肥料；货物进出口、技术进出口。
成立日期	2017年1月18日
股权结构	东莞市深粮物流有限公司持有100%股权

(2) 东莞市深粮粮油食品工贸有限公司

公司名称	东莞市深粮粮油食品工贸有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	东莞市麻涌镇漳澎村新港南路
法定代表人	吴旭初
注册资本	100.00万人民币
统一社会信用代码	91441900351913127E
经营范围	食品生产（粮油）；粮食收购；批发、零售：预包装食品（粮油）、散装食品（粮油）；道路货物运输；粮食收购；粮食仓储；货物进出口、技术进出口。
成立日期	2015年8月6日
股权结构	东莞市深粮物流有限公司持有100%股权

(3) 东莞市国际食品产业园开发有限公司

公司名称	东莞市国际食品产业园开发有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	东莞市虎门港新沙南港区进港南路
法定代表人	潘惠栋
注册资本	2,000.00万元人民币
统一社会信用代码	914419007536989687
经营范围	园区开发；道路货物运输；水路运输；食品生产（粮油）；饲料生产；饲料添加剂生产；粮食收购；粮食仓储；批发、零售：预包装食品（粮油）、散装食品（粮油）；港口经营；船舶管理（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）。
成立日期	2003年9月11日
股权结构	东莞市深粮物流有限公司持有100%股权

（4）深圳市深粮物业管理有限公司

公司名称	深圳市深粮物业管理有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
公司住所	深圳市龙华新区观澜街道观平路 299 号深粮观澜汽车电子特色工业园公寓楼
法定代表人	刘锦程
注册资本	500.00 万元人民币
统一社会信用代码	914403000883603927
经营范围	物业管理；自有物业租赁；房屋的修缮管理；物业设备的维修、保养管理；物业租售代理；园林绿化及养护、花卉租摆、清洁服务；搬家、装潢服务；初级农产品销售；商业服务等。^绿化工程及花木租售；机动车停放服务
成立日期	2014 年 3 月 4 日
股权结构	深圳市深粮置地开发有限公司持有 100% 股权

（5）黑龙江红兴隆农垦深信粮食产业园有限公司

公司名称	黑龙江红兴隆农垦深信粮食产业园有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	黑龙江省双鸭山市宝清县五九七农场场部 5 委 84 栋 1 层 2 号
法定代表人	王芳成
注册资本	3,000.00 万元
统一社会信用代码	91233002MA18X04D8T
经营范围	粮食基地建设及相关配套设施开发、管理；粮食收购、加工、销售，仓储、物流、配送、检测及服务；粮食产品的研发；粮食进出口贸易及服务。
成立日期	2016 年 1 月 29 日
股权结构	双鸭山深粮中信粮食基地有限公司持有 100% 股权

3、参股公司

截至本报告书签署日，深粮集团主要参股公司情况如下：

（1）深圳市多禧股权投资基金管理有限公司

公司名称	深圳市多禧股权投资基金管理有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
法定代表人	杜建国
注册资本	1,000.00 万元
统一社会信用代码	91440300MA5EPYBY6F
经营范围	受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动，不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）。
成立日期	2017年9月1日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有35%的股权，深圳市远望谷投资管理有限公司持有26%股权，远光资本管理（横琴）有限公司持有26%股权，深圳中时谦益资本有限公司持有13%股权

(2) 珠海恒兴饲料实业有限公司

公司名称	珠海恒兴饲料实业有限公司
公司类型	其他有限责任公司
公司住所	珠海市斗门区井岸镇工业大道282号
法定代表人	陈丹
注册资本	1,000.00 万人民币
统一社会信用代码	914404007331309537
经营范围	收购农副产品和水产品用于生产配合饲料及其半成品，销售本公司自产产品；上述产品同类商品的批发和零售。
成立日期	2001年11月20日
股权结构	深圳市粮食集团有限公司持有40%股权，广东恒兴饲料实业股份有限公司持有60%股权

(3) 深圳市深远数据技术有限公司

公司名称	深圳市深远数据技术有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	深圳市福田区福田街道福南社区福虹路9号世贸广场C座2505
法定代表人	戴斌
注册资本	3,000.00 万人民币

统一社会信用代码	91440300MA5ETG9T5Y
经营范围	信息系统设计；软件开发；计算机系统集成；数据技术、物联网技术、仓储物流技术、食品安全溯源技术、食品冷链仓储物流技术的技术研发、技术咨询、技术服务。（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）
成立日期	2017年10月30日
股权结构	深圳市深粮多喜米商务有限公司持有40%股权，深圳市远望谷投资管理有限公司持有30%股权，远光资本管理（横琴）有限公司持有30%股权

4、对外投资基金

（1）深粮智能物联股权投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）

公司名称	深粮智能物联股权投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙
公司住所	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
执行事务合伙人	深圳市多禧股权投资基金管理有限公司
注册资本	20,400.00万人民币元
统一社会信用代码	91440300MA5F0QAF7J
经营范围	股权投资；投资咨询。（以上各项涉及法律、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）；
成立日期	2018年3月1日
出资结构	深圳市粮食集团有限公司出资占比49.02%；深圳市远望谷投资管理有限公司出资占比24.51%；远光软件股份有限公司出资占比24.51%；深圳市多禧股权投资基金管理有限公司出资占比1.96%

二、历史沿革

（一）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》，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，实行经理负责制，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更名的批复》（深府办【1987】61 号），公司更名为“深圳市粮食公司”。

1989 年 5 月 23 日，深投公司出具《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，上级主管公司为深圳市投资管理公司。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，深投公司出具《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，深圳市粮食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。

（二）1996-1998 年改制为有限责任公司

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，并将深粮总公司等 27 户企业划至其下。1997 年 2 月 4 日，深投公司与商贸控股签署《划转企业交接协议》，将深投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商贸控股。

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 8 月 25 日，深圳市会计师事务所出具验资【1997】073 号《验资报告》，验证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出具财审【1997】317 号《审计报告》，经审计，深粮总公司截至 1997 年 6 月 30 日资产总额为 716,609,896.74 元，净资产总额为 259,540,529.98 元。

1997 年 9 月 25 日，商贸控股出具《关于要求增加注册资金报告的批复》（深商复【1997】042 号），同意深粮总公司本部的注册资金增加到 8000 万元。1997 年 11 月 11 日，深粮总公司完成深圳市国有资产管理机构产权变动备案工作，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

（三）2005年第一次股权划转，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

（四）2005年6月，第一次增资

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20,000万元。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

（五）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

（六）2015 年 9 月-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金的批复》（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）。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

（七）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

（八）出资及合法存续情况

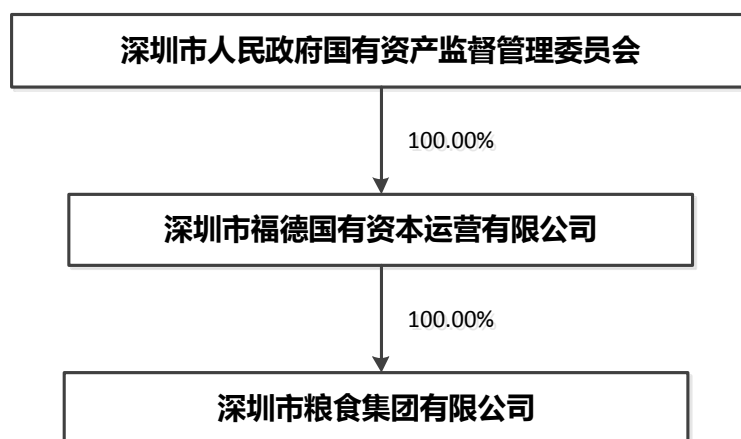
深粮集团最近三年股权变动为深圳市国资委进行增资及股权无偿划转，历次变更后仍为单一股东持股，且已履行必要的审议和审批程序，符合公司章程规定。

深粮集团在 1998 年由全民所有制改制为国有独资公司时，虽未按照当时有效的《公司法》的要求履行评估程序，但由于深粮集团系在原有经营主体及资产范围不发生变化的基础上，以其全部净资产整体变更为有限责任公司，相关资产与注册资本、股东构成在改制前后均没有发生变化，改制时未进行资产评估的情况不会导致国有资产流失，该次改制也不存在其他可能导致国有资产流失的情形。福德资本已出具《关于深圳市粮食集团有限公司 1998 年公司制改制评估事宜的承诺函》，承诺在本次重组完成后，若未来因该次改制未进行评估或本次改制有关的其他原因导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。2018 年 3 月 20 日，深圳市国资委出具《深圳市国资委关于深圳市粮食集团有限公司 1998 年公司制改制事宜的确认函》（深国资委函【2018】198 号），认为深粮集团在 1998 年进行公司制改制，组织形式由全民所有制企业变更为国有独资公司，资产范围及国有股权益没有发生变化，不存在国有资产流失的情形，经济行为有效。

三、产权控制关系情况

（一）主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，深粮集团股权结构及产权控制关系如下：



（二）公司章程中可能对本次重组产生影响的主要内容或相关投资协议

深粮集团公司章程中无可能对本次重组产生影响的内容或者相关投资协议。

（三）高级管理人员的安排

本次重组后，除国有资产管理部门根据实际情况建议任免外，深深宝仍计划沿用深粮集团现有管理机构和管理人员，对原高级管理人员不存在其他特别安排事宜。未来若实际生产经营需要，深深宝将在遵守相关法律法规和深粮集团公司章程的情况下进行调整。

（四）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

本次重组后，深粮集团将独立经营，不存在让渡经营管理权、收益权等影响深粮集团独立性的协议或其他安排。

四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况

（一）资产概况

根据中天运出具的中天运【2018】审字第 91082 号《模拟审计报告》，截至 2018 年 3 月 31 日，深粮集团主要资产（模拟合并）情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 3 月 31 日	
	金额	比例
货币资金	40,699.59	8.21%
应收账款	28,876.54	5.82%
预付款项	12,123.98	2.45%
存货	252,531.12	50.94%
其他流动资产	7,706.04	1.55%
流动资产	348,605.38	70.32%
投资性房地产	31,876.04	6.43%
固定资产	74,055.84	14.94%
在建工程	9,808.67	1.98%
无形资产	22,275.88	4.49%
非流动资产	147,145.71	29.68%
资产总额	495,751.09	100.00%

（二）主要资产权属状况

1、海域使用权

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司所拥有的海域使用权，均已取得海域使用权证，具体情况如下：

序号	项目名称	证书号	海域使用权人	用海类型	用海面积（公顷）	终止日期
1	东莞市国际食品码头	国海证 084419012 号	食品产业园	交通运输用海	2.4600	2053 年 1 月 1 日

2	虎门港麻涌港区淡水河口作业区深粮仓储码头工程	国海证 2016C44190000448号	深粮 物流	交通运 输用海 —港口 用海	2.4143	2063年 4月7日
---	------------------------	--------------------------	----------	-------------------------	--------	---------------

2、岸线使用权

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司已取得港口岸线使用权证/批复的岸线使用权如下：

序号	证书/批复号	泊位数 (个)	码头长度/ 宽度 (m)	水域面积 (m ²)	发证/批复 机关	核发/批 复日期
1	交港海岸 2015 第 37 号	2	306/30	15,400	中华人民 共和国交 通运输部	2015年 3月5日
2	粤交规【2008】74号	1	190/38	7,220	广东省交 通厅	2008年 1月18 日

3、土地使用权

(1) 已获得土地权属证明的土地使用权

截至本报告书签署日，除自有房产所对应的土地使用权外，深粮集团及其子公司已取得权属证明的土地使用权情况如下：

序号	使用权人	权证编号	坐落	证载面 积 (m ²)	取得 方式	用途	使用期 限
1	海南海田	琼山籍国用(2002) 第 25-02234 号	桂林洋开发 区工业区	8,856.67	转让	工业	2052年 12月止
2	海南海田	琼山籍国用(2002) 第 25-0198 号	桂林洋开发 区工业区	6,229.00	转让	工业	2052年 12月止
3	海南海田	琼山籍国用(2002) 第 01-0100 号	桂林洋开发 区工业区	7,426.00	转让	工业	2052年 10月止
4	深粮集团	营口国用(2004) 字第 210098 号	站前区跃进 办货场里 71 号	35,537.00	出让	仓储	2054年 6月止
5	食品产业园	东府国用(2009) 第特 190 号	麻涌镇漳澎 村(虎门港 麻涌港区)	49,250.50	出让	交通 用地 (码 头仓 储)	2059年 2月15 日止
6	食品产业园	东府国用(2012) 第特 152 号	东莞市麻涌 镇漳澎村	58,247.67	出让	交通 用地	2059年 2月15

							日止
7	深粮物流	东府国用（2014）第特6号	东莞市麻涌镇漳澎村	84,653.91	出让	港口码头地	2063年11月25日止
8	深粮物流	粤（2016）东莞市不动产权第0028527号	东莞市麻涌镇漳澎村进港南路	67,039.60	出让	港口码头用地	2066年3月2日止

（2）尚未获得土地权属证明的土地使用权

①未办理土地权属证书的土地使用权明细

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司尚未取得权属证明的土地使用权情况如下：

序号	受让方	地块编号	面积（m ² ）	出让方	合同及编号	用途
1	深粮物流	东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块	12,152.86	东莞市国土局	《国有建设用地使用权出让合同》（441900-2017-000008）	港口码头用地
2	深粮物流	东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块	16,853.83	东莞市麻涌镇漳澎股份经济联合社	《集体建设用地使用权出让合同》（东国土资流转出让1合（2017）18号）及其补充合同	港口用地
3	红兴隆深信	黑龙江省五九七农场第六管理区第一作业站铁路东侧（垦红 GC2016-004）	184,887.51	黑龙江省国土资源厅驻农垦总局国土资源局红兴隆分局	《国有建设用地使用权出让合同》（2016-011）	仓储用地
4	红兴隆深信	黑龙江省五九七农场第六管理区第一作业站铁路东侧（垦红 GC2016-005）	28,893.18	黑龙江省国土资源厅驻农垦总局国土资源局红兴隆分局	《国有建设用地使用权出让合同》（2016-012）	工业用地

上述土地均已签署土地出让合同并缴纳土地出让金，正在办理土地权属证书（或不动产权属证书）。

就上述 A1 地块深粮物流于 2017 年 12 月 20 日全额缴纳协议约定的土地价款 7,352,480 元，且已就该地块上拟建设项目“粮食仓储及码头配套工程（面条加工）”履行了投资立项、环评及用地审批等手续。就上述 B2 地块深粮物流已

经于 2018 年 3 月 2 日全额缴纳协议约定的土地价款 9,606,683 元，且已就该地块上“东莞市深粮物流有限公司粮油食品总部及创新公共服务平台 1 号宿舍、2 号宿舍、3 号宿舍”取得了《临时建筑许可证》（编号：2017-06-003）。

红兴隆深信已对于上述垦红 GC2016-004 号、垦红 GC2016-005 号地块的国有建设用地进行了土地使用权证申请，尚在正常办理该证的过程中。同时，对于该地块，红兴隆深信已于黑龙江省农垦红兴隆管理局发改委进行了该土地拟建设项目备案，并取得了项目的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证以及环境影响评价批复，已实际占有该土地并对其进行相关项目建设与开发。

②未办理土地权属证书的土地使用权占比及影响

上述暂未办理权属证书的土地使用权中，东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块及东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块为 2017 年 9 月 30 日后缴纳的土地出让金。截至 2018 年 3 月 31 日，深粮集团暂未办理土地权属证书的土地使用权面积合计为 242,787.38 平方米，占深粮集团全部土地使用权面积的比例为 43.35%；暂未办理土地权属证书的土地使用权账面净值为 3,821.82 万元，占深粮集团全部土地使用权账面净值的比例为 17.58%。

上述暂未办理土地权属证书的土地使用权，深粮集团或其下属公司均与相关主管部门签署《国有建设用地使用权出让合同》并缴纳土地出让金，正在办理相关的土地权属证书，并不存在权属纠纷或瑕疵，亦不会对深粮集团经营产生影响。

③控股股东承诺

针对上述正在办理土地权属证书的土地使用权，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：

“若深粮集团及其控股子公司因上述及其他自有或租赁的场地和/或房产不符合相关的法律、法规，而被有关主管政府部门要求收回场地和/或房产或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因场地和/或房产瑕疵的整改而

发生的任何损失或支出，承诺人将承担深粮集团及控股子公司因前述场地和/或房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使上市公司及深粮集团免受损害。”

“本公司作为深圳市深宝实业股份有限公司重大资产重组交易对手方，具备本次重大资产重组中所出承诺的履约能力，本公司履约能力具体情况如下：1、福德资本注册资金 5 亿元，且已全部实缴到位；2、本公司通过无偿划转的方式承接了自深粮集团剥离的多处房产土地，具有一定的资产规模；3、本公司通过无偿划转方式承接了农产品（000061）34%的股权，截至本说明函出具之日，该部分农产品（000061）股权市值约为 40 亿元；4、本公司通过无偿划转方式直接持有深深宝（000019）16%的股权，截至本说明函出具之日，该部分深深宝（000019）股权市值约为 10 亿元；因此，本公司具备履行在深深宝本次重大资产重组过程中所做承诺的能力。”

④相关权证办理进展情况、预计办毕期限、费用承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险。

截至本报告书出具日，暂未办理土地权属证书的土地使用权办理进展情况、预计办毕期限、费用承担方式如下表所示：

序号	受让方	地块编号	面积（m ² ）	出让方	办理进度	预计办毕时间	费用承担方式
1	深粮物流	东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块	12,152.86	东莞市国土局	已向东莞市国土资源局提交办证申请	2018 年 10 月 31 日	深粮物流承担
2	深粮物流	东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块	16,853.83	东莞市麻涌镇漳澎股份经济联合社	已向东莞市国土资源局提交办证申请	2018 年 10 月 31 日	深粮物流承担

3	红兴隆深信	黑龙江省五九七农场第六管理区第一作业站铁路东侧（垦红 GC2016-004）	184,887.51	黑龙江省国土资源厅驻农垦总局国土资源局红兴隆分局	正在进行股权调整，待调整完成后即可办理	2019年12月31日	红兴隆深信承担
4	红兴隆深信	黑龙江省五九七农场第六管理区第一作业站铁路东侧（垦红 GC2016-005）	28,893.18	黑龙江省国土资源厅驻农垦总局国土资源局红兴隆分局	正在进行股权调整，待调整完成后即可办理	2019年12月31日	红兴隆深信承担

I. 东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块、东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块

深粮物流已于 2018 年 8 月向东莞市国土资源局提交办证申请，目前正在材料预审及补充材料阶段，预计 2018 年 10 月下旬能取得相关权证，办证过程涉及的费用有土地契税、印花税及登记费等，有关办证费用均由深粮物流承担，权证办理不存在法律障碍；

II. 黑龙江省五九七农场第六管理区第一作业站铁路东侧垦红 GC2016-004、005 号地块

双鸭山深信为深粮集团持股 51% 的控股子公司，双鸭山深信另一股东为哈尔滨谷物交易所有限公司（以下简称“哈交所”），持有双鸭山深信 49% 股权。红兴隆深信为双鸭山深信的全资子公司。

2016 年 7 月，经黑龙江省国土资源厅批准，黑龙江省国土资源厅驻农垦总局国土资源局红兴隆分局（以下简称红兴隆国土局）决定以挂牌方式出让上述两地块的国有土地使用权。2016 年 8 月 4 日，红兴隆深信竞得上述两地块，并与红兴隆国土局签订了《成交确认书》，之后于 2016 年 8 月 17 日红兴隆深信与红兴隆国土局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，并缴交了土地出让相关费用合计为人民币 2385.92 万元，其中项目用地出让金 1810.5 万元，耕地占用税 294.4 万元，契税 90.53 万元，补充耕地保证金 190.49 万元。

红兴隆国土局已于 2016 年 8 月 17 日就上述两地块向红兴隆深信核发了《建

设用地批准书》，批准红兴隆深信使用该两块土地用于新建粮食仓储及加工项目，并且，红兴隆深信已就该两块土地上新建粮食仓储及加工项目依法办理了项目备案、环评、建设工程规划、施工许可等手续，该建设项目已正式开工建设。

另外，根据黑垦局文[2016]16号文《黑龙江省农垦总局关于调整农垦系统征地区片综合地价的通知》的规定，2016年8月4日，红兴隆深信与黑龙江省五九七农场（即原土地使用权人，以下简称五九七农场）签订了《土地补偿合同》，约定红兴隆深信应向五九七农场支付征地补偿费8,551,227.6元，五九七农场负责完成该地块的“三通一平”工作。

由于双鸭山深信的另一股东哈交所资金困难而无法按照其章程规定缴纳出资，导致双鸭山深信未能向红兴隆深信注入足额资金以支付前述征地补偿费，从而使上述两地块土地权属证书的办理存在一定的滞后。另外，由于五九七农场尚未完成相关地块的“三通一平”工作，并且，《土地补偿合同》未对征地补偿费的付款期限作出明确约定，且根据深粮集团的说明，五九七农场也尚未就征地补偿费的付款时限向红兴隆深信提出明确要求，因此，红兴隆公司暂未被五九七农场要求支付上述土地补偿款。

截至本报告书出具之日，深粮集团正在与哈交所协商哈交所退出双鸭山深信的相关事宜，哈交所已于2018年9月1日向深粮集团出具书面说明函，同意以哈交所实际对双鸭山深信出资2205万元的注册资本等额的价格转让其在双鸭山深信的49%股权，并承诺将全力配合深粮集团完成相关的程序和手续。待前述股权转让工作完成后，深粮集团和新股东将投入资金，完成土地的办证和建设等后续工作。另外，在前述股权转让过程中，深粮集团可以行使优先购买权成为双鸭山深信的全资股东，然后可以单方面通过双鸭山深信向红兴隆深信注入资金，以完成前述土地补偿款的支付。在向五九七农场付清征地补偿费后，计划在2019年12月前项目竣工验收合格后将土地与房产一并办理不动产权登记证书。由于红兴隆深信目前已依法办理了项目备案、环评、建设工程规划、施工许可等手续，通过竣工验收后办理土地权属证书不存在实质性法律障碍。

⑤如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排、对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响

I. 如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排

关于东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块、东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块，深粮物流已于 2018 年 8 月向东莞市国土资源局提交办证申请，目前均按照当地政府部门的要求提交了相应的申请文件，并按当地的办理流程积极推动权属证书的办理。

关于黑龙江省五九七农场第六管理区第一作业站铁路东侧垦红 GC2016-004、005 号地块，红兴隆深信向五九七农场付清征地补偿费后，预计在项目 2019 年 12 月前通过竣工验收合格后一并办理房产办理不动产权登记证书。

针对上述尚未办理权属证书的土地情况，为减少对标的公司生产经营的潜在影响，标的公司采取了以下应对措施：

- i. 与主管部门保持密切沟通，积极配合，加快上述土地权属证书办理进程；
- ii. 规范生产经营，遵守土地、房产相关法律法规，避免因土地、房产违规等问题受到相关部门处罚；
- iii. 为防范不能如期办毕的风险，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：

“若深粮集团及其控股子公司因上述及其他自有或租赁的场地和/或房产不符合相关的法律、法规，而被有关主管政府部门要求收回场地和/或房产或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因场地和/或房产瑕疵的整改而发生的任何损失或支出，承诺人将承担深粮集团及控股子公司因前述场地和/或房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使上市公司及深粮集团免受损害。”

II. 对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响

i. 对本次交易作价的影响

东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块、东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块为本次评估基准日后缴纳土地出让金取得，未在本次交易评估的资产范围之内。截至 2018 年 8 月 31 日，暂未办理土地权属证书的土地使用权面积合计为 242,787.38 平方米，占标的公司全部土地使用权面积的比例为 43.35%，暂未办理土地权属证书的土地使用权评估值（不含东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块、东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块）合计为 2,164.19 万元，占深粮集团股东全部权益评估作价的 0.37%。深粮集团及子公司根据法律法规，已合法履行了相应的土地出让手续，并按时足额缴纳了土地出让合同金，并不存在办理土地权属证书的实质性法律障碍，同时，福德资本已对不能如期办理的风险作出承诺承担赔偿责任，因而，上述土地未办理完毕土地权属证书不会对本次交易作价产生影响。

ii. 对交易进程的影响

上述四宗土地办理权属证书并不存在法律障碍，同时，本次交易的标的资产为深粮集团的 100% 股权，本次交易的实施不以办毕上述土地的权属证书为前提，因此，在本次交易的实施前提满足的基础上，上述四宗土地未办理权属证书的情况不会影响未来办理标的资产转移至深深宝的手续，另外，就不能如期办毕上述四宗土地的权属证书，福德资本已经出具承诺，因上述土地未办理完成土地权属证书给深粮集团及其下属公司造成的损失，由福德资本承担。因而，不会对本次交易的整体进程造成重大不利影响。

iii. 对标的资产未来生产经营的影响

标的公司目前上述土地并未正式投入生产经营，现阶段生产经营对上述土地的依赖程度较小，且未取得权属证书并不影响标的公司或其子公司对上述土地的建设与使用，故不会对标的公司未来生产经营造成重大不利影响。

根据深粮集团出具《关于瑕疵物业的说明》：“对于本公司及各相关下属公司已经披露的相关土地使用权、房屋情况，本公司及各相关下属公司对其具有完

整使用权，且一直以来可持续地实际占有及合理使用相关土地使用权、房屋情形，并没有因未取得或暂未取得相关的权属证明而受到重大不利影响。就本公司及各相关下属公司实际占有和使用该等土地使用权、房屋情形，没有任何第三方就此提出异议、主张权利或要求赔偿的情形，亦不存在被相关政府主管部门限制、禁止占有和使用该等物业或就此进行行政处罚的情形。同时，本公司及各相关下属公司历史上也从未因与有关第三方等就该等瑕疵物业发生争议或纠纷而导致本公司及各相关下属公司承担重大损失。”

此外，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：“若深粮集团及其控股子公司因上述及其他自有或租赁的场地和/或房产不符合相关的法律、法规，而被有关主管政府部门要求收回场地和/或房产或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因场地和/或房产瑕疵的整改而发生的任何损失或支出，承诺人将承担深粮集团及控股子公司因前述场地和/或房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使上市公司及深粮集团免受损害。”

综上所述，深粮集团及其下属子公司拥有的土地使用权由深粮集团及其子公司占有使用，目前正在与政府主管部门协商办理或计划办理过程中。并且该等尚未办理权属证书的土地使用权账面价值总额及评估值总额均较低，不会对深粮集团的正常生产经营造成重大影响。同时，深粮集团股东福德资本已出具承诺承担因暂未办理土地使用权产生的额外支出或损失，减轻或消除不利影响。因此，上述土地使用权未取得权属证书的情形不会对本次交易作价、交易进程以及相关使用人的生产经营和财务状况产生重大不利影响，对本次重组不构成重大法律障碍。

⑥标的资产权属是否清晰，上述权属问题对本次交易及标的资产生产经营的影响，本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项及第四十三条第一款第（四）项的规定

《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项规定“上市公司实

施重大资产重组，应当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：……

（四）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法……”；第四十三条第一款第（四）项规定“上市公司发行股份购买资产，应当符合下列规定：……（四）充分说明并披露上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续”。

就上述暂未办理土地权属证书的土地使用权，鉴于：

（1）深粮集团或其子公司已与相关主管部门签署《国有建设用地使用权出让合同》、《集体建设用地使用权出让合同》并缴纳土地出让金，正在进行相关土地开发与在建工程建设，上述土地使用权目前并不存在权属纠纷，目前正在积极推进土地权属证书的办理工作，东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块、东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块，深粮物流已于 2018 年 8 月向东莞市国土资源局提交办证申请，权证办理不存在实质性法律障碍；关于黑龙江省五九七农场第六管理区第一作业站铁路东侧垦红 GC2016-004、005 号地块，双鸭山深信向五九七农场付清征地补偿费后，预计该项目在 2019 年 12 月前通过竣工验收合格一并与房产办理不动产权登记证书，双鸭山深信目前已依法办理了项目备案、环评、建设工程规划、施工许可等手续，通过竣工验收后将积极办理土地权属证书。

（2）标的公司目前上述土地并未正式投入生产经营，现阶段生产经营对上述土地的依赖程度较小。

（3）上述四宗土地未办理权属证书的情况不会影响未来本次交易标的资产的权属转移手续；

（4）针对上述正在办理土地权属证书的土地使用权，深粮集团控股股东福德资本出具了相关的兜底承诺。

综上，上述土地尚未取得权属证书不会对标的公司的生产经营及本次交易产生重大不利影响，本次交易的标的资产过户或者转移不存在法律障碍，能够在约

定期限内办理完毕权属转移手续，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项及第四十三条第一款第（四）项的规定。

4、房屋建筑物

（1）已获得市场商品房房屋权属证明的房屋建筑物

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司共拥有 218 项已取得权属证书的市场商品房性质房产：

序号	房产名称	权证编号	记载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m ²)	附记/权利受限
1	世界贸易广场 A 座 1304	深房地字第 3000630445 号	深粮集团	商业、办公、住宅	办公	170.10	市场商品房
2	世界贸易广场 A 座 1305	深房地字第 3000630446 号	深粮集团	商业、办公、住宅	办公	170.10	市场商品房
3	世界贸易广场 A 座 1306	深房地字第 3000630447 号	深粮集团	商业、办公、住宅	办公	170.10	市场商品房
4	世界贸易广场 A 座 1307	深房地字第 3000630444 号	深粮集团	商业、办公、住宅	办公	168.78	市场商品房
5	世界贸易广场 A 座 1308	深房地字第 3000630442 号	深粮集团	商业、办公、住宅	办公	114.94	市场商品房
6	世界贸易广场 C 座 907	深房地字第 3000630439 号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	75.04	市场商品房
7	世界贸易广场 C 座 1007	深房地字第 3000630427 号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	75.04	市场商品房
8	世界贸易广场 C 座 1401	深房地字第 3000630424 号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	122.68	市场商品房
9	世界贸易广场 C 座 1402	深房地字第 3000630211 号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	133.07	市场商品房
10	世界贸易广场 C 座 1403	深房地字第 3000630210 号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
11	世界贸易广场 C 座 1404	深房地字第 3000630209 号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
12	世界贸易广场C座1405	深房地字第3000630290号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	120.93	市场商品房
13	世界贸易广场C座1406	深房地字第3000630288号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	110.06	市场商品房
14	世界贸易广场C座1407	深房地字第3000630213号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	170.11	市场商品房
15	世界贸易广场C座1501	深房地字第3000630208号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	122.68	市场商品房
16	世界贸易广场C座1502	深房地字第3000630415号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	133.07	市场商品房
17	世界贸易广场C座1503	深房地字第3000630425号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
18	世界贸易广场C座1504	深房地字第3000630412号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
19	世界贸易广场C座1505	深房地字第3000630441号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	120.93	市场商品房
20	世界贸易广场C座1506	深房地字第3000630327号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	110.06	市场商品房
21	世界贸易广场C座1507	深房地字第3000630329号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	170.11	市场商品房
22	世界贸易广场C座1601	深房地字第3000630235号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	122.68	市场商品房
23	世界贸易广场C座1602	深房地字第3000630318号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	133.07	市场商品房
24	世界贸易广场C座1603	深房地字第3000630253号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
25	世界贸易广场C座1604	深房地字第3000630255号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
26	世界贸易广场C座1605	深房地字第3000630406号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	120.93	市场商品房
27	世界贸易广场C座1606	深房地字第3000630232	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办	110.06	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
		号			公		
28	世界贸易广场C座1607	深房地字第3000630328号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	170.11	市场商品房
29	世界贸易广场C座1701	深房地字第3000630504号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	122.68	市场商品房
30	世界贸易广场C座1702	深房地字第3000630252号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	133.07	市场商品房
31	世界贸易广场C座1703	深房地字第3000630295号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
32	世界贸易广场C座1704	深房地字第3000630297号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
33	世界贸易广场C座1705	深房地字第3000630298号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	120.93	市场商品房
34	世界贸易广场C座1706	深房地字第3000630273号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	110.06	市场商品房
35	世界贸易广场C座1707	深房地字第3000630274号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	170.11	市场商品房
36	世界贸易广场C座1801	深房地字第3000630276号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	122.68	市场商品房
37	世界贸易广场C座1802	深房地字第3000630277号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	133.07	市场商品房
38	世界贸易广场C座1803	深房地字第3000630294号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
39	世界贸易广场C座1804	深房地字第3000630326号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
40	世界贸易广场C座1805	深房地字第3000630409号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	120.93	市场商品房
41	世界贸易广场C座1806	深房地字第3000630407号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	110.06	市场商品房
42	世界贸易广场C座1807	深房地字第3000630410号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	170.11	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
43	世界贸易广场C座1901	深房地字第3000630411号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	122.68	市场商品房
44	世界贸易广场C座1902	深房地字第3000630414号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	133.07	市场商品房
45	世界贸易广场C座1903	深房地字第3000630416号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
46	世界贸易广场C座1904	深房地字第3000630422号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.10	市场商品房
47	世界贸易广场C座1905	深房地字第3000630279号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	120.93	市场商品房
48	世界贸易广场C座1906	深房地字第3000630503号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	110.06	市场商品房
49	世界贸易广场C座1907	深房地字第3000630251号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	170.11	市场商品房
50	世界贸易广场C座2001	深房地字第3000630300号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	134.35	市场商品房
51	世界贸易广场C座2002	深房地字第3000630317号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	146.17	市场商品房
52	世界贸易广场C座2003	深房地字第3000630315号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	127.53	市场商品房
53	世界贸易广场C座2004	深房地字第3000630314号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	127.53	市场商品房
54	世界贸易广场C座2005	深房地字第3000630312号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	55.20	市场商品房
55	世界贸易广场C座2006	深房地字第3000630320号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	186.85	市场商品房
56	世界贸易广场C座2201	深房地字第3000630321号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	124.45	市场商品房
57	世界贸易广场C座2202	深房地字第3000630323号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	135.39	市场商品房
58	世界贸易广场C座2203	深房地字第3000630325号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办	118.13	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
		号			公		
59	世界贸易广场C座2204	深房地字第3000630275号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	119.79	市场商品房
60	世界贸易广场C座2205	深房地字第3000630305号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	173.44	市场商品房
61	世界贸易广场C座2301	深房地字第3000630303号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	124.17	市场商品房
62	世界贸易广场C座2302	深房地字第3000630403号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	135.12	市场商品房
63	世界贸易广场C座2303	深房地字第3000630418号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	117.89	市场商品房
64	世界贸易广场C座2304	深房地字第3000630420号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	122.23	市场商品房
65	世界贸易广场C座2305	深房地字第3000630421号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	175.62	市场商品房
66	世界贸易广场C座2401	深房地字第3000630248号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	126.45	市场商品房
67	世界贸易广场C座2402	深房地字第3000630249号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	137.60	市场商品房
68	世界贸易广场C座2403	深房地字第3000630482号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	120.05	市场商品房
69	世界贸易广场C座2404	深房地字第3000630301号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	78.55	市场商品房
70	世界贸易广场C座2405	深房地字第3000630456号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	116.61	市场商品房
71	世界贸易广场C座2501	深房地字第3000630501号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	126.35	市场商品房
72	世界贸易广场C座2502	深房地字第3000630465号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	137.46	市场商品房
73	世界贸易广场C座2503	深房地字第3000630466号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	119.93	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
74	世界贸易广场C座2504	深房地字第3000630468号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	78.47	市场商品房
75	世界贸易广场C座2505	深房地字第3000630471号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	113.50	市场商品房
76	世界贸易广场C座2601	深房地字第3000630474号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	126.35	市场商品房
77	世界贸易广场C座2602	深房地字第3000630457号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	137.46	市场商品房
78	世界贸易广场C座2603	深房地字第3000630212号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	119.93	市场商品房
79	世界贸易广场C座2604	深房地字第3000630404号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	78.47	市场商品房
80	世界贸易广场C座2605	深房地字第3000630291号	深粮集团	商业、办公、住宅	公寓式办公	113.50	市场商品房
81	罗湖区贝丽花园21栋底层南1-7轴	深房地字第2000517750	深粮集团	住宅用地	商业	159.44	市场商品房
82	罗湖区贝丽花园21栋701	深房地字第2000517971	深粮集团	住宅用地	住宅	80.70	市场商品房
83	福田区八卦岭商场宿舍11栋1楼南边东	深房地字第3000500992	深粮集团	商业、单身宿舍	单身宿舍	170.21	市场商品房
84	罗湖区新秀村22栋106	深房地字第2000517745	深粮集团	住宅用地	住宅	97.40	市场商品房
85	罗湖区布心花园14栋116	深房地字第2000224183	深粮集团	住宅用地	住宅	84.30	市场商品房
86	罗湖区布心花园14栋117	深房地字第2000224182	深粮集团	住宅用地	住宅	84.30	市场商品房
87	罗湖区布心单身宿舍10栋113	深房地字第2000517740	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	40.82	市场商品房
88	罗湖区布心单身宿舍10栋410	深房地字第2000517749	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	40.61	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
89	罗湖区布心单身宿舍10栋411	深房地字第2000517754	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.09	市场商品房
90	罗湖区布心单身宿舍10栋412	深房地字第2000517747	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.09	市场商品房
91	罗湖区布心单身宿舍10栋413	深房地字第2000517755	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.09	市场商品房
92	罗湖区布心单身宿舍10栋414	深房地字第2000517768	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.09	市场商品房
93	罗湖区布心单身宿舍10栋415	深房地字第2000517769	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	40.61	市场商品房
94	罗湖区布心单身宿舍10栋416	深房地字第2000517760	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	41.70	市场商品房
95	罗湖区布心单身宿舍10栋417	深房地字第2000517767	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.09	市场商品房
96	罗湖区布心单身宿舍10栋418	深房地字第2000517741	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	53.38	市场商品房
97	罗湖区布心单身宿舍10栋419	深房地字第2000517739	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.21	市场商品房
98	罗湖区布心单身宿舍10栋420	深房地字第2000517744	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.09	市场商品房
99	罗湖区布心单身宿舍10栋421	深房地字第2000517743	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.09	市场商品房
100	罗湖区布心单身宿舍10栋422	深房地字第2000517748	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.09	市场商品房
101	罗湖区布心单身宿舍10栋423	深房地字第2000517758	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	39.09	市场商品房
102	罗湖区布心单身宿舍10栋424	深房地字第2000517756	深粮集团	住宅用地	单身宿舍	42.54	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
103	福田区上步南路国企大厦永辉楼25A	深房地字第3000531962	深粮集团	商业、住宅、公寓式办公	公寓式办公	83.55	市场商品房
104	福田区上步南路国企大厦永辉楼26G	深房地字第3000531984	深粮集团	商业、住宅、公寓式办公	公寓式办公	99.64	市场商品房
105	福田区上步南路国企大厦永辉楼26H	深房地字第3000531985	深粮集团	商业、住宅、公寓式办公	公寓式办公	83.55	市场商品房
106	福田区上步南路国企大厦永富楼27E	深房地字第3000531963	深粮集团	商业、住宅、公寓式办公	公寓式办公	83.55	市场商品房
107	福田区上步南路国企大厦永辉楼29A	深房地字第3000531987	深粮集团	商业、住宅、公寓式办公	公寓式办公	86.26	市场商品房
108	福田区上步南路国企大厦永辉楼29D	深房地字第3000531964	深粮集团	商业、住宅、公寓式办公	公寓式办公	86.26	市场商品房
109	福田区上步南路国企大厦永辉楼29E	深房地字第3000531988	深粮集团	商业、住宅、公寓式办公	公寓式办公	86.26	市场商品房
110	福田区上步南路国企大厦永辉楼29H	深房地字第3000531983	深粮集团	商业、住宅、公寓式办公	公寓式办公	86.26	市场商品房
111	福田区上步南路国企大厦永富楼29D	深房地字第3000531986	深粮集团	商业、住宅、公寓式办公	公寓式办公	86.26	市场商品房
112	盐田区沙头角海傍街6号进出口仓库整栋	深房地字第7000052330	深粮集团	仓库	仓库	905.20	市场商品房
113	沙头角镇内海傍路进出口仓库整栋	深房地字第7000052329	深粮集团	住宅	仓库	864.22	市场商品房
114	盐田区沙头角碧海花园1栋402	深房地字第7000052331	深粮集团	住宅	住宅	83.25	市场商品房
115	罗湖区东湖路鹏城花园	深房地字第2000517771	深粮集团	住宅、商业、办公	多层铝窗	44.55	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
	16 栋 108	号			住宅		
116	罗湖区东湖路鹏城花园 16 栋 112	深房地字第 2000517752 号	深粮集团	住宅、商业、办公	多层铝窗住宅	38.68	市场商品房
117	南山区学府路华府花园 6 栋 145	深房地字第 4000350651 号	深粮集团	商业、住宅	商业	102.63	房屋用途：商铺
118	南山区学府路华府花园 6 栋 146	深房地字第 4000350652 号	深粮集团	商业、住宅	住宅	39.49	房屋用途：商铺
119	罗湖区翠竹路翠拥华庭（二期）君悦阁 5E	深房地字第 2000287177 号	深粮集团	商业、住宅	住宅	96.19	市场商品房
120	罗湖区布心路布心工业厂房 6 栋一层 A	粤（2016）深圳市不动产权第 0105446	深粮集团	工业仓储	厂房	303.39	市场商品房
121	罗湖区布心路布心工业厂房 6 栋二层 A	粤（2016）深圳市不动产权第 0105450	深粮集团	工业仓储	厂房	1,295.64	市场商品房
122	龙岗布吉工业区 1 号宿舍	深房地字第 6000107650 号	深粮集团	工业用地	单身宿舍	2,767.11	市场商品房，该宿舍属工业厂房配套
123	龙岗布吉工业区 2 号宿舍	深房地字第 6000107648 号	深粮集团	工业用地	单身宿舍	2,052.14	市场商品房，该宿舍属工业厂房配套
124	罗湖区黄贝路景贝南 25 栋 1 号	深房地字第 2000216413	深粮集团	住宅用地	商业	918.57	市场商品房
125	营口公司办公楼	营房权证第 10059692	深粮集团	仓储	工业	760.52	自建交易
126	营口公司 1 号库	营房权证字第 10055737 号	深粮集团	仓储	工业	956.35	自建交易
127	营口公司 2 号库	营房权证第 10055738	深粮集团	仓储	工业	956.35	自建交易
128	营口公司食堂	营房权证第 10055739	深粮集团	仓储	工业	66.12	自建交易
129	营口公司门卫房	营房权证第 10055742	深粮集团	仓储	工业	48.50	自建交易
130	营口公司 4 号库	营房权证第 10055743	深粮集团	仓储	工业	565.75	自建交易

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
131	营口公司宿舍楼	营房权证第10055747	深粮集团	仓储	工业	473.62	自建交易
132	营口公司罩棚、雨塔	营房权证第10055748	深粮集团	仓储	工业	4,907.75	自建交易
133	营口公司铁路道	营房权证第10055749	深粮集团	仓储	工业	40.26	自建交易
134	营口公司3号库	营房权证第10055750	深粮集团	仓储	工业	844.75	自建交易
135	营口公司营业厅	营房权证第10055752	深粮集团	仓储	工业	647.10	自建交易
136	营口公司地磅房	营房权证站字第20070600091号	深粮集团	仓储	综合	34.53	自建
137	营口公司配电房	营房权证站字第20070600094号	深粮集团	仓储	综合	159.25	自建
138	广州市黄埔区荔香路38号大院21号1501房	粤房地证字第C2675734号	华联粮油	商住	居住用房	102.00	已征收国有土地使用权出让金，使用年限70年，从1992年11月30日起。
139	广州市黄埔区荔香路38号大院21号1508房	粤房地证字第C2675733号	华联粮油	商住	居住用房	76.83	已征收国有土地使用权出让金，使用年限70年，从1992年11月30日起。
140	海南省海口市桂林洋农场开发区03号厂房	海房字第HK049431号	海南海田	工业	工业厂房	1,631.26	
141	海南省海口市桂林洋农场开发区03号宿舍楼	海房字第HK049432号	海南海田	工业	住宅	1,162.02	
142	海南省海口市桂林洋农场开发区03号办公楼	海房字第HK049433号	海南海田	工业	办公	775.47	
143	海南省海口市桂林洋农场开发区	海房字第HK049434号	海南海田	工业	仓库	1,787.19	

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
	03号成品仓库						
144	海南省海口市桂林洋农场开发区03号原料仓库	海房字第HK049435号	海南海田	工业	仓库	1,787.19	
145	龙岗区布吉镇轻工厂房一栋	深房地字第8003094	深粮总公司	工业仓储	-	2,612.70	
146	龙岗区布吉镇轻工厂房二栋	深房地字第8003093	深粮总公司	工业仓储	-	2,612.70	
147	龙岗区布吉镇轻工厂房三栋	深房地字第8003092	深粮总公司	工业仓储	-	2,612.70	
148	龙岗区布吉镇轻工厂房四栋	深房地字第8003097	深粮总公司	工业仓储	-	2,612.20	
149	龙岗区布吉镇轻工厂房五栋	深房地字第8003096	深粮总公司	工业仓储	-	2,612.20	
150	龙岗区布吉镇轻工厂房六栋	深房地字第8003095	深粮总公司	工业仓储	-	2,612.20	
151	罗湖区黄贝路景贝南25栋105	深房地字第0209166	深粮总公司	住宅	-	96.82	
152	罗湖区黄贝路景贝南25栋205	深房地字第0209167	深粮总公司	住宅	-	96.82	
153	罗湖区宝安北路笋岗仓库区单身宿舍丙栋705-707	深房地字第0070639号	深粮总公司	宿舍	-	108.33	

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
154	盐田区沙头角中兴街13号进出口综合楼前座	深房地字第0207522	沙头角进出口	办公	首层：商业；其余：办公	2,567.82	属历史用地自建楼，其中首层为商业用途，土地使用年限为20年，至2002年1月；其余为办公，土地使用年限为50年，至2032年1月
155	盐田区沙头角中兴街13号进出口综合楼后座	深房地字第0207523	沙头角进出口	办公	首层：商业；其余：办公	923.97	属历史用地自建楼，其中首层为商业用途，土地使用年限为20年，至2002年1月；其余为办公，土地使用年限为50年，至2032年1月
156	罗湖区解放路文山楼三栋402	深房地字第0011636	沙头角进出口	商业	-	75.43	
157	广州市东山区环市路天胜村23号首层楼	穗地证字第0070442号 穗房证字第0069042号	沙头角进出口	办公	-	117.53	
158	罗湖区深南中路与和平路交汇处鸿隆世纪广场110	粤（2018）深圳市不动产权第0040497号	深粮集团	综合楼	商业	35.77	市场商品房，由2009年2月28日清算报告取得
159	罗湖区深南中路与和平路交汇处鸿隆世纪广场111	粤（2018）深圳市不动产权第0043680号	深粮集团	综合楼	商业	32.28	市场商品房，由2009年2月28日清算报告取得
160	罗湖区深南中路与和平路交汇处鸿隆世纪广场113	粤（2018）深圳市不动产权第0043681号	深粮集团	综合楼	商业	30.43	市场商品房，由2009年2月28日清算报告取得

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
161	罗湖区深南中路与和平路交汇处鸿隆世纪广场114	粤（2018）深圳市不动产权第0043682号	深粮集团	综合楼	商业	34.45	市场商品房，由2009年2月28日清算报告取得
162	怡泰大厦A座1103	粤（2018）深圳市不动产权第0090379号	深粮集团	商住混合用地	住宅	120.09	市场商品房
163	田贝四路田苑5-11号住宅楼9栋101	粤（2018）深圳市不动产权第0092178号	深粮集团	居住用地	住宅	77.1	市场商品房
164	田贝四路12号住宅楼13栋801	粤（2018）深圳市不动产权第0090433号	深粮集团	多层住宅用地	多层铝窗住宅	96.21	市场商品房
165	日豪名园8C1	粤（2018）深圳市不动产权第0090458号	深粮集团	商业性办公用地	住宅	71.59	市场商品房
166	日豪名园8B4	粤（2018）深圳市不动产权第0090462号	深粮集团	商业性办公用地	住宅	62.8	市场商品房
167	田贝三路综合楼7栋3-301	粤（2018）深圳市不动产权第0092099号	深粮集团	商住混合用地	住宅	73.5	市场商品房
168	田贝三路综合楼7栋3-202	粤（2018）深圳市不动产权第0092102号	深粮集团	商住混合用地	住宅	72.7	市场商品房
169	田贝三路综合楼7栋3-201	粤（2018）深圳市不动产权第0092106号	深粮集团	商住混合用地	住宅	73.5	市场商品房
170	田贝三路综合楼7栋1-701	粤（2018）深圳市不动产权第0092113号	深粮集团	商住混合用地	住宅	73.5	市场商品房
171	田贝四路田苑5-11号综合楼8栋806	粤（2018）深圳市不动产权第0092115号	深粮集团	居住用地	综合	65.9	市场商品房
172	田贝四路田苑5-11号综合楼8栋803	粤（2018）深圳市不动产权第0092117号	深粮集团	居住用地	住宅	65.9	市场商品房
173	日豪名园8B3	粤（2018）深圳市不动产权第0090476号	深粮集团	商业性办公用地	住宅	61.44	市场商品房
174	田贝三路综合楼7栋3-702	粤（2018）深圳市不动产权第0091619号	深粮集团	商住混合用地	住宅	72.7	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
175	田贝三路综合楼 7 栋 3-701	粤（2018）深圳市不动产权第 0090507 号	深粮集团	商住混合用地	住宅	73.5	市场商品房
176	田贝三路综合楼 7 栋 3-602	粤（2018）深圳市不动产权第 0091629 号	深粮集团	商住混合用地	住宅	72.7	市场商品房
177	田贝三路综合楼 7 栋 3-601	粤（2018）深圳市不动产权第 0091630 号	深粮集团	商住混合用地	住宅	73.5	市场商品房
178	田贝四路 12 号住宅楼 13 栋 803	粤（2018）深圳市不动产权第 0090409 号	深粮集团	多层住宅用地	多层铝窗住宅	69.46	市场商品房
179	怡泰大厦 A、B 座裙楼 213	粤（2018）深圳市不动产权第 0090363 号	深粮集团	商住混合用地	商业	26.59	市场商品房
180	怡泰大厦 A、B 座裙楼 202	粤（2018）深圳市不动产权第 0090260 号	深粮集团	商住混合用地	商业	124.74	市场商品房
181	怡泰大厦 A、B 座裙楼 103	粤（2018）深圳市不动产权第 0090146 号	深粮集团	商住混合用地	商业	208.75	市场商品房
182	田贝三路综合楼 7 栋底层	粤（2018）深圳市不动产权第 0090668 号	深粮集团	商住混合用地	商业	557.1	市场商品房
183	田贝三路综合楼 7 栋 3-401	粤（2018）深圳市不动产权第 0092059 号	深粮集团	商住混合用地	住宅	73.5	市场商品房
184	田贝三路综合楼 7 栋 3-402	粤（2018）深圳市不动产权第 0092044 号	深粮集团	商住混合用地	住宅	72.7	市场商品房
185	田贝三路综合楼 7 栋 3-302	粤（2018）深圳市不动产权第 0092097 号	深粮集团	商住混合用地	住宅	72.7	市场商品房
186	田贝三路综合楼 7 栋 3-502	粤（2018）深圳市不动产权第 0091631 号	深粮集团	商住混合用地	住宅	72.7	市场商品房
187	田贝三路综合楼 7 栋 3-501	粤（2018）深圳市不动产权第 0092008 号	深粮集团	商住混合用地	住宅	73.5	市场商品房
188	田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 706	粤（2018）深圳市不动产权第 0092119 号	深粮集团	居住用地	住宅	65.9	市场商品房
189	田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 201	粤（2018）深圳市不动产权第 0092177 号	深粮集团	居住用地	住宅	116.6	市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m ²)	附记/权利受限
190	田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 703	粤（2018）深圳市不动产权第 0092127 号	深粮集团	居住用地	综合	65.9	市场商品房
191	田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 204	粤（2018）深圳市不动产权第 0092142 号	深粮集团	居住用地	住宅	116.6	市场商品房
192	田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 203	粤（2018）深圳市不动产权第 0092152 号	深粮集团	居住用地	住宅	116.6	市场商品房
193	田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 202	粤（2018）深圳市不动产权第 0092176 号	深粮集团	居住用地	住宅	116.6	市场商品房
194	福田区福虹路世界贸易广场裙楼三层	粤（2018）深圳市不动产权第 0075530 号	深粮集团	商业、办公、住宅	商业	4248.99	市场商品房
195	盐田区沙头角中英街进出口商住楼第二层	粤（2018）深圳市不动产权第 0138986 号	深粮集团	商业、住宅	商业	1,331.39	市场商品房
196	盐田区沙头角恩上村 35 号三家店住宅楼 7D1	粤（2018）深圳市不动产权第 0139968 号	深粮集团	商业、住宅	住宅	66.89	市场商品房
197	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼 105	粤（2018）深圳市不动产权第 0139972 号	深粮集团	商业性办公用地	商业	86.69	市场商品房
198	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼 205	粤（2018）深圳市不动产权第 0139956 号	深粮集团	商业性办公用地	办公	86.69	市场商品房
199	罗湖区湖贝路 12 号粮食集团综合楼	粤（2018）深圳市不动产权第 0139007 号	深粮集团	门市部	商业、办公	2,003.19	市场商品房。用途：一单元 101 为商业，其他为办公
200	罗湖区南极路南华大厦主楼一层-三层（C 座）	粤（2018）深圳市不动产权第 0139104 号	深粮集团	商业、办公、住宅	综合楼	1,185.84	市场商品房
201	盐田区沙头	粤（2018）深	深粮集团	住宅	住宅	61.42	市场商品

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
	角环城路榕树巷进出口职工住宅楼B单元702	圳市不动产权第0138767号					房
202	光明新区深粮公明厂区厂房一	粤（2018）深圳市不动产权第0136323号	深粮集团	工业用地	厂房	3,583.57	市场商品房；根据深房地协字（2018）78001号《协议书》约定，宗地性质转为商品性，限整体转让。
	光明新区深粮公明厂区厂房二				厂房	3,583.57	
	光明新区深粮公明厂区厂房三				厂房	3,583.57	
	光明新区深粮公明厂区厂房四				厂房	3,583.57	
	光明新区深粮公明厂区宿舍一				宿舍	2,350.05	
	光明新区深粮公明厂区宿舍二				宿舍	2,350.05	
	光明新区深粮公明厂区食堂				食堂	1,177.18	
203	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋一层	粤（2018）深圳市不动产权第0158359号	深粮集团	居住用地	综合	810.30	市场商品房
204	南山区北环路嘉丽米厂仓库	粤（2018）深圳市不动产权第0140766号	深粮集团	仓储用地	仓库	6,708.73	市场商品房
	南山区北环路嘉丽米厂加工厂				加工厂	468.78	
	南山区北环路嘉丽米厂职工宿舍				职工宿舍	1,249	
205	南山区北环路福粮仓库仓库楼	粤（2018）深圳市不动产权第0140754号	深粮集团	仓库、办公、宿舍、配电房	仓库	6,428.53	市场商品房，该宗地及地上房地产限整体转让
	南山区北环路福粮仓库办公楼				办公	1,281.74	
	南山区北环路福粮仓库宿舍楼				宿舍	1,643.37	

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
206	罗湖区宝安北路笋岗仓库 823 整栋	粤（2018）深圳市不动产权第 0183482 号	深粮集团	工业仓储	仓储	17,618.87	市场商品房，限整体转让
207	罗湖区宝安北路笋岗仓库 822 栋 C	粤（2018）深圳市不动产权第 0183489 号	深粮集团	工业仓储	仓储	897.88	市场商品房，限整体转让
208	罗湖区宝安北路笋岗仓库 819 栋 A1	粤（2018）深圳市不动产权第 0183480 号	深粮集团	工业仓储	仓储	962.86	市场商品房，限整体转让
209	盐田区沙头角中英街进出口商住楼一层南 A	粤（2018）深圳市不动产权第 0138740 号	深粮集团	商业、住宅	商业	753.00	市场商品房
210	盐田区沙头角中英街进出口商住楼一层南 B	粤（2018）深圳市不动产权第 0139119 号	深粮集团	商业、住宅	商业	258.33	市场商品房
211	南山统建楼 1 栋 E1	粤（2018）深圳市不动产权第 0141721 号	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	408.00	市场商品房
212	南山统建楼 1 栋 E2	粤（2018）深圳市不动产权第 0140511 号	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	389.10	市场商品房
213	南山统建楼 1 栋 E3	粤（2018）深圳市不动产权第 0141326 号	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	161.71	市场商品房
214	南山统建楼 1 栋 E4	粤（2018）深圳市不动产权第 0140297 号	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	91.32	市场商品房
215	南山统建楼 1 栋 E5	粤（2018）深圳市不动产权第 0141133 号	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	91.32	市场商品房
216	南山统建楼 1 栋 E6	粤（2018）深圳市不动产权第 0141146 号	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	91.32	市场商品房
217	南山统建楼 1 栋 E7	粤（2018）深圳市不动产权第 0141165 号	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	91.32	市场商品房
218	南山统建楼 1 栋 E8	粤（2018）深圳市不动产权第 0141738 号	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	182.68	市场商品房

上表第 162-194 项房产在预案阶段尚为非市场商品房性质，截至本报告书出具日，上述房产已通过补交地价等形式转变为市场商品房性质房产，并取得市场

商品房性质不动产权证书。

上表第 195-218 项房产截至 2018 年 6 月 30 日尚为非市场商品房性质，截至本报告书出具日，上述房产已通过补交地价等形式转变为市场商品房性质房产，并取得市场商品房性质不动产权证书。

①部分房产未办理证载权利人更名手续

上述第 145-150 项龙岗区布吉镇轻工厂房一至六栋房产、第 151-152 项罗湖区黄贝路景贝南 25 栋 105、205 房产、第 153 项罗湖区宝安北路笋岗仓库区单身宿舍丙栋 705-707 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。

根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产按“备案，纳入重组（改制）范围”处理，截至本报告书签署日，深粮集团正在进行上述房产涉税核查办理，待该程序完成后即可向相关部门申请将该等房产的证载权利人变更为其现有名称并换发新房产证。

针对上述部分房产未办理证载权利人更名手续事宜，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：“将全力协助、促使并推动深粮集团或其下属公司办理相应的手续。本次重组完成后，若未来因未完成上述房产证载权利人更名手续事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，福德资本将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

②部分房产未办理过户登记及土地使用期限续展手续

上述第 154-155 项盐田区沙头角中兴街 13 号进出口综合楼前座、后座房产的证载权利人为沙头角进出口。其中，首层为商业用途，土地使用年限为 20 年，从 1982 年 1 月至 2002 年 1 月；其余为办公，土地使用年限为 50 年，从 1982 年 1 月至 2032 年 1 月。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），沙头角进出口公司于2006年改制，该房产剥离至深粮集团，当时首层部分已超过土地使用年限，需要按规定办理续期手续。由于深粮集团对首层超过土地使用年限部分一直未申请办理续期，故未能办理房产转移登记。

根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产按“备案，纳入重组（改制）范围”处理，首层到期部分“理清产权关系并办理土地延期手续后，纳入重组（改制）范围”。截至本报告书出具日，相关国土部门已向深粮集团发出上述房产的补缴地价通知书，深粮集团已完成土地出让金补缴，正在进行涉税核查办理，待该程序完成后即可以办理首层土地使用权期限续展及过户登记手续事宜。

针对上述部分房产未办理过户登记及土地使用期限续展手续事宜，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：“将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的土地使用权期限续展及过户登记手续。本次重组完成后，若未来因未完成上述土地使用权期限续展及过户登记手续事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，福德资本将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后30个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

③部分房产未办理房产过户登记手续

I. 文山楼3栋402

上述第156项罗湖区解放路文山楼3栋402房产的证载权利人为沙头角进出口。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），沙头角进出口公司于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。

根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产按“备案，纳入重组（改制）范围”处理。截至本报告书签署日，深粮集团正在进行上述房产涉税核查办理，待该程序完成后即可向相关部门申请将该等房产的证载权利人变更为

其现有名称并换发新房产证。

II. 广州市东山区环市路天胜村 23 号首层楼

上述第 157 项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沙头角进出口。依据深粮集团于 2006 年 9 月 21 日向深圳市人民政府国有资产监督管理委员会报送的《关于上报〈深圳沙头角进出口贸易公司改制总体方案〉的请示》（深粮集[2006]138 号文件）与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），沙头角进出口于 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。

截至本报告书签署日，深粮集团正在进行上述房产涉税核查办理，待该程序完成后即可向相关部门申请将该等房产的证载权利人变更为其现有名称并换发新房产证。

（2）已获得非市场商品房房屋权属证明的房屋建筑物

截至 2018 年 6 月 30 日，深粮集团及其子公司共拥有 116 项已取得权属证书的非市场商品房性质房产，截至本报告书出具日，其中 24 项已通过补缴地价的形式取得市场商品房权属证书：

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m ²)	附记/权利受限
1	盐田区沙头角中英街进出口商住楼一层南 A	深房地字第 7000052334	深粮集团	商业、住宅	商业	753.00	非市场商品房。根据深国房[2006]53号《关于深圳沙头角进出口贸易公司改制土地资产处理方案的批复》，该房产剥离到深粮集团
2	盐田区沙头角中英街进出口商住楼一层南 B	深房地字第 7000052333	深粮集团	商业、住宅	商业	258.33	非市场商品房。根据深国房[2006]53号《关于深圳沙头角进出口贸易公司改制土地资产处理方案的批复》，该房产剥离到深粮集团

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
							团
3	盐田区沙头角中英街进出口商住楼第二层	深房地字第7000052332	深粮集团	商业、住宅	商业	1,331.39	非市场商品房。根据深国房[2006]53号《关于深圳沙头角进出口贸易公司改制土地资产处理方案的批复》，该房产剥离到深粮集团
4	盐田区沙头角环城路榕树巷进出口职工住宅楼B单元702	深房地字第7000052336	深粮集团	住宅	住宅	61.42	非市场商品房
5	盐田区沙头角恩上村35号三家店住宅楼7D1	深房地字第7000052335	深粮集团	商业、住宅	住宅	66.89	非市场商品房
6	光明新区深粮公明厂区厂房一	深房地字第8000103578号	深粮集团	工业用地	厂房	3,583.57	非市场商品房；土地利用要求及有关权利和责任按深地合字（1996）4-64号《深圳市土地使用权出让合同书》及其深地合字（1996）4-064号之补充协议、深地合字（1996）4-64号之补充合同一执行。
	厂房				3,583.57		
	厂房				3,583.57		
	厂房				3,583.57		
	宿舍				2,350.05		
	宿舍				2,350.05		
	食堂				1,177.18		
7	宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房A）一层	深房地字第5000096535	深粮集团	工业用地	厂房	1,074.90	非市场商品房。建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消第96072号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
8	宝安区观澜镇松元村第	深房地字第	深粮集团	工业用地	厂房	1,235.67	非市场商品房。建筑物未通过消防验收，消防

序号	房产名称	权证编号	记载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m ²)	附记/权利受限
	二栋（厂房A）二层	5000096551					问题应按宝历观消第96072号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
9	宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房A）三层	深房地字第5000096550	深粮集团	工业用地	厂房	1,235.67	非市场商品房。建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消第96072号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
10	宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房A）四层	深房地字第5000096549	深粮集团	工业用地	厂房	1,235.67	非市场商品房。建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消第96072号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
11	宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房A）五层	深房地字第5000096548	深粮集团	工业用地	厂房	1,088.97	非市场商品房。建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消第96072号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
12	宝安区观澜镇松元村第三栋（厂房B）一层	深房地字第5000096547	深粮集团	工业用地	厂房	933.69	非市场商品房。建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消第96072号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
13	宝安区观澜镇松元村第三栋（厂房B）二层	深房地字第5000096553	深粮集团	工业用地	厂房	1,067.92	非市场商品房。建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消第96072号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
14	宝安区观澜镇松元村第三栋（厂房B）三层	深房地字第5000096546	深粮集团	工业用地	厂房	1,067.92	非市场商品房。建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消第96072号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
15	宝安区观澜镇松元村第三栋（厂房B）四层	深房地字第5000096545	深粮集团	工业用地	厂房	1,067.92	非市场商品房。建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消第96072号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
16	宝安区观澜镇松元村第	深房地字第	深粮集团	工业用地	厂房	950.59	非市场商品房。建筑物未通过消防验收,消防

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
	三栋（厂房B）五层	5000096544					问题应按宝历观消第96072号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
17	宝安区观澜街道松元1#厂房	深房地字第5000292361	深粮集团	工业用地	厂房	7,003.4	非市场商品房;本宗地依法转让的,必须整体转让,不得分割转让
	厂房				7,003.4		
	宿舍				4,063.2		
18	宝安区观澜街道松元路厂房三	深房地字第5000309445	深粮集团	一类工业用地	厂房	4,181.17	该宗地权属来源为协议
	宝安区观澜街道松元路厂房四				厂房	3,582.92	
	宝安区观澜街道松元路厂房五				厂房	4,182.1	
	宝安区观澜街道松元路厂房六				厂房	3,583.36	
	宝安区观澜街道松元路厂房七				厂房	4,189.48	
	宝安区观澜街道松元路厂房八				厂房	3,576.96	
	宝安区观澜街道松元路厂房九				厂房	4,189.12	
	宝安区观澜街道松元路厂房十				厂房	7,803.92	
	宝安区观澜街道松元路厂房十一				厂房	4,189.12	
	宝安区观澜街道松元路厂房十二				厂房	6,638.46	
	宝安区观澜街道松元路办公楼				办公	7,362.33	

序号	房产名称	权证编号	记载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
	宝安区观澜街道松元路宿舍二				宿舍	3,972.64	
	宝安区观澜街道松元路宿舍三				宿舍	2,980.32	
	宝安区观澜街道松元路宿舍四				宿舍	2,980.32	
	宝安区观澜街道松元路宿舍五				宿舍	2,980.32	
	宝安区观澜街道松元路宿舍六				宿舍	2,980.32	
	宝安区观澜街道松元路宿舍七				宿舍	3,698.56	
19	宝安区观澜镇松元村第四栋（食堂）一层	深房地字第5000096543	深粮集团	工业用地	食堂	1,141.86	
20	宝安区观澜镇松元村第四栋（食堂）二层	深房地字第5000096552	深粮集团	工业用地	食堂	1,141.86	
21	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋一层	深房地字第5000096541	深粮集团	工业用地	宿舍	467.36	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消96078号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
22	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋二层	深房地字第5000096542	深粮集团	工业用地	宿舍	526.67	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消96078号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
23	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋三层	深房地字第5000096540	深粮集团	工业用地	宿舍	526.67	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消96078号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
24	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋四层	深房地字第5000096539	深粮集团	工业用地	宿舍	526.67	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消96078号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。

序号	房产名称	权证编号	记载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m ²)	附记/权利受限
25	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋五层	深房地字第 5000096538	深粮集团	工业用地	宿舍	526.67	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
26	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋六层	深房地字第 5000096537	深粮集团	工业用地	宿舍	526.67	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
27	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋七层	深房地字第 5000096536	深粮集团	工业用地	宿舍	526.67	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
28	宝安区观澜街道松元厂房一栋一层	深房地字第 5000472457 号	深粮集团	一类工业用地	其他	884.40	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
29	宝安区观澜街道松元厂房一栋二层	深房地字第 5000471350 号	深粮集团	一类工业用地	其他	884.40	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
30	宝安区观澜街道松元厂房一栋三层	深房地字第 5000471349 号	深粮集团	一类工业用地	其他	884.40	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
31	宝安区观澜街道松元厂房一栋四层	深房地字第 5000471348 号	深粮集团	一类工业用地	其他	884.30	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
32	宝安区观澜街道松元厂房二栋一层	深房地字第 5000472947 号	深粮集团	一类工业用地	其他	916.20	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
33	宝安区观澜街道松元厂房二栋二层	深房地字第 5000472941 号	深粮集团	一类工业用地	其他	916.20	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
34	宝安区观澜街道松元厂	深房地字第	深粮集团	一类工业	其他	916.20	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m ²)	附记/权利受限
	房二栋三层	5000472295号		用地			观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
35	宝安区观澜街道松元厂房二栋四层	深房地字第 5000472455号	深粮集团	一类工业用地	其他	916.10	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
36	宝安区观澜街道松元厂房三栋一层	深房地字第 5000472453号	深粮集团	一类工业用地	其他	915.50	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
37	宝安区观澜街道松元厂房三栋二层	深房地字第 5000472406号	深粮集团	一类工业用地	其他	915.50	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
38	宝安区观澜街道松元厂房三栋三层	深房地字第 5000472305号	深粮集团	一类工业用地	其他	915.50	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
39	宝安区观澜街道松元厂房三栋四层	深房地字第 5000472304号	深粮集团	一类工业用地	其他	915.60	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
40	宝安区观澜街道松元宿舍四栋一层	深房地字第 5000472303号	深粮集团	一类工业用地	其他	165.60	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
41	宝安区观澜街道松元宿舍四栋二层	深房地字第 5000472301号	深粮集团	一类工业用地	其他	204.00	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
42	宝安区观澜街道松元宿舍四栋三层	深房地字第 5000472302号	深粮集团	一类工业用地	其他	204.00	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
43	宝安区观澜街道松元宿舍四栋四层	深房地字第 5000472299号	深粮集团	一类工业用地	其他	204.00	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验

序号	房产名称	权证编号	记载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
							收合格后方可使用。
44	宝安区观澜街道松元宿舍四栋五层	深房地字第 50004722 91 号	深粮集团	一类工业用地	其他	203.90	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
45	宝安区观澜街道松元宿舍四栋六层	深房地字第 50004722 90 号	深粮集团	一类工业用地	其他	203.90	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
46	宝安区观澜街道松元宿舍五栋一 A	深房地字第 50004722 94 号	深粮集团	一类工业用地	其他	124.00	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
47	宝安区观澜街道松元宿舍五栋一 B	深房地字第 50004722 97 号	深粮集团	一类工业用地	其他	176.90	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
48	宝安区观澜街道松元宿舍五栋二层	深房地字第 50004722 85 号	深粮集团	一类工业用地	其他	325.40	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
49	宝安区观澜街道松元宿舍五栋三层	深房地字第 50004724 61 号	深粮集团	一类工业用地	其他	325.40	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
50	宝安区观澜街道松元宿舍五栋四层	深房地字第 50004724 62 号	深粮集团	一类工业用地	其他	325.40	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
51	宝安区观澜街道松元宿舍五栋五层	深房地字第 50004724 64 号	深粮集团	一类工业用地	其他	325.40	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。
52	宝安区观澜街道松元宿舍五栋六层	深房地字第 50004724 59 号	深粮集团	一类工业用地	其他	325.40	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96078 号要求进行整改,经有关部门验收合格后方可使用。

序号	房产名称	权证编号	记载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m ²)	附记/权利受限
53	宝安区观澜街道松元第1栋（厂房）一层	深房地字第5000471356号	深粮集团	一类工业用地	厂房	785.21	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消96066号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
54	宝安区观澜街道松元第1栋（厂房）二层	深房地字第5000471355号	深粮集团	一类工业用地	厂房	785.21	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消96066号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
55	宝安区观澜街道松元第1栋（厂房）三层	深房地字第5000471354号	深粮集团	一类工业用地	厂房	785.21	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消96066号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
56	宝安区观澜街道松元第1栋（厂房）四层	深房地字第5000471353号	深粮集团	一类工业用地	厂房	785.21	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消96066号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
57	宝安区观澜街道松元第2栋（厂房）一层	深房地字第5000472946号	深粮集团	一类工业用地	厂房	785.70	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消96066号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
58	宝安区观澜街道松元第2栋（厂房）二层	深房地字第5000471351号	深粮集团	一类工业用地	厂房	785.70	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消96066号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
59	宝安区观澜街道松元第2栋（厂房）三层	深房地字第5000471352号	深粮集团	一类工业用地	厂房	785.70	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消96066号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
60	宝安区观澜街道松元第2栋（厂房）四层	深房地字第5000471362号	深粮集团	一类工业用地	厂房	785.70	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消96066号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
61	宝安区观澜街道松元第3栋（宿舍）一层	深房地字第5000471358号	深粮集团	一类工业用地	宿舍	248.50	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历观消96066号要求进行整改，经验收合格后方可使用。
62	宝安区观澜街道松元第	深房地字第	深粮集团	一类工业	宿舍	314.21	建筑物未通过消防验收，消防问题应按宝历

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
	3栋（宿舍） 二层	50004713 61号		用地			观消 96066 号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
63	宝安区观澜街道松元第3栋（宿舍） 三层	深房地字第 50004713 60号	深粮集团	一类工业用地	宿舍	314.21	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96066 号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
64	宝安区观澜街道松元第3栋（宿舍） 四层	深房地字第 50004713 59号	深粮集团	一类工业用地	宿舍	314.21	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96066 号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
65	宝安区观澜街道松元第3栋（宿舍） 五层	深房地字第 50004713 57号	深粮集团	一类工业用地	宿舍	314.21	建筑物未通过消防验收,消防问题应按宝历观消 96066 号要求进行整改,经验收合格后方可使用。
66	宝安区观澜街道松元深粮员工宿舍楼宿舍	粤（2017） 深圳市不动产权第 0112985 号	深粮集团	工业用地	宿舍	842.79	非市场商品房。1. 本宗地权属来源为协议,土地用途为工业用地,用地价款为人民币 113,338.5 元; 2. 本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字（97）4-051 号《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议一、补充合同二、三、四执行。
67	宝安区观澜街道松元深粮工业厂厂房	粤（2017） 深圳市不动产权第 0112986 号	深粮集团	工业用地	厂房	3,021.71	非市场商品房。1. 本宗地权属来源为协议,土地用途为工业用地,用地价款为人民币 394,831.5 元; 2. 本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字（97）4-052 号《深圳市土地使用权出让合同书》及补充合同一、二、三执行。
68	南山区北环路福粮仓库 仓库楼	深房地字第 40004685 29	深粮集团	仓库、 办公、 宿舍、 配电房	仓库	6,428.53	非市场商品房
	办公				1,281.74		

序号	房产名称	权证编号	记载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m ²)	附记/权利受限
	南山区北环路福粮仓库宿舍楼				宿舍	1,643.37	
69	南山区北环路嘉丽米厂仓库	深房地字第4000374865	深粮集团	仓储用地	仓库	6,708.73	根据深地合字（1991）0069号第二补充协议书规定，职工宿舍668.51平方米为商品房外，其余房产均为非商品房
	加工厂				468.78		
	职工宿舍				1,249		
70	罗湖区南极路南华大厦主楼一层-三层（C座）	深房地字第2000518260	深粮集团	商业、办公、住宅	综合楼	1,185.84	非市场商品房
71	南山统建楼1栋E1	深房地字第4000376516	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	408.00	非市场商品房
72	南山统建楼1栋E2	深房地字第4000376517	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	389.10	非市场商品房
73	南山统建楼1栋E3	深房地字第4000376518	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	161.71	非市场商品房
74	南山统建楼1栋E4	深房地字第4000376519	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	91.32	非市场商品房
75	南山统建楼1栋E5	深房地字第4000376520	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	91.32	非市场商品房
76	南山统建楼1栋E6	深房地字第4000376521	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	91.32	非市场商品房
77	南山统建楼1栋E7	深房地字第4000376522	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	91.32	非市场商品房
78	南山统建楼1栋E8	深房地字第4000376523	深粮集团	住宅、商业、餐厅	办公	182.68	非市场商品房

序号	房产名称	权证编号	记载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
79	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋一层	深房地字第2000518720	深粮集团	居住用地	综合	810.30	非市场商品房
80	罗湖区湖贝路12号粮食集团综合楼	深房地字第2000184870	深粮集团	门市部	商业、办公	2,003.19	非市场商品房。用途：一单元101为商业，其他为办公
81	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼105	深房地字第7000053817	深粮集团	商业用地	商业	86.69	非市场商品房
82	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼205	深房地字第7000053818	深粮集团	商业用地	办公	86.69	非市场商品房
83	罗湖区宝安北路笋岗仓库823整栋	深房地字第2000394501	深粮集团	工业仓储	仓储	17,618.87	非市场商品房。根据（2007）8165号增补协议书规定，深圳市粮食集团改制时上述粮食储备库须剥离给深圳市投资控股有限公司，采取租赁方式交由深圳市粮食集团有限公司使用
84	罗湖区宝安北路笋岗仓库822栋C	深房地字第2000394502	深粮集团	工业仓储	仓储	897.88	非市场商品房。根据（2007）8165号增补协议书规定，深圳市粮食集团改制时上述粮食储备库须剥离给深圳市投资控股有限公司，采取租赁方式交由深圳市粮食集团有限公司使用
85	罗湖区宝安北路笋岗仓库819栋A1	深房地字第2000394483	深粮集团	工业仓储	仓储	962.86	非市场商品房。根据（2007）8165号增补协议书规定，深圳市粮食集团改制时上述粮食储备库须剥离给深圳市投资控股有限公司，采取租赁方式交由深圳市粮食集团有限公司使用
86	田心东路综合楼1栋603	深房地字第变更登记4800027	沙头角粮食	住宅用地	-	90.04	非市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
87	南山区北环大道北科苑路西深圳市面粉厂食品车间	粤（2016）深圳市不动产权第0069697	深粮集团	-	厂房	2,387.20	非市场商品房。根据深规土二局函[2015]1093号市规划国土委第二直属管理局关于T401-0006宗地内房产使用年限续期事宜的复函，T401-0006宗地的土地使用年限可顺延至50年，从1990年10月2日至2040年10月1日止。
	厂房				3,905.11		
	仓库				1,892.69		
	仓库				925.34		
	厂房				3,638.91		
	厂房				2,438.45		
	工业配套				78.07		
	工业配套				4,139.08		
88	南山区松坪山生活公寓4栋501	深房地字第4000476939	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	50.30	非市场商品房
89	南山区松坪山生活公寓4栋502	深房地字第40004769	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房

序号	房产名称	权证编号	记载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
		42					
90	南山区松坪山生活公寓4栋503	深房地字第4000476940	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房
91	南山区松坪山生活公寓4栋504	深房地字第4000476955	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房
92	南山区松坪山生活公寓4栋505	深房地字第4000476948	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房
93	南山区松坪山生活公寓4栋506	深房地字第4000476947	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房
94	南山区松坪山生活公寓4栋507	深房地字第4000476946	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房
95	南山区松坪山生活公寓4栋508	深房地字第4000476954	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房
96	南山区松坪山生活公寓4栋509	深房地字第4000476949	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房
97	南山区松坪山生活公寓4栋510	深房地字第4000476951	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房
98	南山区松坪山生活公寓4栋511	深房地字第4000476937	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	39.66	非市场商品房
99	南山区松坪山生活公寓4栋512	深房地字第4000476952	深粮集团	单身宿舍、食堂	单身宿舍	50.30	非市场商品房
100	东部集团松坪山住宅4栋105	深房地字第4000182444	深粮集团	住宅	住宅	87.94	非市场商品房
101	东部集团松坪山住宅4栋505	深房地字第4000182440	深粮集团	住宅	住宅	87.94	非市场商品房

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
102	东部集团松坪山住宅4栋705	深房地字第4000182442	深粮集团	住宅	住宅	87.94	非市场商品房
103	松坪山单身宿舍16栋410-421	深房地字第4000124199	面粉公司	居住用地	单身宿舍	484.51	房屋用途：单身宿舍
104	松坪山单身宿舍16栋510-521	深房地字第4000124200	面粉公司	居住用地	单身宿舍	484.51	房屋用途：单身宿舍
105	松坪山生活区公寓4栋401	深房地字第4000022069	面粉公司	居住用地	单身宿舍	50.30	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
106	松坪山生活区公寓4栋402	深房地字第4000022070	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
107	松坪山生活区公寓4栋403	深房地字第4000022078	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
108	松坪山生活区公寓4栋404	深房地字第4000022075	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
109	松坪山生活区公寓4栋405	深房地字第4000022072	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
110	松坪山生活区公寓4栋406	深房地字第4000022076	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
111	松坪山生活区公寓4栋407	深房地字第4000022080	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
112	松坪山生活区公寓4栋408	深房地字第4000022074	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
113	松坪山生活区公寓4栋409	深房地字第4000022082	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
114	松坪山生活区公寓4栋410	深房地字第4000022071	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
115	松坪山生活区公寓4栋411	深房地字第4000022077	面粉公司	居住用地	单身宿舍	39.66	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让
116	松坪山生活区公寓4栋412	深房地字第4000022073	面粉公司	居住用地	单身宿舍	50.30	房屋用途：单身宿舍；该房产为工业厂房配套用房，转让时，有条件、有规定，应与对应配套厂房一起转让

①可以通过补交地价转为市场商品房的房产

根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述第1-86项房产按“补缴地价，转为商品性质后，纳入重组（改制）范围。其中土地性质为工业及仓储用地的，限整体转让。”

其中，第1-3项中英街进出口商住楼、第4项沙头角榕树巷B702、第5项沙头角恩上村三家店7D1、第6项公明工业园、第68项福粮仓库、第69项嘉丽米厂、第70项南华大厦主楼一层-三层（C座）、第71-78项南山统建楼、第79项田贝四路田苑5-11综合楼8栋一层、第80项罗湖区湖贝路12号粮食集团综合楼、第81-82项中英街商贸楼105、205、第83-85项笋岗仓库、第86项南山区田心东路603等房产，截至2018年6月30日，深粮集团已完成土地出让金补缴，正在进行上述房产的涉税核查办理，待该程序完成后即可向相关部门申请换

发商品性质的房地产权证；第 7-67 项观澜厂区相关房产，相关国土部门已出具补缴地价通知书，截至 2018 年 6 月 30 日，深粮集团正在补缴地价，待补缴完成即可办理涉税核查及申请换发商品性质的房地产权证。

截至本报告书出具日，上述第 1-6 项、第 68-70 项、第 71-78 项、第 79-85 项房产已由非商品房性质转换为商品房性质。

I. 部分房产在其非市场商品房房产证颁发时尚未通过消防验收

上述第 7-16 项宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房 A）一层至五层、第三栋（厂房 B）一层至五层房产，第 21-52 项宝安区观澜镇松元村宿舍一栋一层至七层、松元厂房一栋一层至四层、松元厂房二栋一层至四层、松元厂房三栋一层至四层、松元宿舍四栋一层至六层、松元宿舍五栋一 A、松元宿舍五栋一 B、松元宿舍五栋二层至六层房产，以及第 53-65 项宝安区观澜街道松元第 1 栋（厂房）一层至四层、松元第 2 栋（厂房）一层至四层、松元第 3 栋（宿舍）一层至五层房产在其非市场商品房房产证颁发时尚未通过消防验收，但其后均已整改完毕，且在报告期内上述物业均通过主管消防部门历年消防年检，未被下达过整改通知书。

II. 部分房产未办理过户登记手续

上述第 86 项南山区田心东路综合楼 1 栋 603 的房产已办理非商品性质房地产证，证载权利人为沙头角粮食。根据深圳市国土资源和房产管理局《关于深圳市沙头角粮食有限公司改制土地资产处置方案的批复》（深国房〔2005〕698 号），深圳市沙头角粮食有限公司于 2005 年改制，该房产剥离至深粮集团。根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产按“补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围”。

截至本报告书签署日，相关国土部门已向深粮集团发出了上述房产的补缴地价单，待补缴地价及涉税核查办理完成后，深粮集团即可向相关部门申请在换发商品房性质房屋产权证的同时将该等房产的证载权利人变更为其现有名称。

针对上述部分房产未办理过户登记手续事宜，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：“将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的过户手续。本次重组完成后，若未来因未完成上述物业的权利人变更事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

III. 部分房产未办理土地使用期限续展手续

上述第 81-82 项中英街商贸综合楼 105、205 已办理非商品性质房地产证，证载权利人为深粮集团。土地使用年限为 20 年，从 1991 年 11 月 12 日至 2011 年 11 月 11 日，用途为商业。

根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产“办理土地续期手续后，按照补地价，转商品性质纳入重组（改制）范围”处理。截至本报告书签署日，深粮集团已经完成土地出让金缴纳，正在进行上述房产涉税核查办理，待该程序完成后即可向相关部门申请核发商品性质的房地产权证。

针对上述部分房产未办理土地使用期限续展手续事宜，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：“将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的土地使用权期限展续。本次重组完成后，若未来因未完成上述土地使用权期限展续事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

IV. 笋岗库

上述第 83-85 项笋岗仓库 823 栋整栋、822 栋 C、819 栋 A1 为深粮集团作为所有权人的物业，已办理非市场商品房性质房地产证，土地使用期限自 1985 年 1 月 16 日至 2035 年 1 月 15 日。

1985 年 7 月 18 日，深粮集团前身深圳市粮油贸易公司（简称“深粮贸易公

司”)与深圳笋岗仓库企业有限公司签订《笋岗仓库区仓库买卖合同书》(深笋企合字第7号),向其购买取得了上述第83项笋岗仓库823栋整栋房产,建筑面积17,618.87平方米;1987年1月16日,深粮贸易公司与深圳笋岗仓库企业有限公司签订《笋岗仓库区仓库买卖合同书》(深笋企合字第87-06号),向其购买取得了上述第85项笋岗仓库819栋A1房产,建筑面积962.86平方米;1987年3月10日,深粮集团前身深圳市粮食公司与深圳笋岗仓库企业有限公司签订《笋岗仓库区仓库买卖合同书》(深笋企合字第87-07号),向其购买取得了上述第84项笋岗仓库822栋C房产,建筑面积897.88平方米。

由于在上述仓库买卖合同订立时,该等土地使用年限为20年,从1985年1月15日至2005年1月15日为止,为延长土地使用期限,2007年8月6日,深粮集团与深圳市国土资源和房产管理局签订了(2007)8165号《增补协议书》。深圳市国土资源和房产管理局同意延长该土地使用年限至50年,至2035年1月15日止,同时约定深粮集团改制时该等房产须剥离给深投控,采用租赁方式交由深粮集团使用。

2018年1月31日,深粮集团与深圳市国资委共同向深圳市规土委提交了《关于深圳市粮食集团有限公司重组土地资产处置方案的申请》,申请上述笋岗仓库823栋整栋、822栋C、819栋A1在本次重大资产重组中无需剥离至深投控,并纳入重组土地资产范围。

根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》,上述房产按“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。”截至本报告书签署日,相关国土部门已向深粮集团发出了上述房产的补缴地价单,待补缴地价及进行涉税核查办理完成后,深粮集团即可向相关部门申请在换发商品房性质房屋产权证的同时将该房产原房产证附记中“深粮集团改制时该等房产须剥离给深投控,采用租赁方式交由深粮集团使用”的相关限制取消。

针对上述笋岗仓库房产暂未办理完成非商品房登记为商品房事宜,深粮集团控股股东福德资本承诺:“对于上述笋岗仓库房产暂未办理取消该房产不动产权

证附记中关于约定深粮集团改制时该房产须剥离给深投控的相关限制事宜，在本次重组完成后，若未来因笋岗仓库房产未能及时办理非商品房登记为商品房事宜限制导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，福德资本将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

②维持现状（非市场商品房）的房产

I 南山区北环大道面粉厂

上述第 87 项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、锅炉房及办公宿舍楼为深粮集团作为所有权人的房产，目前作为深粮集团下属企业面粉公司的主要经营场所，已办理非市场商品房性质房地产证，土地使用期限自 1990 年 10 月 2 日至 2040 年 10 月 1 日。上述第 88-116 项南山区松坪山生活区公寓房产分别为深粮集团、面粉公司作为所有权人的房产，目前作为深粮集团下属企业面粉厂厂房配套单身宿舍，已办理非市场商品房性质房地产证，其中第 88-102 项房产已办理非商品性质房地产证，产权登记人为深粮集团，土地使用年限为 70 年，从 1996 年 4 月 8 日至 2066 年 4 月 7 日，用途为单身宿舍、住宅；第 103-104 项房产已办理非商品性质房地产证，产权登记人为面粉公司，土地使用年限为 70 年，从 1998 年 4 月 23 日至 2068 年 4 月 22 日，用途为单身宿舍；第 105-116 项房产已办理非商品性质房地产证，产权登记人为面粉公司，土地使用年限为 70 年，从 1996 年 4 月 8 日至 2066 年 4 月 7 日，用途为单身宿舍。

上述房产位于深圳市高新技术园区内。根据《深圳经济特区高新技术产业园条例》（2001 年 3 月 22 日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第六次会议通过并在 2006 年修订）（以下简称《高新条例》）第三十一条“禁止改变高新区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”，因此，该等房产暂无法由非商品房性质转为商品房。

此外，根据《高新条例》第四十三条“企业或者项目有下列情形之一的，应当迁出高新区：（三）已在高新区内设立，但不符合本条例第三十六条规定的。”

《高新条例》第三十六条规定，进入高新区的企业或项目，……并具备下列条件之一……（一）市政府科技行政管理部门认定的高新技术企业或者项目；（二）国内外知名高新技术企业；（三）为高新区的高新技术企业提供相关配套服务的企业或者机构……。由于深粮集团及实际使用该物业的面粉公司不符合《高新条例》第三十六条规定的入园企业资格，面粉公司面临需要迁出高新技术园区的风险。但根据《高新条例》第四十四条（二）规定：“已在高新区内设立，但不符合本条例第三十六条规定的企业，由高新区行政管理机构下达限期整改通知书，整改期限为三年。期满仍未达到入区资格的，应当自期满之日起三个月内迁出高新区。”因此，即使面粉公司面临上述搬迁风险，但根据《高新条例》的规定，面粉公司有三年的整改期限。

根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，第 88 项“南山区北环大道面粉厂”相关房产及第 89-117 项面粉厂厂房配套单身宿舍南山区松坪山生活区公寓相关房产按“维持土地使用现状，不做项目变更，不做产权变更，按非商品房性质纳入重组（改制）范围”；但同时要求深粮集团针对上述要求事项向深圳市规土委作出承诺，承诺其未来将积极配合深圳市高新技术产业园区土地规划调整。据此，深粮集团向深圳市规土委出具《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》（深粮函【2018】1 号）：“同意深圳市面粉厂维持土地使用现状，不做项目变更，按非商品性质纳入本次重组资产范围。我司承诺未来将积极配合深圳市高新技术产业园土地规划调整”。

截至本报告书签署日，深粮集团或面粉公司未收到高新区行政管理机构下达限期整改或要求面粉公司搬迁的通知书，且深粮集团已在东莞市建设深粮食品深加工项目，新建面粉厂预计于 2019 年投产并能够完全满足目前面粉公司的产能。因此，一旦面粉公司收到高新区行政管理机构要求期限整改或搬迁的通知，面粉公司将按照通知的要求进行整改或搬迁至东莞面粉车间，不会对面粉公司的生产经营带来严重中断的风险。

针对上述事项，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：“在本次重组完成后，若未来深粮集团或者面粉公司因未能办理非商品房登记为商品房或因被要求搬迁而对其经营产生影响等事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，福德资本将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后30个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

（3）无证房屋建筑物

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司尚未办妥房产证的房屋建筑物情况如下：

序号	所属单位	项目名称	房产名称	建筑面积(m ²)
1	深粮集团	-	南山区沙河西路深圳市曙光粮食储备库	45,254.34
2	食品产业园	-	食品产业园办公楼	2,856
3	深粮物流	粮食仓储及配套工程(A仓)	消防泵房	43.65
			立筒仓	13,146.87
			工作塔、汽车接发站	5,950.15
			消防水池	70.56
4	深粮物流	粮食仓储及码头配套工程(二期)(B仓)	转运塔	2,173.51
			立筒仓	-
			2号输送栈桥	-

粮食仓储及配套工程(A仓)和粮食仓储及码头配套工程(二期)(B仓)分别于2017年6月14日和2018年5月10日完成竣工验收备案，目前正在进行竣工测量，待测量完成即可办理不动产权属证明。

①曙光粮库

1995年11月30日深圳市规划国土局与深粮集团签订《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(95)152号)，将地块编号为T505-8，土地面积约30,052.2平方米的土地出让给深粮集团使用；土地使用年期为50年，自1995年11月30

日至 2045 年 11 月 30 日止；计入容积率总建筑面积不超过 37,200 平方米，其中粮仓 30,800 平方米，粮食加工厂房 2,400 平方米，办公综合楼 4,000 平方米。

曙光粮库于 1998 年完成竣工验收，根据深圳市规划国土局地籍测绘大队于 1998 年 4 月 8 日出具的《建设工程竣工测量报告》，曙光粮库实际建设面积 42,209.32 平方米。2003 年 11 月，深圳市规划与国土资源局出具《深圳市规划国土部门处理违章罚款通知书》，对曙光粮库超建违章行为予以罚款 202,410 元，深粮集团于 2003 年 11 月 14 日缴纳了上述罚款，但由于超规划报建未核定面积，未能办理规划验收及产权登记。

深粮集团于 2005 年 12 月 8 日向深圳市国土部门提交了《关于办理曙光粮食储备库超面积用地手续的请示》（深粮集〔2005〕189 号）。2006 年 12 月 8 日深圳市国土资源和房产管理局同深粮集团签订了《深圳市土地使用权出让合同书》第一补充协议书（深地合字（1995）0152 号），该补充协议书载明：曙光粮库项目实际竣工建筑面积 42,239 平方米，超建 5,039 平方米，规划部门已作处理；深圳市国土资源和房产管理局同意超建面积保留使用，免收地价，将该地块建筑面积调整为 42,239 平方米，其中仓库 36,590 平方米、单身宿舍 2,085 平方米、办公综合楼 3,564 平方米，均为非商品房；其他要求与原出让合同书一致。

根据深圳市规土委《土地资产处置批复》，曙光粮库“按最终规划验收并确认的面积补地价，转商品性质，纳入重组（改制）范围，限整体转让”。截至本报告书签署日，深粮集团已申请土地面积测绘与地价核算，后续将启动申请规划保留、补签用地合同、根据测绘核算地价缴纳土地出让金、申请规划验收等手续。

2018 年 5 月 28 日，深圳市规土委地籍测绘大队已完成对曙光粮库的测绘，并出具《建设工程竣工测量报告》，曙光粮库实际测绘面积为 45,335.79 平方米，2018 年 5 月 29 日，深粮集团已向相关主管部门提交了建设工程规划验收的申请，并于同日取得受理回执。

2018 年 9 月 29 日，深圳市规划和国土资源委员会南山管理局出具《市规划

国土委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》（深规土南函〔2018〕1140号），原则同意对曙光库超建面积进行保留，合计保留建筑物13栋，总建筑面积45,254.34平方米。

针对曙光粮库尚未办理房产证事宜，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：“在本次重组完成后，若未来因曙光粮食储备库房产土地未能及时通过竣工验收及完成办理商品房登记事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后30个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

②食品产业园办公楼

坐落于东莞市麻涌镇漳澎村虎门港麻涌港区淡水河北岸、建筑面积为2,087.84平方米的一栋建筑为食品产业园的自建房产。该项目名称为“东莞市国际食品码头仓储项目办公楼”，坐落于东府国用（2009）第特190号土地证对应地块上，且已于2009年10月19日取得《建设工程规划许可证》（建字第2009-30-050号），于2010年5月12日取得《建筑工程施工许可证》（编号：4419002010051200501）。该项目于2012年6月18日完成土建施工，但由于规划及报建历史资料不全，该项目一直无法办理规划验收与施工验收备案。此外，食品产业园还于2015年对于该办公楼项目加盖一层自用于员工宿舍。目前，已经重新启动向相关政府部门的报建审批手续。

针对上述事项，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：“若深粮集团及其控股子公司因自有或租赁的场地和/或房产不符合相关的法律、法规，而被有关主管政府部门要求收回场地和/或房产或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因场地和/或房产瑕疵的整改而发生的任何损失或支出，承诺人将承担深粮集团及控股子公司因前述场地和/或房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使上市公司及深粮集团免受损害。”

（4）租赁房屋建筑物

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司主要租赁的房屋建筑物具体情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁期限	面积(m ²)	租赁物业地址
1	深粮集团	农产品	1996.9 至 2046.9	41.22	布吉农产品批发市场 F105 号档位
2	深粮集团	农产品	1996.11 至 2046.10	47.11	布吉农产品批发市场 F106 号档位
3	深粮集团	农产品	1996.9 至 2046.9	41.22	布吉农产品批发市场 F205 号档位
4	深粮集团	农产品	1996.9 至 2046.9	47.11	布吉农产品批发市场 F206 号档位
5	深粮集团	农产品	1996.9 至 2046.9	59.38	布吉农产品批发市场 F207 号档位
6	深粮集团	福田农产品	1997.6 至 2047.6	39.24	福田农产品批发市场 一层 A63 号
7	深粮集团	福田农产品	1998.12 至 2048.12	39.24	福田农产品批发市场 一层 A67 号
8	深粮集团	福田农产品	1998.12 至 2048.12	39.24	福田农产品批发市场 一层 A69 号
9	深粮集团	福田农产品	1998.12 至 2048.12	39.24	福田农产品批发市场 一层 A71 号
10	深粮集团	福田农产品	1998.12 至 2048.12	39.24	福田农产品批发市场 一层 A79 号
11	深粮集团	福田农产品	1998.12 至 2048.12	39.24	福田农产品批发市场 一层 A81 号
12	深粮集团	福田农产品	1998.12 至 2048.12	39.24	福田农产品批发市场 一层 A93 号
13	深粮集团	福田农产品	1998.12 至 2048.12	39.24	福田农产品批发市场 一层 A95 号
14	深粮集团	福田农产品	1998.12 至 2048.12	39.24	福田农产品批发市场 一层 A97 号
15	面粉公司	福田农产品	1997.6 至 2047.6	39.24	福田农产品批发市场 一层 A65 号
16	多喜米	深圳市宝福珠宝园文化创意园有限公司	2017.7 至 2020.7	400.00	深圳市龙岗区南湾街道布澜路南侧宝福李朗珠宝园
17	华联粮油	锦州渤海物流发展有限责任公司	2018.03 至 2019.03		锦州经济技术开发区锦港大街 1 段 56 号综合办公楼四楼 401、402、403（套间）
18	深粮集团	深圳市国资委（或授权单位）	-	95,476.77	龙岗布吉平湖交界处

①已订立租赁合同物业

深粮集团及其控股子公司的租赁房产存在以下情况：①出租方未提供该等房产的权属证明文件和/或其有权出租该等房产的证明文件；②上述第 1-15 项租赁房产的租赁期限均超过 20 年；③多喜米租赁的位于深圳市龙岗区南湾街道布澜路南侧宝福李朗珠宝园对应的土地为划拨用地，深圳市宝福珠宝园文化创意园有限公司转租上述建筑物未经权利人龙岗区布吉镇上李朗村委的同意，亦未取得经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准；④未经出租方同意，深粮集团及其子公司将上述第 1-15 项租赁房产转租给第三方使用；⑤深粮集团及其控股子公司的租赁房产均未办理房屋租赁登记备案。

基于上述，深粮集团及其控股子公司租赁房产存在的瑕疵可能影响深粮集团及其控股子公司继续使用该等租赁房产，且根据《商品房屋租赁管理办法》，深粮集团及其控股子公司的租赁房产未办理房屋租赁登记备案可能会被主管部门处以罚款。

但鉴于：①《中华人民共和国合同法》（以下简称“合同法”）于 1999 年 10 月 1 日生效，上述第 1-15 项租赁房产的租赁关系实际在 1998 年及之前成立的，当时适用的《中华人民共和国民法通则》和《中华人民共和国合同法》并未对租赁期限有明确限制。而根据 1999 年《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》第 1 条规定，合同法实施以前成立的合同发生纠纷起诉到人民法院的，除本解释另有规定的以外，适用当时的法律规定，当时没有法律规定的，可以适用合同法的有关规定。因此，适用该等租赁合同成立时的法律规定，该等租赁合同仍然有效；②根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》的规定，“法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力”，故未办理房屋租赁登记本案不会导致房屋租赁合同无效；③该等房产非深粮集团及其控股子公司的主要生产经营场所，对深粮集团的主营业务收入贡献极小；④深粮集团控股股东福德资本就深粮集团及其控股子公司租赁物业瑕疵出具的承诺函，若深粮集团及控股子公司因其租赁的场地和/或房产不符合

相关的法律、法规，而被有关主管政府部门处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因此而发生的任何损失或支出，深粮集团及控股子公司因此而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用将由福德资本予以承担。

综上，深粮集团及其控股子公司的该等租赁物业瑕疵不会对深粮集团的生产经营产生重大不利影响，亦不会对本次交易构成实质性法律障碍。

②拟订立租赁合同物业

I. 平湖粮库情况

深粮集团实际占有并使用的平湖粮库系由深圳市政府投资建设，由市政府委托深粮集团作为建设单位和使用单位，产权归市政府并交由国资委管理的资产。平湖粮库于 2007 年投入建设，2009 年竣工。平湖粮库建筑面积为 95,476.77 平方米，其中仓储设施建筑面积 90,671.13 平方米，附属设施建筑面积 1,582.06 平方米，仓储配套管理用房建筑面积为 3,223.58 平方米。报告期内，深粮集团一直无偿使用平湖粮库。经深圳市人民政府办公厅相关会议决议，平湖粮库不纳入本次重组资产范围，将以合理价格租赁给深粮集团继续使用，其具体情况如下：

根据深圳市人民政府办公厅 2005 年 11 月 22 日下发的《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 号文）与深圳市发展和改革局 2005 年 12 月 23 日下发的《关于深圳市区粮食储备库项目可行性研究报告的批复》（深发改〔2005〕1257 号文），拟建设项目平湖粮库为深圳市市属粮库，建设用地面积为 77,065.18 平方米，建设总仓容为 17 万吨，包括楼房仓 5 栋，库容 12.5 万吨，浅园仓 10 座，库容 4.5 万吨；项目总建筑面积 90,647 平方米，包括生产设施面积 85,715 平方米，辅助生产设施面积 3,332 平方米（其中粮食质量检验检测面积 800 平方米），办公生活设施 1,600 平方米。平湖项目由深圳市政府投资建设，由市政府委托深粮集团作为建设单位和使用单位代为签订土地出让合同及办理其他有关手续；粮库建成后，产权归市政府并交由国资委管理。

根据 2006 年 12 月 29 日深圳市国土资源和房产管理局与深粮集团签订的《深

圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2006）5136号），平湖粮库土地坐落编号为G04402-0014，土地面积约为77,065.18平方米，土地使用年限为50年，自2006年12月29日至2056年12月28日止，土地用途为仓储用地，土地性质为非商品房用途。合同附加条款3说明，根据深府〔2001〕94号文规定，该地块的权利人属于深圳市人民政府，实际使用单位（深粮集团）仅享有占有和使用权，无收益和处分权；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。

根据深圳市人民政府办公厅2007年3月23日下发的141号《关于研究平湖市属粮食储备库项目建设问题的会议纪要》与2008年3月深圳市重大项目协调领导小组办公室颁发的《重大项目证书》（项目代码：301200600520），平湖粮库的建设单位为深圳市建筑工务署，深粮集团作为项目使用单位配合市建筑工务署的粮库建设工作。

根据2009年12月3日深圳市地籍测绘大队出具《深圳市建设工程竣工测量报告》（深测房（竣）B2-20091300号），深圳市粮食储备库地面以上建筑面积为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为3223.58平方米。

报告期内，深粮集团一直无偿使用平湖粮库。2018年1月18日，深圳市人民政府办公厅会同有关部门召开深粮集团土地处置有关工作的会议，会议议定：平湖粮库由市政府投资建设，是承担政府储备粮功能的主要平台，按照《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号文）要求，其产权由深圳市国资委代深圳市政府持有，因此，平湖粮库不纳入本次重组资产范围，建议同意以合理价格租赁给深粮集团继续使用。

截至本报告书签署日，平湖粮库正在进行竣工决算，待决算完成，深粮集团将与平湖粮库产权人（或其授权单位）按市场公允租赁价格签订长期租赁协议，由深粮集团继续使用该房产。

II. 不能继续使用平湖粮库及补缴租金风险

根据《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）及《关于深圳市区粮食储备库项目可行性研究报告的批复》（深发改【2005】1257号）等相关文件，平湖粮库“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”。由于深粮集团需要承担深圳市政府主要粮食储备业务，平湖粮库筹建时即由市政府明确交由市粮食集团有限公司（深粮集团）使用，从未要求深粮集团支付平湖粮库租金，且平湖粮库完成建设之后至今的维修、维护、水电等费用均由深粮集团支出。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》，平湖粮库产权由市国资委代市政府持有，以合理价格租赁给深粮集团继续使用，并办理长期租赁手续。截至本报告书签署日，平湖粮库正在进行竣工决算，尚未交由深圳市国资委持有，待深圳市国资委代市政府持有平湖粮库后，深圳市国资委将按照《关于研究深粮集团土地处置有关工作的会议记录》的要求将平湖粮库以合理价格长期租赁给深粮集团。综上，深粮集团不能继续租用平湖粮库的可能性较小，需要补缴租金的风险同样较小。

III. 如平湖粮库不能继续使用对深粮集团经营的影响

根据《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）、《关于深圳市区粮食储备库项目可行性研究报告的批复》（深发改【2005】1257号）及《关于研究深粮集团土地处置有关工作的会议记录》等相关政府决议文件及深粮集团作为深圳市主要粮油储备服务企业且自平湖粮库建成后一直使用平湖粮库作为储备库点的实际情况，深粮集团未来不能继续使用平湖粮库的可能性较小。

深粮集团 2017 年平湖粮库粮食储备业务量为原粮 19.12 万吨，占深粮集团粮食储备业务总量的 20.83%。深粮集团自主投入建设的深粮物流节点项目已完成的粮食仓储及配套工程（A 仓）、粮食仓储及码头配套工程（二期）（B 仓）及食品产业园临时建筑气膜粮仓共有仓容 32 万吨，其中，A 仓（仓容 15 万吨）及气膜粮仓（仓容 2 万吨）已于 2016 年投入使用，B 仓（仓容 15 万吨）已于 2017

年完成竣工验收备案。此外，食品产业园正在规划建设的仓储物流配送中心（CDE 仓）设计仓容 51 万吨，已取得立项及用地规划许可证，正在进行施工许可证申报，已于 2018 年开工建设。即使未来出现深粮集团不能继续租用平湖粮库的情形，深粮集团在东莞已建成的仓库可完全承接平湖粮库粮食储备量，不会对深粮集团经营产生重大不利影响。

IV. 控股股东承诺

深粮集团控股股东福德资本承诺：

“若未来出现深粮集团需向平湖粮库产权单位（或其授权单位）补缴评估基准日前平湖粮库租金的情形，该全部应补缴租金及其他相关费用与支出由承诺人代为承担。”

“本公司作为深圳市深宝实业股份有限公司重大资产重组交易对手方，具备本次重大资产重组中所出承诺的履约能力，本公司履约能力具体情况如下：1、福德资本注册资金 5 亿元，且已全部实缴到位；2、本公司通过无偿划转的方式承接了自深粮集团剥离的多处房产土地，具有一定的资产规模；3、本公司通过无偿划转方式承接了农产品（000061）34%的股权，截至本说明函出具之日，该部分农产品（000061）股权市值约为 40 亿元；4、本公司通过无偿划转方式直接持有深深宝（000019）16%的股权，截至本说明函出具之日，该部分深深宝（000019）股权市值约为 10 亿元；因此，本公司具备履行在深深宝本次重大资产重组过程中所做承诺的能力。”

（5）存在权属瑕疵的房屋建筑物

标的公司已获得市场商品房房屋权属证明且证载权利人为深粮集团（或其前身）及深粮集团子公司（或其前身）的房产为不属于权属瑕疵的资产。此外，对于非市场商品房房屋权属证明且证载权利人为深粮集团（或其前身）及深粮集团子公司（或其前身）的房产，虽然房产性质为非市场商品房，但权属人为深粮集团（或其前身）及深粮集团子公司（或其前身）不存在争议；且根据深圳市规土

委相关批复，该等房产通过补缴地价方式由非商品房性质转变为商品房性质不存在实质性障碍。因此，该等房产亦不属于权属瑕疵的资产：

①存在权属瑕疵的房屋建筑物明细

I. 沙头角进出口、沙头角粮食改制时剥离至深粮集团但未办理过户登记的房产

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积(m ²)	附记/权利受限
1	盐田区沙头角中兴街13号进出口综合楼前座	深房地字第0207522	沙头角进出口	办公	首层：商业；其余：办公	2,567.82	属历史用地自建楼，其中首层为商业用途，土地使用年限为20年，至2002年1月；其余为办公，土地使用年限为50年，至2032年1月
2	盐田区沙头角中兴街13号进出口综合楼后座	深房地字第0207523	沙头角进出口	办公	首层：商业；其余：办公	923.97	属历史用地自建楼，其中首层为商业用途，土地使用年限为20年，至2002年1月；其余为办公，土地使用年限为50年，至2032年1月
3	罗湖区解放路文山楼三栋402	深房地字第0011636	沙头角进出口	商业	-	75.43	
4	广州市东山区环市路天胜村23号首层楼	穗地证字第0070442号 穗房证字第0069042号	沙头角进出口	办公	-	117.53	
5	田心东路综合楼1栋603	深房地字第变更登记4800027	沙头角粮食	住宅用地	-	90.04	非市场商品房

上述房产为沙头角进出口、沙头角粮食改制时剥离至深粮集团的房产，根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产按“备案，纳入重组（改制）范围”处理。此外，对于上述房产中的盐田区沙头角中兴街13号进出口综合楼

前座、后座首层到期部分，根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，首层到期部分“理清产权关系并办理土地延期手续后，纳入重组（改制）范围”。

截至本报告书签署日，对于上述需办理土地延期手续及补缴地价的房产，深粮集团已完成补缴地价，正在办理涉税核查，待该程序完成后即可向相关部门申请将该等房产的证载权利人变更为其现有名称并换发新房产证；对于无需补缴地价的房产，正在办理涉税核查，待该程序完成后即可向相关部门申请将该等房产的证载权利人变更为其现有名称并换发新房产证。

II. 已取得房屋权属证书但已过土地使用年限的房产

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积(m ²)	附记/权利受限
1	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼105	深房地字第7000053817	深粮集团	商业用地	商业	86.69	非市场商品房
2	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼205	深房地字第7000053818	深粮集团	商业用地	办公	86.69	非市场商品房

上述房产已办理非商品性质房地产证，证载权利人为深粮集团。土地使用年限为20年，从1991年11月12日至2011年11月11日，用途为商业。根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产“办理土地续期手续后，同意按照补地价，转商品性质纳入重组（改制）范围”。

深粮集团已完成上述房产土地出让金补缴，正在进行上述房产的涉税核查办理，待该程序完成后即可向相关部门申请换发商品性质的房地产权证。

III. 已取得房屋权属证书但约定改制时需剥离的房产

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积(m ²)	附记/权利受限
1	罗湖区宝安北路笋岗仓库	深房地字第2000394501	深粮集团	工业仓储	仓储	17,618.87	非市场商品房。根据(2007)8165号增补协议书规定，深圳市粮食集团

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	登记土地用途	登记房产用途	建筑面积 (m²)	附记/权利受限
	823整栋						改制时上述粮食储备库须剥离给深圳市投资控股有限公司，采取租赁方式交由深圳市粮食集团有限公司使用
2	罗湖区宝安北路笋岗仓库822栋C	深房地字第2000394502	深粮集团	工业仓储	仓储	897.88	非市场商品房。根据（2007）8165号增补协议书规定，深圳市粮食集团改制时上述粮食储备库须剥离给深圳市投资控股有限公司，采取租赁方式交由深圳市粮食集团有限公司使用
3	罗湖区宝安北路笋岗仓库819栋A1	深房地字第2000394483	深粮集团	工业仓储	仓储	962.86	非市场商品房。根据（2007）8165号增补协议书规定，深圳市粮食集团改制时上述粮食储备库须剥离给深圳市投资控股有限公司，采取租赁方式交由深圳市粮食集团有限公司使用

上述笋岗仓库 823 栋整栋、822 栋 C、819 栋 A1 为深粮集团作为所有权人的物业，已办理非市场商品房性质房地产证，土地使用期限自 1985 年 1 月 16 日至 2035 年 1 月 15 日。

2018 年 1 月 31 日，深粮集团与深圳市国资委共同向深圳市规划与国土资源委员会提交了《深粮集团重大资产重组土地资产处置方案》，申请上述笋岗仓库 823 栋整栋、822 栋 C、819 栋 A1 在本次重大资产重组中无需剥离至深投控，产权仍旧归属于深粮集团。根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产按“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。”

深粮集团已完成上述房产土地出让金补缴，正在进行上述房产的涉税核查办理，待该程序完成后即可向相关部门申请换发商品性质的房地产权证。

IV. 未取得房屋权属证书的房产

序号	所属单位	房产名称	建筑面积(m ²)
1	深粮集团	南山区沙河西路深圳市曙光粮食储备库	45,254.34
2	食品产业园	食品产业园办公楼	2,856

i. 曙光粮库

根据深圳市规土委《土地资产处置批复》，曙光粮库“按最终规划验收并确认的面积补地价，转商品性质，纳入重组（改制）范围，限整体转让”。

2018年5月28日，深圳市规土委地籍测绘大队已完成对曙光粮库的测绘，并出具《建设工程竣工测量报告》，曙光粮库实际测绘面积为45,335.79平方米，2018年5月29日，深粮集团已向相关主管部门提交了建设工程规划验收的申请，并于同日取得受理回执。

2018年9月29日，深圳市规划和国土资源委员会南山管理局出具《市规划国土委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》（深规土南函〔2018〕1140号），原则同意对曙光库超建面积进行保留，合计保留建筑物13栋，总建筑面积45,254.34平方米。

ii. 食品产业园办公楼

食品产业园办公楼面积为2,856平方米，由于规划及报建历史资料遗失，故一直无法办理规划验收与施工验收备案。目前，已经重新启动向相关政府部门的报建审批手续。

②存在权属瑕疵的房屋建筑物占比及影响

截至2018年3月31日，上述存在权属瑕疵的房产面积共71,619.57平方米，占深粮集团房产总面积的比例为20.05%；上述存在权属瑕疵的房屋建筑物账面净值11,351.34万元，占深粮集团房屋建筑物合计账面净值的比例为13.05%。

I. 沙头角进出口、沙头角粮食改制时剥离至深粮集团但未办理过户登记的房

产

沙头角进出口、沙头角粮食改制时剥离至深粮集团但未办理过户登记的房产为根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）、深圳市国土资源和房产管理局《关于深圳市沙头角粮食有限公司改制土地资产处置方案的批复》（深国房〔2005〕698号）等剥离至深粮集团的房产，已取得房屋权属证书但尚未办理过户登记。根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产按“补地价，转为商品性质，纳入重组（改制）范围”等方案处理，截至本报告书签署日，上述房产正在申请办理过户至深粮集团过程中。上述房产均为深粮集团对外出租的房产，不属于标的公司主要经营场所，且对标的公司收入贡献极小，不会对标的公司经营产生重大不利影响。

II. 已取得房屋权属证书但已过使用年限的房产

已取得房屋权属证书但已过使用期限的房产已办理非商品性质房地产证，证载权利人为深粮集团。土地使用年限为20年，从1991年11月12日至2011年11月11日，用途为商业。根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产“办理土地续期手续后，同意按照补地价，转商品性质纳入重组（改制）范围”。截至本报告书签署日，深粮集团正在申请办理上述房产的土地续期及转为商品性质的过程中。上述已取得房屋权属证书但已过使用期限的房产为深粮集团对外出租的房产，不属于标的公司主要经营场所，且对标的公司收入贡献极小，不会对标的公司经营产生重大不利影响。

III. 已取得房屋权属证书但约定改制时需剥离的房产

笋岗仓库823栋整栋、822栋C、819栋A1为深粮集团作为所有权人的物业，已办理非市场商品房性质房地产证，土地使用期限自1985年1月16日至2035年1月15日。

根据（2007）8165号增补协议书规定，深圳市粮食集团改制时上述粮食储备库须剥离给深圳市投资控股有限公司，采取租赁方式交由深圳市粮食集团有限公司使用。2018年1月31日，深粮集团与深圳市国资委共同向深圳市规划与国土资源委员会提交了《深粮集团重大资产重组土地资产处置方案》，申请上述笋岗仓库823栋整栋、822栋C、819栋A1在本次重大资产重组中无需剥离至深投控，产权仍旧归属于深粮集团。根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，上述房产按“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。”截至本报告书签署日，深粮集团正在办理上述房产转为商品性质手续的过程中。

上述笋岗库2017年粮食储备业务量为原粮2.8万吨，占深粮集团粮食总储备量的百分比为3.05%，即使未来笋岗库因权属瑕疵无法作为储备库点，深粮集团可将笋岗库粮食储备转移至深粮物流节点或另外租赁仓库，不会对标的公司经营造成重大不利影响。

IV. 未取得房屋权属证书的房产

i. 曙光粮库

曙光粮库由于超规划报建未核定面积，未能办理规划验收及产权登记，故而一直未能办理房屋权属证书。根据深圳市规土委《土地资产处置批复》，曙光粮库“按最终规划验收并确认的面积补地价，转商品性质，纳入重组（改制）范围，限整体转让”。截至本报告书签署日，深粮集团正在申请办理上述房产最终规划验收的过程中。

2018年5月28日，深圳市规土委地籍测绘大队已完成对曙光粮库的测绘，并出具《建设工程竣工测量报告》，曙光粮库实际测绘面积为45,335.79平方米，2018年5月29日，深粮集团已向相关主管部门提交了建设工程规划验收的申请，并于同日取得受理回执。

2018年9月29日，深圳市规划和国土资源委员会南山管理局出具《市规划

国土委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》（深规土南函〔2018〕1140号），原则同意对曙光库超建面积进行保留，合计保留建筑物13栋，总建筑面积45,254.34平方米。

曙光粮库2017年粮食储备业务量为原粮2.79万吨，占深粮集团粮食总储备量的百分比为3.04%，曙光粮库食用植物油储备数量为0.16万吨，占深粮集团食用植物油储备数量的百分比为13.56%。未来，即使因曙光粮库权属瑕疵无法作为储备库点，深粮集团可将曙光粮库粮油储备转移至深粮物流节点或另外租赁仓库，不会对标的公司经营造成重大不利影响。

ii. 食品产业园办公楼

食品产业园办公楼面积为2,856平方米，由于规划及报建历史资料遗失，故一直无法办理规划验收与施工验收备案。目前，已经重新启动向相关政府部门的报建审批手续。

食品产业园办公楼仅用于深粮物流、深粮工贸、食品产业园等公司的日常办公，并非上述单位的主要经营场所，未来若上述房屋因未办理房屋权属登记证书被主管部门拆除或叫停使用，深粮集团可于附近租赁办公场所或在原有土地上重新建设，不会对深粮集团的经营造成重大不利影响。

③控股股东承诺

针对上述存在权属瑕疵的房屋建筑物，深粮集团控股股东福德资本出具了承诺：

“将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的过户手续。本次重组完成后，若未来因未完成上述物业的权利人变更事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后30个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

“将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的土地使用权期限续展及过户

登记手续。本次重组完成后，若未来因未完成上述土地使用权期限续展及过户登记手续事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，福德资本将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

“将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的土地使用权期限展续。本次重组完成后，若未来因未完成上述土地使用权期限展续事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

“在本次重组完成后，若未来因笋岗仓库房产未能及时办理非商品房登记为商品房事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

“在本次重组完成后，若未来因曙光粮食储备库房产土地未能及时通过竣工验收及完成办理商品房登记事宜导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

“针对深粮集团及其下属公司未取得房屋权属证书的房产所受到的行政处罚或遭受的损失，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与深粮集团予以全额补偿。”

“若深粮集团及其控股子公司因上述及其他自有或租赁的场地和/或房产不符合相关的法律、法规，而被有关主管政府部门要求收回场地和/或房产或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因场地和/或房产瑕疵的整改而发生的任何损失或支出，承诺人将承担深粮集团及控股子公司因前述场地和/或房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使上市公司及深粮集团免受损害。”

“本公司作为深圳市深宝实业股份有限公司重大资产重组交易对手方，具备本次重大资产重组中所出承诺的履约能力，本公司履约能力具体情况如下：1、福德资本注册资金 5 亿元，且已全部实缴到位；2、本公司通过无偿划转的方式承接了自深粮集团剥离的多处房产土地，具有一定的资产规模；3、本公司通过无偿划转方式承接了农产品（000061）34%的股权，截至本说明函出具之日，该部分农产品（000061）股权市值约为 40 亿元；4、本公司通过无偿划转方式直接持有深深宝（000019）16%的股权，截至本说明函出具之日，该部分深深宝（000019）股权市值约为 10 亿元；因此，本公司具备履行在深深宝本次重大资产重组过程中所做承诺的能力。”

④相关权证办理进展情况、预计办毕期限、相关费用承担方式，是否存在法律障碍或不能如期办毕的风险

I. 已经办理完毕权属证书的瑕疵房产

截至本报告书出具日，标的资产部分存在权属瑕疵的房产已经办理完毕权属证书：

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积 (m ²)	办理进度	备注
1	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼 105	粤（2018）深圳市不动产权第 0139956 号	深粮集团	86.69	已办理完毕	原权属证书编号：深房地字第 7000053817
2	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼 205	粤（2018）深圳市不动产权第 0139972 号	深粮集团	86.69	已办理完毕	原权属证书编号：深房地字第 7000053818
3	罗湖区宝安北路笋岗仓库 823 整栋	粤（2018）深圳市不动产权第 0183482 号	深粮集团	17,618.87	已办理完毕	原权属证书编号：深房地字第 2000394501
4	罗湖区宝安北路笋岗仓库 822 栋 C	粤（2018）深圳市不动产权第 0183489 号	深粮集团	897.88	已办理完毕	原权属证书编号：深房地字第 2000394502

5	罗湖区宝安北路笋岗仓库 819 栋 A1	粤（2018）深圳市不动产权第 0183480 号	深粮集团	962.86	已办理完毕	原权属证书编号：深房地字第 2000394483
---	----------------------	---------------------------	------	--------	-------	--------------------------

盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼 105、205 已办理完毕商品房性质不动产权证（粤（2018）深圳市不动产权证第 0139956、0139972 号），使用年限延期至 50 年，从 1991 年 11 月 12 日至 2041 年 11 月 11 日，已不存在权属瑕疵。

罗湖区宝安北路笋岗仓库 823 整栋、819 栋 A1、822 栋 C 已办理完毕商品房性质不动产权证（粤（2018）深圳市不动产权证第 0183480、0183482、0183489 号），使用期限为 50 年，从 1985 年 1 月 16 日至 2035 年 1 月 15 日止，已不存在权属瑕疵。

II. 尚未办理完毕权属证书的瑕疵房产

截至本报告书出具日，标的资产尚未办理完毕权属证书的房产及其权证办理进展如下：

i. 沙头角进出口、沙头角粮食改制时剥离至深粮集团但未办理过户登记的房产

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积 (m²)	办理进度	预计办毕期限	费用承担方式	是否存在实质性法律障碍	是否存在不能如期办毕的风险
1	盐田区沙头角中兴街 13 号进出口综合楼前座	深房地字第 0207522	沙头角进出口	2,567.82	已取得国土部门批复,正在申请办理变更登记	2018 年 9 月 30 日	标的公司承担	不存在	不存在
2	盐田区沙头角中兴街 13 号进出口综合楼后座	深房地字第 0207523	沙头角进出口	923.97	已取得国土部门批复,正在申请办理变更登记	2018 年 9 月 30 日	标的公司承担	不存在	不存在
3	罗湖区解放路文山楼三栋 402	深房地字第 0011636	沙头角进出口	75.43	正在申请办理变更登记	2018 年 10 月 31 日	标的公司承担	不存在	不存在
4	广州市东山区环市路天胜村 23 号首层楼	穗地证字第 0070442 号	沙头角进出口	117.53	正在办理房产过户所涉及的税务核查及免税文件	2018 年 12 月 31 日	标的公司承担	不存在	不存在
		穗房地证字第 0069042 号							
5	田心东路综合楼 1 栋 603	深房地字第变更登记 4800027	沙头角粮食	90.04	已取得国土部门批复,正在申请办理变更登记	2018 年 10 月 31 日	标的公司承担	不存在	不存在

盐田区沙头角中兴街 13 号进出口综合楼前座、盐田区沙头角中兴街 13 号进出口综合楼后座，标的公司已于 2018 年 7 月 16 日取得深圳市规划和国土资源委员会盐田管理局《关于沙头角中兴街 13 号进出口综合楼前座补地价进入市场的批复》（深规土盐〔2018〕71 号）、《关于沙头角中兴街 13 号进出口综合楼后座补地价进入市场的批复》（深规土盐〔2018〕72 号），批复说明：“深粮集团已付清地价款，同意转商品性质进入市场，且首次房产延期至 40 年，从 1982 年 1 月 2 日至 2022 年 1 月 1 日，凭此批复向不动产权登记部门申请办理变更登记。”标的公司已向产权登记中心申请，预计 2018 年 9 月 30 日前能如期办理完毕产权变更登记，涉及房产契税、印花税及登记费等费用由标的公司承担，权证办理不存在实质性法律障碍。

田心东路综合楼 1 栋 603 标的公司已于 2018 年 7 月 16 日取得深圳市规划和国土资源委员会盐田管理局《关于沙头角田心东路综合楼 1 栋 603 房补地价进入市场的批复》（深规土盐〔2018〕73 号），批复说明：“深粮集团已于 2018 年 6 月 15 日付清上述房地产进入市场的地价款人民币 44538 元，同意上述房产转为市场商品房，其它属性按原《房地产证》登记不变，凭此批复向不动产权登记部门申办产权变更登记手续。”标的公司已向产权登记中心申请，预计 2018 年 10 月 31 日前能如期办理完毕产权变更登记，涉及房产契税、印花税及登记费等费用由标的公司承担，权证办理不存在实质性法律障碍。

关于罗湖区解放路文山楼三栋 402，根据深圳市规划国土委《关于深粮集团重组改制土地资产处置的批复》，该资产纳入改制范围。目前，标的公司正排队申请办理房产信息变更过程，预计 2018 年 10 月 31 日前能如期办理完毕房产信息变更登记，涉及房产契税、印花税及登记费等费用由标的公司承担，权证办理不存在实质性法律障碍。

广州市东山区环市路天胜村 23 号首层楼，该资产房产位于广州市，标的公司正在办理该房产过户所涉及的税务核查及免税文件，预计 2018 年 12 月 31 日能办理完毕过户登记，涉及房产契税、印花税及登记费等费用由标的公司承担，权证办理不存在实质性法律障碍。

ii. 暂未取得房屋权属证书的房产

序号	所属单位	房产名称	建筑面积 (m ²)	办理进度	预计办毕期限	费用承担方式	是否存在法律障碍	是否存在不能如期办毕的风险
1	深粮集团	南山区沙河西路深圳市曙光粮食储备库	45,254.34	已按国土部门要求征求完相关单位意见,正在向国土主管机关申请规划保留	2019年6月30日	标的公司承担	不存在	存在
2	食品产业园	食品产业园办公楼	2,856	正在重新准备报批报建材料	2019年12月31日	食品产业园承担	不存在	存在

A. 南山区沙河西路深圳市曙光粮食储备库

根据深圳市规土委《土地资产处置批复》，曙光粮库“按最终规划验收并确认的面积补地价，转商品性质，纳入重组（改制）范围，限整体转让”。

2018年5月28日，深圳市规土委地籍测绘大队已完成对曙光粮库的测绘，并出具《建设工程竣工测量报告》，曙光粮库实际测绘面积为45,335.79平方米，2018年5月29日，深粮集团已向相关主管部门提交了建设工程规划验收（同步办理规划保留）的申请，并于同日取得受理回执。

由于曙光粮库临近燃气次高压管道附近，2018年6月29日深圳市规土委南山管理局召开业务办公会议，要求深粮集团征求燃气运营单位、燃气主管部门关于粮库临近次高压管道的意见并进行房屋质量安全检测。深粮集团于8月1日取得市燃气集团关于次高压燃气管道间距符合标准的复函，8月8日取得南山住建局关于燃气管道间距符合标准的复函，8月29日取得房屋质量检测合格报告，并于8月30日将上述补充材料报送深圳市规土委南山管理局。2018年9月7日，深圳市规土委南山管理局召开业务办公会议，会议同意曙光粮库超建部分规划保留。

2018年9月29日，深圳市规划和国土资源委员会南山管理局出具《市规划国土委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》（深规土南函〔2018〕1140号），原则同意对曙光库超建面积进行保留，合计保留建筑

物 13 栋，总建筑面积 45,254.34 平方米。

截至目前，深粮集团办理曙光粮食储备库的不动产权证仍需履行补签用地合同、根据测绘核算地价缴纳土地出让金、申请规划验收、申请办理不动产权证等手续。根据深粮集团的说明，预计 2018 年 10 月下旬能补交地价并补签用地合同，涉及补交地价款、房产契税、印花税及登记费等费用由标的公司承担。预计 2019 年 6 月 30 日前可办理完毕权属证书。

B. 食品产业园办公楼

东莞市国际食品产业园开发有限公司办公楼所在地块于 2007 年 5 月 16 日取得建设项目选址意见书，2009 年 4 月 2 日取得建设用地规划许可证，2009 年 9 月 17 日取得国有土地使用证，2009 年 10 月 19 日取得建设工程规划许可证，2009 年 12 月 25 日完成施工图审查备案，2010 年 5 月 12 日取得建设工程施工许可证。2012 年 6 月 18 日完成土建施工，未办理竣工验收。2015 年深粮物流收购食品产业园公司、该地块及地块上所有建筑物。

深粮物流已被纳入协同倍增企业库，食品产业园为深粮物流全资子公司享受同样扶持政策。倍增计划试点企业可根据《东莞市人民政府关于实施重点企业规模与效益倍增计划、全面提升产业集约发展水平的意见》第 13 条“对试点企业的不动产权证补办需求，采取集中处理协调、简化办事流程、适当放宽条件等方式，每年完成两批次以上企业的补办工作”解决办证遗留问题。

食品产业园已根据《东莞市人民政府关于实施重点企业规模与效益倍增计划、全面提升产业集约发展水平的意见》启动了办证工作，后续将申请加入东莞市办证名录，补办房屋安全鉴定、消防验收、竣工验收备案证，缴交相关规费后即可取得权属证明。

⑤如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排、对本次交易作价、交易进程以及标的资产未来生产经营的影响

I. 如不能如期办毕的具体应对措施或处置安排

存在权属问题的房产中，盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼 105 等 2 项房产已办理完毕权属证书，土地使用年限已通过补缴地价的形式实现延期，已不存在权属瑕疵；罗湖区宝安北路笋岗仓库 823 整栋等 3 项房产已办理完毕权属证书，已取消关于改制时需剥离的约定条款，已不存在权属瑕疵。

盐田区沙头角中兴街 13 号进出口综合楼前座等 5 项沙头角进出口、沙头角粮食改制时剥离至深粮集团但未办理过户登记的房产，正在申请办理变更登记或者办理变更登记前所涉及的税务核查，不能如期办毕的风险较小。

i. 曙光粮库

根据深圳市规土委《土地资产处置批复》，曙光粮库“按最终规划验收并确认的面积补地价，转商品性质，纳入重组（改制）范围，限整体转让”。截至本报告书签署日，深粮集团已申请土地面积测绘与地价核算，后续将启动申请规划保留、补签用地合同、根据测绘核算地价缴纳土地出让金、申请规划验收等手续。

标的公司已向国土主管部门申请超建部分规划保留的申请，并按国土部门的要求征求燃气运营单位并取得符合标准的复函、取得住建局关于燃气管道间距符合标准的复函、取得房屋质量检测合格报告。2018 年 9 月 7 日，深圳市规划国土委南山管理局召开业务办公会议，会议同意曙光粮库超建部分规划保留，故曙光粮库不能办理权属证书的风险较小。

2018 年 9 月 29 日，深圳市规划和国土资源委员会南山管理局出具《市规划国土委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》（深规土南函〔2018〕1140 号），原则同意对曙光库超建面积进行保留，合计保留建筑物 13 栋，总建筑面积 45,254.34 平方米。

ii. 食品产业园办公楼

深粮物流已根据《东莞市人民政府关于实施重点企业规模与效益倍增计划、

全面提升产业集约发展水平的意见》启动了办证工作，后续将申请加入东莞市办证名录，补办房屋安全鉴定、消防验收、竣工验收备案证，缴交相关规费后即可取得权属证明。

另外，若标的公司无法办理产权证明导致该资产无法使用，标的公司将依法对建筑物进行拆除。同时，深粮物流 1 号宿舍楼项目已获批进行建设，预计 2019 年底能完工并投入使用，能解决深粮物流、深粮工贸、食品产业园公司的日常办公用房问题，不会对生产经营产生影响。

针对上述尚未办理权属证书的房产情况，为减少对标的公司生产经营的潜在影响，标的公司采取了以下应对措施：

A. 与主管部门保持密切沟通，积极配合，加快上述土地权属证书办理进程；

B. 规范生产经营，遵守土地、房产相关法律法规，避免因土地、房产违规等问题受到相关部门处罚；

C. 为防范不能如期办毕的风险，深粮集团控股股东福德资本出具承诺：

“若深粮集团及其控股子公司因上述及其他自有或租赁的场地和/或房产不符合相关的法律、法规，而被有关主管政府部门要求收回场地和/或房产或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因场地和/或房产瑕疵的整改而发生的任何损失或支出，承诺人将承担深粮集团及控股子公司因前述场地和/或房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使上市公司及深粮集团免受损害。”

II. 对本次交易作价的影响

截至本报告书出具日，标的公司存在权属瑕疵的房屋建筑物中，盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼 105 等 2 处房产、罗湖区宝安北路笋岗仓库 823 整栋等 3 项房产已取得权属证书，已不存在权属瑕疵，剩余尚在更换权属或尚在办理权属证书的房产面积共 51,966.58 平方米，占标的公司房产总面积的比例为

14.55%，尚在更换权属或尚在办理权属证书的房产评估值合计为 34,055.08 万元，占深粮集团股东全部权益评估作价的 5.80%。且深粮集团及其子公司一直可持续地合理使用相应的房屋建筑物，报告期内，深粮集团及其子公司不存在因上述未完善产权手续的房产问题与其他相关方发生纠纷、仲裁、诉讼等事项，同时，福德资本已对不能办理的风险作出承诺承担赔偿责任，因而，上述房屋权属瑕疵不会对本次交易作价产生影响。

III. 对本次交易进程的影响

鉴于本次交易的标的资产为深粮集团 100% 股权，本次交易的实施不以办毕上述房产的权属证书为前提，部分房屋建筑物的房产证办理情况，不会影响股权的交割，同时，福德资本出具承诺，因上述事项导致深粮集团及其下属公司受到损失的，由福德资本承担。因此，上述房屋建筑物的房产证办理情况不会对本次交易进程造成重大不利影响。

IV. 对标的资产未来生产经营的影响

标的公司存在权属瑕疵的房产除曙光粮库及食品产业园办公楼外，均能在近期办理完毕权属证书。曙光粮库 2017 年粮食储备业务量为原粮 2.79 万吨，占深粮集团粮食总储备量的百分比为 3.04%，曙光粮库食用植物油储备数量为 0.16 万吨，占深粮集团食用植物油储备数量的百分比为 13.56%。未来，即使因曙光粮库权属瑕疵无法作为储备库点，深粮集团可将曙光粮库粮油储备转移至深粮物流节点或另外租赁仓库，不会对标的公司经营造成重大不利影响。食品产业园办公楼尽管尚未办理权属证书，但其权属并不存在争议或纠纷，且并不属于标的公司生产经营的主要场所，不会对标的公司未来生产经营产生重大不利影响。

⑥标的资产权属是否清晰，上述权属问题对本次交易及标的资产生产经营的影响，本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项及第四十三条第一款第（四）项的规定

《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项规定“上市公司实

施重大资产重组，应当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：……

（四）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法……”；第四十三条第一款第（四）项规定“上市公司发行股份购买资产，应当符合下列规定：……（四）充分说明并披露上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续”。

如前文所述，标的公司存在权属瑕疵的房产除曙光粮库及食品产业园办公楼外，均能在近期办理完毕权属证书，曙光粮库及食品产业园办公楼尽管尚未办理权属证书，但其权属并不存在争议或纠纷，目前标的公司正在积极推进房产权属证书的办理工作，且标的公司可通过拆除违建的方式办理相关房产的权属证书，不会影响未来本次交易标的资产的权属转移手续。

综上，上述房产尚未取得权属证书不会对标的公司的生产经营及本次交易产生重大不利影响，本次交易的标的资产过户或者转移不存在法律障碍，能够在约定期限内办理完毕权属转移手续，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项及第四十三条第一款第（四）项的规定。

（6）应补地价测算依据及充分性

评估基准日标的公司持有的非市场商品房共 149 项，其中 30 项房产为面粉厂及其配套公寓，根据深圳市规土委《土地资产处置方案批复》，南山区北环大道面粉厂相关房产及面粉厂厂房配套单身宿舍南山区松坪山生活区公寓相关房产按维持土地使用现状，不做项目变更，不做产权变更，按非商品房性质纳入重组（改制）范围。

此外，曙光粮库尚未办理房产证，亦涉及补缴地价。

综上，已取得非市场商品房房产证但需要办理非市场商品房转市场商品房的房产共 119 项，曙光粮库尚未取得房产证，但涉及补缴地价事项，因此涉及补缴地价的房产共 120 项，具体办理进展及预测补缴地价与实际补缴地价的情况如下

表所示：

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
1	福田区世界贸易广场裙楼3层	深房地字第3000630449	深粮集团	4,248.99	已完成	33,905,036.00	33,905,036.00	补缴地价通知单
2	盐田区沙头角中英街进出口商住楼一层南A	深房地字第7000052334	深粮集团	753	已完成	7,891,211.00	7,891,211.00	补缴地价通知单
3	盐田区沙头角中英街进出口商住楼一层南B	深房地字第7000052333	深粮集团	258.33	已完成			补缴地价通知单
4	盐田区沙头角中英街进出口商住楼第二层	深房地字第7000052332	深粮集团	1,331.39	已完成			补缴地价通知单
5	盐田区沙头角环城路榕树巷进出口职工住宅楼B单元702	深房地字第7000052336	深粮集团	61.42	已完成			133,734.00
6	盐田区沙头角恩上村35号三家店住宅楼7D1	深房地字第7000052335	深粮集团	66.89	已完成	52,414.00	52,414.00	补缴地价通知单
7	光明新区深粮公明厂区厂房	深房地字第8000103578号	深粮集团	3,583.57	已完成	9,051,842.00	9,051,842.00	补缴地价通知单

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	—							
	光明新区深粮公明厂区厂房二			3,583.57	已完成			补缴地价通知单
	光明新区深粮公明厂区厂房三			3,583.57	已完成			补缴地价通知单
	光明新区深粮公明厂区厂房四			3,583.57	已完成			补缴地价通知单
	光明新区深粮公明厂区宿舍一			2,350.05	已完成			补缴地价通知单
	光明新区深粮公明厂区宿舍二			2,350.05	已完成			补缴地价通知单
	光明新区深粮公明厂区食堂			1,177.18	已完成			补缴地价通知单
8	宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房A）一层	深房地字第5000096535	深粮集团	1,074.90	已补交地价	50,963,059.00	8-68项共51,266,094.00元	《深圳市宗地地价测算规则（试行）》
9	宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房A）二层	深房地字第5000096551	深粮集团	1,235.67	已补交地价	见上	见上	见上
10	宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房A）三层	深房地字第5000096550	深粮集团	1,235.67	已补交地价	见上	见上	见上

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	A) 三层							
11	宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房A）四层	深房地字第5000096549	深粮集团	1,235.67	已补交地价	见上	见上	见上
12	宝安区观澜镇松元村第二栋（厂房A）五层	深房地字第5000096548	深粮集团	1,088.97	已补交地价	见上	见上	见上
13	宝安区观澜镇松元村第三栋（厂房B）一层	深房地字第5000096547	深粮集团	933.69	已补交地价	见上	见上	见上
14	宝安区观澜镇松元村第三栋（厂房B）二层	深房地字第5000096553	深粮集团	1,067.92	已补交地价	见上	见上	见上
15	宝安区观澜镇松元村第三栋（厂房B）三层	深房地字第5000096546	深粮集团	1,067.92	已补交地价	见上	见上	见上
16	宝安区观澜镇松元村第三栋（厂房B）四层	深房地字第5000096545	深粮集团	1,067.92	已补交地价	见上	见上	见上
17	宝安区观澜镇松元村第三栋（厂房B）五层	深房地字第5000096544	深粮集团	950.59	已补交地价	见上	见上	见上
18	宝安区观澜街道松元1#厂房	深房地字第5000292361	深粮集团	7,003.40	已补交地价	见上	见上	见上

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	宝安区观澜街道松元2#厂房			7,003.40	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元宿舍楼			4,063.20	已补交地价	见上	见上	见上
19	宝安区观澜街道松元路厂房三	深房地字第5000309445	深粮集团	4,181.17	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路厂房四			3,582.92	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路厂房五			4,182.10	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路厂房六			3,583.36	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路厂房七			4,189.48	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路厂房八			3,576.96	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路厂房九			4,189.12	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路厂房			7,803.92	已补交地价	见上	见上	见上

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	十							
	宝安区观澜街道松元路厂房十一			4,189.12	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路厂房十二			6,638.46	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路办公楼			7,362.33	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路宿舍二			3,972.64	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路宿舍三			2,980.32	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路宿舍四			2,980.32	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路宿舍五			2,980.32	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路宿舍六			2,980.32	已补交地价	见上	见上	见上
	宝安区观澜街道松元路宿舍七			3,698.56	已补交地价	见上	见上	见上

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
20	宝安区观澜镇松元村第四栋（食堂）一层	深房地字第5000096543	深粮集团	1,141.86	已补交地价	见上	见上	见上
21	宝安区观澜镇松元村第四栋（食堂）二层	深房地字第5000096552	深粮集团	1,141.86	已补交地价	见上	见上	见上
22	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋一层	深房地字第5000096541	深粮集团	467.36	已补交地价	见上	见上	见上
23	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋二层	深房地字第5000096542	深粮集团	526.67	已补交地价	见上	见上	见上
24	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋三层	深房地字第5000096540	深粮集团	526.67	已补交地价	见上	见上	见上
25	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋四层	深房地字第5000096539	深粮集团	526.67	已补交地价	见上	见上	见上
26	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋五层	深房地字第5000096538	深粮集团	526.67	已补交地价	见上	见上	见上
27	宝安区观澜镇松元村宿舍一栋六层	深房地字第5000096537	深粮集团	526.67	已补交地价	见上	见上	见上
28	宝安区观澜镇松元村	深房地字第5000096536	深粮集团	526.67	已补交地价	见上	见上	见上

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	宿舍一栋七层							
29	宝安区观澜街道松元厂房一栋一层	深房地字第5000472457号	深粮集团	884.4	已补交地价	见上	见上	见上
30	宝安区观澜街道松元厂房一栋二层	深房地字第5000471350号	深粮集团	884.4	已补交地价	见上	见上	见上
31	宝安区观澜街道松元厂房一栋三层	深房地字第5000471349号	深粮集团	884.4	已补交地价	见上	见上	见上
32	宝安区观澜街道松元厂房一栋四层	深房地字第5000471348号	深粮集团	884.3	已补交地价	见上	见上	见上
33	宝安区观澜街道松元厂房二栋一层	深房地字第5000472947号	深粮集团	916.2	已补交地价	见上	见上	见上
34	宝安区观澜街道松元厂房二栋二层	深房地字第5000472941号	深粮集团	916.2	已补交地价	见上	见上	见上
35	宝安区观澜街道松元厂房二栋三层	深房地字第5000472295号	深粮集团	916.2	已补交地价	见上	见上	见上
36	宝安区观澜街道松元厂房二栋四层	深房地字第5000472455号	深粮集团	916.1	已补交地价	见上	见上	见上
37	宝安区观澜街道松元厂房三栋一层	深房地字第5000472453号	深粮集团	915.5	已补交地价	见上	见上	见上

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
38	宝安区观澜街道松元厂房三栋二层	深房地字第5000472406号	深粮集团	915.5	已补交地价	见上	见上	见上
39	宝安区观澜街道松元厂房三栋三层	深房地字第5000472305号	深粮集团	915.5	已补交地价	见上	见上	见上
40	宝安区观澜街道松元厂房三栋四层	深房地字第5000472304号	深粮集团	915.6	已补交地价	见上	见上	见上
41	宝安区观澜街道松元宿舍四栋一层	深房地字第5000472303号	深粮集团	165.6	已补交地价	见上	见上	见上
42	宝安区观澜街道松元宿舍四栋二层	深房地字第5000472301号	深粮集团	204	已补交地价	见上	见上	见上
43	宝安区观澜街道松元宿舍四栋三层	深房地字第5000472302号	深粮集团	204	已补交地价	见上	见上	见上
44	宝安区观澜街道松元宿舍四栋四层	深房地字第5000472299号	深粮集团	204	已补交地价	见上	见上	见上
45	宝安区观澜街道松元宿舍四栋五层	深房地字第5000472291号	深粮集团	203.9	已补交地价	见上	见上	见上
46	宝安区观澜街道松元宿舍四栋六层	深房地字第5000472290号	深粮集团	203.9	已补交地价	见上	见上	见上
47	宝安区观澜街	深房地字第	深粮集团	124	已补交地价	见上	见上	见上

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	道松元宿舍五栋一A	5000472294号						
48	宝安区观澜街道松元宿舍五栋一B	深房地字第5000472297号	深粮集团	176.9	已补交地价	见上	见上	见上
49	宝安区观澜街道松元宿舍五栋二层	深房地字第5000472285号	深粮集团	325.4	已补交地价	见上	见上	见上
50	宝安区观澜街道松元宿舍五栋三层	深房地字第5000472461号	深粮集团	325.4	已补交地价	见上	见上	见上
51	宝安区观澜街道松元宿舍五栋四层	深房地字第5000472462号	深粮集团	325.4	已补交地价	见上	见上	见上
52	宝安区观澜街道松元宿舍五栋五层	深房地字第5000472464号	深粮集团	325.4	已补交地价	见上	见上	见上
53	宝安区观澜街道松元宿舍五栋六层	深房地字第5000472459号	深粮集团	325.4	已补交地价	见上	见上	见上
54	宝安区观澜街道松元第1栋(厂房)一层	深房地字第5000471356号	深粮集团	785.21	已补交地价	见上	见上	见上
55	宝安区观澜街道松元第1栋(厂房)二层	深房地字第5000471355号	深粮集团	785.21	已补交地价	见上	见上	见上

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
56	宝安区观澜街道松元第1栋(厂房)三层	深房地字第5000471354号	深粮集团	785.21	已补交地价	见上	见上	见上
57	宝安区观澜街道松元第1栋(厂房)四层	深房地字第5000471353号	深粮集团	785.21	已补交地价	见上	见上	见上
58	宝安区观澜街道松元第2栋(厂房)一层	深房地字第5000472946号	深粮集团	785.7	已补交地价	见上	见上	见上
59	宝安区观澜街道松元第2栋(厂房)二层	深房地字第5000471351号	深粮集团	785.7	已补交地价	见上	见上	见上
60	宝安区观澜街道松元第2栋(厂房)三层	深房地字第5000471352号	深粮集团	785.7	已补交地价	见上	见上	见上
61	宝安区观澜街道松元第2栋(厂房)四层	深房地字第5000471362号	深粮集团	785.7	已补交地价	见上	见上	见上
62	宝安区观澜街道松元第3栋(宿	深房地字第5000471358号	深粮集团	248.5	已补交地价	见上	见上	见上

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	舍) 一层							
63	宝安区观澜街道松元第3栋(宿舍)二层	深房地字第5000471361号	深粮集团	314.21	已补交地价	见上	见上	见上
64	宝安区观澜街道松元第3栋(宿舍)三层	深房地字第5000471360号	深粮集团	314.21	已补交地价	见上	见上	见上
65	宝安区观澜街道松元第3栋(宿舍)四层	深房地字第5000471359号	深粮集团	314.21	已补交地价	见上	见上	见上
66	宝安区观澜街道松元第3栋(宿舍)五层	深房地字第5000471357号	深粮集团	314.21	已补交地价	见上	见上	见上
67	宝安区观澜街道松元深粮员工宿舍楼宿舍	粤(2017)深圳市不动产权第0112985号	深粮集团	842.79	已补交地价	见上	见上	见上
68	宝安区观澜街道松元深粮工业厂房	粤(2017)深圳市不动产权第0112986号	深粮集团	3,021.71	已补交地价	见上	见上	见上
69	南山区北环路福粮仓库	深房地字第4000468529	深粮集团	6,428.53	已完成	12,759,139.00	12,759,139.00	补缴地价通知单

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	楼							
	南山区北环路福粮仓库办公楼			1,281.74	已完成			补缴地价通知单
	南山区北环路福粮仓库宿舍楼			1,643.37	已完成			补缴地价通知单
70	南山区北环路嘉丽米厂仓库	深房地字第4000374865	深粮集团	6,708.73	已完成	5,807,121.00	5,807,121.00	补缴地价通知单
	南山区北环路嘉丽米厂加工厂			468.78	已完成			补缴地价通知单
	南山区北环路嘉丽米厂职工宿舍			1,249	已完成			补缴地价通知单
71	罗湖区南极路南华大厦主楼一层-三层（C座）	深房地字第2000518260	深粮集团	1,185.84	已完成	5,480,806.00	5,480,806.00	补缴地价通知单
72	怡泰大厦A1103号	深房地字第2000275745	深粮集团	120.09	已完成	3,822,003.00	3,822,003.00	补缴地价通知单
73	怡泰大厦A、B座裙楼213	深房地字第2000275754	深粮集团	26.59	已完成			补缴地价通知单
74	怡泰大厦A、B座裙楼202	深房地字第2000275753	深粮集团	124.74	已完成			补缴地价通知单
75	怡泰大厦A、B座裙楼	深房地字第200027	深粮集团	208.75	已完成			补缴地价通知单

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	103	5741						
76	日豪名园 8C1	深房地字第 2000517757 号	深粮集团	71.59	已完成	619,110.00	619,110.00	补缴地价通知单
77	日豪名园 8B4	深房地字第 2000517759 号	深粮集团	62.8	已完成			补缴地价通知单
78	日豪名园 8B3	深房地字第 2000518259 号	深粮集团	61.44	已完成			补缴地价通知单
79	南山统建楼 1 栋 E1	深房地字第 4000376516	深粮集团	408	已通知取证			补缴地价通知单
80	南山统建楼 1 栋 E2	深房地字第 4000376517	深粮集团	389.1	已通知取证			补缴地价通知单
81	南山统建楼 1 栋 E3	深房地字第 4000376518	深粮集团	161.71	已通知取证			补缴地价通知单
82	南山统建楼 1 栋 E4	深房地字第 4000376519	深粮集团	91.32	已通知取证			补缴地价通知单
83	南山统建楼 1 栋 E5	深房地字第 4000376520	深粮集团	91.32	已通知取证			补缴地价通知单
84	南山统建楼 1 栋 E6	深房地字第 4000376521	深粮集团	91.32	已通知取证			补缴地价通知单
85	南山统建楼 1 栋 E7	深房地字第 4000376522	深粮集团	91.32	已通知取证			补缴地价通知单
86	南山统建楼 1 栋 E8	深房地字第 4000376523	深粮集团	182.68	已通知取证			补缴地价通知单
87	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋	深房地字第 2000518243	深粮集团	557.1	已完成	1,794,846.00	1,794,846.00	补缴地价通知单
						1,969,241.00	1,969,241.00	

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	底层							
88	罗湖区田贝三路综合楼7栋1-701	深房地字第2000518599	深粮集团	73.5	已完成			补缴地价通知单
89	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-701	深房地字第2000517492	深粮集团	72.7	已完成			补缴地价通知单
90	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-201	深房地字第2000518239	深粮集团	73.5	已完成			补缴地价通知单
91	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-202	深房地字第2000518242	深粮集团	72.7	已完成			补缴地价通知单
92	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-301	深房地字第2000518240	深粮集团	73.5	已完成			补缴地价通知单
93	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-302	深房地字第2000518241	深粮集团	72.7	已完成			补缴地价通知单
94	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-401	深房地字第2000517483	深粮集团	73.5	已完成			补缴地价通知单
95	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-402	深房地字第2000517484	深粮集团	72.7	已完成			补缴地价通知单
96	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-501	深房地字第2000517485	深粮集团	73.5	已完成			补缴地价通知单
97	罗湖区田贝三	深房地字第	深粮集团	72.7	已完成			补缴地价通知单

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	路综合楼7栋3-502	2000517486						单
98	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-601	深房地字第2000517488	深粮集团	73.5	已完成			补缴地价通知单
99	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-602	深房地字第2000517490	深粮集团	72.7	已完成			补缴地价通知单
100	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-701	深房地字第2000517491	深粮集团	73.5	已完成			补缴地价通知单
101	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋一层	深房地字第2000518720	深粮集团	810.3	已完成	461,840.00	461,840.00	补缴地价通知单
102	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋201	深房地字第200518546	深粮集团	116.6	已完成			补缴地价通知单
103	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋202	深房地字第2000518728	深粮集团	116.6	已完成			补缴地价通知单
104	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋203	深房地字第2000518731	深粮集团	116.6	已完成			补缴地价通知单
105	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼	深房地字第2000518730	深粮集团	116.6	已完成			补缴地价通知单

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	8栋204							
106	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋703	深房地字第2000521332	深粮集团	65.9	已完成			补缴地价通知单
107	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋706	深房地字第2000518556	深粮集团	65.9	已完成			补缴地价通知单
108	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋803	深房地字第2000518548	深粮集团	65.9	已完成			补缴地价通知单
109	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼8栋806	深房地字第2000521331	深粮集团	65.9	已完成			补缴地价通知单
110	罗湖区田贝四路田苑5-11号综合楼9栋101	深房地字第2000521330	深粮集团	77.1	已完成			补缴地价通知单
111	罗湖区田贝四路12号住宅楼13栋801	深房地字第2000517493	深粮集团	96.21	已完成			补缴地价通知单
						584,840.00	584,840.00	
112	罗湖区田贝四路12号住宅楼13栋803	深房地字第2000517494	深粮集团	69.46	已完成			补缴地价通知单
113	罗湖区湖贝路12号粮食集团	深房地字第2000184870	深粮集团	2,003.19	已完成	4,241,956.00	4,241,956.00	补缴地价通知单

序号	房产名称	权证编号	证载权利人	建筑面积(m ²)	进展情况	应缴地价测算金额	实缴地价金额	测算依据
	综合楼							
114	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼 105	深房地字第 700005 3817	深粮集团	86.69	已完成	220,813.00	220,813.00	补缴地价通知单
115	盐田区沙头角镇内中英街商贸综合楼 205	深房地字第 700005 3818	深粮集团	86.69	已完成	173,995.00	173,995.00	补缴地价通知单
116	罗湖区宝安北路笋岗仓库 823 整栋	深房地字第 200039 4501	深粮集团	17,618.87	已完成	2,917,461.00	2,917,461.00	补缴地价通知单
117	罗湖区宝安北路笋岗仓库 822 栋 C	深房地字第 200039 4502	深粮集团	897.88	已完成			补缴地价通知单
118	罗湖区宝安北路笋岗仓库 819 栋 A1	深房地字第 200039 4483	深粮集团	962.86	已完成			补缴地价通知单
119	田心东路综合楼 1 栋 603	深房地字第变更登记 480002 7	沙头角粮食	90.04	已补交地价	44,538.00	44,538.00	补缴地价通知单

① 非市场商品房转商品房的进展情况

如上表所述，上述 119 项非市场商品房中，已经办理完毕的房产共 57 项（包括已经通知取证的 8 项），已经补缴地价正在办理房产证的房产共 62 项。

② 预测补缴地价与实际补缴地价的差异情况

如上表所示，除观澜工业区相关部分房产预测补缴地价与实际补缴地价金额略有差异、曙光粮食仓库尚未确定实际补缴地价外，其余非市场商品房转市场商品房预测补缴地价与实际补缴地价金额一致无差异，曙光仓库基本情况如下：

序号	项目名称	建筑面积(m ²)	房地产用途	房地产性质	地价交纳情况
1	南山区沙河西路深圳市曙光粮食储备库	45,254.34	仓储	非商品房	预计 2,383.30 万元尚未交纳。

由于曙光仓库尚未取得地价通知单，对预计应补地价的测算以《深圳市宗地地价测算规则（试行）》相关规定作为依据，经测算，曙光仓库需补交地价为 2,383.30 万元，最终应补地价以国土部门核定为准。

该不确定性事项已在交易方案中做了单独约定，2018 年 6 月 8 日上市公司与福德资本签署《深圳市深宝实业股份有限公司与深圳市福德国有资本运营有限公司之发行股份购买资产协议补充协议（二）》，对曙光粮库、观澜汽车电子特色工业园、观澜罗湖工业区（A 区）、观澜荔城工业园（B 区）地价款相关事项进行了约定，约定如下：

“截至本协议签署之日，深粮集团正在办理曙光粮库、观澜汽车电子特色工业园、观澜罗湖工业区（A 区）、观澜荔城工业园（B 区）非市场商品房转市场商品房手续，并需由深粮集团按照主管部门出具的补缴地价款的“深圳市非税收入缴款通知书”（以下简称“缴款通知书”）补缴相关地价款。鉴于目前尚未取得缴款通知书，双方同意若最终实际补缴地价款金额大于资产评估机构认定的相应评估金额，则由乙方将差额部分向标的公司补偿；若最终实际补交地价款金额小于资产评估机构认定的相应评估金额，则甲方同意差额由标的公司向乙方补偿。”

综上，标的公司已完成除曙光粮食仓库以外的地价补交工作，已交金额和预计金额差异 30.30 万元，该差异金额以及曙光粮食仓库补交差异（如有）交易双方也进行了约定，补交地价事项对评估结论无不确定性影响，应补地价的测算依

据合理、充分。

5、在建工程及临时建筑

（1）在建工程

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司重要的在建工程情况如下：

序号	公司	项目	项目审批/备案	环境影响报告表批复	用地审批	规划审批	施工建设审批	备注
1	深粮物流	粮食仓储及码头配套工程之配套码头工程（1#、2#泊位）	备案项目编号：131909051000733；交规函[2014]1057号；东发改经贸函[2014]183号	东环建（2014）2994号	-	-	-	已获得相关政府部门立项及批复，正在施工建设
2	深粮工贸	食品深加工项目	备案项目编号：2015-441900-13-03-006895	东环建（2016）1368号	地字第2014-06-3001号	建字第2016-06-3008号；建字第2016-06-3009号；建字第2016-06-3010号；建字第2016-06-3011号；建字第2016-06-3012号	编号：441900201706220101；编号：441900201706220201；编号：441900201706220301；编号：441900201706220401；编号：441900201706220501	已取得项目建筑工程施工许可证，正在施工建设
3	红兴隆深信	新建粮食仓储及加工项目	编号：201620	黑垦环审（2016）28号	地字第（红管）2016-012号	建字第（红管）2016-012A号	编号：2380031612209904-SX-001；编号：2380031612169908-SX-0020	已取得项目建筑工程施工许可证，已开始基础工程部分施工建设

（2）临时建筑

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司重要的临时建筑情况如下：

序号	临时建筑许可证编号	建设单位	用途	搭建规模	有效期
1	2017-06-0030	深粮物流	粮油食品总部及创新公共服务平台1号宿舍、2号宿舍、3号宿舍	3幢二层共3938.01平方米	2017年6月15日—2019年6月14日
2	2015-06-0023	食品产业园	气膜粮仓	1幢1层5750平方米	2017年8月27日—2018年8月26日
			临时厨房	1幢1层867.6平方米	2017年8月27日—2018年8月26日

(3) 已获得立项批复拟规划建设的项目

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司尚未开工建设但重要的拟建工程情况如下：

序号	公司	项目	项目审批/备案	环境影响报告表批复	用地审批	备注
1	深粮物流	粮食仓储及码头配套工程（面条加工）	备案项目编号： 2017-441900-14-03-014088	东环建（2017）9566号	批字第2016-06-3001号	已完成立项备案及环境影响报告表审批，已取得用地规划审批，正在进行施工许可证申请工作
2	深粮物流	粮食仓储及码头配套工程（饲料蛋白及深加工产品）	备案项目编号： 2017-441900-13-03-014086	东环建（2018）419号	规字第2017-06-3001号	已完成立项备案及环境影响报告表审批，已取得用地规划审批，正在进行施工许可证申请工作
3	深粮物流	粮食仓储及码头配套工程（生物饲料加工）	投资项目统一代码： 2017-441900-13-03-014089	东环建（2018）1246号	规字第2017-06-1024号	已完成立项备案及环境影响报告表审批，已取得用地规划审批，正在进行施工许可证申请工作
4	深粮物流	深粮仓储配套码头扩建工程（3#泊位）	东交（2017）125号	东环建（2018）1058号	-	已取得相关政府部门立项及环境影响报告表批复，正在进行岸线申请工作
5	深粮物流	粮食物流及码头配套项目（原粮油食品总部及创新公共服务平台项目）	备案项目编号： 2015-441900-72-03-008910	东环建（麻）（2016）3号	地字第2017-06-3002号	已完成立项备案及环境影响报告表审批，已取得用地规划审批，正在进行施工许可证申请工作

序号	公司	项目	项目审批/ 备案	环境影响 报告表批 复	用地 审批	备注
6	食品 产业园	仓储物流配送 中心（CDE 仓）	备案项目编 号： 2015-441900- 59-03-008809	东环建（沙 虎）（2015） 642号	地字第 2009620 02号	已完成立项备案 及环境影响报告 表审批，已取得用 地规划审批，正在 进行施工许可证 申请工作

6、商标

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司拥有的商标情况如下：

序号	商标	商标注册 证号	商标 权人	核定使 用商品 类别	注册有效期	核定使用商品	取得 方式	他项 权利
1		19882631	深粮 集团	29	2017.09.07- 2027.09.06	加工过的坚果；干 食用菌	原始 取得	无
2		19882630	深粮 集团	35	2017.06.28- 2027.06.27	广告；商业管理辅 助；替他人推销； 拍卖；市场营销； 人事管理咨询；商 业企业迁移；为商 品和服务的买卖 双方提供在线市 场；会计；寻找赞 助	原始 取得	无
3		19882629	深粮 集团	42	2017.09.07- 2027.09.06	服装设计；建筑学 服务；工业品外观 设计；材料测试； 化妆品研究；测 量；无形资产评 估；艺术品鉴定	原始 取得	无
4		19882628	深粮 集团	30	2017.09.07 -2027.09.06	米；面粉；糖果； 面包；月饼；方便 米饭；米粉；食用 面筋；面条	原始 取得	无
5		19840158	深粮 集团	29	2017.09.07 -2027.09.06	加工过的坚果；干 食用菌	原始 取得	无
6		19840157	深粮 集团	30	2017.09.07 -2027.09.06	米；面粉；糖果； 面包；月饼；方便 米饭；米粉；食用 面筋；面条	原始 取得	无
7		19840156	深粮 集团	35	2017.06.21 -2027.06.20	替他人推销；拍 卖；市场营销；人 事管理咨询；商业 企业迁移；为商品 和服务的买卖双 方提供在线市场； 会计；寻找赞助；	原始 取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
						广告；商业管理辅助		
8		19840155	深粮集团	42	2017.09.07-2027.09.06	无形资产评估；艺术品鉴定；服装设计；建筑学服务；工业品外观设计；材料测试；化妆品研究；测量	原始取得	无
9		19840153	深粮集团	42	2017.09.07-2027.09.06	艺术品鉴定；无形资产评估	原始取得	无
10		19579361	深粮集团	7	2017.08.21-2027.08.20	谷物除壳机	原始取得	无
11		19579355	深粮集团	35	2017.08.21-2027.08.20	寻找赞助	原始取得	无
12		19579354	深粮集团	42	2017.08.21-2027.08.20	测量	原始取得	无
13		19013937	深粮集团	42	2017.03.07-2027.03.06	无形资产评估；艺术品鉴定；托管计算机站（网站）；服装设计；建筑学服务；工业品外观设计；材料测试；化妆品研究；测量；技术研究	原始取得	无
14		19013936	深粮集团	29	2017.03.07-2027.03.06	食用油；蔬菜色拉；果冻；加工过的坚果；干食用菌；豆腐制品；食用菜油；牛奶；水果罐头；蔬菜罐头	原始取得	无
15		19013935	深粮集团	30	2017.03.07-2027.03.06	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；食用面筋；面条	原始取得	无
16		19011665	深粮集团	35	2017.03.07-2027.03.06	广告；商业管理辅助；替他人推销；拍卖；市场营销；人事管理咨询；商业企业迁移；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；会计；寻找赞助	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
17	双宝磨坊	18841168	深粮集团	42	2017.02.14-2027.02.13	无形资产评估；艺术品鉴定；托管计算机站（网站）；服装设计；建筑学服务；工业品外观设计；材料测试；化妆品研究；测量；技术研究	原始取得	无
18	福喜	18841167	深粮集团	42	2017.05.21-2027.05.20	化妆品研究；艺术品鉴定；服装设计；材料测试	原始取得	无
19	双宝磨坊	18840865	深粮集团	29	2017.05.21-2027.05.20	果冻	原始取得	无
20	双宝福喜	18840864	深粮集团	29	2017.02.14-2027.02.13	食用油；蔬菜色拉；果冻；加工过的坚果；干食用菌；豆腐制品；食用菜油；牛奶；水果罐头；蔬菜罐头	原始取得	无
21	双宝磨坊	18840862	深粮集团	30	2017.05.14-2027.05.13	面条；茶；方便米饭；米粉	原始取得	无
22	双宝福喜	18840861	深粮集团	30	2017.02.14-2027.02.13	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；食用面筋；面条	原始取得	无
23	双宝磨坊	18840859	深粮集团	35	2017.05.14-2027.05.13	商业企业迁移	原始取得	无
24	双宝福喜	18840858	深粮集团	35	2017.02.14-2027.02.13	广告；商业管理辅助；替他人推销；拍卖；市场营销；人事管理咨询；商业企业迁移；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；会计；寻找赞助	原始取得	无
25	双宝福喜	18840857	深粮集团	42	2017.02.21-2027.02.20	无形资产评估；艺术品鉴定；托管计算机站（网站）；服装设计；建筑学服务；工业品外观设计；材料测试；化妆品研究；测量；技术研究	原始取得	无
26	深粮双宝	18781524	深粮集团	30	2017.02.07-2027.02.06	米；面粉；糖果；面包；月饼；食用面筋；茶；方便米饭；米粉；面条	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
27		18781523	深粮集团	42	2017.02.07 -2027.02.06	无形资产评估；艺术品鉴定；托管计算机站（网站）；服装设计；建筑学；工业品外观设计；材料测试；化妆品研究；测量；技术研究	原始取得	无
28		18781522	深粮集团	29	2017.02.07 -2027.02.06	食用油；蔬菜色拉；果冻；加工过的坚果；干食用菌；豆腐制品；食用菜油；牛奶；水果罐头；蔬菜罐头	原始取得	无
29		18781521	深粮集团	29	2017.05.14 -2027.05.13	果冻	原始取得	无
30		18779719	深粮集团	35	2017.02.07 -2027.02.06	广告；商业管理辅助；替他人推销；拍卖；市场营销；人事管理咨询；商业企业迁移；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；会计；寻找赞助	原始取得	无
31		18457746	深粮集团	35	2017.01.07 -2027.01.06	广告；商业管理辅助；替他人推销；拍卖；市场营销；人事管理咨询；商业企业迁移；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；会计；寻找赞助	原始取得	无
32		18457745	深粮集团	42	2017.01.07 -2027.01.06	无形资产评估；艺术品鉴定；托管计算机站（网站）；服装设计；建筑学；工业品外观设计；材料测试；化妆品研究；测量；技术研究	原始取得	无
33		18457744	深粮集团	30	2017.03.07 -2027.03.06	茶；方便米饭；米粉；面条	原始取得	无
34		18457743	深粮集团	35	2017.03.07 -2027.03.06	商业企业迁移	原始取得	无
35		18457742	深粮集团	30	2017.03.07 -2027.03.06	茶；方便米饭；米粉；面条	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
36		18457741	深粮集团	42	2017.01.07 -2027.01.06	无形资产评估；艺术品鉴定；托管计算机站（网站）；服装设计；建筑学；工业品外观设计；材料测试；化妆品研究；测量；技术研究	原始取得	无
37		17358913	深粮集团	11	2016.09.07 -2026.09.06	面包炉；电炊具；烤面包器；电力煮咖啡机；电动制酸奶器；烤面包机；制面包机；烘烤器具；厨房炉灶（烘箱）；烤炉	原始取得	无
38		17358912	深粮集团	21	2016.09.07 -2026.09.06	家用器皿；家庭用陶瓷制品；茶具（餐具）；饮用器皿；日用玻璃器皿（包括杯、盘、壶、缸）；盥洗室器具；瓷、陶瓷、陶土或玻璃艺术品；水晶（玻璃制品）；家用抛光设备和机器（非电动的）；食物保温容器	原始取得	无
39		17358911	深粮集团	31	2016.09.07 -2026.09.06	树木；谷（谷类）；自然花；活动物；新鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；酿酒麦芽；动物栖息用干草	原始取得	无
40		17358910	深粮集团	35	2016.10.21 -2026.10.20	商业企业迁移；会计	原始取得	无
41		17358908	深粮集团	31	2016.09.07 -2026.09.06	树木；谷（谷类）；自然花；活动物；新鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；酿酒麦芽；动物栖息用干草	原始取得	无
42		17358907	深粮集团	11	2016.09.07 -2026.09.06	烤面包器；电力煮咖啡机；电炊具；烤面包机；制面包机；烘烤器具；厨房炉灶（烘箱）；烤炉；电热制酸奶器；面包炉	原始取得	无
43		17358906	深粮集团	29	2016.09.07 -2026.09.06	食用油；蔬菜色拉；果冻；加工过的坚果；干食用菌；豆腐制品；食用菜油；牛奶；水果罐头；蔬菜罐头	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
44		17358905	深粮集团	7	2017.01.07 -2027.01.06	磨粉机（机器）；碾米机；食品包装机；切面机；谷物除壳机；搅拌机；切面包机；和面机；制食品用电动机械；豆芽机	原始取得	无
45		17358897	深粮集团	29	2016.11.14 -2026.11.13	蔬菜色拉	原始取得	无
46		16589016	深粮集团	29	2016.05.14 -2026.05.13	蔬菜罐头；水果罐头；牛奶；食用菜油；豆腐制品；干食用菌；加工过的坚果；果冻；蔬菜色拉；食用油	原始取得	无
47		16589015	深粮集团	30	2016.05.21 -2026.05.20	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；食用面筋；面条	原始取得	无
48		16589014	深粮集团	42	2016.05.14 -2026.05.13	无形资产评估；艺术品鉴定；托管计算机站（网站）；服装设计；建筑学；工业品外观设计；材料测试；化妆品研究；测量；技术研究	原始取得	无
49		15824373	深粮集团	35	2016.04.28 -2026.04.27	商业企业迁移；会计	原始取得	无
50		14105755	深粮集团	30	2015.07.28 -2025.07.27	酱油；调味料；醋	原始取得	无
51		13226978	深粮集团	11	2015.01.07 -2025.01.06	面包炉；电炊具；烤面包器；电力煮咖啡机；电热制酸奶器；烤面包机；制面包机；烘烤器具；厨房炉灶（烘箱）；烤炉	原始取得	无
52		13226902	深粮集团	7	2014.12.28 -2024.12.27	磨粉机（机器）；碾米机；食品包装机；切面机；谷物除壳机；搅拌机；切面包机；和面机；制食品用电动机械；豆芽机	原始取得	无
53		12098133	深粮集团	30	2014.07.14 -2024.07.13	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
54		12098115	深粮集团	30	2014.07.14 -2024.07.13	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
55		12098093	深粮集团	29	2014.07.14 -2024.07.13	食用油；蔬菜色拉；果冻；加工过的坚果；干食用菌；豆腐制品；食用菜油；牛奶；水果罐头；蔬菜罐头	原始取得	无
56		12098085	深粮集团	29	2014.07.14 -2024.07.13	食用油；蔬菜色拉；果冻；加工过的坚果；干食用菌；豆腐制品；食用菜油；牛奶；水果罐头；蔬菜罐头	原始取得	无
57		11738464	深粮集团	35	2014.04.21 -2024.04.20	广告；商业管理辅助；拍卖；替他人推销；人事管理咨询；商业企业迁移；计算机录入服务；会计；市场营销；寻找赞助	原始取得	无
58		11738379	深粮集团	31	2014.04.21 -2024.04.20	树木；谷（谷类）；自然花；活动物；新鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；酿酒麦芽；动物栖息用干草	原始取得	无
59		11738317	深粮集团	30	2014.04.21 -2024.04.20	米；面粉；面条；糕点；方便米饭；米果；糖果；茶；食用淀粉；调味品	原始取得	无
60		11738278	深粮集团	29	2014.06.07 -2024.06.06	食用油；腌制蔬菜；果冻；精制坚果仁；干食用菌；豆腐制品；牛奶；蔬菜罐头；猪肉食品；鱼制食品	原始取得	无
61		9992896	深粮集团	39	2012.11.21 -2022.11.20	运输；货运；海上运输；汽车运输；客车出租；货物贮存；冰柜出租；仓库出租；快递（信件或商品）；旅行安排	原始取得	无
62		9992895	深粮集团	39	2012.11.21 -2022.11.20	运输；货运；海上运输；汽车运输；客车出租；货物贮存；冰柜出租；仓库出租；快递（信件或商品）；旅行安排	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
63		9782218	深粮集团	42	2012.09.28 -2022.09.27	技术研究；测量；化妆品研究；材料测试；工业品外观设计；建筑学；服装设计；托管计算机站（网站）；艺术品鉴定；无形资产评估	原始取得	无
64		9782196	深粮集团	30	2012.09.28 -2022.09.27	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
65		9547983	深粮集团	30	2012.06.28 -2022.06.27	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
66		9547943	深粮集团	42	2012.06.28 -2022.06.27	技术研究；测量；化妆品研究；材料测试；工业品外观设计；服装设计；艺术品鉴定；无形资产评估	原始取得	无
67		9547923	深粮集团	42	2012.06.28 -2022.06.27	技术研究；测量；化妆品研究；材料测试；工业品外观设计；建筑学；服装设计；托管计算机站（网站）；艺术品鉴定；无形资产评估	原始取得	无
68		9547907	深粮集团	42	2012.06.28 -2022.06.27	技术研究；测量；化妆品研究；材料测试；工业品外观设计；建筑学；服装设计；托管计算机站（网站）；艺术品鉴定；无形资产评估	原始取得	无
69		9547873	深粮集团	30	2012.06.28 -2022.06.27	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
70		9547856	深粮集团	30	2012.08.14 -2022.08.13	糖果；面包；月饼	原始取得	无
71		8931520	深粮集团	30	2011.12.21 -2021.12.20	八宝饭；谷类制品；含淀粉食物；米；米粉（粉状）；米糕；面粉制品；人食用的去壳谷物；食用面粉；以谷物为主的零食小吃	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
72		8884964	深粮集团	29	2012. 02. 21 -2022. 02. 20	食用油；蔬菜色拉；果冻；精制坚果仁；干食用菌；豆腐制品；食用菜油；牛奶；罐装水果；蔬菜罐头	原始取得	无
73		8884944	深粮集团	29	2012. 04. 21 -2022. 04. 20	蔬菜色拉；果冻；干食用菌；牛奶；罐装水果；蔬菜罐头	原始取得	无
74		8884919	深粮集团	29	2012. 02. 21 -2022. 02. 20	食用油；蔬菜色拉；精制坚果仁；干食用菌；豆腐制品；食用菜油；牛奶；罐装水果；蔬菜罐头	原始取得	无
75		8884864	深粮集团	30	2012. 01. 28 -2022. 01. 27	糖果；面包；月饼	原始取得	无
76		8884841	深粮集团	30	2011. 12. 07 -2021. 12. 06	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
77		8878347	深粮集团	29	2012. 08. 14 -2022. 08. 13	食用油；蔬菜色拉；精制坚果仁；干食用菌；食用菜油；牛奶；罐装水果；蔬菜罐头	原始取得	无
78		8878299	深粮集团	30	2011. 12. 07 -2021. 12. 06	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
79		8878247	深粮集团	30	2011. 12. 07 -2021. 12. 06	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
80		8870322	深粮集团	30	2012. 01. 28 -2022. 01. 27	八宝饭；含淀粉食物；米糕；面粉制品；以谷物为主的零食小吃	原始取得	无
81		8795463	深粮集团	30	2011. 11. 14 -2021. 11. 13	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
82		8795462	深粮集团	30	2011. 11. 14 -2021. 11. 13	米；面粉；茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
83		8679945	深粮集团	35	2011. 11. 14 -2021. 11. 13	为零售目的在通讯媒体上展示商品；广告；组织商业或广告交易会；特许经营的商业管理；替他人推销；人事管理咨	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
						询；商业场所搬迁；计算机数据库信息化；会计；自动售货机出租		
84		8679936	深粮集团	29	2011. 11. 07 -2021. 11. 06	食用油；蔬菜色拉；精制坚果仁；干食用菌；食用油；牛奶；罐装水果；蔬菜罐头；果冻；豆腐制品	原始取得	无
85		8679929	深粮集团	30	2011. 10. 07 -2021. 10. 06	米；面粉；面条；糕点；方便米饭；米果；糖果；茶；食用淀粉；调味品	原始取得	无
86	多喜	7705671	深粮集团	30	2011. 01. 21 -2021. 01. 20	含淀粉食物；酵母；食用芳香剂	原始取得	无
87	瑞雪珍珠	5725458	深粮集团	30	2009. 09. 14 -2019. 09. 13	茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
88	金嘉喜	5725457	深粮集团	30	2009. 11. 21 -2019. 11. 20	茶；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；面条	原始取得	无
89	泰禾香	5725456	深粮集团	30	2009. 09. 14 -2019. 09. 13	茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
90	秋香	4852039	深粮集团	30	2008. 05. 14 -2018. 05. 13	茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
91	米源	4852038	深粮集团	30	2008. 05. 14 -2018. 05. 13	茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
92		3515026	深粮集团	29	2014. 11. 07 -2024. 11. 06	肉；鱼制食品；水果罐头；蔬菜罐头；肉罐头；腌制蔬菜；蛋；牛奶；食用油；豆腐	原始取得	无
93		3515025	深粮集团	30	2015. 03. 28 -2025. 03. 27	茶；糖；糖果；面包；年糕；米；面粉；面条；米粉；调味品	原始取得	无
94	原泰	3247623	深粮集团	30	2013. 09. 14 -2023. 09. 13	食用面粉；人食用的去壳谷物；面粉制品；方便面；方便米饭；饺子；米；粥；谷类制品；谷物片	继受取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
95		3247622	深粮集团	30	2013.09.14-2023.09.13	米；粥；谷类制品；谷物片；食用面粉；人食用的去壳谷物；面粉制品；方便面；方便米饭；饺子	原始取得	无
96		1773531	深粮集团	30	2012.05.21-2022.05.20	冰淇淋；茶；非医用营养液；饺子；糖果；馅饼（点心）；元宵；月饼；粽子	原始取得	无
97		1654797	深粮集团	30	2011.10.21-2021.10.20	谷类制品；玉米片；谷物片；食用面粉；麦片；玉米粉；米；玉米；人食用的去壳谷物；生糯粉	继受取得	无
98		1654795	深粮集团	30	2011.10.21-2021.10.20	月饼；馅饼（点心）；饺子；茶；糖果；非医用营养液；粽子；元宵；调味品；冰淇淋	原始取得	无
99		1510113	深粮集团	30	2011.01.21-2021.01.20	玉米粉；食用面粉；米；生糯粉；方便面；玉米花；豆粉；食用淀粉产品；方便米饭；谷类制品	继受取得	无
100		1444577	深粮集团	30	2010.09.14-2020.09.13	谷类制品；面粉；米；玉米（磨过的）；西米；方便面；米粉；面条；通心粉；挂面	原始取得	无
101		1417745	深粮集团	30	2010.07.07-2020.07.06	米；方便面；玉米（磨过的）	继受取得	无
102		1417744	深粮集团	30	2010.07.07-2020.07.06	米；方便面；玉米（磨过的）	继受取得	无
103		1408516	深粮集团	30	2010.06.14-2020.06.13	米粉；大米花；米；米果；米糕	继受取得	无
104		1414718	深粮集团	29	2010.06.28-2020.06.27	食用油脂；食用菜籽油；食用油；食用菜油；玉米油；水果色拉；食用葵花籽油；食用棕榈油；芝麻油；蔬菜色拉	原始取得	无
105		1382077	深粮集团	31	2010.04.07-2020.04.06	非医用饲料添加剂；动物食品；饲料；动物催肥剂；动物食用蛋白；宠物食品；人或动物用海藻；油饼；	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
						鱼饵（活）；下蛋家禽用备料		
106		1373992	深粮集团	30	2010.03.14-2020.03.13	谷类制品；糕点用粉；米；西米；生糯粉；米粉；豆类粗粉；玉米粉；玉米（烘过的）；薄片（谷类产品）	继受取得	无
107		1371481	深粮集团	30	2010.03.07-2020.03.06	谷类制品；糕点用粉；米；西米；生糯粉；米粉；豆类粗粉；玉米粉；玉米（烘过的）；薄片（谷类产品）	继受取得	无
108		1353890	深粮集团	30	2010.01.14-2020.01.13	面条；通心粉；挂面；鸡蛋面；米排粉；方便面；沙河粉；米切粉	原始取得	无
109		1324193	深粮集团	29	2009.10.14-2019.10.13	肉罐头；熟蔬菜；干蔬菜；水产罐头；食物蛋白；蔬菜色拉	原始取得	无
110		1278866	深粮集团	30	2009.05.28-2019.05.27	谷类制品；米；面粉；蛋糕面粉；西米；玉米粉（粗）；麦片；玉米面；面片或麦片（谷制品）；糕粉	原始取得	无
111		1278865	深粮集团	30	2009.05.28-2019.05.27	谷类制品；米；面粉；蛋糕面粉；西米；玉米粉（粗）；麦片；玉米面；面片或麦片（谷制品）；糕粉	原始取得	无
112		1269080	深粮集团	29	2009.04.28-2019.04.27	食用油；食用菜油；食用油脂；芝麻油；玉米油；食用菜子油；食用棕榈油；制食用脂肪用的脂肪物；制面包片的含脂肪混合物；食用葵花籽油	原始取得	无
113		1288876	深粮集团	30	2009.06.28-2019.06.27	谷类制品；米；玉米粉；糕粉；麦片；面片或麦片（谷类制品）；食用西米粉；豆类粗粉；玉米面；面粉	原始取得	无
114		1268930	深粮集团	30	2009.04.28-2019.04.27	谷类制品；米；玉米粉；糕粉；麦片；面片或麦片（谷制品）；食用西米粉；豆类粗粉；玉米面；面粉	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
115		1268929	深粮集团	30	2009.04.28 -2019.04.27	谷类制品；米；玉米粉；糕粉；麦片；面片或麦片（谷制品）；食用西米粉；豆类粗粉；玉米面；面粉	原始取得	无
116		1245937	深粮集团	35	2009.02.07 -2019.02.06	进出口代理；推销（替他人）	原始取得	无
117		1171775	深粮集团	29	2008.04.28 -2018.04.27	花生油；食用油；食用菜油；食用菜子油；食用油脂；芝麻油；玉米油；食用棕榈油；蔬菜罐头；食用蛋白质	原始取得	无
118		1167197	深粮集团	29	2008.04.14 -2018.04.13	花生油；食用油；食用菜油；食用菜子油；食用油脂；芝麻油；玉米油；食用棕榈油；蔬菜罐头；食用蛋白质	原始取得	无
119		651422	深粮集团	29	2013.07.28 -2023.07.27	花生油	继受取得	无
120		624743	深粮集团	29	2013.01.10 -2023.01.09	花生油	原始取得	无
121		23166240	深粮集团	29	2018.03.07 -2028.03.06	水果罐头；蔬菜罐头；干食用菌；豆腐制品；牛奶；果冻；食用菜油；食用油；蔬菜色拉；加工过的坚果	原始取得	无
122		23166239	深粮集团	30	2018.03.07 -2028.03.06	茶；米；谷类制品；面粉；糖果；面包；面条；月饼；方便米饭；米粉（条状）	原始取得	无
123		23166237	深粮集团	42	2018.03.07 -2028.03.06	工业品外观设计；材料测试；化妆品研究；测量；技术研究；服装设计；艺术品鉴定；托管计算机站（网站）；建筑学服务；无形资产评估	原始取得	无
124		6444905	深粮集团米业分公司	30	2010.03.28 -2020.03.27	糖果；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；豆浆；面条	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
125		4852040	深粮贝格	30	2008.06.14 -2018.06.13	茶；糖果；面包； 月饼；方便米饭； 面粉；米；米粉； 豆浆；面条	原始取得	无
126		4852037	深粮物流	30	2008.06.14 -2018.06.13	茶；糖果；面包； 月饼；方便米饭； 面粉；米；米粉； 豆浆；面条	原始取得	无
127		17070196	面粉公司	30	2016.08.21 -2026.08.20	谷类制品；面粉； 谷粉；玉米粉；蛋 糕粉；米；汤圆粉； 生糯粉；米粉（粉 状）；西米	原始取得	无
128		3618945	面粉公司	30	2015.01.28 -2025.01.27	各种研碎的被蒸 熟的小麦（粗面 粉）；面粉；谷类 制品；谷物片；食 用面粉；麦片；蛋 糕粉；糕点用粉； 碾碎的大麦；粗面 粉	原始取得	无
129		3610705	面粉公司	30	2015.01.21 -2025.01.20	各种研碎的被蒸 熟的小麦（粗面 粉）；面粉；谷类 制品；谷物片；食 用面粉；麦片；蛋 糕粉；糕点用粉； 碾碎的大麦；粗面 粉	原始取得	无
130		3057176	面粉公司	30	2013.03.14 -2023.03.13	谷类粗粉；粗燕麦粉； 汤元粉；粗面粉；糕 点用粉；蛋糕粉；面 粉；大麦粗粉；食用 面粉；谷类制品	原始取得	无
131		1994610	面粉公司	30	2009.04.07 -2019.04.06	玉米（磨过的）； 面粉；薄片（谷类 产品）；西米；豆 类粗粉	原始取得	无
132		1235220	面粉公司	30	2008.12.28 -2018.12.27	面粉	原始取得	无
133		1041731	面粉公司	30	2017.06.28 -2027.06.27	面粉	原始取得	无
134		1121222	面粉公司	30	2017.10.21- 2027.10.20	面粉	原始取得	无
135		1121223	面粉公司	30	2017.10.21- 2027.10.20	面粉	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
136		1121251	面粉公司	30	2017. 10. 21-2027. 10. 20	面粉	原始取得	无
137		1121252	面粉公司	30	2017. 10. 21-2027. 10. 20	面粉	原始取得	无
138		7219752	华联粮油	31	2010. 10. 14-2020. 10. 13	动物饲料；动物用鱼粉；非医用饲料添加剂；小麦；玉米；	原始取得	无
139	粮桥	22608398	华联粮油	31	2018. 02. 14-2028. 02. 13	小麦；谷（谷类）；玉米；大麦；未加工的稻；未加工的食用亚麻籽；动物食品；饲料；动物食用谷类；黑麦	原始取得	无
140		3312873	海南海田	31	2013. 09. 07-2023. 09. 06	饲料；猪饲料；牲畜饲料；饲养备料；动物催肥剂；动物食品；植物；活动物；新鲜蔬菜；鲜水果；	原始取得	无
141	谷风香漫	20072529	深粮贝格	29	2017. 07. 14-2027. 07. 13	食用油；食用油脂；玉米油；食用橄榄油；芝麻油；豆奶（牛奶替代品）；牛奶制品；蛋；米浆（牛奶替代品）；食用葵花籽油；	原始取得	无
142	益延	6636311	深粮贝格	30	2010. 03. 28-2020. 03. 27	馒头；玉米面；面粉；米；玉米片；面条；挂面；豆粉；粉丝（条）；马铃薯粉；	继受取得	无
143	舞鹤	6567726	深粮贝格	30	2010. 03. 28-2020. 03. 27	谷类制品；米；面粉制品；面条；挂面；米粉；豆浆；豆汁；粉丝（条）；地瓜粉；	继受取得	无
144	谷风香漫	5983448	深粮贝格	30	2009. 12. 14-2019. 12. 13	方便面；以米为主的零食小吃；含淀粉食品；麦片；面包；蛋糕；米；西米；面粉；面条；	继受取得	无
145	深粮多喜	21136883	多喜米	40	2017. 10. 28-2027. 10. 27	面粉加工；食物和饮料的防腐处理；油料加工；食物冷冻；茶叶加工；食物熏制；榨水果；饲料加工；动物屠宰；剥制加工	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
146		21136273	多喜米	39	2017.10.28-2027.10.27	商品包装；物流运输；货物发运；船运货物；汽车运输；货物贮存；集装箱出租；仓库贮存；冷冻食品柜出租；邮购货物的递送	原始取得	无
147		21136729	多喜米	40	2017.10.28-2027.10.27	榨水果；食物熏制；面粉加工；食物和饮料的防腐处理；油料加工；食物冷冻；茶叶加工；饲料加工；动物屠宰；剥制加工	原始取得	无
148		21136248	多喜米	39	2017.10.28-2027.10.27	商品包装；货物发运；物流运输；船运货物；汽车运输；货物贮存；仓库贮存；冷冻食品柜出租；集装箱出租；邮购货物的递送	原始取得	无
149		21136240	多喜米	7	2017.12.28-2027.12.27	洗衣机；自动售货机；垃圾处理机；电动制饮料机	原始取得	无
150		21136150	多喜米	7	2017.12.28-2027.12.27	洗衣机；自动售货机；垃圾处理机	原始取得	无
151		21136092	多喜米	7	2017.12.28-2027.12.27	洗衣机；自动售货机；垃圾处理机	原始取得	无
152		22003874	双鸭山深信	30	2018.01.14-2028.01.13	挂面；面条；米；蜂王浆；谷类制品；茶；豆粉；面粉；食用淀粉；蜂蜜	原始取得	无
153		22003511	双鸭山深信	29	2018.01.14-2028.01.13	百合干；水果罐头；食用油脂；咸蛋；加工过的瓜子；干贝；干食用菌；豆腐制品；食用干花；豆奶粉	原始取得	无
154		23582159	深粮多喜米	7； 29-31； 35；40	2018.07.07-2028.07.06	谷物脱壳机；洗碗机；家用豆浆机；洗衣机；垃圾处理机；猪肉食品；鱼制食品；以水果为主的零食小吃；干蔬菜；蛋；蜂蜜；小麦；植物；活动	原始取得	无

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
						物；新鲜蔬菜；植物种子；坚果（水果）；圣诞树		

上表第 124 项商标的商标权人深粮集团米业分公司已于 2018 年 1 月 19 日注销，其已于注销前向商标主管机关提交商标转让申请，申请将该商标转让至多喜米公司，截止本报告书出具日，上述转让工作已完成；第 154 项商标注册证书为 2018 年 7 月 7 日新取得。

上表第 90、91、117、118、125、126 项商标已到期，已完成期限续展，续展完成后情况如下：

序号	商标	商标注册证号	商标权人	核定使用商品类别	注册有效期	核定使用商品	取得方式	他项权利
1		4852039	深粮集团	30	2008.05.14-2028.05.13	茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
2		4852038	深粮集团	30	2008.05.14-2028.05.13	茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
3		1171775	深粮集团	29	2008.04.28-2028.04.27	花生油；食用油；食用菜油；食用菜子油；食用油脂；芝麻油；玉米油；食用棕榈油；蔬菜罐头；食用蛋白质	原始取得	无
4		1167197	深粮集团	29	2008.04.14-2028.04.13	花生油；食用油；食用菜油；食用菜子油；食用油脂；芝麻油；玉米油；食用棕榈油；蔬菜罐头；食用蛋白质	原始取得	无
5		4852040	深粮贝格	30	2008.06.14-2028.06.13	茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；豆浆；面条	原始取得	无
6		4852037	深粮物流	30	2008.06.14-2028.06.13	茶；糖果；面包；月饼；方便米饭；面粉；米；米粉；豆浆；面条	原始取得	无

7、专利

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司拥有的专利权情况如下：

序号	专利名称	专利类型	专利号	专利权人	申请日	授权日
1	单元化流转的粮食存储方法和系统	发明专利	ZL201210182344. X	深粮集团	2012. 06. 05	2015. 08. 05
2	粮食存储的异常监控系统及方法	发明专利	ZL201210182244. 7	深粮集团	2012. 06. 05	2015. 03. 11
3	一种结合电子地图的粮食信息处理方法及管理系统	发明专利	ZL201210182295. X	深粮集团	2012. 06. 05	2014. 12. 31
4	一种用于实时监控货物卸货的方法和系统	发明专利	ZL201210182248. 5	深粮集团	2012. 06. 05	2015. 04. 15
5	一种用于采集粮食温度的温度采集系统及方法	发明专利	ZL201310304447. 3	深粮集团	2013. 07. 19	2015. 04. 15
6	一种基于检测粮食堆积高度的装货控制方法及系统	发明专利	ZL201310299904. 4	深粮集团	2013. 07. 17	2016. 08. 10
7	一种基于 RFID 的塑料滑托板及其取放和信息读取方法	发明专利	ZL201410329415. 3	深粮集团	2014. 07. 10	2016. 06. 22
8	物料输送设备	发明专利	ZL201610098227. 3	深粮集团	2016. 02. 23	2017. 10. 17
9	防滑托板	实用新型	ZL201420603815. 4	深粮集团	2014. 10. 17	2015. 02. 18
10	码垛输送设备	实用新型	ZL201620135326. X	深粮集团	2016. 02. 23	2016. 07. 27
11	物料输送设备	实用新型	ZL201620136276. 7	深粮集团	2016. 02. 23	2016. 07. 27
12	一种家用碾米机	实用新型	ZL201220434786. 4	多喜米	2012. 08. 21	2013. 03. 27
13	托板（滑动）	外观设计	ZL201430394521. 0	深粮集团	2014. 10. 17	2015. 03. 25
14	托板（带芯片滑动）	外观设计	ZL201430394376. 6	深粮集团	2014. 10. 17	2015. 03. 25
15	碾米机	外观设计	ZL201230412958. 3	多喜米	2012. 08. 21	2013. 03. 20
16	米袋（谷风香漫）	外观设计	ZL201830198410. 0	深粮贝格	2018. 05. 04	2018. 07. 20

8、著作权

截至本报告书签署日，深粮集团及其子公司拥有的著作权情况如下：

序号	证书号	软件名称	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	登记号	取得方式
1	软著登字第0403828号	RFID 粮食仓储物流管理系统 V1.0	深粮集团	2012.03.01	2012.03.15	2012SR035792	原始取得
2	软著登字第0403826号	粮食仓储可视物流系统 V1.0	深粮集团	2012.03.01	2012.03.15	2012SR035790	原始取得
3	软著登字第0446936号	粮食物流 BI 系统 v1.0	深粮集团	2011.12.15	2011.12.15	2012SR078900	原始取得
4	软著登字第0445650号	深圳粮食集团风险管理预警系统 v1.0	深粮集团	2012.02.28	2012.02.28	2012SR077614	原始取得
5	软著登字第0473631号	深圳粮食网软件 v1.0	深粮集团	2011.07.21	2011.07.21	2012SR105595	原始取得
6	软著登字第0459087号	深粮竞价交易系统 v1.0	深粮集团	2011.06.27	2011.07.01	2012SR091051	原始取得
7	软著登字第0459085号	深粮质检管理系统 v1.0	深粮集团	2011.08.10	2011.08.10	2012SR091049	原始取得
8	软著登字第0459089号	深粮饲养管理系统 v1.0	深粮集团	2011.08.01	2011.08.03	2012SR091053	原始取得
9	软著登字第0672271号	深圳军供网软件 v1.0	深粮集团	2013.04.29	2013.05.01	2014SR003027	原始取得
10	软著登字第0645834号	粮食仓储 BI 系统 v1.0	深粮集团	2013.03.29	2013.04.01	2013SR140072	原始取得
11	软著登字第0645448号	食品物流信息追溯系统 v1.0	深粮集团	2013.05.30	2013.06.30	2013SR139686	原始取得
12	软著登字第0645454号	消息推送系统 v1.0	深粮	2013.03.29	2013.04.05	2013SR139692	原始

序号	证书号	软件名称	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	登记号	取得方式
			集团				取得
13	软著登字第0624507号	线上竞价管理系统 v1.0	深粮集团	2013.09.06	2013.09.10	2013SR118745	原始取得
14	软著登字第0660522号	移动终端交易系统 v1.0	深粮集团	2013.11.22	2013.11.25	2013SR154760	原始取得
15	软著登字第1106875号	粮食供应链管理信息系统（简称：SCM系统）v1.0	深粮集团	2015.01.10	2015.08.20	2015SR219789	原始取得
16	软著登字第1107618号	深粮集团储备粮管理平台 v1.0	深粮集团	2015.08.10	2015.09.10	2015SR220532	原始取得
17	软著登字第1915949号	粮食供应链管理信息系统 V1.0	多喜米	2016.07.02	2016.07.02	2017SR330665	原始取得
18	软著登字第0896457号	玉米选货系统 1.0	华联粮油	2014.10.30	2014.11.11	2015SR009375	原始取得
19	软著登字第2362823号	深粮仓单管理平台（简称：仓单平台）1.0	华联粮油	2015.10.01	2016.02.17	2018SR033728	原始取得
20	粤作登字-2018-J-0000491	“谷风香漫”大米包装	深粮贝格	2018.04.03	2018.06.05	粤作登字-2018-J-0000491	原始取得

深粮贝格新增登记著作权 1 项，已取得登记号为粤作登字-2018-J-0000491《作品登记证书》。

（三）对外担保情况

截至本报告书签署日，深粮集团及子公司涉及的担保情况如下：

2015年6月2日，深粮集团下属公司食品产业园与东莞农村商业银行股份有限公司中心支行签署编号为“HT2015051100000085”的《最高额借款合同》，借款金额最高为2,866万元，期限为2015年6月2日至2021年11月15日，在此期间，食品产业园可循环使用上述额度，深粮集团为上述合同中的1,462万元债权提供连带责任保证担保，保证合同编号为“DB2015051100000295”，东莞果菜为剩余的1,404万元债权提供连带责任保证担保，保证合同编号为“DB2015051100000296”。截至目前，食品产业园已还清上述借款合同中涉及的款项，且在该合同项下无新的借款发生。

2015年6月2日，深粮集团下属公司食品产业园与东莞农村商业银行股份有限公司中心支行签署编号为“HT2015051100000084”的《最高额借款合同》，借款金额最高为8,000万元，期限为2015年6月2日至2021年11月16日，在此期间，食品产业园可循环使用上述额度，深粮集团为上述借款中的4,080万元债权提供连带责任保证担保，保证合同编号为“DB2015051100000300”，东莞果菜为剩余的3,920万元债权提供连带责任保证担保，保证合同编号为“DB2015051100000301”。截至目前，食品产业园已还清上述借款合同中涉及的款项，且在该合同项下无新的借款发生。

2015年7月9日，深粮集团子公司深粮物流与中国农业发展银行深圳市分行签署编号为“44031000-2015年（深）字0023号”的《固定资产借款合同》，借款金额为27,300万元，借款期限为2015年7月13日至2023年7月12日，深粮集团为上述《固定资产借款合同》项下的债权提供连带责任保证，保证合同编号为“44031000-2015年深（保）字0005号”，深粮物流以东府国用（2014）第特6号《国有土地使用证》对应的国有土地使用权为上述《固定资产借款合同》项下的债权提供抵押担保，抵押合同编号为“44031000-2015年深（抵）字0003号”。2015年5月20日，深粮集团与东莞果菜签署《股权质押反担保合同》（合同编号：20150514），东莞果菜以其持有的深粮物流49%的股权为深粮集团提供反担保，反担保的主债权为深粮物流与中国农业发展银行深圳市分行签署的44031000-2015年（深）字0023号《固定资产借款合同》。

2016年8月22日，深粮集团及其下属公司（面粉公司、深粮物流、华联粮油、多喜米、深粮贝格、深粮冷链）与汇丰银行（中国）有限公司签署编号为“CN11002181808-160714”的《银行授信》，汇丰银行（中国）有限公司（通过深圳分行和珠海拱北支行和/或其不时指定的任何其它分行）为深粮集团及其下属公司提供最高不超过10,000万元的多币种循环贷款授信；最高不超过5,000万元的透支授信；最高不超过30,000万元的进口授信。深粮集团为下属公司的授信提供连带责任保证。

2016年9月2日，深粮集团子公司深粮物流与汇丰银行（中国）有限公司珠海拱北支行签署编号为“CN11002181808-160714-SCDGTML1”的《银行授信》，授信最高限额为10,000万元，深粮集团为上述授信提供连带责任保证。CN11002181808-160714-SCDGTML1《银行授信》为CN11002181808-160714《银行授信》的子授信，CN11002181808-160714《银行授信》中约定：本授信函下所有授信以及编号为CN11002181808-160714-SCDGTML1项下的所有授信以及编号为CN11002181808-160714-SCDGTML2所有授信下的未清偿本金总额在任何时候最高不得超过人民币500,000,000元或其等值货币。

2016年12月21日，深粮集团子公司深粮物流与汇丰银行（中国）有限公司珠海拱北支行签署编号为“CN11002181808-160714-SCDGTML2”的《银行授信》，授信最高限额为20,000万元，授信日期为首个授信使用日起5年，深粮集团为上述授信中的10,200万元提供连带保证责任，东莞果菜为上述授信中的9,800万元债权提供连带保证责任。CN11002181808-160714-SCDGTML2《银行授信》为CN11002181808-160714《银行授信》的子授信，CN11002181808-160714《银行授信》中约定：本授信函下所有授信以及编号为CN11002181808-160714-SCDGTML1项下的所有授信以及编号为CN11002181808-160714-SCDGTML2所有授信下的未清偿本金总额在任何时候最高不得超过人民币500,000,000元或其等值货币。

2017年5月19日，深粮集团子公司深粮物流与交通银行股份有限公司东莞分行签署编号为“粤DG2017年借字005号”的《流动资金借款合同》，借款金

额最高为 3,000 万元，借款日期为自 2017 年 6 月 8 日起至 2018 年 6 月 8 日，深粮集团为上述借款中的 1,530 万元债权提供连带保证责任，保证合同编号为“粤 DG2017 年保字 016 号”，东莞果菜为上述借款中的 1,470 万元债权提供连带保证责任，保证合同编号为“粤 DG2017 年保字 015 号”。

2017 年 11 月 7 日，深粮集团与中国民生银行股份有限公司深圳分行（以下简称“民生银行深圳分行”）签署编号为“公授信字第 2017 年深机构四部综额字第 004 号”的《综合授信合同》，深粮集团及其子公司在民生银行深圳分行所有业务（短期流动贷款、法人账户透支、贸易融资、发债理财）余额不超过 10 亿元，其中深圳市面粉有限公司使用额度为等值人民币 2 亿元，深圳市华联粮油贸易有限公司使用额度为等值人民币 3 亿元，由深粮集团提供连带责任保证担保；2017 年 11 月 20 日，深粮集团与民生银行深圳分行签署编号为“2017 年深机构四部综额字第 004 号-1”的《最高额保证合同》，为华联粮油提供最高债权额为 3 亿元的连带保证责任担保，担保期间为 2017 年 11 月 20 日至 2018 年 11 月 20 日；2017 年 11 月 20 日，深粮集团与民生银行深圳分行签署编号为“2017 年深机构四部综额字第 004 号-2”的《最高额保证合同》，为面粉公司提供最高债权额为 3 亿元的连带保证责任担保，担保期间为 2017 年 11 月 20 日至 2018 年 11 月 20 日。截至本报告书出具日，深粮集团及全资子公司华联粮油、面粉公司均未使用上述授信额度。

上述被担保主体均为深粮集团子公司或下属公司，截至本报告书签署日，深粮集团及子公司无其他对外担保。

上述被担保主体均为深粮集团子公司或下属公司，截至 2018 年 6 月 30 日，深粮集团及子公司无其他对外担保。

1、上述担保发生的原因、是否已履行必要的决策程序，以及因担保取得的资金的实际用途

（1）标的公司提供担保情况

深粮集团提供担保的对象均为深粮集团的控股子公司，深粮集团不存在对合并报表范围外的对象提供担保的情形。

截至本报告书出具日，深粮集团签署担保合同及提供担保的具体情况如下：

序号	借款人/被担保人	银行名称	授信/借款合同金额	签署日期/生效日期	借款/授信期限	合同编号及名称	担保情况			实际履行情况
							担保人	担保方式	担保合同编号	
1	深粮物流	农发行深圳分行	27,300万元	2015年7月9日	自2015年7月13日起至2023年7月12日	44031000-2015年（深）字0023号《固定资产借款合同》	深粮集团	连带保证责任；保证债权的本金数额为27,300万元 ^{注3}	44031000-2015年深（保）字0005号	截至2018年8月31日，深粮物流实际使用授信额度为14,376万元
							深粮物流	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	44031000-2015年深（抵）字0003号	
2	深粮物流	交通银行东莞分行	最高限额：3,000万元	2017年5月19日	授信期限为自2017年6月8日起至2019年4月11日，首笔贷款发放日为2017年6月8日	粤DG2017年借字005号《流动资金借款合同》	深粮集团	连带保证责任；保证最高债务金额为1,530万元	粤DG2017年保字016号	截至2018年8月31日，深粮物流实际使用授信额度为3,000万元
							东莞果菜	连带责任保证；保证最高债务金额为1,470万元	粤DG2017年保字015号	

序号	借款人/被担保人	银行名称	授信/借款合同金额	签署日期/生效日期	借款/授信期限	合同编号及名称	担保情况			实际履行情况
							担保人	担保方式	担保合同编号	
3	深粮集团；面粉公司；深粮物流；华联粮油；深粮多喜米；深粮贝格；深粮冷链	汇丰银行惠州仲恺支行	最高不超过10,000万元的多币种循环贷款授信；最高不超过人民币5,000万元的透支授信；最高不超过30,000万元的进口授信。	2016年8月22日；2017年8月22日修订	子授信中约定	CN11002181808-160714《银行授信》 注1、注2； CN11002181808-170727《授信审查和修改》	(1) 深粮集团出具的保证；(2) 深粮物流应收账款质押		《关于同意下属公司使用银行综合授信额度的函》（函号20180001、20180002）	截至2018年8月31日，仅深粮物流使用上述授信中的10,000万元循环贷款授信
4	深粮物流	汇丰银行惠州仲恺支行	最高限额：20,000万元	2016年12月21日	首个授信使用日起5年	CN11002181808-160714-SCDGTML2《银行授信》 注1、注2	深粮集团	连带保证责任；保证最高债务金额为10,200万元	无编号	截至2018年8月31日，深粮物流实际使用授信额度为11,823万元
							东莞果菜	连带责任保证；保证最高债务金额为9,800万元	无编号	
5	食品产业园	交通银行东莞分行	76,800万元	2018年7月27日	至2032年8月29日	粤DG2017年固贷字006号《固定资产	深粮集团	最高保证担保，担保的最高债权额为39,168万	粤DG2017年保字066号《保证合同》	截至2018年8月31日，深粮物流实际使用授信

序号	借款人/被担保人	银行名称	授信/借款合同金额	签署日期/生效日期	借款/授信期限	合同编号及名称	担保情况			实际履行情况
							担保人	担保方式	担保合同编号	
						贷款合同》	东莞果菜	最高保证担保，担保的最高债权额为 37,632 万	粤 DG2017 年保字 067 号《保证合同》	额度为 5,358 万元
						食品产业园	以东府国用（2009）第特 190 号和东府国用（2012）第特 152 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	粤 DG2017 年抵字 024 号《抵押合同》		
6	深粮物流	汇丰银行惠州仲恺支行	最高限额：10,000 万元	2016 年 8 月 17 日	至 2017 年 8 月 17 日	CN11002181808-160714-SCDGTML1《银行授信》 注 1、注 2	深粮集团	保证担保	无编号	已履行完毕，合同已到期，担保责任已解除
7	食品产业园	东莞农商行中心支行	最高限额：2,866 万元	2015 年 6 月 2 日	自 2015 年 6 月 2 日起至 2021 年 11 月 15 日	HT2015051100000085《最高额借款合同》	深粮集团	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	DB2015051100000295	食品产业园于 2017 年 2 月 9 日还清合同项下借款，东莞农商行于 2018 年 9 月 2 日出具说明，上述合同自结清日
							东莞果菜	最高额保证；连带保证责任；担保债权的本金最高余额为 1,404 万元	DB2015051100000296	

序号	借款人/被担保人	银行名称	授信/借款合同金额	签署日期/生效日期	借款/授信期限	合同编号及名称	担保情况			实际履行情况
							担保人	担保方式	担保合同编号	
										起，视作解除
8	食品产业园	东莞农商银行中心支行	最高限额：8,000万元	2015年6月2日	自2015年6月2日起至2021年11月16日	HT201505110000084《最高额借款合同》	深粮集团	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	DB201505110000300	食品产业园于2017年2月9日还清合同项下借款，东莞农商行于2018年9月2日出具说明，上述合同自结清日起，视作解除
							东莞果菜	最高额保证；连带保证责任；担保债权的本金最高余额为3,920万元	DB2015051100000301	
9	深粮集团；华联粮油；面粉公司	民生银行深圳分行	最高限额：100,000万元（其中，面粉公司可适用最高限额20,000万元；华联粮油可适用最高限额：30,000万元）	2017年11月20日	2017年11月20日起至2018年11月20日	公授信字第2017年深机构四部综额字第004号《综合授信合同》	深粮集团	最高额保证；连带保证责任；为华联粮油提供保证最高债务金额为30,000万元	连带保证责任2017年深机构四部综额字第004-1号	深粮集团、华联粮油、面粉公司并未使用此授信，2018年9月4日，深粮集团与民生银行签署《综合授信合同终止协议》，对此担保进行解除
							深粮集团	最高额保证；连带保证责任；为面粉公司提供保证最高债务金额为20,000万	连带保证责任2017年深机构四部综额字第004-2号	

注 1: CN11002181808-160714《银行授信》为总授信, CN11002181808-160714-SCDGTML1《银行授信》(已履行完毕)与 CN11002181808-160714-SCDGTML2

《银行授信》为其子授信。CN11002181808-160714《银行授信》中约定：本授信函下所有授信以及编号为 CN11002181808-160714-SCDGTML1 项下的所有授信以及编号为 CN11002181808-160714-SCDGTML2 所有授信下的未清偿本金总额在任何时候最高不得超过人民币 500,000,000 或其等值货币；

注 2：CN11002181808-160714《银行授信》、CN11002181808-160714-SCDGTML1《银行授信》（已履行完毕）与 CN11002181808-160714-SCDGTML2《银行授信》授信行原为汇丰银行珠海拱北支行，2017 年 3 月 24 日，汇丰银行珠海拱北支行致函深粮物流、深粮集团、东莞果菜，将上述银行授信簿记行变更为汇丰银行惠州仲恺支行；

注 3：2015 年 5 月 20 日，深粮集团与东莞果菜签署《股权质押反担保合同》（合同编号：20150514），东莞果菜以其持有的深粮物流 49% 的股权为深粮集团提供反担保，反担保的主债权为深粮物流与中国农业发展银行深圳市分行签署的 44031000-2015 年（深）字 0023 号《固定资产借款合同》。

（2）上述担保发生的原因

序号	担保项	担保合同/授信合同编号	担保原因
1	对深粮物流 27,300 万元连带责任保证	44031000-2015 年深（保）字 0005 号《保证合同》	为控股子公司项目建设借款提供担保
2	对深粮物流 1,530 万元连带责任保证	粤 DG2017 年保字 016 号《保证合同》	为控股子公司流动资金借款提供担保
3	对深粮物流 10,000 万元保证	CN11002181808-160714《银行授信》	为控股子公司流动资金借款提供担保
4	对深粮物流 10,200 万元连带责任保证	CN11002181808-160714-SCDGTML 2《银行授信》	为控股子公司项目建设借款提供担保
5	对食品产业园 39,168 万元保证	粤 DG2017 年保字 066《保证合同》	为控股子公司项目建设借款提供担保
6	对深粮物流 10,000 万元保证	CN11002181808-160714-SCDGTML 1《银行授信》	为控股子公司购置设备借款提供担保，已履行完毕
7	对食品产业园最高额 1,462 万元连带责任保证	DB2015051100000295《最高额保证担保合同》	为控股子公司项目建设借款提供担保，已履行完毕
8	对食品产业园最高额 4,080 万元连带责任保证	DB2015051100000300《最高额保证担保合同》	为控股子公司项目建设借款提供担保，已履行完毕
9	对华联粮油 30,000 万元最高额连带责任保证	连带保证责任 2017 年深机构四部综额字第 004 -1 号《最高额保证合同》	为全资子公司银行授信提供担保，未实际履行，合同已提前终止
	对面粉公司 20,000 万元最高额连带责任保证	连带保证责任 2017 年深机构四部综额字第 004 -2 号《最高额保证合同》	

上述担保中，截至本报告书出具日，实际使用借款资金的仅有深粮物流及食品产业园。深粮物流及食品产业园是深粮集团东莞物流节点项目重大战略工程的主要实施主体，深粮东莞物流节点项目规划建设粮食仓容 81 万吨、5 个万吨级码头泊位，以及粮食接收、发放及生产辅助等配套设施，拟建设成为集粮油码头、中转储备、检测加工、配送保税、市场交易五大功能于一体的粮食流通综合服务体。由于项目建设前期资金投入较大，故深粮集团对于控股子公司深粮物流及食品产业园的项目建设贷款及日常经营流动资金借款提供了担保。

（3）履行的决策程序

根据《公司法》第十六条的规定：“公司向其他企业投资或者为他人提供担保，依照公司章程的规定，由董事会或者股东会、股东大会决议；公司章程对投资或者担保的总额及单项投资或者担保的数额有限额规定的，不得超过规定的限额。”

根据《深圳市粮食集团有限公司章程》第十七条的规定：“股东作为公司的出资人，依照《公司法》等法律法规的规定，行使以下职权：……（十八）决定公司以下对外担保事项：1、公司对股东下属的其他企业提供的担保；2、公司因特殊情况对境外融资提供的担保；3、公司的担保总额超过最近一期经审计合并归属于母公司所有者的净资产 50% 以上提供的担保；4、为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；5、单笔担保额超过最近一期经审计合并归属于母公司所有者的净资产 10% 以上的担保。”第二十四条规定“董事会对股东负责，行使下列职权：……3、决定以下对外担保事项：（1）公司的担保总额不超过最近一期经审计合并归属于母公司所有者净资产 50% 提供的担保；（2）为资产负债率在 70% 以下的担保对象提供的担保；（3）单笔担保金额不超过最近一期经审计合并归属于母公司所有者的净资产 10% 的担保；公司不得为与公司无产权关系企业以及自然人或非法人单位提供担保，原则上不得为境外融资提供担保，原则上不得为参股企业提供贷款担保。”

①深粮物流 27,300 万元连带责任保证

2015 年 6 月 12 日，深圳市国资委出具编号为“GZWQYYC2015001”的《关于粮食集团向子公司提供贷款担保的反馈函》，原则同意深粮集团将该事项提交董事会审议。

深粮集团 2015 年 6 月 17 日第五届董事会第二十次会议审议通过了《关于向东莞市深粮物流有限公司提供担保的议案》，同意深粮物流选择农业发展银行深圳分行为授信银行，办理粮食物流节点项目建设贷款，深粮集团对项目贷款提供

全额担保，东莞果菜按股权比例提供反担保。

深粮集团对上述担保履行了必要的决策程序。

②深粮物流 1,530 万元连带责任保证

2017 年 1 月 19 日，深粮集团第六届董事会第一次会议审议通过了《关于东莞市深粮物流有限公司向交通银行东莞分行申请银行综合授信的议案》，同意为深粮物流向交通银行东莞分行申请的 3,000 万元流动资金贷款授信按股东股权比例提供担保。

根据深粮集团《公司章程》，该次担保应履行股东决定但未履行，程序存在瑕疵。目前，福德资本作为深粮集团的唯一股东，对该次担保事项进行了追认。

③深粮物流 10,000 万元保证

2015 年 10 月 23 日，深粮集团第五届董事会第二十二次会议审议通过向汇丰银行申请综合授信，期限两年，同意部分子公司（多喜米、华联粮油、深粮置地、面粉公司、深粮贝格、深粮冷链、深粮物流）使用该综合授信额度并对其提供公司担保。2017 年 6 月 8 日，深粮集团第六届董事会第二次会议审议向汇丰银行申请综合授信，期限两年，同意部分子公司（多喜米、华联粮油、深粮置地、面粉公司、深粮贝格、深粮冷链、深粮物流）使用该综合授信额度并对其提供公司担保。2018 年 8 月 14 日，深粮集团向汇丰银行惠州仲恺支行出具《关于同意下属公司使用银行综合授信额度的函》（函号 2018001、2018002），同意下属公司深粮物流使用深粮集团在汇丰银行的综合授信，金额合计为 10,000 万元整，该授信项下每笔贷款期限不超过 1 年。

根据深粮集团《公司章程》，该次担保应履行股东决定但未履行，程序存在瑕疵。目前，福德资本作为深粮集团的唯一股东，对该次担保事项进行了追认。

④深粮物流 10,200 万元连带责任保证

2016年12月12日，深粮集团第五届董事会第三十次临时会议审议了《关于向东莞市深粮物流有限公司项目二期B仓融资的议案》，同意东莞市深粮物流有限公司选择汇丰银行为项目二期B仓贷款合作银行，并为其按股权比例提供保证担保。

根据深粮集团《公司章程》，该次担保应履行股东决定但未履行，程序存在瑕疵。目前，福德资本作为深粮集团的唯一股东，对该次担保事项进行了追认。

⑤食品产业园 39,168 万元保证

2017年8月4日，深圳市国资委出具编号为“GDSWC2017052”的《关于深粮集团提供贷款担保事宜的反馈函》，原则同意深粮集团按持股比例为食品产业园提供贷款担保事项履行内部决策程序。

2017年8月21日，深粮集团第六届董事会第四次会议审议通过为食品产业园申请交通银行股份有限公司东莞分行人民币贷款76,800万元按照股权比例提供担保。

2017年11月7日，深粮集团与交通银行东莞分行签署编号为“粤DG2017年保字066号”《保证合同》，约定深粮集团为食品产业园与交通银行东莞分行于2017年9月22日至2032年8月29日期间签订的全部主合同提供最高保证担保，担保的最高债权金额为39,168万元。

深粮集团对上述担保履行了必要的决策程序。

⑥深粮物流 10,000 万元保证

2015年10月23日，深粮集团第五届董事会第二十二次会议审议通过向汇丰银行申请综合授信，期限两年，同意部分子公司（多喜米、华联粮油、深粮置地、面粉公司、深粮贝格、深粮冷链、深粮物流）使用该综合授信额度并对其提供公司担保。2016年6月27日，深粮集团第五届董事会第二十六次会议审议了《关于向东莞市深粮物流有限公司增加汇丰银行综合授信额度的议案》，同意向

东莞市深粮物流有限公司增加汇丰银行综合授信额度 3 亿元。

根据深粮集团《公司章程》，该次担保应履行股东决定但未履行，程序存在瑕疵。目前，福德资本作为深粮集团的唯一股东，对该次担保事项进行了追认。

⑦食品产业园最高额 1,462 万元连带责任保证

2015 年 1 月 22 日，深粮集团第五届董事会第十八次会议审议通过《关于向东莞市国际食品产业园开发有限公司提供贷款担保的议案》，同意待收购完成产权过户，由深粮集团提供金额为 6,120 万元保证担保。

根据深粮集团《公司章程》，该次担保应履行股东决定但未履行，程序存在瑕疵。目前，福德资本作为深粮集团的唯一股东，对该次担保事项进行了追认。

根据东莞农商行出具的说明，截至 2017 年 2 月 9 日，食品产业园已将编号为“HT2015051100000084”及“HT2015051100000085”借款合同项下的所有借款清偿完毕，按照东莞农商行规定，以上两份借款合同自结清日起，视作解除。

⑧食品产业园最高额 4,080 万元连带责任保证

2015 年 1 月 22 日，深粮集团第五届董事会第十八次会议审议通过《关于向东莞市国际食品产业园开发有限公司提供贷款担保的议案》，同意待收购完成产权过户，由深粮集团提供金额为 6,120 万元保证担保。

根据深粮集团《公司章程》，该次担保应履行股东决定但未履行，程序存在瑕疵。目前，福德资本作为深粮集团的唯一股东，对该次担保事项进行了追认。

根据东莞农商行出具的说明，截至 2017 年 2 月 9 日，食品产业园已将编号为“HT2015051100000084”及“HT2015051100000085”借款合同项下的所有借款清偿完毕，按照东莞农商行规定，以上两份借款合同自结清日起，视作解除。

⑨为华联粮油、面粉公司分别提供最高额 30,000 万元、20,000 万元连带责任保证

2017年6月8日，深粮集团第六届董事会第二次会议审议通过向民生银行深圳分行申请综合授信额度人民币10亿元，审议通过深粮集团部分子公司（深粮多喜米、华联粮油、深圳面粉、深粮贝格、深粮物流）可按合同约定使用该综合授信额度。

2018年9月4日，深粮集团与民生银行深圳分行签署了《综合授信合同终止协议》，将编号为“2017年深机构四部综额字第004号”的《综合授信合同》提前解除，深粮集团对华联粮油、面粉公司的担保也随之解除。

根据深粮集团《公司章程》，该次担保应履行股东决定但未履行，程序存在瑕疵。目前，福德资本作为深粮集团的唯一股东，对该次担保事项进行了追认。

综上，根据《深圳市粮食集团有限公司章程》，深粮集团对控股子公司的担保有部分应履行股东决定但未履行，程序存在一定瑕疵。但鉴于（1）福德资本作为深粮集团的现有唯一股东，对上述仍在履行的未经股东决定的担保事项进行了追认；（2）深粮集团担保对象均为深粮集团控股子公司，且被担保对象中，华联粮油、面粉公司均未使用授信，实际使用授信的深粮物流、食品产业园为深粮集团东莞物流节点项目重大战略项目的实施主体及主要建设单位，建设期需要投入的资金量较大，且深粮集团对于下属公司的资金收付均实现严格管控，对于下属公司的贷款进度实行专项管理，对于贷款偿付时间、资金安排均提前做出计划安排，因此，上述担保的程序瑕疵不会对标的公司的生产经营及本次交易造成重大不利影响。

同时，根据深粮集团控股股东福德资本出具的《关于上市公司规范运作的承诺》，“本次交易完成后，承诺人承诺确保上市公司将在原有基础上严格按照《上市公司治理准则》等法律法规的要求，根据上市公司内部管理和外部经营发展的变化，对《公司章程》及相关议事规则加以修订，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善上市公司治理结构，通过不断加强制度建设形成各司其职、有效制衡、决策科学、协调运作的法人治理结构，更加切实维护上市公司及其全体股东的利益。”

（4）因担保取得资金的实际用途

序号	担保	担保合同/授信合同编号	取得资金的实际用途
1	对深粮物流 27,300 万元连带责任保证	44031000-2015 年深（保）字 0005 号《保证合同》	用于深粮集团东莞物流节点项目粮食仓储及码头配套工程建设
2	对深粮物流 1,530 万元连带责任保证	粤 DG2017 年保字 016 号《保证合同》	用于补充深粮物流日常经营周转所需流动资金
3	对深粮物流 10,000 万元保证	CN11002181808-160714《银行授信》	用于补充深粮物流日常经营周转所需流动资金
4	对深粮物流 10,200 万元连带责任保证	CN11002181808-160714-SCDGTML2《银行授信》	用于深粮集团东莞物流节点项目粮食仓储及码头配套工程（二期）建设
5	对食品产业园 39,168 万元保证	粤 DG2017 年保字 066《保证合同》	主要用于深粮集团东莞物流节点项目仓储物流配送中心建设
6	对深粮物流 10,000 万元保证	CN11002181808-160714-SCDGTML1《银行授信》	主要用于深粮物流购置设备，款项已归还，合同已履行完毕
7	对食品产业园最高额 1,462 万元连带责任保证	DB2015051100000295《最高额保证担保合同》	主要用于食品产业园项目建设，款项已归还，合同已履行完毕
8	对食品产业园最高额 4,080 万元连带责任保证	DB2015051100000300《最高额保证担保合同》	主要用于食品产业园项目建设，款项已归还，合同已履行完毕
9	对华联粮油 30,000 万元最高额连带责任保证	连带保证责任 2017 年深机构四部综额字第 004 -1 号《最高额保证合同》	未实际履行，合同已终止
	对面粉公司 20,000 万元最高额连带责任保证	连带保证责任 2017 年深机构四部综额字第 004 -2 号《最高额保证合同》	

2、担保对应的债务总金额、被担保人、担保责任到期日及解除的日期和具体方式、被担保人的偿债能力

（1）担保对应的债务总金额、被担保人、担保责任到期日及解除的日期和具体方式

尚未解除的担保合同									
序号	借款人/ 被担保人	债权人	借款合同金额 (万元)	担保金额 (万元)	对应债务金额 (截至2018年 8月31日)(万 元)	截至2018年 8月31日实 际担保金额 (万元)	担保责任到期日	担保合同/授信合同编 号	备注
1	深粮物 流	中国农业发展 银行深圳市分 行	27,300	27,300	14,376	14,376	2023年7月12日	44031000-2015年深 (保)字0005号	
2	深粮物 流	汇丰银行惠州 仲恺支行	20,000	10,200	11,823	6,030	2021年12月27日	CN11002181808-16071 4-SCDGTML2《银行授 信》	
3	深粮物 流	汇丰银行惠州 仲恺支行	10,000	10,000	10,000	10,000	2019年6月6日	CN11002181808-16071 4《银行授信》	循环授信
4	深粮物 流	交通银行东莞 分行	3,000	1,530	3,000	1530	2019年4月11日	粤DG2017年保字016 号《保证合同》	
5	食品产 业园	交通银行东莞 分行	76,800	39,170	5,358	2,733	2032年8月29日	粤DG2017年保字066 《保证合同》	
合计			137,100	88,200	44,557	34,668			

已解除的担保合同							
序号	借款人/被担保人	债权人	借款合同金额 (万元)	担保金额 (万元)	担保责任到期日	解除日期	解除方式
1	食品产业园	东莞农商行	2,866	1,462	2021年11月15日	2017年2月9日	食品产业园于2017年2月9日还清合同项下借款，东莞农商行于2018年9月2日出具说明，上述合同自结清日起，视作解除
2	食品产业园	东莞农商行	8,000	4,080	2021年11月16日	2017年2月9日	食品产业园于2017年2月9日还清合同项下借款，东莞农商行于2018年9月2日出具说明，上述合同自结清日起，视作解除
3	华联粮油	民生银行深圳分行	30,000	30,000	2018年11月20日	2018年9月4日	华联粮油并未使用此授信，2018年9月4日，深粮集团与民生银行签署《综合授信合同终止协议》，对此担保进行解除
4	面粉公司	民生银行深圳分行	20,000	20,000	2018年11月20日	2018年9月4日	面粉公司并未使用此授信，2018年9月4日，深粮集团与民生银行签署《综合授信合同终止协议》，对此担保进行解除
5	深粮物流	汇丰银行惠州仲恺支行	10,000	10,000	2017年7月21日	2017年8月17日	授信合同到期，深粮物流已还清授信合同项下借款
合计			70,866	65,542			

（2）被担保人的偿债能力

①被担保人深粮物流及食品产业园为深粮集团重大战略工程的建设主体

深粮物流及食品产业园是深粮集团东莞物流节点项目重大战略工程的主要实施主体，深粮东莞物流节点项目规划建设粮食仓容 81 万吨、5 个万吨级码头泊位，以及粮食接收、发放及生产辅助等配套设施，拟建设成为集粮油码头、中转储备、检测加工、配送保税、市场交易五大功能于一体的粮食流通综合服务体。由于项目建设前期资金投入较大，故深粮集团对于控股子公司深粮物流及食品产业园的项目建设贷款及日常经营流动资金借款提供了担保。

②担保的部分债权债务被担保人以土地提供抵押担保，被担保人其余股东提供反担保

对于深粮物流与农业发展银行深圳市分行签署的 27,300 万元《固定资产借款合同》，深粮物流以其持有的东府国用（2014）第特 6 号《国有土地使用证》对应的国有土地使用权为上述《固定资产借款合同》项下的债权提供抵押担保，尽管深粮集团为上述借款提供连带责任保证，但东莞果菜以其持有的深粮物流 49% 的股权为深粮集团提供反担保。

对于食品产业园与交通银行东莞分行签署的 76,800 万元《固定资产贷款合同》，食品产业园以其持有的东府国用（2009）第特 190 号以及东府国用（2012）第特 152 号对应的土地使用权为上述《固定资产贷款合同》提供担保，由于食品产业园为深粮物流的全资子公司，深粮物流股东深粮集团及东莞果菜按持股比例对上述合同分别提供最高额保证。

③被担保人资产规模较大，报告期内资产负债率逐年下降

深粮集团的担保对象中，实际履行债务的仅有食品产业园和深粮物流。食品产业园为深粮物流全资子公司，2016 年末、2017 年末、2018 年 3 月末，深粮物流资产（合并）总额分别为 82,342.69 万元、152,767.88 万元、143,161.54 万元，深粮物流资产负债率（合并）分别为 90.85%、87.80%、86.39%，深粮物流资产规模较大且报告期内资产负债率处于下降趋势。

④项目建设借款还款周期较长，被担保人预测期内盈利能力及自由现金流状况良好

深粮物流及其子公司的银行借款中，仅有向交通银行东莞分行的 3,000 万流动资金借款（实际使用 3,000 万元）到期时间较近，汇丰银行惠州仲恺支行的 10,000 万元的流动资金借款（实际使用 10,000 万元）为循环授信额度，在可预期的范围内，深粮物流可循环取得上述借款，除此之外，深粮物流向中国农业发展银行深圳分行的 27,300 万元借款（实际使用 14,376 万元），向汇丰银行惠州仲恺支行的 20,000 元借款（实际使用 11,823 万元），食品产业园向交通银行东莞分行的 76,800 万元（实际使用 5,358 万元）借款均为项目借款，到期时间分别为 2021 年、2023 年、2032 年，还款周期较长。

根据中企华出具的《资产评估报告》，深粮物流（合并口径，含食品产业园）在 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度及之后的永续年度每年的预测息税前利润分别为 6,807.13 万元、10,918.29 万元、13,993.05 万元、14,616.12 万元、14,671.90 万元、14,737.10 万元，深粮物流在后续的还款期内有较强的盈利能力；在 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度及之后的永续年度每年的自由现金流总额分别为 -16,450.72 万元、-8,894.20 万元、15,290.63 万元、18,171.67 万元、18,012.30 万元、16,177.35 万元，深粮物流在 2020 年之后的现金流情况将大为改善，而深粮物流主要的债务偿付期为 2021 年之后，根据预测的情况，深粮物流未来的现金流情况可以完全覆盖未来期间的债务偿还额。

3、上述担保是否构成关联方非经营性资金占用。

序号	担保情况	是否构成关联方非经营性资金占用
1	深粮集团为深粮物流提供 27,300 万元担保	否
2	深粮集团为深粮物流提供 10,200 万元担保	否
3	深粮集团为深粮物流提供 10,000 万元担保	否
4	深粮集团为深粮物流提供 1,530 万元担保	否
5	深粮集团为食品产业园提供 39,170 万元担保	否

6	深粮集团为华联粮油提供 30,000 元担保	否
7	深粮集团为面粉公司提供 20,000 元担保	否
8	深粮集团为食品产业园提供 2,866 万元担保	否
9	深粮集团为食品产业园提供 8,000 万元担保	否

深粮集团为深粮物流、食品产业园、华联粮油、面粉公司的上述担保，均为对控股子公司的担保，其对应借款主要用于子公司项目建设及日常经营，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的关联方提供担保的情形，上述担保均不构成关联方非经营性资金占用。

4、交易完成后上市公司可能因担保事项而承受的最大损失及应对措施。

（1）本次交易完成后，上市公司可能因此承受的最大损失

深粮集团提供担保的对象均为深粮集团的控股子公司，深粮集团不存在对合并报表范围外的对象提供担保的情形。

实际使用借款资金的仅有深粮物流及食品产业园两家公司，系因为深粮物流及食品产业园是深粮集团东莞物流节点项目重大战略工程的主要实施主体，深粮东莞物流节点项目规划建设粮食仓容 81 万吨、5 个万吨级码头泊位，以及粮食接收、发放及生产辅助等配套设施，拟建设成为集粮油码头、中转储备、检测加工、配送保税、市场交易五大功能于一体的粮食流通综合服务体。

标的公司尚在履行的担保合同对应借款合同的总金额合计为 137,100 万元，标的公司承担的担保义务为担保合同约定的 88,200 万元本金及其对应的利息，截止 2018 年 8 月 31 日，标的公司控股子公司深粮物流及食品产业园实际使用借款 44,557 万元，对应标的公司需履行担保义务的本金金额为 34,668 万元。

本次交易完成后，上市公司可能因担保事项承担的最大损失为标的公司承担担保义务的 88,200 万元本金及其对应的利息。

（2）上述风险的应对措施

对于上市公司可能承担的损失，上市公司及标的公司将采取以下措施：

①增强深粮物流经营能力和盈利能力，降低还款风险

截至本报告书出具日，实际产生借款并由标的公司实际履行担保义务的仅有标的公司控股子公司深粮物流及深粮物流全资子公司食品产业园。

深粮物流及其子公司主要从事粮食储备、贸易及加工等业务。深粮物流及其子公司食品产业园是深粮集团东莞物流节点项目重大战略工程的主要实施主体深粮东莞物流节点项目规划建设粮食仓容 81 万吨、5 个万吨级码头泊位，以及粮食接收、发放及生产辅助等配套设施，拟建设成为集粮油码头、中转储备、检测加工、配送保税、市场交易五大功能于一体的粮食流通综合服务体。

深粮物流及食品产业园现已建成仓容 2 万吨的气膜仓及仓容 30 万吨的筒仓，正在建设的项目包括 10,000 吨级粮食专用码头泊位两个及设计仓容 53 万吨的食品码头配套仓储设施，随着深粮物流节点项目陆续投入使用，深粮物流及食品产业园的经营规模及盈利能力将逐步提升，相关贷款的还款将得到更大程度的保证，对应的深粮集团的担保责任风险亦将相应下降。

②加强对子公司深粮物流的财务管理，确保其还款进度

深粮物流及食品产业园所有项目贷款和流动资金贷款均按照银监会相关管理规定，500 万以上实行受托支付；500 万以下的，根据深粮物流及食品产业园实际需求，可申请自主支付，银行定期会对深粮物流自主支付进行贷后管理和审查。

根据深粮物流及食品产业园对外付款的授权签批制度，深粮物流及食品产业园对外付款，根据付款金额大小，最终签批权限分别为董事长、副董事长、总经理。深粮物流及食品产业园董事长、总经理、财务部长等关键管理人员均为深粮集团委派，可以很好实现对子公司资金支付的管控。

此外，深粮集团对下属子公司的资金管理实行收支两条线管理制度，实行“零余额”管理，子公司（含全资及控股）收到客户支付的货款收入或服务收入

会实时归集至深粮集团银行账户，由深粮集团进行统一调配管理，可以有效保证资金安全。

同时，深粮集团及担保对象深粮物流、食品产业园将进行专项的贷款进度管理。对于贷款的偿付时间、资金安排等作出提前的计划，确保准时、足额地偿付，切实降低深粮集团的担保风险。

③担保对象现有资产可首先作为履约保证，从而降低深粮集团担保风险

深粮物流及食品产业园作为深粮集团建设东莞粮食物流节点项目的主要实施主体，已建成的项目包括 5,000 吨食品码头一个，仓容合计 300,000 吨的码头配套工程立筒仓，在建 10,000 吨级食品码头泊位两个，在建仓容 510,000 吨码头配套工程立筒仓，深粮物流对农发行深圳分行的 27,300 万元（截止 2018 年 8 月 31 日实际使用 14,376 万元）借款及食品产业园对交通银行的 76,800 万元（截止 2018 年 8 月 31 日实际使用 5,358 万元）均以其持有的土地使用权进行了抵押担保，即使深粮物流或食品产业园不能按期还款，深粮集团作为深粮物流及食品产业园的控股股东，可以要求深粮物流及食品产业园以其持有的土地使用权及附着在土地使用权上的建筑物作为履约保障，从而降低深粮集团担保风险。

④严格履行上市公司财务管理制度及信息披露程序

本次交易完成后，深粮集团及深粮物流均成为上市公司下属公司。深粮集团及深粮物流将严格执行上市公司的财务管理制度，对于资金、贷款及担保的管理均按照上市公司制度进行相关的审批管理、进度管理并履行相应的信息披露程序。

（四）抵押、质押及其他权利限制的说明

1、深粮集团的资产抵押、质押情况

2015 年 7 月 9 日，深粮集团子公司深粮物流与中国农业发展银行深圳市分行签署编号为“44031000-2015 年（深）字 0023 号”的《固定资产借款合同》，

借款金额为 27,300 万元，借款期限为 2015 年 7 月 13 日至 2023 年 7 月 12 日，深粮集团为上述《固定资产借款合同》项下的债权提供连带责任保证，保证合同编号为“44031000-2015 年深（保）字 0005 号”，深粮物流以东府国用（2014）第特 6 号《国有土地使用证》对应的国有土地使用权为上述《固定资产借款合同》项下的债权提供抵押担保，抵押合同编号为“44031000-2015 年深（抵）字 0003 号”。2015 年 5 月 20 日，深粮集团与东莞果菜签署《股权质押反担保合同》（合同编号：20150514），东莞果菜以其持有的深粮物流 49% 的股权为深粮集团提供反担保，反担保的主债权为深粮物流与中国农业发展银行深圳市分行签署的 44031000-2015 年（深）字 0023 号《固定资产借款合同》。

2015 年 7 月 9 日，深粮物流与汇丰银行（中国）有限公司珠海拱北支行签署编号为“CN11002181808-150618-SCDG”的《银行授信》，授信最高限额为 1,500 万元或等值的进口授信，深粮物流以对深圳蛇口南顺面粉有限公司等七家公司的所有应收账款进行质押，质押金额最高为 1,650 万元，登记到期日至 2020 年 7 月 30 日。

根据食品产业园与交通银行东莞分行签订的编号为“DG2017 年抵字 024 号”《抵押合同》，食品产业园以其持有的麻涌镇漳澎村土地（东府国用（2009）第特 190 号及东府国用（2012）第特 152 号）为编号为“粤 DG2017 年固贷字 006 号”《固定资产借款合同》项下的债权债务提供抵押担保。2018 年 7 月 24 日，双方办理完不动产抵押登记。深粮集团为上述《固定资产借款合同》提供最高保证担保，担保的最高债权额为 39,168 万；东莞果菜为上述《固定资产借款合同》提供最高保证担保，担保的最高债权额为 37,632 万元。

除上述抵押、质押外，深粮集团及其子公司无其他资产抵押、质押或其他权利受到限制的情况。

2、主要资产是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况

截至本报告书签署日，深粮集团及子公司主要资产不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或存在妨碍权属转移的其他情况。

（五）主要负债情况

根据中天运出具的中天运【2018】审字第 91082 号《模拟审计报告》，截至 2018 年 3 月 31 日，深粮集团负债（模拟合并）情况如下：

项目	2018 年 3 月 31 日	
	金额（万元）	占总负债比例（100%）
短期借款	15,980.00	9.01%
应付账款	58,894.36	33.21%
预收款项	14,258.19	8.04%
应付职工薪酬	6,498.24	3.66%
其他应付款	17,049.32	9.61%
其他流动负债	21,915.20	12.36%
流动负债	141,459.05	79.77%
长期借款	24,339.00	13.73%
递延收益	8,700.55	4.91%
非流动负债	35,872.49	20.23%
负债总额	177,331.54	100.00%

标的公司负债主要为流动负债，占总负债比例达 79.77%，流动负债中占比较高的为短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款及其他流动负债，非流动负债主要为长期借款和递延收益。

短期借款为自银行获得的一年以内贷款，主要用于补充流动资金；应付账款为未到账期的未结算货款；预收账款为销售业务中预收客户货款；其他应付款主要为自客户收取的业务保证金；其他流动负债系标的公司核算的评估基准日前已提供粮油储备服务并收款但因未与相关政府主管部门最终结算而未确认的收入已提供储备服务收入，不包括评估基准日后形成的款项；长期借款全部为自银行取得的，用于深粮物流在建工程项目建设长期借款；递延收益亦主要是深粮物流节点项目获得的与资产相关的政府补助。综上，截至 2018 年 3 月 31 日，标的公司主要负债均为日常经营过程产生及正常融资途径获得的。

本次交易系股权交易，不涉及债权债务转移事宜，标的公司的债权债务仍由其承担。

（六）或有事项情况

深粮集团涉诉情况，详见本报告书“第三章 交易标的”之“十六、其他情况说明”之“（三）重大未决诉讼事项”。

五、最近三年主营业务发展情况

（一）标的公司主营业务、主要产品的用途及报告期的变化情况

1、标的公司主营业务概况

标的公司是一家国有独资的现代化粮油企业，利用信息化技术、现代化的粮食储存管理技术以及不断完善的大型仓储设施，长期开展粮油储备服务、粮油贸易、粮油加工、粮油仓储物流服务以及粮油信息化技术服务等业务。标的公司在落实国家粮食安全战略，保障粮食安全的基础上，逐步发展为集储备、贸易、加工、仓储、物流、码头、检测等为一体的现代化粮油流通及产业链综合服务企业集团。

标的公司为以深圳市为主的地方政府提供动态粮油储备服务。标的公司接受地方政府粮油储备管理单位委托，以经营保有量的方式为地方政府提供市场化的粮油储备、检测、轮换等服务。标的公司研发了“深粮 GLS”粮食仓储物流管理系统，运用物联网、大数据等信息技术，实现从粮食验收入库、储存保管、粮情跟踪、销售出库等各个环节全程跟踪记录，获得国家发改委、财政部“国家物联网重大应用示范工程”授牌。

标的公司在提供粮油储备服务、保障区域粮食安全的基础上，根据地方储备粮油最低轮换要求、市场需求及行情，对库存粮油进行自主贸易。标的公司通过发挥仓储、物流、质检、加工、信息化等产业链优势，与众多粮油贸易商、加工商及终端客户建立了长期、广泛、多元的合作关系。

标的公司粮油加工业务为加工并销售面粉、大米、食用油等产品。标的公司旗下拥有“深粮多喜”、“向日葵”、“红荔”等粮油品牌。标的公司现有进口面粉生产线一条，年产能 8.6 万吨，大米加工生产线两条，年产能 9 万吨，油脂灌装生产线三条，年产能 1 万吨。建设中的东莞食品深加工项目（面粉及其副产品年产能约 36.6 万吨）及规划建设的生物饲料加工、饲料蛋白及深加工、面条加工等粮油及副产品加工项目将使得标的公司粮油加工及消费品供给体系更为丰富。除传统的批发零售外，标的公司加工的粮油消费品还通过深粮多喜米电子商务网站、“多喜米磨坊”体验店以及在住宅社区铺设的“社区粮站”提供全天候的粮油供应服务。

标的公司还为产业链上下游企业提供仓储物流、码头装卸、质量检测等粮油流通服务。标的公司深粮物流节点项目建成仓容 32 万吨（含临时气膜仓），建成 5,000 吨级粮食专用码头一个，可实现年中转粮食 120 万吨；在建仓容 51 万吨，10,000 吨级粮食专用码头泊位两个，可实现年中转粮食 252 万吨；深粮物流节点项目整体建成后将成为集粮油码头、中转储备、检测加工、配送保税、市场交易五大功能于一体的粮食流通综合服务体。标的公司下属公司拥有专业设备 100 余台，获得质量检测机构资质认定证书并被授牌广东深圳国家粮食质量监测站。标的公司还为客户提供物流服务和冷链配送服务。上述仓储物流、码头装卸、质量检测等粮油产业链流通服务将逐步成为标的公司重要业务板块。

综上所述，标的公司已初步构建起集粮油储备、贸易、加工、电子商务、物流配送等为一体的产业格局。标的公司正致力于建设和完善从粮源基地，到港口枢纽，到东莞粮食智慧物流园区，再到终端配送仓库的粮食流通产业链，为客户提供集收储加工、港口物流、中转储备、配送检测、电子交易以及供应链服务于一体的现代化粮食流通综合服务，构建行业内具有重要影响力的多品种、多模式的粮油流通服务新体系。

2、标的公司主要产品和服务介绍

（1）粮油储备服务业务涉及的内容

标的公司粮油储备服务业务主要为向以深圳市为主的地方政府提供动态粮

油储备服务。标的公司在获得相关地方政府储备粮油承储资格后，相关地方政府储备粮油管理机关以通知或合同的形式委托标的公司进行粮油储备，标的公司以经营保有量的方式为地方政府提供市场化的粮油储备、检测、轮换等服务。标的公司凭借在粮油市场上积累的品牌、信誉、经验、管理、服务、设施、信息化系统等优势，自主组织实施地方政府储备粮油采购、储存、轮换、销售等活动，并保证储备粮油在质量、数量、安全等方面符合地方政府储备粮油管理机关的要求，为地方政府提供优质的动态粮油储备服务，保障地方粮食安全。

（2）粮油贸易业务涉及的产品



标的公司粮油贸易业务涉及的产品主要为大米、小麦、稻谷、玉米、高粱、食用油等储备粮油品种。标的公司根据地方储备粮油最低轮换要求、市场行情及上下游企业需求对采购的大米、小麦、稻谷、玉米、高粱、食用油进行自主贸易。标的公司贸易产品中的小麦、稻谷、玉米、大麦、高粱为原粮，主要用于食品和饲料进一步加工，客户主要为行业内的大型贸易商、饲料和面粉加工企业等；大米、面粉、植物油为成品粮油，主要供人们直接食用，客户主要为机关、团体、企事业单位、食品深加工企业及社区居民等。

（3）粮油加工业务生产的产品

标的公司加工生产销售的粮油产品主要为小包装的面粉、大米、植物油等，标的公司旗下拥有“深粮多喜”、“向日葵”、“红荔”等知名品牌。标的公司构建了粮油食品配送服务体系，建立运营多喜米网，并推广粮油终端售卖机进入社区，为家庭消费者提供绿色放心的粮油产品。

标的公司部分品牌列示如下：

类别	品牌	产品图片
面粉	映山红	
	君子兰	
	向日葵	

	金常满	
大米	深粮多喜稻花香	
	深粮多喜油粘米	
植物油	深粮多喜	
	红荔	

3、标的公司主营业务和主要产品报告期的变化情况

报告期内，标的公司的主营业务未发生变更。

（二）标的公司所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策等

1、仓储业

（1）行业主管部门和监管体制

标的公司粮油储备服务业务主要为地方政府提供动态粮油储备服务，涉及的行业主管部门主要包括国家发展和改革委员会、财政部、工业和信息化部、国家质量监督检验检疫总局、国家食品药品监督管理总局、国家粮食局、省/自治区/直辖市人民政府。

管理部门	管理职责
国家发展和改革委员会	承担重要商品总量平衡和宏观调控的责任，编制重要农产品、工业品和原材料进出口总量计划并监督执行，根据经济运行情况对进出口总量计划进行调整，拟订国家战略物资储备规划，负责组织国家战略物资的收储、动用、轮换和管理，会同有关部门管理国家粮食、棉花和食糖等储备。
财政部	拟订财税发展战略、规划、政策和改革方案并组织实施；起草财政、财务、会计管理的法律、行政法规草案，制定部门规章，组织涉外财政、债务等的国际谈判并草签有关协议、协定；承担中央各项财政收支管理的责任；组织制定国库管理制度、国库集中收付制度；负责办理和监督中央财政的经济发展支出、中央政府性投资项目的财政拨款，参与拟订中央建设投资的有关政策，制定基本建设财务制度，负责有关政策性补贴和专项储备资金财政管理工作。负责农业综合开发管理工作等。市、区财政部门负责将政府粮食储备所需费用纳入年度财政预算并按相关规定及时、足额拨付，监督管理粮食风险资金的使用情况并每3年向本级政府报告。

管理部门	管理职责
工业和信息化部	拟订实施行业规划、产业政策和标准；监测工业行业日常运行；推动重大技术装备发展和自主创新；管理通信业；指导推进信息化建设；协调维护国家信息安全等。
国家质量监督检验检疫总局	负责中华人民共和国内地质量、计量、出入境商品检验、出入境卫生检疫、出入境动植物检疫、进出口食品安全和认证认可、标准化等工作。
国家食品药品监督管理局	国务院综合监督管理药品、医疗器械、化妆品、保健食品和餐饮环节食品安全的直属机构，负责起草食品安全、药品、医疗器械、化妆品监督管理的法律法规草案，制定食品行政许可的实施办法并监督实施，组织制定、公布国家药典等药品和医疗器械标准、分类管理制度并监督实施，制定食品、药品、医疗器械、化妆品监督管理的稽查制度并组织实施，组织查处重大违法行为。
国家粮食局	拟定全国粮食流通体制改革方案，并组织实施。起草全国粮食流通和中央储备粮管理的法律、法规草案和有关政策及有关规章制度，并监督执行；编制全国粮食流通及仓储、加工设施的建设计划，其中限额以上的大中型建设项目按规定程序报批。国家粮食局还要协同国家质量监督检验检疫总局做好粮食质量标准的管理工作；制定粮食储存、运输的技术规范，并监督执行。
省/自治区/直辖市人民政府	在国家宏观调控下，按照粮食省长负责制的要求，负责本地区粮食的总量平衡和地方储备粮的管理。县级以上地方人民政府粮食行政管理部门负责本地区粮食流通的行政管理、行业指导；县级以上地方人民政府工商行政管理、产品质量监督、卫生、价格等部门在各自的职责范围内负责与粮食流通有关的工作。

（2）主要法律法规及政策

标的公司粮油储备服务业务相关的主要产业政策和法律法规有：

序号	政策法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
1	国务院关于完善粮食流通体制改革政策措施的意见	2006年	国务院	意见指出：进一步加强和改善粮食宏观调控，确保国家粮食安全。包括如完善粮食直接补贴和最低收购价政策、进一步完善中央储备粮管理体系、进一步充实地方粮食储备等。
2	深圳市粮食储备管理暂行办法	2008年	深圳市政府	规定了深圳市粮食储备的职责、收储管理、费用管理、动用、商业储备粮管理、监督检查等事项。
3	广东省地方储备粮库存检查暂行办法	2008年	广东省政府	规定了广东省地方储备粮库库存检查的内容、库存检查的组织和实施、库存检查工作的权责、库存检查结果的处理。
4	广东省粮食安全保障条例	2014年修订	广东省人大常委会	规定了广东省行政区域内从事粮食生产、经营、储备以及调控、应急等粮食安全保障的活动。
5	粮油仓储管理办法	2009年	国家发展和改革委员会	规定了粮油仓储单位从事粮油仓储活动的备案、储存管理、出入库管理以及法律责任。
6	粮油储藏技术规范	2013年	国家粮食局	本标准规定了粮油储藏的术语和定义、粮食与油料储藏的总体要求、仓储设施与设备的基本

序号	政策法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
				要求、粮食与油料进出仓、粮食与油料储藏期间的粮情与品质质量检测、粮食与油料储藏技术、储粮有害生物控制技术。本标准适用于粮食、油料的储藏。
7	粮食收储供应安全保障工程建设规划（2015—2020年）	2015年	国家发展和改革委员会 国家粮食局 财政部	规划指出粮食流通基础设施建设的指导思想和目标任务，列出主要目标，并详细规划了政策措施与组织保障。
8	关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见	2015年	国务院	意见中指出：创新农产品流通方式。加快全国农产品市场体系转型升级，着力加强设施建设和配套服务，健全交易制度。完善全国农产品流通骨干网络，加大重要农产品仓储物流设施建设力度。加快千亿斤粮食新建仓容建设进度，尽快形成中央和地方职责分工明确的粮食收储机制，提高粮食收储保障能力。
9	粮食流通管理条例	2016年修订	国务院	规定了在中华人民共和国境内从事粮食的收购、销售、储存、运输、加工、进出口等经营活动需要遵守的条例。
10	粮油储存安全责任暂行规定	2016年	国家粮食局	规定了粮油仓储单位对国家政策性粮食和各级地方储备粮油，以及各类粮油仓储单位自营的商品粮油储存安全责任。
11	粮油安全储存守则、粮库安全安全生产守则	2016年	国家粮食局	规定了各类粮油仓储单位从事粮油仓储活动和安全生产必须遵守的行为准则。
12	国有粮油仓储物流设施保护办法	2016年	国家发展和改革委员会	规定了粮油仓储物流设施的保护措施、监督管理及法律责任。
13	深圳市粮食储备承储管理年度考核办法	2017年	深圳市经济贸易和信息化委员会	规定了深圳市粮食储备的考核办法，包括评分办法、评分等级、考核结果运用、法律责任等。

2、批发业

（1）行业主管部门和监管体制

批发业是社会化大生产过程中的重要环节，是决定经济运行速度、质量和效益的引导性力量，是我国市场化程度高、竞争非常激烈的行业之一。

标的公司涉及粮油贸易业务的行业主管部门主要包括国家发展和改革委员会

会、商务部、工业和信息化部、国家质量监督检验检疫总局、国家食品药品监督管理总局、国家粮食局。

管理部门	管理职责
国家发展和改革委员会	承担重要商品总量平衡和宏观调控的责任，编制重要农产品、工业品和原材料进出口总量计划并监督执行，根据经济运行情况对进出口总量计划进行调整，拟订国家战略物资储备规划，负责组织国家战略物资的收储、动用、轮换和管理，会同有关部门管理国家粮食、棉花和食糖等储备。
商务部	负责推进流通产业结构调整，拟订国内贸易发展规划，承担牵头协调整顿和规范市场经济秩序工作的责任，拟订规范市场运行、流通秩序的政策，推动商务领域信用建设，指导商业信用销售，建立市场诚信公共服务平台，按有关规定对特殊流通行业进行监督管理，承担组织实施重要消费品市场调控和重要生产资料流通管理的责任，牵头拟订服务贸易发展规划并开展相关工作等。
工业和信息化部	拟订实施行业规划、产业政策和标准；监测工业行业日常运行；推动重大技术装备发展和自主创新；管理通信业；指导推进信息化建设；协调维护国家信息安全等。
国家质量监督检验检疫总局	负责中华人民共和国内地质量、计量、出入境商品检验、出入境卫生检疫、出入境动植物检疫、进出口食品安全和认证认可、标准化等工作。
国家食品药品监督管理总局	国务院综合监督管理药品、医疗器械、化妆品、保健食品和餐饮环节食品安全的直属机构，负责起草食品安全、药品、医疗器械、化妆品监督管理的法律法规草案，制定食品行政许可的实施办法并监督实施，组织制定、公布国家药典等药品和医疗器械标准、分类管理制度并监督实施，制定食品、药品、医疗器械、化妆品监督管理的稽查制度并组织实施，组织查处重大违法行为。
国家粮食局	负责粮食流通的行业管理，制定行业发展规划、政策，拟订有关国家标准，指导粮食采购市场准入标准的制定并组织实施，指导粮食流通的科技进步、技术改造和新技术推广，拟订国家粮食质量标准，制定粮食储存、运输的技术规范并监督执行，开展粮食流通的对外合作与交流。

粮油贸易业务涉及的行业自律性组织为中国粮食行业协会和地方各级粮食行业协会。

自律组织	具体职能
中国粮食行业协会	中国粮食行业协会是由从事粮油及相关产品的生产、流通、加工、储藏、科技开发等业务的企业、事业单位和社会团体组成的全国性行业社团组织，于1996年4月成立，具有社团法人资格。主要任务是沟通企业和政府、企业和企业之间的联系，协助政府主管部门进行行业管理和行业指导；督促和组织会员企业建立自律性运行机制，制定行规行约，维护公平竞争，保护会员的合法权益以及调解会员经济纠纷等。
广东省粮食行业协会	广东省粮食行业协会成立于2002年，是由本省国有、民营、港澳台资、外资等多元粮油骨干企业和相关教育、科研、事业单位、社会团体及专家学者组成的、非营利性的全省性行业社团组织。主要职能是：发挥桥梁纽带作用、加强行业自律、建设行业公共服务平台、建立信息服务网以及开拓国内外市场和外引内联等。

（2）主要法律法规及政策

标的公司粮油贸易业务相关的主要产业政策和法律法规有：

序号	政策法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
1	国务院关于进一步深化粮食流通体制改革的意见	2004年	国务院	意见指出了改革的总体思路和目标、具体措施。
2	关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见	2015年	国务院	意见中指出：创新农产品流通方式。加快全国农产品市场体系转型升级，着力加强设施建设和配套服务，健全交易制度。完善全国农产品流通骨干网络，加大重要农产品仓储物流设施建设力度。加快千亿斤粮食新建仓容建设进度，尽快形成中央和地方职责分工明确的粮食收储机制，提高粮食收储保障能力。
3	粮食流通管理条例	2016年	国务院	规定了在中华人民共和国境内从事粮食的采购、销售、储存、运输、加工、进出口等经营活动需要遵守的条例。
4	关于加快推进粮食行业供给侧结构性改革的指导意见	2016年	国家粮食局	意见指出推动粮食流通能力现代化建设的总体要求和重点任务，推动粮食流通能力现代化建设为重点任务之一。
5	粮食行业“十三五”发展规划纲要	2016年	国家发展改革委 国家粮食局	纲要指出：粮食物流能力提升工程：在重点线路上建设一批中转仓容。重点在沿京哈线路、京沪线路、京广线路上，以大型粮食企业为主体，在发运点和接卸点改造或新建散粮火车发运和接卸设施；重点在沿陇海线路、京昆线路上，选择主要功能为集中省外来粮并向省内各地区中转的节点，改造或新建散粮集装单元化接卸设施；在沿长江线路、沿运河线路、“引江济淮”工程沿线、珠江水系沿线等码头，改造或新建一批内河码头散粮接发点；在重点沿海港口完善提升集疏运设施。全国粮食物流一级节点达到50个，二级节点达到110个，原粮跨省散运比例达到50%。
6	加快推进农业供给侧结构性改革大力发展粮食产业经济的意见	2017年	国务院	意见指出，充分发挥粮食加工转化的引擎作用，推动仓储、物流、加工等粮食流通各环节有机衔接，以相关利益联结机制为纽带，培育全产业链经营模式，促进一二三产业融合发展等。

3、农副食品加工业

（1）行业主管部门和监管体制

农副食品加工业是我国国民经济的重要组成部分，是完全竞争性行业，其行业主管部门包括国家发展与改革委员会、国家质量监督检验检疫总局、国家食品药品监督管理局和国家粮食局。

管理部门	管理职责
国家发展和改革委员会	承担重要商品总量平衡和宏观调控的责任，编制重要农产品、工业品和原材料进出口总量计划并监督执行，根据经济运行情况对进出口总量计划进行调整，拟订国家战略物资储备规划，负责组织国家战略物资的收储、动用、轮换和管理，会同有关部门管理国家粮食、棉花和食糖等储备。
国家质量监督检验检疫总局	要负责中华人民共和国内地质量、计量、出入境商品检验、出入境卫生检疫、出入境动植物检疫、进出口食品安全和认证认可、标准化等工作。
国家食品药品监督管理局	国务院综合监督管理药品、医疗器械、化妆品、保健食品和餐饮环节食品安全的直属机构，负责起草食品安全、药品、医疗器械、化妆品监督管理的法律法规草案，制定食品行政许可的实施办法并监督实施，组织制定、公布国家药典等药品和医疗器械标准、分类管理制度并监督实施，制定食品、药品、医疗器械、化妆品监督管理的稽查制度并组织实施，组织查处重大违法行为。
国家粮食局	拟定全国粮食流通体制改革方案，并组织实施。起草全国粮食流通和中央储备粮管理的法律、法规草案和有关政策及有关规章制度，并监督执行。国家粮食局还要协同国家质量监督检验检疫总局做好粮食质量标准的管理工作；制定粮食储存、运输的技术规范，并监督执行。

行业的自律性组织为中国粮食行业协会和地方各级粮食行业协会。

自律组织	具体职能
中国粮食行业协会	中国粮食行业协会是由从事粮油及相关产品的生产、流通、加工、储藏、科技开发等业务的企业、事业单位和社会团体组成的全国性行业社团组织，于1996年4月成立，具有社团法人资格。主要任务是沟通企业和政府、企业和企业之间的联系，协助政府主管部门进行行业管理和行业指导；督促和组织会员企业建立自律性运行机制，制定行规行约，维护公平竞争，保护会员的合法权益以及调解会员经济纠纷等。
广东省粮食行业协会	广东省粮食行业协会成立于2002年，是由本省国有、民营、港澳台资、外资等多元粮油骨干企业及相关教育、科研、事业单位、社会团体及专家学者组成的、非营利性的全省性行业社团组织。主要职能是：发挥桥梁纽带作用、加强行业自律、建设行业公共服务平台、建立信息服务网以及开拓国内外市场和外引内联等。

（2）主要法律法规及政策

随着社会的发展和人口的增加，消费者对于大米、食用油、面粉等粮食的需求量不断提升，对于大米、食用油、面粉等粮食的营养水平和质量水平的关注也

达到了前所未有的高度。我国政府和行业主管部门对于大米、食用油和面粉等粮食的食品安全管理十分重视，出台了许多有利于行业健康发展的产业政策与措施。目前已出台的影响大米、食用油和面粉等粮食加工行业发展的主要法律法规和产业政策包括：

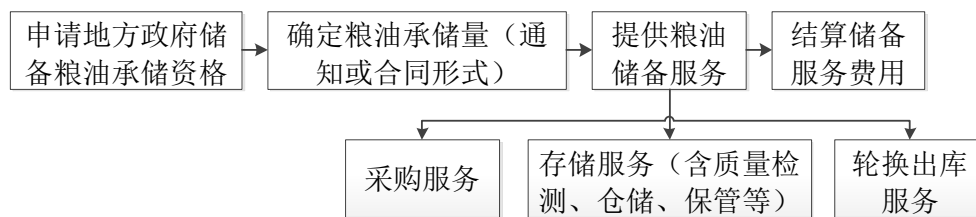
序号	政策法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
1	国务院关于加强食品安全工作的决定	2012年	国务院	食品安全是重大的民生问题，关系人民群众身体健康和生命安全，关系社会和谐稳定。随着生活水平的不断提高，人民群众对食品安全更为关注，食以安为先的要求更为迫切，全面提高食品安全保障水平，已成为我国经济社会发展中一项重大而紧迫的任务。为进一步加强食品安全工作，作出该决定。
2	中华人民共和国安全生产法	2014年	国务院	该法规是为了加强安全生产监督管理，防止和减少生产安全事故，保障人民群众生命和财产安全，促进经济发展而制定。要求生产经营单位必须遵守本法和其他有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理，建立、健全安全生产责任制和安全生产规章制度，改善安全生产条件，推进安全生产标准化建设，提高安全生产水平，确保安全生产。
3	关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见	2015年	国务院	该意见系2015年“中央一号文件”，原指中共中央国务院每年发的第一份文件，现在已经成为中共中央国务院重视农村问题的专有名词。意见指出：“3.提升农产品质量和食品安全水平。加强县乡农产品质量和食品安全监管能力建设。严格农业投入品管理，大力推进农业标准化生产。落实重要农产品生产基地、批发市场质量安全检验检测费用补助政策。建立全程可追溯、互联共享的农产品质量和食品安全信息平台。开展农产品质量安全县、食品安全城市创建活动。”
4	中华人民共和国食品安全法	2015年	国务院	该法规适应了新形势发展的需要，为从制度上解决现实生活中存在的食品安全问题和对食品安全实施监督管理提供了科学依据。该法明确指出：食品生产经营者是食品质量的第一责任人，并规定了食品生产经营企业的许可制度、行为基本准则、进货查验、出厂检验记录、食品标签、食品添加剂管理、食品召回及食品广告管理方面的具体要求，并以法律形式强制执行。
5	中华人民共和国农产品质量安全法	2015年	国务院	该法规规定了农产品安全标准、责任、事故处理等，从源头上保障农产品质量安全，维护公众的身体健康，促进农业和农村经济的发展。
6	国务院办公厅关于进一	2016年	国务院	意见中主要目标为：到2020年，农产品加工转化率达到68%，规模以上农产品加工业主

序号	政策法规	颁布时间	颁布部门	主要内容
	步促进农产品加工业发展的意见			营业务收入年均增长 6% 以上，农产品加工业与农业总产值比达到 2.4 : 1；结构布局进一步优化，关键环节核心技术和装备取得较大突破，行业整体素质显著提升，支撑农业现代化和带动农民增收作用更加突出，满足城乡居民消费需求的能力进一步增强。到 2025 年，农产品加工转化率达到 75%，农产品加工业与农业总产值比进一步提高；自主创新能力显著增强，转型升级取得突破性进展，形成一批具有较强国际竞争力的知名品牌、跨国公司和产业集群，基本接近发达国家农产品加工业发展水平。
7	促进食品工业健康发展的指导意见	2017 年	国家发展改革委联合工业和信息化部	意见指出食品工业发展的现状和形势，列出主要目标，并提出了主要任务及保障措施。
8	广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于进一步促进农产品加工业发展意见的通知	2017 年	广东省人民政府	提出意见：根据《广东省农业现代化“十三五”规划》，到 2020 年，我省农产品加工总产值应达到 1.65 万亿元，与农林牧渔业总产值比为 2.6 : 1。各地、各有关部门要按照农业供给侧结构性改革的要求，加强农产品加工业统计分析，科学把握农产品加工业发展规律，结合优势农产品区域和现代农业布局，推进形成区域布局合理、功能定位准确、梯次结构互补的农产品加工业发展新格局，推动农产品加工业从数量增长向质量提升、要素驱动向创新驱动、分散布局向集群发展转变，促进农产品加工业持续稳定健康发展，全面提升我省农产品加工业竞争力。各地、各有关部门要认真落实财政、税收、金融、用电、用地等扶持政策，撬动金融资本和社会资金大力投入农产品加工业，支持农产品加工龙头企业发展。

（三）主要产品或服务的工艺流程图

1、粮油储备服务业务流程图

标的公司粮油储备服务业务流程涉及的活动有申请地方政府储备粮油承储资格、确定粮油承储量（通知或合同形式）、提供粮油储备服务、结算储备服务费用，其中提供储备服务包括采购服务、存储服务（含质量检测、仓储、保管等）、轮换出库服务等，在提供储备服务过程中收到预付储备服务费用，流程图如下：



2、粮油贸易业务流程图

标的公司在粮油贸易行业深耕多年。在完成地方粮油储备的基础上，标的公司积极探索创新粮油贸易业务模式，不断拓宽采购和销售贸易渠道，提升公司整体盈利水平，与粮油行业主要贸易商、加工商及终端商建立了长期、稳定、广泛的合作关系。

（1）采购框架流程



（2）销售框架流程

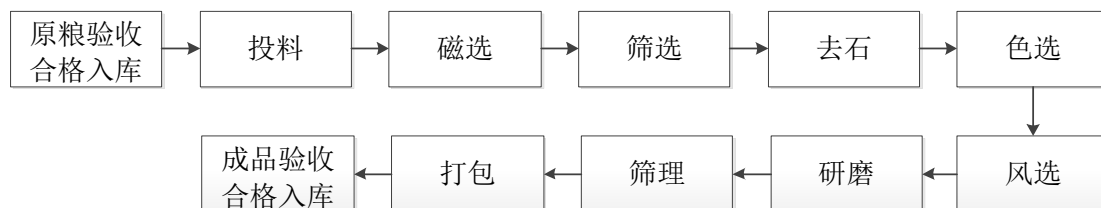


3、粮油加工业务工艺流程图

（1）面粉加工工艺流程图

标的公司面粉加工采用“原粮验收合格入库→投料→磁选→筛选→去石→色选→风选→研磨→筛理→打包→成品验收合格入库”的工艺流程生产，可生产高筋小麦粉、低筋小麦粉、面包用小麦粉、糕点用小麦粉等多品种面粉。

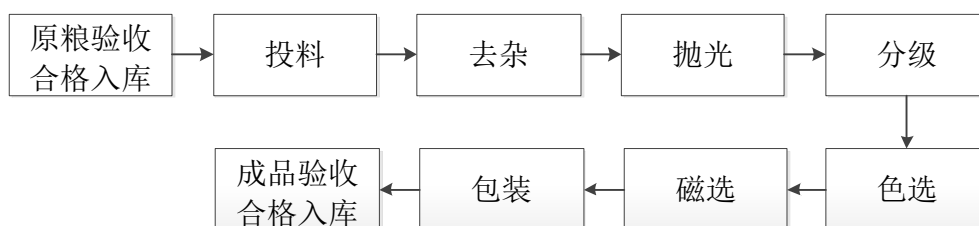
工艺流程图如下：



（2）大米加工工艺流程图

标的公司大米加工采用“原料验收合格入库→投料→去杂→抛光→分级→色选→磁选→包装→成品验收合格入库”的工艺流程生产。

工艺流程图如下：



（3）植物油加工工艺流程图

标的公司植物油加工采用“原料油验收入库→过滤→生产或分装→成品油验收合格入库”的工艺流程生产。

工艺流程图如下：



（四）主要经营模式、盈利模式和结算模式

标的公司粮油储备服务业务是指标的公司为以深圳市为主的地方政府提供动态粮油储备服务。标的公司以经营保有量方式储备粮油，保证粮油库存量不少于约定的承储数量，在应急情况下，标的公司储备的粮油由政府调用，非应急情

况下，标的公司可对储备粮油自行采购和轮换。标的公司利用信息化仓储的专业优势和成本优势为相关地方政府提供动态粮油储备服务并收取服务费用从而实现收益；粮油贸易业务的产品主要为大米、小麦、稻谷、玉米、大麦、高粱、食用植物油等储备粮油产品，标的公司在完成地方粮油储备的基础上，积极探索创新粮油贸易业务模式，不断拓宽采购和销售贸易渠道，通过贸易实现收益；粮油加工业务主要是指面粉、大米、植物油加工销售，通过利用加工、配方、质量检测等活动提高产品附加值的方式实现利润。

1、经营模式

（1）粮油储备服务业务经营模式

我国粮油储备目前实行中央储备为主、地方储备为补充的储备模式。中央专项粮油储备和临时粮油储备主要由中储粮负责。地方政府储备粮油由地方粮食行政管理部门根据地方政府储备粮油的总体布局和方案，从符合规定条件的承储企业中，择优选定承储企业。

深圳等地区的粮油储备实行“委托承储、动态储备、费用定额包干”的动态储备模式。委托承储是指地方政府委托具备承储资格的粮油经营企业进行承储和管理地方政府储备粮油，接受委托的粮食经营企业统称承储企业；动态储备是指在满足地方政府储备粮油要求的最低库存量及轮换次数基础上，承储企业可以根据市场情况进行实时销售轮换；费用定额包干是指地方政府根据企业储备规模、品种结构、储粮分布测算等因素定额包干费用，并以此计算支付给企业提供承储服务的费用金额。承储企业接受地方政府粮油储备管理单位委托，为地方政府提供市场化的粮油储备、轮换等服务，以经营保有量方式储备相关粮油品种并获取储备服务收入。

①申请承储资格

标的公司向地方政府储备粮油主管机关提出申请（部分地区为招标），地方政府储备粮油主管机关根据相应的地方储备粮油管理办法，委托具有资质的中介机构对申报企业的材料进行审核，并组织储备粮油承储资格评定小组进行实地考

察，现场核实情况。核定通过后企业方可取得承储资格。

②确定粮油承储量

根据相关地方政府储备粮油总体计划，具有承储资格的企业向地方政府储备粮主管机关申请提供粮油储备服务，地方政府储备粮主管机关根据企业的申请信息综合评价后下达粮油储备计划（部分地区为招标），标的公司根据地方政府委托承储的要求或签订的承储合同具体组织实施地方政府储备粮油采购、储存、轮换、销售等活动。

③提供粮油储备服务

标的公司储备管理部负责库存粮油的库存管理和出入库操作管理，复核货权、出入库等单证的真实性和有效性；深粮质检负责储备粮油出入库的质量检测、粮油等级认定等工作。

标的公司研发了“深粮 GLS”粮食仓储物流管理系统，运用物联网、大数据等信息技术，实现从粮食验收入库、储存保管、粮情跟踪、销售出库等各个环节全程跟踪记录，获得国家发改委、财政部“国家物联网重大应用示范工程”授牌。其中平湖粮库、笋岗库和东莞粮食物流节点已实现自动识别和记录所有出入库数据，实现仓储智能化。

粮食进仓前准备工作：根据粮库进粮计划和来粮的品质，结合“深粮 GLS”系统中库房的实际情况，及时制定粮食入仓方案，安排好仓容、仓位，配备粮食入仓、储存用品，充分做好粮仓、器材、设备的检查、清洁、消毒工作。

粮食进仓工作：入库车辆先在“深粮 GLS”系统中预约，确定到库时间、入库数量、品种、单位等信息。车辆入库通过地磅测重，相关信息如车辆信息、重量等自动上传至“深粮 GLS”系统。由质检人员扦取样品，对入仓前粮食进行质量检验和虫害检查，并在“深粮 GLS”系统中录入质检报告，如发现异常情况，及时分析查明原因，提出处理意见，逐层汇报。粮食进仓完毕，及时建立粮食进出仓原始记录卡、粮情检查记录登记卡、粮油出入库登记卡、标志牌、仓

牌、堆牌，规范填写牌卡并安置到位，确保与“深粮 GLS”系统中相关信息一致。

粮食日常保管：粮食进仓后，按粮情检查制度的有关规定，对粮情进行检查，“深粮 GLS”系统可对粮食保存过程中的各种信息进行汇聚和管控，通过采集温度、湿度、气体、霉菌、虫害等传感器的信息全方位实时监控粮食质量及数量变化，并对粮情异常自动预警。标的公司利用“深粮 GLS”系统并结合粮食情况制定巡查和检测频率并做好粮情检测记录和相关报表。

粮食出仓工作：质检人员在粮食出仓前进行扦样、质量检验工作，并在“深粮 GLS”系统中录入质检报告。粮食出仓要有经营单位的正式出库通知单据，接到通知后结合“深粮 GLS”系统中查询的储粮实际情况，及时合理安排出仓。出仓车辆地磅信息如重量、车辆信息等会自动上传至“深粮 GLS”系统，准确记录出仓过程，及时登记出账，统计粮食实际损耗或溢余。

标的公司制定了详细的粮食仓储操作流程，包括：仓储作业流程、设备操作规程、检测仪器操作规程，以及粮食入库、在库、出库管理控制和相关质检流程，确保地方政府储备粮油的数量真实、质量良好、储存安全。

④储备服务收入结算

A、深圳市储备服务收入结算模式

深圳市政府地方粮油储备费用由市财政部门根据年度储备计划规模和相关规程确定当年的政府粮油储备费用包干控制数，再根据经审计核定的实际储备量、轮换量、农发行提供的贷款量、考核系数综合确定深圳市政府粮油储备费用包干定额。次年，市财政部门根据上年已经预付的储备服务费用及核定粮油储备费用包干定额办理地方政府粮油储备费用清算手续，完成储备服务费用的结算。

B、东莞市储备服务收入结算模式

东莞市储备粮油主管单位根据与标的公司/标的公司下属公司约定的承储数量计算承储费用，标的公司/标的公司下属公司于每月 7 日前向东莞市发展和改

革局提交承储费用申请资料，经东莞市发展和改革委员会会同东莞市财政局核实后，由东莞市财政局直接将承储费用拨付给标的公司/标的公司下属公司。

（2）粮油贸易业务经营模式

①采购模式

标的公司粮油贸易业务采购的粮油品种主要为大米、小麦、稻谷、玉米、大麦、高粱和植物油等储备粮油品种，其中进口品种有：大米、小麦、大麦、高粱；国产品种有：大米、小麦、玉米、稻谷、植物油；采购模式为直接采购。

标的公司根据地方政府储备粮油的申请情况结合市场行情制定相应的年度采购计划，下属各经营单位再据此编制季度或月度采购计划。为确保粮油采购质量，标的公司已建立供应商评价体系，对供应商进行分类定级管理，标的公司对供应商的资质、注册资金、经营年限、库容容量、质量保证体系、物流状况、产品品质和行业口碑等方面进行综合评价后，选择在市场上有一定知名度、信誉度且有合作意向的企业与其进行商务谈判，拟进行批量采购的粮油须取得质量检验报告或产品合格证明文件，抽样样品检测合格后，签订采购框架合同或采购合同。合同签订后，采购部及时掌握供货商的发货情况和货物的在途在港情况，对进口货物，物流专员及时跟踪发货情况，做好报关报检手续，并配合财务部办理外汇核销手续。货物入库时，质检部门负责入库粮油质量检测，确保入库粮油质量合格。最后由财务人员根据采购合同、货物验收入库情况以及合同履行结果等完成货款结算。

标的公司处于粮食纯销区，为保证公司稳定的粮食供应，与产区大型粮食企业及市场主要粮油贸易商在粮食贸易、加工等方面建立了长期、稳定的合作关系，构建了广泛的国内外业务网络和稳定的经营渠道，在粮源紧张、粮价上涨时，能保证粮源的稳定性。此外，标的公司也在大力推进产区粮源基地建设。

②销售模式

标的公司粮油销售区域以内销为主，销售品种为大米、小麦、玉米、高粱、

大麦、稻谷和食用油等储备粮油品种，以及其加工生产的面粉、大米、植物油。标的公司粮油贸易规模总体呈增长态势，销售模式为直接销售。从产品来看，标的公司的大米和食用油下游客户主要包括粮油贸易企业、政府、企事业单位等。小麦的下游客户主要为面粉加工厂和粮油贸易企业。面粉销售主要客户包括华南地区的食品制造厂家等。标的公司玉米的下游客户主要为饲料加工企业。

标的公司制定年度粮油销售总计划后，任务分解到各下属单位，分品种下达销售任务。标的公司根据信用政策评估客户信用情况，签署信用额度和期限。标的公司根据客户基础信息、历史合作情况等对客户实行分类定级管理。经营单位业务员需要采集客户信息，建立客户档案，将客户信用等级及额度录入 ERP 系统。财务部通过 ERP 系统对应收账款进行控制，对客户的信用额度使用情况、交易情况、回款情况进行实时监控。经营单位根据轮换需求、客户需求、市场行情信息及销售策略，制定价格政策，与客户洽谈和签署合同，负责完成销售任务，并做好资金计划，确保货权、出入库等单证的真实性和有效性。销售业务员负责售后货款的催收和跟踪，协助应收款管理员收回对账函。标的公司及时掌握客户履约质量，动态调整客户信用，及时制定应收款的追收方案。

（3）粮油加工业务经营模式

①采购模式

粮油加工业务，采购内容包含原材料、能源、低值易耗品等，其中主要采购内容为原材料。大米、面粉加工所需原料主要来自于标的公司粮油贸易业务的采购，植物调和油深加工业务所需原料主要来自于外部采购原料油，其采购模式与粮油贸易业务采购模式相同，具体参见本章“五、最近三年主营业务发展情况”之“（四）主要经营模式、盈利模式和结算模式”之“1、经营模式”之“（2）粮油贸易业务经营模式”之“①采购模式”。

②生产模式

标的公司涉及到生产的业务主要为粮油加工业务，包括面粉、大米、植物油加工。标的公司生产主要采用以销定产的模式进行。生产部门根据销售计划和市

场销售预测信息，以及结合往年同期的实际生产情况制定年度生产计划，根据年度生产计划结合往年同期的实际生产情况制定季度或月度生产计划。

标的公司利用原材料采购优势，根据不同客户个性化需求生产加工供应定制粮油产品，提高产品竞争能力和市场份额。标的公司在一定的条件下存在向外部委托加工的生产模式，外部加工商的选择、考核等事项参照采购的流程执行。

③销售模式

粮油加工业务分批发销售和零售两种模式。批发销售模式与粮油贸易销售模式类似，具体参见本章“五、最近三年主营业务发展情况”之“（四）主要经营模式、盈利模式和结算模式”之“1、经营模式”之“（2）粮油贸易业务经营模式”之“②销售模式”。

零售模式分为线上和线下模式。线上模式下，标的公司自创多喜米电子商务网站，通过 B2C 电子商务直销模式为消费者提供地道、纯正、新鲜、安全的粮油食品及整体解决方案，主要模式为客户在多喜米电子商务网站下单后，业务员向仓库发出发货通知，仓库通过质检后发货，再由配送人员配送并回收相关单据，结算方式为通过第三方支付平台统一结算或现款结算。线下模式下，标的公司开创了“多喜米磨坊”体验店，在多个社区设置以自动售卖机为核心的“社区粮站”，具体模式为直接向客户销售，现款结算。

2、盈利模式

标的公司的盈利主要来自于粮油储备服务业务、粮油贸易业务、粮油加工业务。

（1）粮油储备服务业务盈利模式

标的公司通过自主组织实施地方政府储备粮油采购、储存、轮换等活动为以深圳市为主的地方政府提供动态粮油储备服务。地方政府储备粮油主管机关按照费用定额包干（或合同约定）的方式向标的公司支付粮油储备服务费用。

（2）粮油贸易业务盈利模式

标的公司粮油贸易业务以保证库存粮油符合储备粮油数量为前提，根据定价方式不同可分为两种模式：一是标的公司采购粮油后，根据市场行情及对粮油价格走势的判断进行销售，以赚取采购销售差价为目的；二是标的公司向合作方采购存货时即与客户签订销售合同，提前锁定销售价格或价格区间，在客户提货前，标的公司拥有存货的所有权和处置权，从而规避粮油价格波动对企业带来的经营风险。

标的公司具有经验丰富的管理团队，正逐步优化存储能力，积极探索创新粮油贸易模式，不断拓宽采购和销售贸易渠道，提升公司整体盈利水平。

（3）粮油加工业务盈利模式

粮油加工业务主要以通过加工、精选、配方等活动提高产品附加值的方式实现利润，标的公司利用原材料采购、仓储、品牌、质量管理等优势，根据不同客户个性化需求来生产加工供应定制粮油产品及零售粮油产品，提高产品竞争能力和市场份额，为消费者提供绿色、放心的粮油产品。

3、结算模式

（1）采购结算模式

①粮油储备服务业务采购结算模式

在粮油储备服务业务中，标的公司采购内容主要分为自有仓库采购仓储用品和购买第三方仓储保管服务。自有仓库采购的仓储用品包括粮油仓储设备、器材、工具、材料、试剂等，结算模式为采购人员根据采购合同支付条款、货品验收情况、货品入库情况、此前付款情况等，提出付款申请，财务人员根据采购合同、货物验收和入库情况以及合同履行结果等进行审核，经过相关审批后完成货款结算。根据标的公司申请的储备服务中储备粮油的数量，其目前的仓容无法满足要求，需要通过购买第三方仓储服务来解决。结算模式通常为按照仓储服务合同的约定，以每吨粮油仓储保管服务单价乘以仓储数量计算仓储服务费，月度或按实

际仓储天数结算，提供仓储保管服务方开具仓储服务发票，标的公司收到发票后按合同约定付款。

②粮油贸易业务采购结算模式

标的公司采购结算模式主要是货到付款或先向供应商支付定金，待货物按合同约定验收合格入库后，按入库数量支付余款。采购数量和单价以合同约定为准，其中采购数量主要以需方地磅数为准，如为港口仓库交货则以货权转移书或磅单为准（货权转移书的数量为第三方港口通过过磅统计的数据），如非散装粮油则以包装规格计算。采购人员根据采购合同货款支付条款、货物验收入库情况、此前付款情况、向供货商索赔情况等，提出付款申请。财务人员根据采购合同、货物验收入库情况以及合同履行结果等进行审核，经过相关审批后完成货款结算。

对于进口原料的结算主要采用单到付款和信用证的方式进行。以单到付款方式为主，其主要流程为进口货物到达中方港口后，进口单证会邮寄到标的公司结汇银行，再由银行通知标的公司购汇结算，标的公司在付款赎单后及时向海关办理报关提货手续。信用证结算的流程为在双方签订合同后，标的公司在结汇银行按合同条款申请开出信用证，并告知供货商及时发货，货物到达中方港口后再由标的公司办理海关通关手续，信用证开立行收到单据后，经审核无误向境外供应商付款或承付。采购数量和单价以合同约定为准，通常的约定是采购数量主要以买方提货地码头磅单数为基准，单价主要为港口车板/小船板交货价。

③粮油加工业务采购结算模式

粮油加工业务采购内容包含原材料、能源、低值易耗品等，其中主要采购内容为原材料，其采购结算模式和粮油贸易业务相同，具体参见本章“五、最近三年主营业务发展情况”之“（四）主要经营模式、盈利模式和结算模式”之“3、结算模式”之“（1）采购结算模式”之“②粮油贸易业务采购结算模式”。

（2）销售结算模式

①粮油储备服务业务销售结算模式

具体参见本章“五、最近三年主营业务发展情况”之“（四）主要经营模式、盈利模式和结算模式”之“1、经营模式”之“（1）粮油储备服务业务经营模式”之“④储备服务收入结算”。

②粮油贸易业务销售结算模式

标的公司粮油贸易以国内为主，销售价格综合考虑轮换需求、市场行情及销售策略进行定价。标的公司销售货款的结算方式可分为两种，一种是先款后货，不存在信用政策；一种是先货后款，有一定信用政策，通常会收取一定比例的保证金，对长期合作客户进行信用评价，并按信用等级设置适当的授信额度。销售数量主要以结算单为准，如在港口仓库交货则以货权转移书或结算单为准（货权转移书的数量为第三方港口通过过磅统计的数据），如非散装粮油则以包装规格计算。

③粮油加工业务销售结算模式

粮油加工业务的批发销售和零售具有不同的销售结算方式。批发销售的销售结算模式具体参见本章“五、最近三年主营业务发展情况”之“（四）主要经营模式、盈利模式和结算模式”之“3、结算模式”之“（2）销售结算模式”之“②粮油贸易业务销售结算模式”。零售业务的销售结算模式主要为通过第三方支付平台统一结算或现款结算。

（五）套期保值模式和基差销售模式的具体情况

标的公司无采用套期保值模式和基差销售模式的情况。

（六）报告期内的销售情况

1、报告期内主营业务收入情况

单位：万元

行业	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
粮油贸易业务	205,889.99	86.86%	932,749.79	88.69%	624,438.07	86.49%
粮油储备服务业务	16,552.26	6.98%	61,837.82	5.88%	45,561.58	6.31%
粮油加工销售业务	10,123.11	4.27%	41,839.88	3.98%	39,966.43	5.54%
其他业务	4,463.58	1.89%	15,283.17	1.45%	11,998.37	1.66%
合计	237,028.93	100.00%	1,051,710.66	100.00%	721,964.45	100.00%

2、报告期内营业收入按地区分类

单位：万元

地区	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华南	99,258.70	41.88%	505,785.97	48.09%	428,518.69	59.35%
华东	62,117.25	26.21%	312,025.13	29.67%	237,369.23	32.88%
东北	4,676.66	1.97%	3,202.18	0.30%	23,514.02	3.26%
华北	67,795.67	28.60%	218,344.05	20.76%	21,920.55	3.04%
华中	1,644.89	0.69%	5,311.16	0.51%	4,010.59	0.56%
西南	1,013.35	0.43%	4,007.86	0.38%	4,706.96	0.65%
国外	510.37	0.22%	1,982.41	0.19%	1,860.82	0.26%
西北	12.05	0.01%	1,051.90	0.10%	63.59	0.01%
合计	237,028.93	100.00%	1,051,710.66	100.00%	721,964.45	100.00%

报告期内，标的公司主要业务集中在华南及华东地区，同时自2017年度起华北地区业务占比在逐步增加，标的公司业务正逐步扩展至全国范围。

3、报告期内粮油贸易及加工业务主要产品的销量、销售收入及价格变化

单位：万吨、万元、元/吨

产品	2018年1-3月			2017年度		
	销量	销售收入	年均价格	销量	销售收入	年均价格
小麦	16.96	46,195.83	2,723.69	118.53	311,546.01	2,628.49
玉米	52.42	94,929.68	1,810.80	223.41	374,217.79	1,675.05
大米	3.09	14,424.99	4,661.01	17.68	82,376.70	4,658.95
高粱	8.35	15,110.27	1,808.71	38.63	65,762.70	1,702.56
大麦	12.56	21,551.66	1,716.45	34.60	54,482.45	1,574.71
食用油	1.17	9,674.87	8,267.00	5.22	44,940.65	8,605.33
面粉	1.62	6,671.93	4,120.62	6.65	27,355.97	4,114.85
其他	-	7,453.87	-	-	13,907.40	-
合计	95.66	216,013.09	-	444.71	974,589.66	-

续表：

单位：万吨、万元、元/吨

产品	2017年度			2016年度		
	销量	销售收入	年均价格	销量	销售收入	年均价格
小麦	118.53	311,546.01	2,628.49	90.72	240,386.24	2,649.63
玉米	223.41	374,217.79	1,675.05	105.97	200,228.32	1,889.48
大米	17.68	82,376.70	4,658.95	20.95	91,939.07	4,389.13
高粱	38.63	65,762.70	1,702.56	25.76	45,597.26	1,770.31
大麦	34.60	54,482.45	1,574.71	12.00	20,106.76	1,675.46
食用油	5.22	44,940.65	8,605.33	4.47	35,579.55	7,964.64
面粉	6.65	27,355.97	4,114.85	6.38	25,703.19	4,028.24
其他	-	13,907.40	-	-	4,864.10	-
合计	444.71	974,589.66	-	266.25	664,404.50	-

4、报告期内粮油贸易及加工业务主要产品的库存、销量情况

单位：万吨

产品	2018年1-3月			2017年度		
	库存量	销量	销量/库存量	库存量	销量	销量/库存量
小麦	42.54	16.96	0.40	45.10	118.53	2.63
玉米	16.20	52.42	3.24	29.86	223.41	7.48
大米	11.85	3.09	0.26	11.66	17.68	1.52
高粱	8.90	7.84	0.88	8.15	38.63	4.74
大麦	14.00	12.56	0.90	14.49	34.60	2.39
食用油	1.22	1.17	0.96	1.22	5.22	4.28
面粉	0.30	1.62	5.46	0.24	6.65	27.63
合计	95.00	95.66	1.01	110.71	444.71	4.02

续表：

单位：万吨

产品	2017年度			2016年度		
	库存量	销量	销量/库存量	库存量	销量	销量/库存量
小麦	45.10	118.53	2.63	45.07	90.72	2.01
玉米	29.86	223.41	7.48	31.33	105.97	3.38
大米	11.66	17.68	1.52	10.51	20.95	1.99
高粱	8.15	38.63	-	-	25.76	-
大麦	14.49	34.60	2.39	1.80	12.00	6.67
食用油	1.22	5.22	4.28	1.23	4.47	3.64
面粉	0.24	6.65	27.63	0.25	6.38	25.86
合计	110.71	444.71	4.02	90.18	266.25	2.95

5、报告期内粮油加工销售业务的产能、产量、产能利用率、产销率等情况

（1）报告期内加工销售业务的产能、产量、产能利用率情况

单位：吨

产品	2018年1-3月			2017年度		
	产能	产量	产能利用率	产能	产量	产能利用率
食用油	2,700.00	579.60	21.47%	11,880.00	3,145.36	26.48%
面粉	16,667.51	17,127.48	102.76%	73,370.22	69,235.67	94.36%
大米	6,451.20	4,012.94	62.20%	33,638.40	18,883.28	56.14%

续表：

单位：吨

产品	2017年度			2016年度		
	产能	产量	产能利用率	产能	产量	产能利用率
食用油	11,880.00	3,145.36	26.48%	11,880.00	3,207.16	27.00%
面粉	73,370.22	69,235.67	94.36%	65,098.95	54,475.77	83.68%
大米	33,638.40	18,883.28	56.14%	29,433.60	19,255.96	65.42%

（2）报告期内加工销售业务的产量、销量及产销率情况

单位：吨

产品	2018年1-3月				2017年度			
	销量	产量	外协	产销率	销量	产量	外协	产销率
食用油	587.23	579.60	-	101.32%	3,145.36	3,351.82	-	93.84%
面粉	16,163.91	17,127.48	-	94.37%	66,441.79	69,235.67	230.83	95.65%
大米	3,884.30	4,012.94	-	96.79%	15,962.16	18,883.28	-	84.53%

续表：

单位：吨

产品	2017 年度				2016 年度			
	销量	产量	外协	产销率	销量	产量	外协	产销率
食用油	3,145.36	3,351.82	-	93.84%	3,176.27	3,207.16	-	99.04%
面粉	66,441.79	69,235.67	230.83	95.65%	63,597.64	54,475.77	9,539.25	99.35%
大米	15,962.16	18,883.28	-	84.53%	18,144.71	19,255.96	-	94.23%

上表中产销率超过 100%主要系消化库存所致。

6、报告期内粮油储备服务收入情况

单位：万元

地区	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
深圳市	16,497.26	99.67%	61,617.82	99.64%	45,524.91	99.92%
东莞市	55.00	0.33%	220.00	0.36%	36.67	0.08%
合计	16,552.26	100.00%	61,837.82	100.00%	45,561.58	100.00%

7、前五名客户销售情况

前五名客户销售情况参见本报告书“第三章交易标的”之“六、主要财务数据”之“(四) 主营业务收入及销售情况”之“2、前五名客户销售情况”。

(七) 报告期内主要原材料和能源的供应情况

1、报告期内粮油加工销售业务主要原材料和能源采购价格波动情况

单位：元/吨、吨

产品	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度	
	采购均价	采购数量	采购均价	采购数量	采购均价	采购数量
小麦	2,676.16	165,782.86	2,601.01	1,274,862.41	2,579.33	1,187,027.12
玉米	1,816.15	379,785.49	1,638.72	2,229,061.13	1,796.52	1,339,076.63

产品	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	采购均价	采购数量	采购均价	采购数量	采购均价	采购数量
大米	4,303.41	33,987.99	4,094.78	197,641.09	3,972.18	240,772.72
高粱	1,937.48	85,855.46	1,705.82	467,727.17	1,764.16	169,953.79
大麦	1,704.34	120,660.42	1,571.56	472,903.14	1,539.23	99,844.88
食用油	7,540.34	11,670.84	7,943.01	52,187.73	8,104.37	45,055.98
面粉	4,422.61	19.00	4,343.53	39.92	3,172.98	227.74

2、报告期内粮油加工销售业务主要原材料和能源占生产成本的比重

（1）面粉

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	占生产成本比例	金额	占生产成本比例	金额	占生产成本比例
原材料	6,758.08	92.27%	26,742.42	92.16%	21,863.69	80.50%
直接人工	39.88	0.54%	170.97	0.59%	156.50	0.58%
水电费	136.77	1.87%	582.51	2.01%	555.10	2.04%
其他制造费用	389.85	5.32%	1,442.19	4.97%	1,355.24	4.99%
委托加工	-	0.00%	79.09	0.27%	3,228.30	11.89%
合计	7,324.58	100.00%	29,017.19	100.00%	27,158.84	100.00%

（2）食用油

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	占生产成本比例	金额	占生产成本比例	金额	占生产成本比例
原材料	550.44	94.96%	2,804.31	96.00%	2,504.42	95.24%
直接人工	11.62	2.00%	46.47	1.59%	44.84	1.71%
水电费	1.55	0.27%	6.20	0.21%	6.20	0.24%
其他制造费用	16.05	2.77%	64.05	2.19%	74.07	2.82%

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	占生产成本比例	金额	占生产成本比例	金额	占生产成本比例
合计	579.66	100.00%	2,921.03	100.00%	2,629.52	100.00%

（3）大米

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	占生产成本比例	金额	占生产成本比例	金额	占生产成本比例
原材料	1,843.85	95.76%	8,683.55	97.31%	8,739.83	97.18%
直接人工	32.54	1.69%	62.35	0.70%	63.29	0.70%
水电费	14.63	0.76%	55.77	0.62%	75.19	0.84%
其他制造费用	34.55	1.79%	122.02	1.37%	115.48	1.28%
合计	1,925.56	100.00%	8,923.69	100.00%	8,993.78	100.00%

3、报告期内粮油储备服务业务成本组成

单位：万元

类别	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
仓储费	3,169.39	82.81%	12,673.25	78.78%	10,741.13	83.29%
直接人工	343.60	8.98%	2,051.86	12.75%	1,391.79	10.79%
折旧	223.41	5.84%	837.19	5.20%	334.06	2.59%
其他	90.99	2.38%	525.38	3.27%	428.61	3.32%
合计	3,827.39	100.00%	16,087.68	100.00%	12,895.59	100.00%

4、前五名供应商采购情况

前五名客户采购情况参见本报告书“第三章 交易标的”之“六、主要财务数据”之“（五）主营业务成本及采购情况”之“2、前五名供应商采购情况”。

（八）报告期董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有拟购买资 5%以上股份的股东在前五名供应商或客户中所占的权益情况

报告期内，董事、监事、高级管理人员、核心业务人员、其他主要关联方和深圳市国资委未在前五名供应商或客户中占有权益。

（九）境外生产经营情况

标的公司报告期内无境外生产经营情况。

（十）安全生产和环保情况

标的公司是以动态粮油储备服务、粮油贸易、粮油加工为核心主业的多元化粮油流通和粮油服务供应商，报告期内不存在高危险、重污染情况。

1、安全生产情况

标的公司根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《广东省商贸企业安全生产规范管理考评指引》等相关法律法规和技术规范的有关条款，结合公司实际情况，制定了一系列的安全生产管理制度以及配套的安全生产措施，既落实了事故发生后对责任人的责任追究工作，起到了相应的惩戒和警示作用，同时也使安全生产工作制度化、规范化，降低发生事故的风险，保障了生产的安全稳定。

标的公司一直以来高度重视安全生产工作，成立了公司安全生产领导小组，小组成员为公司领导、下属单位主要领导，领导小组下设办公室，全面组织领导公司安全生产工作。各下属单位的法定代表人或非法人单位的主要负责人对本单位的安全生产工作全面负责，层层落实工作职责，责任到人。每年年初，标的公司领导与各下属单位主要领导签订《安全生产责任书》，层层明确职责，完善岗位责任制，做到安全生产工作层层把关，人人落实。同时，标的公司通过企业对

标，将安全生产指标逐项分解，下达到各部门、各单位，并纳入业绩考核，作为该单位的关键绩效指标（KPI），与员工的收入挂钩。标的公司各单位相应成立了以本单位主要领导为组长的安全生产领导小组，配备有资质的专职或兼职安全生产管理人员，特殊作业人员持证上岗，安全生产责任制分级管理、责任到人。目前，标的公司各项安全生产规章制度健全，管理规范，安全生产作业有章可循，运转正常。报告期内，标的公司未发生过重大安全生产责任事故。

标的公司涉及安全生产的主要环节及安全生产主要措施：

（1）粮食安全监测管理

标的公司下设深粮质检，负责粮油出入库的质量检测、粮油等级认定等工作，被国家粮食局授牌“广东深圳国家粮食质量监测站”，具备先进的检测能力。按照国家粮油储藏技术规范、粮油检查制度和质量检测相关制度做好进出库及在库粮食质量及粮情的检查和跟踪管理。标的公司大力加强粮油购销存环节的“标准化、机械化、信息化、无害化”建设，积极采取技术创新措施，有效地保持了粮油的新鲜度和确保了粮油品质安全。

（2）生产场所安全管理

对面粉公司粉尘爆炸高危区域划分责任区，落实巡查制度，配置防爆设备，车间人员配备劳动防护器具，在厂区作业区严禁烟火、防控电火花。

（3）加强液氨安全使用和管理

对深粮冷链公司冷库液氨制冷操作间，采用单独设置，不另外存储液氨；建立液氨泄露报警系统、喷淋系统；实行 24 小时双人值班，配备防化服；制定液氨泄漏应急预案并进行演练。

（4）物业安全管理

标的公司存在许多自有物业和租赁物业。标的公司一方面对老旧物业进行升级改造，消除安全隐患；另一方面严格加强物业管理，针对仓库、生产厂区、办

公区等物业安排管理员，划分责任区，管理部门定期巡检消防和安全生产设施情况。

标的公司执行的主要安全生产制度如下：

（1）安全生产责任制度

标的公司的法定代表人对公司的安全生产工作全面负责，并规定下属各经营主体的主要负责人对本单位的安全生产工作负责。建立多层次的安全责任主体，各经营主体依据不同的经营情况设置了安全生产管理机构，配备了专（兼）职安全管理人员，建立健全和落实各项安全生产责任制，明确各岗位的责任人员、责任范围和考核标准等内容。

（2）安全生产教育和培训制度

标的公司及其下属的各经营主体的安全生产负责人要参加安全生产教育培训，并通过考核。重点防火单位的消防安全责任人必须通过消防安全培训考核，特种作业人员和新员工需接受安全生产教育培训等。

（3）安全生产设备管理制度

标的公司及其下属的各经营主体必须对各类设备进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常安全运转，做好维护、保养和检测记录，并由有关人员签字。规定了消防设备、特种设备、粉尘重点作业单位作业场所、电气设备以及机电设备安装、检测、维护要求等。

（4）生产经营场所安全管理制度

规定了生产经营单位的仓库与生产车间隔离控制要求，以及仓储设施安全要求等具体制度。

（5）安全生产检查制度

标的公司及其下属的各经营主体建立安全生产事故隐患排查治理制度，采取

技术和管理措施，及时发现并消除事故隐患。并规定了检查频率和处罚原则。

（6）安全生产应急预案

标的公司及其下属的各经营主体制定安全生产事故综合应急预案及各类专项应急预案，针对各类突发事件制定应急值班和信息报告工作管理办法，并规定了人员、器材的要求和处罚措施。

2、环保情况

标的公司高度重视环保工作，各经营单位根据各自的实际情况分别配套建设了相应的环保设施，并制定了一系列有关环境保护的规章制度并严格执行，使环境保护工作制度化、规范化。标的公司及其下属的各经营主体严格按照有关环保要求进行经营，在粮油储备服务、粮油贸易、粮油加工过程中不产生废气、废水等污染物。

标的公司及其子公司严格执行国家、行业有关环境保护的法律法规及相关规定，报告期内，标的公司及其子公司不存在因违反环境保护的相关法律法规而受到行政处罚的情形。

（十一）主要产品的食品安全及质量控制情况

1、质量控制标准

（1）标的公司主要遵照的产品国家标准和部门规范

根据《中华人民共和国食品安全法》（主席令第21号，自2015年10月1日实施）相关规定，“制定食品安全标准，应当以保障公众身体健康为宗旨，做到科学合理、安全可靠”。标的公司注重产品质量，在不断总结提高生产工艺和提高储备技术的基础上，严格按照相关产品的国家或企业质量标准以及国家农业部、国家食品药品监督管理局等部门颁布的各类规范，从产品分类、成分指标、外观质量等多个方面对产品质量进行严格控制。标的公司主要遵照的产品国家标准和部门规范如下表所示：

序号	文件名称	颁布部门	实施时间	颁布文号	类别
1	大米	国家质量监督检验检疫总局 国家标准化管理委员会	2009-10-01	GB/T1354-2009	国家标准
2	大豆油		2004-05-01	GB/T1535-2003	国家标准
3	玉米油		2018-05-01	GB/T19111-2017	国家标准
4	油茶籽油		2003-10-01	GB/T11765-2003	国家标准
5	棕榈油		2009-10-01	GB/T15680-2009	国家标准
6	葵花籽油		2003-10-01	GB/T10464-2003	国家标准
7	花生油		2003-10-01	GB/T1534-2003	国家标准
8	食品感官分析		2008-06-01	GB21172-2007	国家标准
9	塑料编织袋通用技术要求		2014-06-01	GB/T8946-2013	国家标准
10	运输包装用单瓦楞纸箱和双瓦楞纸箱		2008-10-01	GB/T6543-2008	国家标准
11	粮油检验一般规则		2011-01-01	GB/T5490-2010	国家标准
12	周期检验计数抽样程序及表	国家质量监督检验检疫总局	2003-01-01	GB/T2829-2002	国家标准
13	食用调和油	国内贸易部	1998-10-01	SB/T10292-1998	行业标准
14	小麦粉	国家技术监督局	1987-04-01	GB1355-1986	国家标准
15	高筋小麦粉	商业部	1988-07-01	GB/T8607-1988	国家标准
16	低筋小麦粉		1988-07-01	GB/T8608-1988	国家标准
17	糕点用小麦粉		1993-10-01	LS/T3208-1993	行业标准
18	面包用小麦粉		1993-10-01	LS/T3201-1993	行业标准
19	冷链物流温度检测与要求规范	天津市市场和质量管理委员会	2015-07-01	DB12/T560-2015	地方标准
20	冷链物流冷库技术规范		2015-07-01	DB12/T557-2015	地方标准
21	冷链物流运输车辆设备要求		2015-07-01	DB12/T558-2015	地方标准
22	粮食卫生标准	卫生部	2017-06-23	GB2715-2016	国家标准
23	食用植物油卫生标准	国家标准化管理委员会	2005-10-01	GB2716-2005	国家标准
24	食品安全国家标准-食品中污染物限量	国家卫生和计划生育委员会 国际食品药品监督管理总局	2017-09-17	GB2762-2017	国家标准

序号	文件名称	颁布部门	实施时间	颁布文号	类别
25	复合食品包装袋卫生标准	卫生部	1989-06-01	GB9683-1988	国家标准
26	食品安全国家标准食品接触用塑料材料及制品	国家卫生和计划生育委员会	2017-04-19	GB4806.7-2016	国家标准
27	出口商品运输包装瓦楞纸箱检验规程	国家进出口商品检验局	1994-05-01	SN/T0262-1993	行业标准
28	食品安全国家标准-食品中真菌毒素限量	国家卫生和计划生育委员会 国际食品药品监督管理总局	2017-09-17	GB2761-2017	国家标准

为确保地方政府储备粮油质量安全，标的公司有关重金属含量标准严于国家标准。

（2）标的公司储备粮油质量分类管理规则

深圳市储备粮油的要求为：储备粮油要符合国家规定的质量标准。其中大米质量符合国标规定的三级（含）以上标准，小麦、玉米、稻谷质量符合国标规定的三等（含）以上标准，其他粮食质量符合国标规定的中等（含）以上标准，储备油符合国标规定的二级（含）以上标准。

标的公司严格按照地方政府对储备粮油的要求进行质量管控。储备粮油的质量管理主要是把好源头关，作为储备的入库粮油必须验收合格，定期检查库存粮油的质量变化情况并对粮油质量进行分类动态管理，质量检测部门定期或不定期对库存粮油进行检测和判定。标的公司多年来严格依据国家法律、法规的规定和国家粮油质量相关标准，建立和完善质量档案，严格执行储备粮油入库、在库和出库质量检验制度以及质量日常监测制度，截至本报告书签署日未发生地方政府储备粮油质量安全责任事故。

2、食品安全及质量控制系统建设

标的公司一直以来高度重视食品质量安全，各单位按照其在经营过程中所负责的环节来承担相应的质量安全管理责任：经营加工单位对采购、运输、生产、

销售环节以及由其自行管理的粮油产品负责；保管单位对出入库、储存环节负责；质量检测部门对检验环节以及检测结果负责。标的公司为食品质量构建了控制体系、监管体系、保障体系及应急体系，全面管控食品质量安全。控制体系依托标的公司安全生产环节经营模式，形成从原料采购、生产加工、储存保管、物流配送到销售服务的全过程控制体系，保证食品质量安全管控环环相扣。标的公司通过制度标准建设、产品检查机制建设及监督管理体制建设，形成从集团到下属公司再到生产部门各负其责的三级监管体系，实行分级负责，从管理层到执行层到作业层，层层明晰责任，建立纵向质量保证网络，各层内部的每一个环节，责任到岗位，形成横向保证体系，坚持责任追查，建立严格奖罚制度，对原料购进、产品生产和储运销售上出现的质量问题，追查到人，从严处罚，坚决落实，严控严管。在此基础上，标的公司定期或不定期检查、回顾各控制环节，修订和改进质量目标和分析手段，提高准确性和有效性。目前发布了《深粮集团粮油质量安全管理办法》、《深粮集团粮油质量安全应急预案》、《深粮集团粮油质量检查操作细则》，下属子公司根据各自业务发布《深圳市华联粮油贸易有限公司质检检验制度》、《储备管理部粮油质量检验制度》、《面粉公司原材料检验管理流程》、《面粉生产检验管理流程》、《粮油购销分公司产品质量标准管理规范》等制度文件。

标的公司设立了粮油质量安全应急工作领导小组（以下简称领导小组），领导小组下设现场处置组、技术支持组、综合保障与新闻信息组三个工作组。粮油质量安全应急工作领导小组组长由标的公司董事长担任，标的公司总经理担任副组长，成员由标的公司分管储备工作的副总经理、标的公司分管经营工作的副总经理、标的公司本部办公室、风险管理部、储备管理部、深粮质检和下属相关单位负责人组成。标的公司各下属单位建立相应的，以单位主要负责人为核心的粮油质量安全应急处理工作机构和日常管理机构。

标的公司的粮食质检技术和设备配置在全国粮食行业内领先，在国内同行中率先将农药残留、重金属污染物、真菌毒素等卫生指标以及食味值指标列入日常检测指标中，具备了粮食常规质量、储存品质、卫生以及食用品质等四类指标的检测能力。深粮质检被授牌“广东深圳国家粮食质量监测站”，已取得具有法律效力的检验检测机构资质认定证书（CMA）。

标的公司下属深粮质检在用设备 100 多台/套，配备高效液相色谱仪，气相色谱仪、原子荧光光度计、原子吸收分光光度计等高性能精密分析检测设备，具备化学分析及品质评定能力。除了对粮油产品出具质检报告，保障粮食质量安全外，还可向社会提供相关专业技术服务，出具检验报告。除此之外，标的公司拥有专业技术过硬的品控专业队伍，建立了定期或不定期的自检、抽检的质量安全检测机制，形成了完善的食物安全质量保障体系；在部分产品上建立了产品可追溯系统，实现产品的可追溯、可追责，不断完善产品应急处置预案，对质量问题，有积极的应对措施，将影响降至最低。

3、采购质量控制措施

各下属单位的采购部负责开发合格的供应商，通过对各类供应商的注册资金额度、银行授信额度、生产设备、加工能力、区域原粮产量、经营年限、库容容量、质量保证体系、物流状况等方面进行定期和不定期的综合评估或现场考察，建立完善的供应商信息库，对正常采购合作的供应商进行考核管理，坚决淘汰不合格供应商，从源头上把好采购质量关。拟进行批量采购的粮油须取得质量检验报告或产品合格证明文件，其抽样样品须封样并向质量检测部门报送，用于检测和核对，样品检测合格后，方可签订采购合同。

4、生产过程质量控制措施

（1）生产现场质量保证组织

生产车间严格执行管理规定，履行自己的职责、协调工作。以目标管理、过程监控、阶段考核、持续改进为核心，建立由管理人员、技术人员、操作人员、监控人员等组成的质量保证组织，层层落实质量责任，细化措施、规范行为。

（2）生产领用抽检环节

生产领用存货出库时，专人负责出库时的抽检，并就所领用存货品名、批次、供应商等基本信息进行备案登记，确保在发现质量问题时，可清晰追溯至对应存货的来源、批次、生产监控状况及责任人员。

（3）生产过程质量控制

在生产过程中严格遵照相关法律、法规、业内标准及相关体系要求，建立了完善的产品质量控制程序，制定了各流程的具体操作标准，加强现场管理，严格按照配方、工艺、标准进行生产。上下工序交接时，执行“三检”制度（自检、互检、巡检），操作人员对所生产的产品要做到自检，检查合格后，方能转入下一道工序，下工序对上工序进行检查。如发现质量事故做到责任者不清不放过、事故原因不排除不放过、预防措施不指定不放过。车间要对所生产的产品质量负责，做到不合格的材料不投产、不合格的半成品绝不流入下道工序。

（4）生产工艺关键控制点监控

对关键控制的部分按相关文件的规定严格控制，对出现的异常情况查明原因，及时上报并排除，使质量保持稳定的受控状态。

（5）质量稳定性分析

采用统计技术、控制图表及时了解生产质量波动趋势，分析工序能力指数和工艺控制参数波动趋势，制定纠偏措施和应急预案，做好质量控制的受控和应急处理。

（6）严格贯彻执行工艺规程

严格贯彻执行按标准、按工艺、按配方生产，对配方和工艺文件规定的配比比例、工艺参数、技术要求应严格遵守、认真执行，按规定进行检查，做好记录。对原材料、半成品、附件进入车间后首先进行自检，符合标准或有让步接收手续方可投产，否则不得投入生产。严格执行标准、配方、产品工艺要求，如需修改或变更，应提出申请，并经试验鉴定，报请审批后方可用于生产。对新工人和工种变动人员进行岗位技能培训经考试合格并有专人指导方可上岗操作，质量管理人员不定期检查工艺纪律执行情况。

（7）劳动技能管理

严格现场管理，做到技术过硬、质量合格、管理规范、纪律严明。经常不定期开展内部工艺、纪律、产品质量自检自纠工作。积极组织技术培训，大力开展岗位练兵，努力使相关作业人员达到岗位技能要求。认真填写各项记录、管制表、台账，做到及时、准确、清晰、完整、规范。

（8）委托代加工产品的质量管理

对委托代加工产品的质量管理参照受托单位的产品质量安全标准执行。禁止接受委托加工生产不符合国家质量标准的产品。

5、产品出入库质量控制

入库前，经营单位应向保管单位报送入库计划，其种应包括时间、数量、库点、品种、质量、等级、特殊约定等内容。各保管单位收到入库计划后应做好粮仓、器材、设备的检查、清洁、消毒工作。出、入库粮油必须有检测报告，按批次检测原辅材料中的真菌毒素、重金属等涉及食品安全的关键性指标，检测结果要及时归档备查，异常时要及时向相关部门和上级汇报。入库粮油要按照国家标准规定进行扦样，认真填写扦样单，检验结果及时报告送检部门。保管单位应按照国家标准对入库粮油的包装和标识进行检查，主要内容包括：生产日期、保质期、QS 和食品营养标签。储备管理部、深粮质检和仓管区负责对粮食在入库卸货过程中进行感官鉴定。深粮质检负责对出库的粮食进行质量鉴定，应按照国家粮食质量标准规定的各项质量指标进行检测并出具检验报告，检验合格后方允许出库。

6、粮油运输质量控制

粮油的运输严格执行国家粮油运输的技术规范，不得使用被污染的运输工具或者包装材料运输粮食，使用符合卫生要求的运输工具和容器运送。各单位要求承运方在运输过程中注意防止雨淋和被污染。标的公司保管单位或负责监督发运的责任人提前对运输工具进行检查，并对粮油装卸过程进行监督。经营单位将供

货商发货情况和货物在途在港情况及时反馈给保管单位，提前做好入库准备，确保粮油安全。

7、粮油储存质量控制

保管单位或储备管理部对入库的粮油产品及时、准确地录入公司管理系统，按照国家粮油储存要求堆存和保管，责任人员密切跟踪库存粮油的质量变化情况。

标的公司对粮油储存采用卡片管理制度。各保管单位建立粮油保管卡和粮（油）情检查记录登记卡制度，登记卡统一放置在粮油货位附近，以便查阅和检查。除此之外，还制定了虫害检查制度、结露及霉变检测制度。

保管单位每月召开一次库存粮油情况分析会，撰写粮油情况分析报告，并报送给标的公司。保管单位在粮油情况分析报告中明确列明粮油的品种、数量、质量指标和入库时间。

8、食品安全事故和产品质量纠纷情况

（1）油脂分公司

2016年深圳市场和质量管理委员会南山食品药品监督管理局对深圳市粮食集团有限公司油脂分公司出具了行政处罚决定书（深市质南食药监（食）罚字[2016]64号），该处罚系油脂分公司2016年01月11日生产的深粮福喜牌1.8L/瓶的压榨一级花生油不符合GB2716-2005标准的要求，根据《中华人民共和国食品安全法》规定，判处罚款50,000.00元，并没收违法所得113.60元，合计罚没款50,113.60元。标的公司收到检测报告后，第一时间对涉案产品进行召回，且联系了深圳市滕浪再生资源发展有限公司对召回的212瓶问题花生油进行回收处理。标的公司制定了详细的质量控制相关的规章制度，并要求本部和各分子公司严格执行，严防发生类似事故。从2016年2月起截止至本报告书签署日，未发生类似事故。

根据《食品安全法》第124条的规定，上述违法生产的食品货值金额不足一

万元的，并处五万元以上十万元以下罚款；情节严重的，吊销许可证。而油脂分公司受到的处罚为“罚款 50,000 元”和“没收违法所得”，并不包括吊销许可证，该处罚属于该法律条文中级别最低的处罚类型，可见其违法行为程度较轻，尚不构成“违法情节严重”，该行政处罚也不构成《食品安全法》上的重大行政处罚。

油脂分公司上述违规行为情节较轻，未造成严重危害，《食品安全法》未将上述违规行为界定为重大违法违规行为，且油脂分公司已足额缴付前述罚款，并已对违规行为予以及时整改，前述违规行为不会对标的公司的经营和资产造成重大不利影响，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

除前述事项外，报告期内标的公司不存在其他与食品安全事故和产品质量纠纷情况相关的行政处罚。

（十二）主要产品的生产技术水平情况

1、仓储技术水平情况

标的公司对部分储备粮油采用低温储粮新技术进行保管，在科学储粮中始终走在行业前列。标的公司拥有较大规模的粮食储存设施，集粮食流通、加工、储存、轮换、贸易以及相关产业经营为一体，在行业内推进了仓储管理的“标准化、机械化、信息化、无害化”建设，还通过商业模式创新和粮食产业链的构建，制定了以物联网技术为核心的信息化建设规划，自主研发了粮食物流信息系统（深粮 GLS 系统），加快传统粮食管理的信息化进程，逐步提升粮食物流各环节的集中管控能力，大力推行食品安全可追溯。

标的公司在行业内将 RFID 技术用于粮食流通环节，利用粮食物联网技术，创新仓储物流管理模式，构建多层次多维度网络系统，从粮食验收入库、保管、粮情跟踪、销售出库等环节对仓储管理流程进行全程记录和实时管理。粮食出入库过程已成功应用 RFID 预约管理系统和基于 RFID 的塑料滑托板技术，大大提高了粮食仓储物流的效率。标的公司信息化“基于移动互联网的粮库智能化管理”项目获市属国企自主创新扶持资金并取得发明专利 2 项。参与的国家粮食公益性行业科研专项子任务《大米储藏保质期及缓苏关键技术研究》已于 2017 年 5 月

10 日通过了国家粮食局科学研究院专家组的现场验收。标的公司在成品粮保质保鲜储存和储备新工艺新技术研究以及智能化粮库建设关键技术研究等领域取得丰硕成果，并在实际工作中推广应用，取得良好效果，经国家粮食局科学研究院审核及授权，挂牌“国家粮食局科学研究院科学示范库”。标的公司 RFID 信息化技术已经推广落地广东新会粮食储备库。

2、粮油检测技术水平情况

深圳市深粮质量检测有限公司是粮油检测专业技术机构，是国家粮食局认可的“广东深圳国家粮食质量监测站”，具有“检验检测机构资质认定证书”专业资质认定，主要负责粮油进、出库质量检验，在库原粮及原粮制品质量调查与品质测报、粮食卫生状况调查等。

目前深粮质检共拥有 8 个功能齐全的专业检测工作区域。粮食质检技术和设备配置全国粮食行业内领先，在国内同行中心率先将农药残留、重金属污染物、真菌毒素等卫生指标以及食味值指标列入日常检测指标中，具备粮食常规质量、储存品质、卫生以及食用品质等四类指标的检测能力，能满足粮油产品相关质量检测需要，可准确分析粮食的营养成分、卫生指标以及判定其储藏品质和使用品质。深粮质检拥有 100 多台/套等高性能精密分析检测设备，具备化学分析及品质评定能力。可开展粮油及粮油制品的计量认证检测项目，已基本覆盖储粮品种及检测项目，对常规质量指标、储存品质指标及卫生指标（包括重金属、农药残留及真菌毒素）进行全方位检测。可向社会提供相关专业技术服务，出具检验报告。

3、面粉、大米、植物油加工生产技术水平情况

面粉、大米、植物油加工行业的生产技术较为成熟，技术水平较为一致，差别主要体现在设备选用上，对于新设备、进口设备具有控制精度较高、电耗低、维护低、自动化程度高等特点，而老设备、国产设备在上述方面稍逊，但新设备、进口设备价格较高，由此会导致生产成本上升。从总体上看，标的公司的生产工艺水平先进，设备成新率较高，运转状态良好，并且能够较好的控制生产成本。目前标的公司生产的面粉、大米、植物油产品销量较好。

（十三）报告期核心业务人员特点分析及变动情况

1、报告期核心业务人员基本情况

标的公司主营业务的核心业务人员有吴旭初、邓长青、杜建国、柯小萍、雷超祥、黎红球、林志华、刘江克、马增海、万红艳、王常青、王靖、肖建文、赵德华、钟爱阳。

吴旭初，男，1965年生。曾在深圳南海粮食工业有限公司、厦门海嘉面粉工业有限公司、营口嘉里粮食工业有限公司、益海嘉里（昆山）食品工业有限公司、华昌控股集团有限公司、上海良友华昌麦业贸易有限公司任职，现任东莞市深粮物流有限公司总经理。

邓长青，男，1965年生。曾在深圳市粮食公司罗湖分公司、深圳市粮食集团财建部、经营部、军粮配送中心任职，现任深圳市粮食集团有限公司粮油购销分公司总经理。

杜建国，男，1973年生。曾在青岛市物价局、深圳市农产品股份有限公司、长沙马王堆农产品股份有限公司、深圳市中农水产股份有限公司、深圳市布吉海鲜市场有限公司任职，现任深圳市粮食集团有限公司投资部投资总监。

柯小萍，女，1969年生。曾在深圳市粮食总公司、深圳市粮食集团嘉丽米业有限公司、深圳市粮食集团有限公司企业管理部、人力资源部任职，现任深圳市粮食集团有限公司储备管理部总经理。

雷超祥，男，1974年生。曾在深圳市思源软件责任有限公司、深圳市海云天科技有限公司、深圳市粮食集团有限公司电子商务中心任职，现任深圳市深粮多喜米商务有限公司总工程师。

黎红球，男，1973年生。曾在深圳市布吉农产品批发中心、深圳市民润农产品配送连锁商业有限公司、深圳市好百年家居连锁企业有限公司、深圳诚宇通木业有限公司、深圳市粮食集团有限公司米业分公司、深圳市深粮多喜米商务有

限公司任职，现任深圳市华联粮油贸易有限公司党支部书记、执行董事、总经理。

林志华，男，1976年生。曾在深圳市中国旅行社有限公司、深圳市丰乐园酒店有限公司、深圳市布吉农产品批发中心、深圳市布吉海鲜市场有限公司、深圳市罗湖水产市场有限公司、深圳市深粮置地开发有限公司任职，现任深圳市粮食集团有限公司办公室主任。

刘江克，男，1972年生。曾在广西柳州市政府、广西柳州市现代物流业推进办公室、广西柳州市柳东新区管委会办公室、柳州高新技术产业开发区、广西国资委、深圳市粮食集团有限公司办公室任职，现任深圳市粮食集团有限公司军粮配送中心党支部书记、总经理。

马增海，男，1964年生。曾在深圳市农产品股份有限公司、深圳市名优农产品直销广场结算中心、山东淄博布吉农产品批发市场有限公司、山东寿光蔬菜批发市场有限公司、深圳市福田农产品批发市场有限公司、西安摩尔农产品批发市场有限公司、中国农产品交易有限公司、深圳市华联粮油贸易有限公司任职，现任深圳市粮食集团有限公司油脂分公司总经理。

万红艳，女，1970年生。曾在湖北宜昌市粮食储运公司、深圳市高健食品联营公司、深圳市鹏城实业公司、深圳市粮食集团有限公司储运公司、深圳市粮食集团有限公司储备分公司任职，现任深圳市深粮质量检测有限公司总经理。

王常青，男，1965年生。曾在深圳市粮食集团有限公司企管部、深圳市粮食集团嘉丽米业有限公司、泰国泰中米业有限公司任职，现任深圳市面粉有限公司党支部书记、执行董事。

王靖，男，1973年生。曾在深圳市农产品股份有限公司、深圳市民润农产品配送连锁商业有限公司、深圳市惠三多实业发展有限公司、深圳市粮食集团有限公司米业分公司任职，现任深圳市深粮多喜米商务有限公司总经理。

肖建文，男，1971年生。曾在北京南顺油脂有限公司、深圳市蛇口南顺筒仓有限公司、深圳市面粉有限公司、深圳市粮食集团有限公司曙光直属粮库任职，

现任深圳市粮食集团有限公司储备管理部质量总监。

赵德华，男，1965年生。曾在深圳市第一建筑工程公司、深圳市建设投资控股公司、深圳市建设（集团）有限公司、恒大地产集团（深圳）有限公司任职，现任深圳市粮食集团有限公司投资部工程总监、东莞市深粮物流有限公司总工程师。

钟爱阳，男，1970年生。曾在深圳市中浩集团得利士食品联营有限公司、深圳市深宝实业第三态食品工程有限公司、深圳市粮食集团有限公司冷库分公司，现任深圳市深粮冷链物流有限公司党支部书记、执行董事、总经理。

报告期内，标的公司上述核心业务人员无其他变化。

2、保持标的资产核心技术人员稳定性的具体措施

目前深粮集团建立了以 EVA 考核为核心的较为完善的绩效考核体系，考核结果直接与薪酬总额挂钩，鼓励员工提质增效为公司创造更高价值。建立了覆盖低中高多层次的员工培训体系，通过内部知识分享，引入外部培训资源支持等多种方式，提升员工工作价值创造能力。本次交易完成后，公司将继续聘任标的公司核心人员，延续标的公司原有的人力资源管理方式，并与公司的相关制度进一步结合，持续优化人力资源管理模式，以保证标的公司核心技术人员的稳定性及公司发展可持续性，具体措施包括：

（1）公司将继续聘任深粮集团现有核心技术人员担任相应职务，以维护标的公司经营管理体系稳定性，提升上市公司的整体经营、管理能力。

（2）修订和完善核心人员的薪酬制度和绩效考核体系，强化激励约束机制。目前标的公司已建立了较为完善的绩效考核体系及薪酬管理体系，此后，公司将努力提高核心人员的薪酬待遇，把核心人员的贡献和薪酬紧密联结起来，使核心人才的薪酬水平待遇在行业内以及市场上存在较强的竞争力。

（3）进一步加强企业文化建设，努力培育核心人员归属感，增强其对未来发展方向的认同感，提升标的公司的凝聚力和向心力。

（4）建立完善的培训制度，逐步完善人才培养的体制机制，为员工提供多样化的发展空间和成长机会，努力促进员工和企业的共同成长，吸引和鼓励优秀人才为公司长期服务。

综上所述，公司将支持和协助标的公司继续提供良好的工作环境、具有竞争力的薪资水平和广阔的发展空间，使核心技术人员的价格得到充分尊重和体现，从而有效预防核心技术人员的流失。

六、主要财务数据

深粮集团将不再运营但尚未注销的子公司股权、部分与主营业务无关子公司股权、产权瑕疵资产剥离至福德资本。基于以上交易架构，为更好反映拟置入资产经营情况，假设：

①深粮集团剥离至福德资本的子公司股权及瑕疵资产自 2015 年初即已剥离；

②标的公司使用平湖粮库，假设于 2015 年 1 月 1 日起按照公允价值支付租金。

股权及瑕疵资产剥离情况参见本章“十三、深粮集团会计政策及相关会计处理”之“（八）报告期资产转移剥离调整的原则、方法和具体剥离情况及对拟购买资产利润产生的影响”；平湖粮库租金形成具体原因参见本章“四、标的公司及其对应的主要资产权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“4、房屋建筑物”之“（4）租赁房屋建筑物”之“②拟订立租赁合同物业”。

在前述两个假设的前提下，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的要求，将内部交易进行抵消后深粮集团最近两年一期模拟合并财务指标如下：

（一）主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2018年3月31日 /2018年1-3月	2017年12月31日 /2017年度	2016年12月31日 /2016年度
资产总额	495,751.09	494,531.59	430,877.28
负债总额	177,331.54	191,453.73	169,487.39
所有者权益总额	318,419.55	303,077.86	261,389.89
归属于母公司股东的 所有者权益	306,812.80	291,896.70	255,059.69
营业收入	237,028.93	1,051,710.66	721,964.45
利润总额	14,787.79	38,561.08	26,866.27
净利润	14,021.92	37,475.19	26,431.35
归属于母公司股东的 净利润	13,596.32	37,524.24	26,776.41
归属于母公司股东的 非经常性损益	158.15	169.45	1,334.18
扣除非经常性损益后 归属于母公司股东的 净利润	13,438.17	37,354.79	25,442.23
毛利率	11.16%	7.96%	8.38%

（二）主要资产情况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	40,699.59	8.21%	38,847.80	7.86%	40,100.68	9.31%
应收账款	28,876.54	5.82%	11,653.47	2.36%	15,914.91	3.69%
预付款项	12,123.98	2.45%	12,311.75	2.49%	4,192.99	0.97%
存货	252,531.12	50.94%	278,316.17	56.28%	242,669.37	56.32%
其他流动资产	7,706.04	1.55%	7,063.75	1.43%	5,905.28	1.37%
流动资产	348,605.38	70.32%	355,043.19	71.79%	314,968.17	73.10%
投资性房地产	31,876.04	6.43%	28,630.34	5.79%	29,101.05	6.75%
固定资产	74,055.84	14.94%	74,422.70	15.05%	23,734.59	5.51%
在建工程	9,808.67	1.98%	7,156.73	1.45%	35,661.09	8.28%
无形资产	22,275.88	4.49%	21,430.59	4.33%	20,332.12	4.72%

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动资产	147,145.71	29.68%	139,488.40	28.21%	115,909.11	26.90%
资产总额	495,751.09	100.00%	494,531.59	100.00%	430,877.28	100.00%

深粮集团子公司深粮物流以其所有的东府国用（2014）第特6号《国有土地使用权证书》国有土地使用权进行了抵押担保，获得银行授信2.73亿元用以深粮物流在建工程项目建设，截至2018年3月31日，该授信额度下借款余额1.57亿元。

2015年7月9日，深粮物流与汇丰银行（中国）有限公司珠海拱北支行签署编号为“CN11002181808-150618-SCDG”的《银行授信》，授信最高限额为1,500万元或等值的进口授信，深粮物流以对深圳蛇口南顺面粉有限公司等七家公司的所有应收账款进行质押，质押金额最高为1,650万元，登记到期日至2020年7月30日。

根据食品产业园与交通银行东莞分行签订的编号为“DG2017年抵字024号”《抵押合同》，食品产业园以其持有的麻涌镇漳澎村土地（东府国用（2009）第特190号及东府国用（2012）第特152号）为编号为“粤DG2017年固贷字006号”《固定资产借款合同》项下的债权债务提供抵押担保。2018年7月24日，双方办理完不动产抵押登记。深粮集团为上述《固定资产借款合同》提供最高保证担保，担保的最高债权额为39,168万；东莞果菜为上述《固定资产借款合同》提供最高保证担保，担保的最高债权额为37,632万元。

除上述抵押、质押外，深粮集团及其子公司无其他资产抵押、质押或其他权利受到限制的情况。具体资产权属状况参见本章“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”。

（三）主要负债状况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	15,980.00	9.01%	15,980.00	8.35%	6,189.10	3.65%
应付账款	58,894.36	33.21%	62,481.16	32.64%	61,784.30	36.45%
预收款项	14,258.19	8.04%	18,139.30	9.47%	21,796.41	12.86%
其他应付款	17,049.32	9.61%	25,897.33	13.53%	13,436.58	7.93%
其他流动负债	21,915.20	12.36%	21,915.20	11.45%	21,537.78	12.71%
流动负债	141,459.04	79.77%	160,287.61	83.72%	135,765.92	80.10%
长期借款	24,339.00	13.73%	19,564.74	10.22%	21,743.32	12.83%
递延收益	8,700.55	4.91%	8,761.14	4.58%	8,801.85	5.19%
非流动负债	35,872.49	20.23%	31,166.12	16.28%	33,721.47	19.90%
负债总额	177,331.54	100.00%	191,453.73	100.00%	169,487.39	100.00%

（四）主营业务收入及销售情况

1、主营业务收入明细

单位：万元

行业	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
粮油贸易业务	205,889.99	86.86%	932,749.79	88.69%	624,438.07	86.49%
粮油储备服务	16,552.26	6.98%	61,837.82	5.88%	45,561.58	6.31%
粮油加工销售	10,123.11	4.27%	41,839.88	3.98%	39,966.43	5.54%
其他业务	4,463.58	1.89%	15,283.17	1.45%	11,998.37	1.66%
合计	237,028.93	100.00%	1,051,710.66	100.00%	721,964.45	100.00%

2、前五名客户销售情况

单位：万元

项目	发生额	占比
2018年1-3月		

项目	发生额	占比
大连良顺通供应链管理有限公司	36,809.02	15.53%
益海嘉里投资有限公司 ^{注1}	25,231.02	10.64%
广东俊杰农产品有限公司	24,050.85	10.15%
广东海大集团股份有限公司 ^{注2}	21,652.54	9.13%
深圳市经济贸易和信息化委员会	16,497.26	6.96%
合计	124,240.69	52.42%
2017 年度		
广东海大集团股份有限公司 ^{注2}	239,497.33	22.77%
新储（厦门）农业有限公司	97,531.76	9.27%
益海嘉里投资有限公司 ^{注1}	90,192.44	8.58%
贝因美集团有限公司	79,280.03	7.54%
深圳市经济贸易和信息化委员会	61,617.82	5.86%
合计	568,119.38	54.02%
2016 年度		
中国储备粮管理集团有限公司 ^{注3}	75,018.87	10.39%
益海嘉里投资有限公司 ^{注1}	69,958.47	9.69%
贝因美集团有限公司	69,398.78	9.61%
广东海大集团股份有限公司 ^{注2}	48,608.50	6.73%
深圳市经济贸易和信息化委员会	45,524.91	6.31%
合计	308,509.53	42.73%

注 1：益海嘉里投资有限公司收入金额包括：东莞益海嘉里粮油食品工业有限公司、东莞益海嘉里赛瑞淀粉科技有限公司、南海油脂工业（赤湾）有限公司、深圳南海粮食工业有限公司、益海（佳木斯）粮油工业有限公司、益海嘉里（贵港）粮油食品有限公司、益海嘉里（昆山）食品工业有限公司、益海嘉里（泉州）粮油食品工业有限公司共计 8 家公司销售金额。

注 2：广东海大集团股份有限公司收入金额包括：大连海大容川贸易有限公司、东莞市海大饲料有限公司、佛山海大航标饲料有限公司、佛山市海航饲料有限公司、佛山市三水番灵饲料有限公司、广州海龙饲料有限公司、广州市仓有粮贸易有限责任公司、广州市番禺区大川饲料有限公司、广州市海大饲料有限公司、广州市海维饲料有限公司、贵港市海大饲料有限公司、湖南创新生物科技有限公司、江门海大饲料有限公司、江门市新会区奥特饲料有限公司、揭阳海大饲料有限公司、茂名海龙饲料有限公司、清远海大生物科技有限公司、湘潭海大饲料有限公司、阳江海大饲料有限公司、湛江海大饲料有限公司、漳州海大饲料有限公司、肇庆海大饲料有限公司、珠海海龙生物科技有限公司共计 23 家公司销售金额。

注 3：中国储备粮管理集团有限公司销售收入金额包括：东莞市新溢泰谷物处理有限公司、防城港中

储粮仓储有限公司、中央储备粮佛山直属库、中央储备粮广东新沙港直属库共计 4 家公司销售金额。

（五）主营业务成本及采购情况

1、主营业务成本

单位：万元

行业	2018 年 1-3 月		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
粮油贸易业务	195,656.26	92.91%	905,146.95	93.51%	604,929.68	91.46%
粮油储备服务	3,827.39	1.82%	16,087.68	1.66%	12,895.59	1.95%
粮油加工销售	9,330.83	4.43%	39,238.55	4.05%	38,112.54	5.76%
其他业务	1,772.25	0.84%	7,521.42	0.78%	5,491.85	0.83%
合计	210,586.73	100.00%	967,994.60	100.00%	661,429.66	100.00%

2、前五名供应商采购情况

单位：万元

单位	发生额	占比
2018 年 1-3 月		
益海嘉里投资有限公司 ^{注1}	23,502.62	12.91%
新储(厦门)农业有限公司	20,123.27	11.05%
广东海大集团股份有限公司 ^{注2}	16,983.74	9.33%
浙江省粮食集团有限公司	16,793.96	9.22%
佳木斯圣粮食贸易有限公司	14,252.14	7.83%
合计	91,655.73	50.34%
2017 年度		
广东海大集团股份有限公司 ^{注2}	211,008.87	21.11%
益海嘉里投资有限公司 ^{注1}	118,527.14	11.86%
厦门明穗集团有限公司 ^{注3}	98,591.08	9.86%
贝因美集团有限公司	85,507.59	8.56%

单位	发生额	占比
北京粮食集团有限责任公司 ^{注4}	52,788.69	5.28%
合计	566,423.39	56.67%
2016 年度		
厦门明穗集团有限公司 ^{注3}	95,434.31	12.77%
贝因美集团有限公司	85,172.12	11.40%
益海嘉里投资有限公司 ^{注1}	82,668.44	11.06%
广东海大集团股份有限公司 ^{注2}	72,285.31	9.67%
锦州天利粮贸有限公司	52,622.59	7.04%
合计	388,182.79	51.95%

注1：益海嘉里投资有限公司采购金额包括：东莞益海嘉里粮油食品工业有限公司、东莞益海嘉里赛瑞淀粉科技有限公司、南海油脂工业(赤湾)有限公司、深圳南海粮食工业有限公司、益海(广州)粮油工业有限公司、益海(佳木斯)粮油工业有限公司、益海(盐城)粮油工业有限公司、益海嘉里(昆山)食品工业有限公司、益海嘉里(泉州)粮油食品工业有限公司、益海嘉里食品营销有限公司深圳分公司共计10家公司采购金额。

注2：广东海大集团股份有限公司采购金额包括：大连海大容川贸易有限公司、广州市海大饲料有限公司包括2家公司采购金额。

注3：厦门明穗集团有限公司采购金额包括：厦门市明穗粮油贸易有限公司、厦门明穗集团有限公司、明德国际发展有限公司共计3家公司采购金额。

注4：北京粮食集团有限责任公司采购金额包括：吉林榆树古船米业有限公司、北京京粮兴业经贸有限公司、北京京粮绿谷贸易有限公司共计3家公司采购金额。

（六）前五名单位存在既是供应商又是客户的原因及合理性

标的公司前五名客户及供应商存在同一单位既是客户又是供应商的情形。存在上述情形的原因及合理性如下：

第一、标的公司与海大集团的粮食运输与储存业务合作。粮油购销业务中，玉米等品种主要为在北方采购，并运至南方进行销售。标的公司正逐步建设和完善从东北粮源基地，到港口枢纽，到东莞粮食物流园区，再到终端配送仓库的粮食流通产业链，经过多年业务经营积累，标的公司在北方和南方港口的仓储费、装卸费、港口杂费等可以获得较为优惠的结算条件；标的公司粮食物流运输渠道完备，成为部分航运公司的主要业务伙伴，可以获得运费的优惠报价；同时标的

公司在销售和采购环节中均有完备的流程和管控手段，与保险公司建立长期合作关系，标的公司在北粮南运业务中有一定的业务优势。

海大集团位于华南地区的下属饲料加工企业需要大量的玉米作为原材料，标的公司储备服务业务对粮食存储有数量需求，同时，标的公司在存储、运输、保险等方面具有相对优势，标的公司购入海大集团自上游采购的玉米，存储至标的公司位于北方港口租赁的仓库或由标的公司运输至南方港口存储。海大集团华南地区各下属加工企业需要玉米原料时向标的公司进行采购并至标的公司南方港口仓库提货，同时标的公司完成对海大集团下属公司的销售。

在上述业务合作模式中，海大集团既是标的公司的供应商又是标的公司客户。

第二、粮食贸易业务具有品类简单、交易量大、集中度高、地域性强的特点，因而国内及地区粮油市场上大中型粮食企业占据了绝大多数市场份额。海大集团、益海嘉里等公司均为华南地区主要的粮油企业集团，各粮油企业在不同业务时点，库存保有量不同，下游客户资源不同，因而各粮油集团之间经常互通有无。标的公司与海大集团、益海嘉里等粮油企业集团建立了长期、稳定的供需及合作关系。因此，全年销售与采购业务汇总披露时会产生标的公司与同一粮油企业之间既存在销售又存在采购的情况。

第三、标的公司为以深圳市为主的地方政府提供动态粮油储备服务，因而标的公司持有大量粮油库存，能经常满足不同时点粮油贸易企业库存调节及粮油加工企业原料采购的需求，此类情况下亦导致标的公司存在供应商与客户为同一家单位情形。

第四、标的公司下属公司共计 16 家，各个公司分别负责不同的业务模块，其业务合作方益海嘉里等集团公司亦存在众多业务板块和下属公司。标的公司各下属公司与益海嘉里等集团公司存在多类业务的购销合作，同一控制下企业合并披露亦会显示既有销售又有采购。

结合业务模式补充披露供应商和客户重合的合理性：

标的公司提供粮油储备服务及开展粮油贸易业务，是指标的公司以经营保有量方式储备粮油，保证粮油库存量不少于约定的承储数量，在应急情况下，标的公司储备的粮油由政府调用，非应急情况下，标的公司可对储备粮油自行采购和轮换，自行采购和自主贸易轮换体现为公司的粮油贸易业务。标的公司利用信息化仓储的专业优势和成本优势为相关地方政府提供动态粮油储备服务并收取服务费用从而实现收益，并通过自行采购和自主贸易赚取差价。上述业务过程标的公司有大量的粮油存量需求及购销量需求。

标的公司向交易对手方粮油加工或贸易商采购粮油产品，经运输、质量检测后存储至指定库点，完成储备服务及粮油贸易业务所需商品的采购；标的公司通过信息化监控系统实时监测粮油的质量，库存量及出入库量，完成储备服务业务的存储过程；标的公司保证储备粮油最低轮换要求的前提下，根据市场需求及市场行情，选择下游客户进行销售，至此完成标的公司储备服务业务中的轮出及粮油贸易业务中的销售。上述业务过程中标的公司完成储备服务获取储备服务收入并自粮油购销贸易业务中赚取差价收益。

因粮食产品具有一定的季节性，大型粮油加工及贸易企业需在粮食收获季节，采购并存储原粮以备生产及贸易所需，粮油加工及贸易企业利用自身的购销体系采购原粮后销售至标的公司，鉴于标的公司拥有大量的库存保有量及丰富的库存品种，能够满足粮油贸易企业库存调节及粮油加工企业原料采购的需求，且利用标的公司具有运输、储存及质量监控优势，粮油加工及贸易企业可大量节省资金占用成本、运输成本、储存及质量控制成本。同时，标的公司自粮油加工及贸易企业采购以及销售的商品不尽相同，双方采购和销售行为均为独立自主的商业行为，双方均具有赚取收益或节省成本的交易目的，具有商业实质。

综上，标的公司前五名客户及供应商中存在同一单位既是客户又是供应商具有合理性。

（七）非经常性损益

单位：万元

主要财务指标	2018年1-3月	2017年度	2016年度
非流动资产处置损益	-56.88	-8.44	-2.15
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	220.58	313.74	726.13
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00	0.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	51.31	-29.26	1,077.06
减：所得税影响额	54.31	69.46	450.40
少数股东权益影响额（税后）	2.55	37.12	16.46
合计	158.15	169.45	1,334.18

七、是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况、有限公司取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

（一）是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

本次购买资产为深粮集团 100% 的股权，深粮集团不存在出资不实或影响其合法存续的情形。

（二）上市公司不会在交易完成后将成为持股型公司的说明

本次重组完成后，上市公司不会成为持股型公司。

（三）交易标的为有限责任公司时，是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件的说明

本次交易标的为福德资本 100% 持股，不涉及其他股东，本次交易符合公司章程规定的股权转让前置条件。

（四）本次重组拟购买资产为控股权

深深宝通过发行股份购买资产交易后，将直接持有深粮集团 100% 的股份，为控股权。

八、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估的情况

（一）最近三年资产评估、交易情况

2018 年 1 月 18 日，深圳市人民政府《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）文件批准，深圳市国资委将其所持有的深粮集团 100% 股权全部无偿划转至福德资本。上述划转完成后，福德资本持有深粮集团 100% 股权，其实际控制人仍为深圳市国资委。

深粮集团 100% 股权无偿划转至福德资本事项应适用《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国资发产权【2005】239 号）（以下简称“《无偿划转办法》”）的规定，本次无偿划转无需签订企业国有产权无偿划转协议。

《无偿划转办法》第十条规定，“划转双方协商一致后，应当签订企业国有产权无偿划转协议。” 第十一条规定，“划转双方应当依据相关批复文件及划转协议，进行账务调整，按规定办理产权登记等手续。” 第十九条规定，“下列无偿划转事项，依据中介机构出具的被划转企业上一年度（或最近一次）的审计报告或经国资监管机构批准的清产核资结果，直接进行账务调整，并按规定办理产权登记等手续：

（一）由政府决定的所出资企业国有产权无偿划转本级国资监管机构其他所出资企业的；

（二）由上级政府决定的所出资企业国有产权在上、下级政府国资监管机构之间的无偿划转；

（三）由划入、划出方政府决定的所出资企业国有产权在互不隶属的政府的国资监管机构之间的无偿划转；

（四）由政府决定的实施政企分开的企业，其国有产权无偿划转国资监管机构持有的；

（五）其他由政府或国资监管机构根据国有经济布局、结构调整和重组需要决定的无偿划转事项。”

2018年1月18日，深圳市人民政府作出《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），为了推进深圳市属国资粮农企业整体性战略调整，原则同意深圳市国资委新设立国有全资公司深圳市福德国有资本运营有限公司，开展整体性变更，将市国资委所持有的深粮集团100%股权无偿划转至新设立的福德资本，并同意深圳市国资委提出的深粮集团与深深宝重组整合的总体思路和方案框架。

根据深府函【2018】17号批复，一方面，本次无偿划转属于深圳市人民政府决定的所出资企业国有产权无偿划转本级国资监管机构其他所出资企业的情形；另一方面，本次无偿划转也属于由深圳市人民政府根据国有经济布局、结构调整和重组需要决定的无偿划转事项，属于《无偿划转办法》第十九条第（一）与（五）项规定的情形，因此，本次无偿划转可依据中介机构出具的被划转企业上一年度（或最近一次）的审计报告或经国资监管机构批准的清产核资结果，直接进行账务调整，并按规定办理产权登记等手续，而无需按照《无偿划转办法》第十条规定签署企业国有产权无偿划转协议或按照《无偿划转办法》第十一条规定依据相关批复文件及划转协议，进行账务调整，按规定办理产权登记等手续。

根据深粮集团的工商档案，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》。本次股权划转完成后，深粮集团的注册资本为15.3亿元，福德资本为深粮集团的唯一股东。福德资本持有深粮集团的股权清晰，不存在权属纠纷，不存在质押或权利受限制的情形，本次交易的标的资产过户或转移将不存在法律障碍。

综上，由于本次无偿划转是根据深府函【2018】17号《批复》实施的，根据《无偿划转办法》第十九条的规定，划转双方可依据中介机构出具的被划转企业上一年度（或最近一次）的审计报告或经国资监管机构批准的清产核资结果，直接进行账务调整，并按规定办理产权登记等手续，而无需按照《无偿划转办法》第十条规定签署企业国有产权无偿划转协议，故深圳市国资委与福德资本未签订无偿划转协议。

除此之外，深粮集团最近三年无交易及资产评估情况。

（二）最近三年增资情况

深粮集团2015年至今发生过两次增资。

2015年9月17日，深圳市国资委下发《关于粮食集团增加2亿元注册资本的反馈函》（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，深粮集团第五届董事会第二十三次会议作出决议，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”。

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，深圳市工商局核准前述变更登记事宜并向深粮集团换发《营业执照》。

与本次交易价格的比较说明：

2015年深粮集团发生的两次增资均系其唯一股东深圳市国资委以1元/股的价格认缴出资，深粮集团注册资本由3.3亿元增加至15.3亿元。

该次增资具有合理性，履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定。

（三）最近三年改制情况

深粮集团最近三年无改制情况。

九、深粮集团重要参控股企业情况

深粮集团下属公司中资产总额、营业收入、净资产、净利润之一占比达到20%及以上的有面粉公司、华联粮油和深粮物流。

（一）深圳市面粉有限公司

1、基本情况

参见本章“一、基本情况”之“（二）深粮集团下属公司”之“1、一级子公司”部分。

2、历史沿革

（1）面粉公司前身深圳市面粉公司设立

面粉公司前身为深圳市粮食公司面粉厂（以下简称为“面粉厂”），为深圳市粮食公司与深投公司根据深圳市人民政府《关于成立深圳市粮食公司面粉厂的批复》（深府办【1990】506号）于1991年2月28日共同设立的全民所有制企业，隶属于深圳市粮食公司领导和经营管理。1991年3月20日，深圳市工商行政管理局核准设立并核发了营业执照，注册资金为人民币1,200万元。根据深投公司1991年4月8日出具的《深圳市国营企业验资证明书》（深投【1989】验字第601号），面粉厂实有资本1,200万元，其中固定资本为1,000万元，流动资本为200万元。1993年6月，根据深圳市人民政府深府办复【1993】670号批复并经工商管理机构核准，名称变更为“深圳市面粉公司”。1996年3月26日，深圳市工商局核准了经营期限延期变更。

（2）1998至1999年改制及第一次股东变更

1996年12月，中共深圳市委、深圳市人民政府设立深圳市商贸投资控股公司，并将深投公司下属企业划转至商贸控股名下。1998年，深圳市粮食总公司在深圳市政府总体部署及商贸控股的具体安排下改制为股份制公司，并进行二级公司的改制工作，将该公司名称变更为“深圳市面粉有限公司”。1998年6月25日，深圳正风利富会计师事务所出具深正专审字【1998】第B017号《审计报告》，截至1998年5月31日，面粉公司净资产为38,741,739.39元。1998年9月1日，深粮集团做出《关于改组深圳市面粉公司的决定》，将持有面粉公司5.17%的股权转让给深圳市粮食集团储运有限公司（以下简称为“深粮储运”，为深粮集团下属二级公司，于2005年8月进行关闭并取得深圳市国资委关闭备案回执），注册资本拟由1200万元增至3,000万元，新增注册资本以净资产转增。1998年9月2日，面粉公司召开股东会审议通过上述事项并修改公司章程。1998年10月10日，深圳正风利富会计师事务所出具深正验字【1998】A073号《验资报告》，

验证变更后注册资本为 3000 万元人民币，实收资本为 3000 万元人民币。1998 年 11 月 9 日，深粮集团与深粮储运签订合同书，确认截止 1998 年 5 月 31 日面粉公司经审计净资产为 3,874.17 万元人民币，深粮集团将其持有的 5.17% 的股权转让给后者，转让价格为 200 万元人民币。1999 年 1 月 15 日，深圳市工商局核准变更登记，变更后企业类型为“有限责任公司”，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
1	深圳市粮食集团有限公司	2,844.90	2,844.90	94.83
2	深圳市粮食集团储运有限公司	155.10	155.10	5.17
合计		3,000.00	3,000.00	100.00

（3）2011 年 7 月，第二次股东变更

2011 年 5 月 31 日，深圳市国有资产监督管理局下发《关于深圳市面粉有限公司股权转让问题的批复》（深国资局【2011】101 号），同意深粮储运将持有的面粉公司 5.17% 的股权协议转让给深粮集团，同意上述股权转让免于资产评估，以审计后的净资产值作为股权转让依据。

2011 年 6 月 7 日，面粉公司召开股东会决议通过深粮储运将持有面粉公司 5.17% 的全部股权转让给深粮集团。2011 年 6 月 10 日，转让双方签订《股权转让协议书》，约定根据《深圳市面粉有限公司 2010 年度财务报表审计报告》，截至 2010 年 12 月 31 日面粉公司账面净资产为人民币 59,199,372.00 元，深粮储运将所持有的 5.17% 的股权以 3,060,607.53 元价格转让给深粮集团；因深粮储运欠深粮集团 3,365,553.10 元尚未支付，同意以股权转让价款冲抵上述同等金额的部分欠款。2011 年 7 月 5 日，深圳联合产权交易所出具 GZ20110705002 号《产权交易鉴证书》。

2011 年 7 月 21 日，深圳市市场监督管理局核发了新的营业执照，核准后面粉公司企业类型变更为“有限责任公司（法人独资）”。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	实缴出资（万元）	股权比例（%）
----	------	----------	----------	---------

1	深圳市粮食集团有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00
---	-------------	----------	----------	--------

2016年4月11日，面粉公司换发了统一社会信用代码为91440300192199869H的营业执照。

3、出资及合法存续情况

面粉公司不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况，最近三年无增减资及股权转让情形。

4、产权控制关系图



5、主要资产权属、对外担保、诉讼、行政处罚等情况

深粮集团持有面粉公司100%股权，资产权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制情形，不存在对外担保情形。面粉公司最近三年不涉及重大诉讼、仲裁、司法强制执行，或者涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被证监会立案调查情形，最近三年未曾受到过刑事处罚，涉及行政处罚事项参见本章“十六、其他情况说明”之“（四）行政处罚事项”。

6、主营业务情况

面粉公司是扎根深圳本土的粮食加工企业，是标的公司的全资子公司，于1991年建成投产，是深圳市政府“菜篮子”重点工程之一，在全国面粉行业首批获得食品卫生生产许可证（QS），也是第一批获得中国粮食行业协会授予“放心面”称号的企业之一。此外，公司生产的面粉还荣获了“中国粮食行业协会”授予的“放心面”，深圳面粉荣获第四届“深圳老字号”称号。该公司是标的公

司提供地方政府储备服务的主要子公司。企业坐落在深圳市南山区北环大道第五工业村内，厂区占地面积为 13,156.00 平方米，厂房总建筑面积为 19,404.00 平方米，拥有自己的生产加工园区。

面粉公司全套引进意大利奥克利姆（OCRIM）现代专用面粉生产设备，采用 PLC 中央电脑控制生产，日处理小麦 300 吨，年加工量可达 8 万吨以上，可生产出数十种专用面粉。公司生产加工所用小麦主要从加拿大、美国、澳大利亚等国家进口，同时选用部分国产优质小麦，主要产品有“金常满”、“映山红”、“红荔”系列面包粉；“君子兰”、“美人蕉”系列糕点、馒头专用粉；“向日葵”高筋特精粉、饼干粉；“飞鱼”沙琪玛专用粉；“月季香”月饼专用粉等各种规格小包装面粉。

公司的小麦配送业务版块通过对小麦购、运、储、销各环节的产业链整合，加强购、销客户的信息联动，形成新的商业盈利模式。合作伙伴包括有中粮集团、中储粮、南顺集团、益海嘉里等实力强劲的老牌小麦贸易商和实力雄厚的外企。

7、主要财务数据

（1）主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2018年3月31日 /2018年1-3月	2017年12月31日 /2017年度	2016年12月31日 /2016年度
资产总额	91,953.47	95,110.53	116,412.38
负债总额	72,113.71	78,364.16	96,846.47
所有者权益合计	19,839.76	16,746.37	19,565.91
营业收入	41,320.49	245,086.74	202,697.19
净利润	3,093.39	6,710.80	7,706.33
非经常性损益	26.40	19.14	1.92
扣除非经常性损益后的净利润	3,066.99	6,691.67	7,704.41

（2）主要资产情况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	10.97	0.01%	11.08	0.01%	16.85	0.01%
应收账款	2,316.57	2.52%	2,385.86	2.51%	2,612.44	2.24%
存货	87,048.07	94.67%	90,401.08	95.05%	110,954.75	95.31%
流动资产	89,809.52	97.67%	92,943.27	97.72%	114,173.87	98.08%
固定资产	2,022.45	2.20%	2,046.38	2.15%	2,151.05	1.85%
非流动资产	2,143.95	2.33%	2,167.26	2.28%	2,238.51	1.92%
资产总额	91,953.47	100.00%	95,110.53	100.00%	116,412.38	100.00%

(3) 主要负债状况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	2,740.56	3.80%	871.60	1.11%	1,650.49	1.70%
预收款项	996.14	1.38%	1,844.64	2.35%	3,192.63	3.30%
应付职工薪酬	763.82	1.06%	1,172.05	1.50%	1,131.52	1.17%
其他应付款	67,371.87	93.42%	74,300.81	94.81%	90,851.17	93.81%
流动负债	72,023.71	99.88%	78,269.16	99.88%	96,846.47	100.00%
递延收益	90.00	0.12%	95.00	0.12%	-	0.00%
非流动负债	90.00	0.12%	95.00	0.12%	-	0.00%
负债总额	72,113.71	100.00%	78,364.16	100.00%	96,846.47	100.00%

面粉公司流动负债中其他应付款主要为与集团公司的拆借款项。

(二) 深圳市华联粮油贸易有限公司

1、基本情况

参见本章“一、基本情况”之“(二)深粮集团下属公司”之“1、一级子公司”部分。

2、历史沿革

（1）华联粮油前身联营企业设立及存续

华联粮油前身为深圳华联粮油贸易公司，为根据深圳市人民政府《关于联办“华联粮油贸易公司”的批复》（深府内复【1985】66号），由深圳市粮油贸易公司于1985年与商业部粮食议购议销局、广东省粮食局侨汇粮油供应公司、安徽省粮油议购议销公司、湖南省粮油议购议销公司、江西省粮油贸易公司、河北省粮油议购议销公司五省粮食局所属专业公司联合组建的联营企业，实行董事会领导下的总经理负责制，联营期限为十五年。1985年8月30日，深圳市工商行政管理局核发了营业执照，资金总额为2,600万元，经济性质为全民所有制。

1985年10月，江西省粮油贸易公司向华联粮油董事会提出《解约报告》。经各省机构编制改革，湖南省粮油议购议销公司后改为湖南省粮油贸易公司、安徽省粮油议购议销公司后改为安徽省粮油贸易公司、河北省议购议销公司后改为河北省粮油（集团）总公司、广东省粮食局侨汇粮油供应公司后改为广东省侨汇粮油食品公司，原商业部粮食议购议销局出资部分根据商业部发（89）财（价）字第43号文移交给中国粮食贸易公司，深圳市粮油贸易公司经多次变更后更名为深圳市粮食集团有限公司。

1989年，联营企业第七次董事会审议通过将1988年底以前分得的利润和企业留成基金作为增加企业的投资。1990年4月，深圳经济特区会计师事务所出具深特会字【1990】0740号《企业法人换照验资证明书》，验证截至1989年12月31日，实有资本为31,181,802.00元，其中自有资金31,083,557.00元，流动资金98,245.00元。1990年9月，深圳市人民政府作出《关于深圳华联粮油贸易公司股东变更的批复》（深府办【1990】657号），同意江西省粮油贸易公司退出深圳华联粮油贸易公司。1990年9月5日，深圳市工商行政管理局核准并核发了新的营业执照，变更后注册资金为3118万元。

（2）2000年至2001年，改制为有限公司及第一次股权变更

1999年11月26日，商贸控股作出《关于产权代表报告的批复》（深商复【1999】

67号），原则同意深粮集团在联营期满后的财产处理建议，争取实现以合理价格收购其他股东所占的40%股权的方案。2000年6月26日，联营企业四届董事会第五次会议审议通过了关于合作期满资产分配和处理事项，主要有：①各股东同意按照合同、章程规定办理，合作经营期满后，联营企业资产60%归深粮集团，40%归各合营股东，各股东同意将所分得的40%资产全部由深粮集团收购；②以清算审计组的清算报告为依据，并综合考虑其他方面的因素，决定华联公司（含粮食大厦）的资产不做评估，以协商价为分配数，经协商确定联营企业总资产为4,250.00万元，按6:4比例分配，深粮集团分得2,550.00万元，其他股东分得1,700.00万元；③经审计组清算，在深粮集团承包经营华联公司前，属董事会结余的资金780,259.52元，减除董事会应承担的两笔款项后剩余538,118.49元，也一并以原持股比例分配。

2000年10月30日，深圳正风利富会计师事务所出具深正资评字【2000】第B036号《资产评估报告》，截至2000年7月31日，华联粮油总资产为123,881,035.99元，总负债81,365,198.25元，净资产42,515,837.14元。

2000年11月15日，深粮集团作出《关于改组深圳华联粮油贸易公司的决定》，改组为有限责任公司：①公司名称变更为“深圳市华联粮油贸易有限公司”；②公司经营期限延长至2025年8月30日；③确认经深圳正风利富会计师事务所评估，截至2000年7月31日该公司净资产为42,515,837.74元；④规范后股东、出资额、出资比例如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
深圳市粮食集团有限公司	2,743.84	88.00
深圳市粮食集团工贸有限公司	311.80	10.00
深圳市粮丰实业有限公司	62.36	2.00
合计	3,118.00	100.00

同日，深粮工贸、深圳市粮丰实业有限公司作出受让股权的决定，深粮集团与深粮工贸、深圳市粮丰实业有限公司签订股权转让协议，将持有华联粮油2%的股权以850,316.75元的价格转让给深圳市粮丰实业有限公司；10%的股权以

4,251,583.77 元的价格转让给深粮工贸。

2000 年 11 月 15 日，华联粮油召开股东会审议确认经评估后净资产及变更后的股权结构。

2001 年 5 月 8 日，深圳正风利富会计师事务所出具深正验字（2001）第 B079 号《验字报告》。截至 2000 年 12 月 31 日，变更后注册资本为 3,118 万元整，实收资本为 3,118 万元。

2001 年 6 月 13 日，深圳市工商行政管理局核准变更并核发新的营业执照，变更后名称为“深圳市华联粮油贸易有限公司”，注册资本为 3,118 万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	深圳市粮食集团有限公司	2,743.84	2,743.84	88.00
2	深圳市粮食集团工贸有限公司 ^注	311.80	311.80	10.00
3	深圳市粮丰实业有限公司	62.36	62.36	2.00
合计		3,118.00	3,118.00	100.00

注：深圳市粮食集团工贸有限公司于 2005 年 12 月更名为“深圳市粮食集团仓储有限公司”，华联粮油相应变更公司章程并备案登记。

（3）2011 年 11 月，第二次股权变更

2011 年 12 月 6 日，深圳市粮丰实业有限公司与深粮集团签订《股权转让协议书》，前者将持有华联粮油 2% 的股权以人民币一元的价格转让给深粮集团。2011 年 8 月 15 日，华联粮油召开股东会，审议通过上述股权转让事项，深圳市粮食集团仓储有限公司放弃受让权利。

2011 年 12 月 13 日，深圳联合产权交易所出具《产权交易鉴证书》（编号：GZ20111213001），成交项目为深圳市华联粮油贸易有限公司 2% 股权。

2011 年 12 月 28 日，深圳市市场监督管理局核准了此次变更，变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	深圳市粮食集团有限公司	2,806.20	2,806.20	90.00
2	深圳市粮食集团仓储有限公司 ^注	311.80	311.80	10.00
合计		3,118.00	3,118.00	100.00

注：2012年6月，深圳市粮食集团仓储有限公司更名为“深圳市深粮置地开发有限公司”，华联粮油相应变更公司章程并进行备案登记。

（4）2015年7月，第三次股权变更

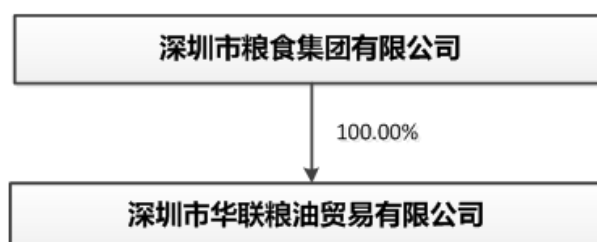
2015年7月23日，华联粮油作出《公司变更决定》，深粮置地将其持有的10%股权无偿划转给深粮集团。2015年7月28日，深粮集团作出《关于同意置地公司转让所持华联公司股权的批复》，同意深粮置地将所持华联粮油10%股权无偿划拨至深粮集团名下。2015年8月20日，深粮集团与深粮置地签署《国有股权无偿划转协议》，前者无需支付任何价款。2015年9月9日，深圳市市场监督管理局核准变更，变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额(万元)	实缴出资(万元)	股权比例(%)
1	深圳市粮食集团有限公司	3,118.00	3,118.00	100.00
合计		3,118.00	3,118.00	100.00

3、出资及合法存续情况

华联粮油不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况，最近三年无增减资情形，最近三年涉及的股权转让为深粮集团与下属单位间内部持股关系调整，为无偿划转，已履行必要的审议和批准程序，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

4、产权控制关系图



5、主要资产权属、对外担保、诉讼、行政处罚等情况

深粮集团持有华联粮油 100% 股权，资产权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制情形，不存在对外担保情形。华联粮油最近三年不涉及重大诉讼、仲裁、司法强制执行，或者涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被证监会立案调查情形；未曾受到过行政处罚或者刑事处罚。

6、主营业务情况

深圳市华联粮油贸易有限公司成立于 1985 年，主要从事地方玉米贸易业务和提供储备服务。公司经营产品有玉米、大麦、高粱等品种。

7、主要财务数据

（1）主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2018年3月31日 /2018年1-3月	2017年12月31日 /2017年度	2016年12月31日 /2016年度
资产总额	76,298.42	97,275.92	40,474.88
负债总额	61,291.71	84,227.75	28,756.25
所有者权益合计	15,006.71	13,048.18	11,718.63
营业收入	137,504.63	444,618.80	324,126.19
净利润	1,958.54	7,275.24	4,582.99
非经常性损益	75.00	-0.25	142.55
扣除非经常性损益后的净利润	1,883.54	7,275.49	4,440.44

（2）主要资产情况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	233.66	0.31%	138.81	0.14%	191.64	0.47%
应收账款	6,772.46	8.88%	5,869.03	6.03%	6,913.53	17.08%
存货	65,167.46	85.41%	86,036.91	88.45%	30,401.22	75.11%
流动资产	72,890.21	95.53%	93,892.49	96.52%	37,579.10	92.85%
投资性房地产	880.79	1.15%	908.08	0.93%	1,017.25	2.51%
递延所得税资产	1,586.24	2.08%	1,519.65	1.56%	911.74	2.25%
非流动资产	3,408.21	4.47%	3,383.44	3.48%	2,895.78	7.15%
资产总额	76,298.42	100.00%	97,275.92	100.00%	40,474.88	100.00%

(3) 主要负债状况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	24,685.37	40.28%	26,431.21	31.38%	10,556.15	36.71%
预收款项	4,147.69	6.77%	2,906.09	3.45%	8,538.88	29.69%
其他应付款	32,025.31	52.25%	53,985.58	64.09%	9,009.08	31.33%
流动负债	61,291.71	100.00%	84,227.75	100.00%	28,756.25	100.00%
负债总额	61,291.71	100.00%	84,227.75	100.00%	28,756.25	100.00%

(三) 东莞市深粮物流有限公司

1、基本情况

参见本章“一、基本情况”之“(二)深粮集团下属公司”之“1、一级子公司”部分。

2、历史沿革

(1) 2013年5月，深粮物流设立

2013年5月15日，王镇威、方家齐发起设立东莞市深粮物流有限公司。同日，东莞市工商行政管理局核准公司设立并核发了营业执照，注册资本人民币50万元，实收资本0元，成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	王镇威	25.00	0.00	50.00
2	方家齐	25.00	0.00	50.00
合计		50.00	0.00	100.00

(2) 2013年7月，第一次股权转让及第一次增资

2013年7月4日，深粮物流召开股东会审议同意王镇威将持有深粮物流50%的股权转让给深粮集团，方家齐将持有公司1%的股权转让给深粮集团，49%转让给东莞果菜；同意注册资本由50万元变更为128万元，实收资本由0元变更为128万元，新增资本由深粮集团、东莞果菜共同出资。

2013年7月10日，东莞恒诚会计师事务所(普通合伙)出具粤莞恒验字【2013】A090号《验资报告》，截至2013年7月10日，已收到股东方深粮集团和东莞果菜缴纳的出资128万元整，均为货币出资。

2013年7月12日，东莞市工商行政管理局核准变更并核发了新的营业执照，变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	深圳市粮食集团有限公司	65.28	65.28	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	62.72	62.72	49.00
合计		128.00	128.00	100.00

(3) 2013年9月，第二次增资

2013年9月13日，深粮物流股东会决议同意增加注册资本4,872.00万人民币，由深粮集团出资2,484.72万元，东莞果菜出资2,387.28万元，增资后

注册资本 5,000 万元；修改公司章程。

2013 年 11 月 7 日，东莞市华诚致信会计师事务所（普通合伙）出具华诚验字（2013）第 0016 号《验资报告》，新增注册资本人民币 4,872 万元已由深粮集团、东莞果菜以货币方式缴足。

2013 年 11 月 28 日，东莞市工商行政管理局核准变更并核发了新的营业执照。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	深圳市粮食集团有限公司	2,550.00	2,550.00	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	2,450.00	2,450.00	49.00
合计		5,000.00	5,000.00	100.00

（4）2015 年 1 月，第三次增资

2015 年 1 月 12 日，深粮物流股东会决议增加注册资本 5,000.00 万元，由深粮集团增资 2,550.00 万元，东莞果菜增资 2,450.00 万元。

2015 年 2 月 3 日，东莞市仁智和会计师事务所有限公司出具仁智和内验字（2015）第 0012 号《验资报告》，验证截至 2015 年 2 月 3 日，已收到股东以货币方式缴纳的新增注册资本合计伍仟万元整。

2015 年 2 月 11 日，东莞市工商行政管理局核准变更并核发了新的营业执照，变更后注册资本为人民币 10,000 万元。

序号	股东名称	出资金额 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	深圳市粮食集团有限公司	5,100.00	5,100.00	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	4,900.00	4,900.00	49.00
合计		10,000.00	10,000.00	100.00

（5）2017 年 3 月，第四次增资

2017年3月21日，深粮物流召开股东会审议通过《关于增加东莞市深粮物流有限责任公司注册资本的议案》，同意增加注册资本金1亿元，由深粮集团增资5,100.00万元，东莞果菜增资4,900.00万元，双方于2017年12月30日前缴清。

2017年10月30日，东莞市正域会计师事务所（普通合伙）出具正域验字【2017】第6028号《验资报告》，截至2017年9月28日，已收到股东新缴纳的注册资本合计10,000.00万元，均为货币出资。

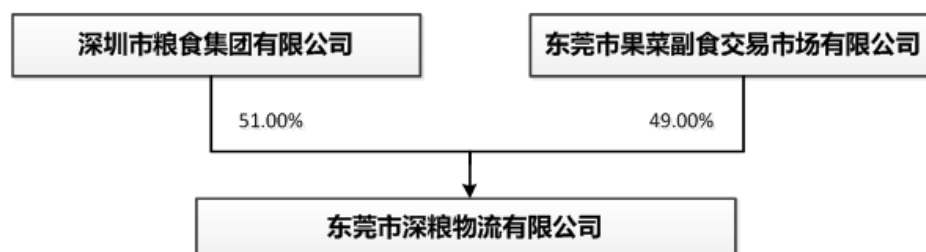
2017年5月5日，东莞市工商行政管理局核准变更并核发了新的营业执照，变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	实缴出资 (万元)	股权比例 (%)
1	深圳市粮食集团有限公司	10,200.00	10,200.00	51.00
2	东莞市果菜副食交易市场有限公司	9,800.00	9,800.00	49.00
合计		20,000.00	20,000.00	100.00

3、出资及合法存续情况

深粮物流不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况，最近三年不涉及股权转让情形；近三年增资系基于业务发展需要，且已履行必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定。

4、产权控制关系图



5、主要资产权属、对外担保、诉讼、行政处罚等情况

深粮集团持有深粮物流 51% 股权，东莞果菜持有深粮物流 49% 股权，资产权属清晰。深粮物流最近三年不涉及重大诉讼、仲裁、司法强制执行，或者涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被证监会立案调查情形，不存在对外提供担保情形，未曾受到过行政处罚及刑事处罚。深粮物流最近三年资产涉及抵押、质押等情形参见本章“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（三）对外担保情况”、“（四）抵押、质押及其他权利限制的说明”。

6、主营业务情况

东莞市深粮物流有限公司是深粮集团在东莞市麻涌镇投资设立的控股子公司，旨在贯彻企业发展战略，打造区域性粮食物流节点。目前规划粮食仓容 81 万吨、粮食码头三座、五个泊位、粮食接收和发放设施、办公设施、生产辅助设施等，为广东省和东莞市重大项目。项目建成后将成为集粮油码头、中转储备、检测加工、配送保税、市场交易于一体的粮食流通服务综合体。

7、主要财务数据

（1）主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2018年3月31日/ 2018年1-3月	2017年12月31日 /2017年度	2016年12月31日 /2016年度
资产总额	143,161.54	152,767.88	82,342.69
负债总额	123,681.56	134,124.46	74,805.63
所有者权益合计	19,479.97	18,643.43	7,537.07
营业收入	34,037.07	210,223.88	151,324.42
净利润	836.54	1,106.36	-852.32
非经常性损益	27.27	78.07	2.68
扣除非经常性损益后的净利润	809.28	1028.29	-854.99

（2）主要资产情况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	5,287.78	3.69%	4,522.10	2.96%	864.29	1.05%
应收账款	401.99	0.28%	294.46	0.19%	1,005.98	1.22%
其他应收款	257.47	0.18%	12,660.74	8.29%	39.93	0.05%
预付款项	11,155.42	7.79%	9,831.10	6.44%	2,999.87	3.64%
存货	36,677.38	25.62%	39,776.31	26.04%	20,517.78	24.92%
其他流动资产	7,196.19	5.03%	6,544.84	4.28%	2,091.56	2.54%
流动资产	60,976.23	42.59%	73,629.55	48.20%	27,519.40	33.42%
固定资产	55,102.19	38.49%	55,575.73	36.38%	5,234.78	6.36%
在建工程	9,248.12	6.46%	6,624.93	4.34%	33,839.67	41.10%
无形资产	17,807.56	12.44%	16,910.24	11.07%	15,721.41	19.09%
非流动资产	82,185.31	57.41%	79,138.33	51.80%	54,823.29	66.58%
资产总额	143,161.54	100.00%	152,767.88	100.00%	82,342.69	100.00%

(3) 主要负债状况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	15,980.00	12.92%	15,980.00	11.91%	5,999.81	8.02%
应付账款	26,003.30	21.02%	26,383.19	19.67%	12,327.96	16.48%
预收款项	4,084.85	3.30%	6,985.17	5.21%	4,964.79	6.64%
其他应付款	39,017.46	31.55%	50,863.06	37.92%	17,623.76	23.56%
一年内到期的非流动负债	4,064.28	3.29%	4,064.28	3.03%	1,963.00	2.62%
流动负债	90,335.48	73.04%	105,511.94	78.67%	43,935.60	58.73%
长期借款	24,339.00	19.68%	19,564.74	14.59%	21,743.32	29.07%
递延收益	7,788.13	6.30%	7,820.17	5.83%	7,870.00	10.52%
非流动负债	33,346.08	26.96%	28,612.52	21.33%	30,870.03	41.27%
负债总额	123,681.56	100.00%	134,124.46	100.00%	74,805.63	100.00%

（四）其他重要子公司

深圳市深粮置地开发有限公司评估值为 21.10 亿元，占资产基础法下总估值 58.39 亿元的 36.14%，其主营业务及财务状况如下：

1、主营业务情况

深圳市深粮置地开发有限公司是于 2005 年 11 月设立的全资子公司，其下设深粮物业子公司，是专门进行资产管理及物业管理的平台，深粮置地现以物业租赁、物业管理和资产开发为主营业务。

2、主要财务数据

（1）主要财务指标

单位：万元

主要财务指标	2018 年 3 月 31 日 /2018 年 1-3 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度
资产总额	26,890.56	26,789.37	28,695.23
负债总额	8,804.98	9,598.84	3,936.74
所有者权益合计	18,085.58	17,190.53	24,758.49
营业收入	1,592.41	6,107.61	5,509.01
净利润	392.99	555.16	148.43
非经常性损益	5.22	9.16	0.52
扣除非经常性损益后的净利润	387.77	546.01	147.91

（2）主要资产情况

单位：万元

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	2.94	0.01%	1.09	0.00%	1.38	0.00%
其他应收款	12.13	0.05%	6.64	0.02%	833.96	2.91%
流动资产	94.47	0.35%	52.48	0.20%	835.34	2.91%

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	16,807.93	62.50%	16,706.12	62.36%	17,647.85	61.50%
固定资产	8,906.66	33.12%	8,930.37	33.34%	9,012.58	31.41%
无形资产	801.04	2.98%	806.01	3.01%	825.89	2.88%
长期待摊费用	280.46	1.04%	294.39	1.10%	340.51	1.19%
非流动资产	26,796.09	99.65%	26,736.89	99.80%	27,859.89	97.09%
资产总额	26,890.56	100.00%	26,789.37	100.00%	28,695.23	100.00%

（3）主要负债状况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收款项	21.97	0.25%	21.31	0.22%	1.99	0.05%
应付职工薪酬	676.45	7.68%	1,043.74	10.87%	926.65	23.54%
应交税费	433.86	4.93%	244.34	2.55%	119.85	3.04%
其他应付款	7,672.71	87.14%	8,289.45	86.36%	2,888.24	73.37%
流动负债	8,804.98	100.00%	9,598.84	100.00%	3,936.74	100.00%
负债总额	8,804.98	100.00%	9,598.84	100.00%	3,936.74	100.00%

（4）现金流量状况

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
经营活动现金流量净额	339.40	-80.01	129.41
投资活动现金流量净额	-337.55	79.72	-130.25
筹资活动现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	1.85	-0.29	-0.84

十、交易标的涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的，取得相应的许可证书或者有关主管部门的

批复文件的情况

本次重大资产重组的交易标的为深粮集团 100% 股权，不涉及需要立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。本次重大资产重组尚需获得商务部门批准、中国证监会核准。本次交易尚需履行的程序已在本报告书中披露，并进行了风险提示。

十一、交易标的涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的说明

交易标的拥有的物业资产中，有部分物业资产主要用于出租服务。除此之外，交易标的不存在其他许可他人使用自己资产的情况，也不存在他人许可交易标的使用资产的情况。

十二、本次重组是否涉及债权债务转移

本次交易系股权交易，不涉及债权债务转移事宜，深粮集团的债权债务仍由其承担。

十三、深粮集团会计政策及相关会计处理

（一）收入成本的确认原则和计量方法

1、销售商品

标的公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的

合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

公司主要销售粮食及食用植物油等政府储备粮，属于粮油贸易收入，依据提货单（或货权转移单）或送货单上客户签收数量和销售合同约定售价，确认相应收入的实现。其中公司与其上下游为同一单位发生的购销交易中，其交易价格锁定的销售行为，基于会计处理谨慎性原则，公司采用“净额法”确认收入。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

长期为客户提供重复的劳务收取的劳务费，在相关劳务活动发生时确认收入。

3、让渡资产使用权

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

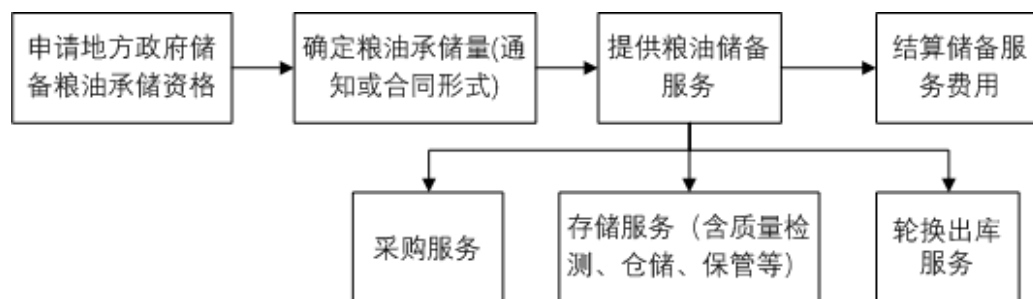
公司主要提供房产、码头仓库等物业租赁及码头停靠使用收费，按照合同或协议约定的收费时间和方法计算确定物业租赁收入、仓储物流收入。

4、储备服务收入

（1）具体会计政策

标的公司粮油储备服务业务流程涉及的活动有申请地方政府储备粮油承储资格、确定粮油承储量（通知或合同形式）、提供粮油储备服务、结算储备服务费用，其中提供储备服务包括采购服务、存储服务（含质量检测、仓储、保管等）、

轮换出库服务等，在提供储备服务过程中收到预付储备服务费用，流程图如下：



根据《企业会计准则第 14 号——收入》应用指南第五条，长期为客户提供重复的劳务收取的劳务费，在相关劳务活动发生时确认收入。

标的公司储备服务业务收入确认的具体会计政策：

执行深圳市政府下达的政府储备粮任务计划而提供的粮油动态储备及其轮换服务，在相关劳务活动发生时确认收入。具体为每月根据实际完成的政府储备粮数量及《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1 号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210 号）规定的储备费用包干标准计算确认当月政府服务收入。

（2）储备服务确认收入的合理合规性

根据《收入》准则第二条规定，收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。依据前述条款的分析，标的公司主要从事粮油储备服务、粮油贸易、粮油加工、粮油仓储物流服务以及粮油信息化技术服务等业务，其中为政府提供粮油储备服务是标的公司主要业务之一，属于企业日常活动。

根据《财政部关于做好执行会计准则的企业 2012 年年报工作的通知（财会[2012]25 号）》，企业与政府发生交易所取得的收入，如果该交易具有商业实质，且与企业销售商品或提供劳务等日常经营活动密切相关的，应当按照《收入》准则的规定进行会计处理。在判断该交易是否具有商业实质时，应考虑该交易是否具有经济上的互惠性，与交易相关的合同、协议、国家有关文件是否已明确规定了交易目的、交易双方的权利和义务等。

根据深圳市经信委下达年度粮油储备计划的通知，标的公司具体组织实施政府储备粮收购、储存、轮换、销售等活动。其储备计划要求承储企业加强储备粮油的轮换管理，按照先进先出、均衡轮换的原则组织轮换。

标的公司为深圳市政府发生的政府储备粮承储服务所取得的收入具有商业实质，且与企业提供劳务等日常经营活动密切相关，其收入确认应当按照《收入》的规定进行会计处理。

根据《收入》准则第十条的规定，企业在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。

《收入》准则第十一条规定，提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

（1）收入的金额能够可靠地计量；

标的公司确认收入的标准为《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）文件中规定的包干标准和实际完成的储备量，尽管深财科【2011】1号第二十二条规定本规程执行期限为2008年至2013年，深财科【2014】210号第二十条规定本规程执行年度为2014年，但由于上述文件后续并无更新，因此标的公司仍按照前述标准计算执行，通过前述文件标准及标的公司实际完成的储备情况能够可靠计量提供劳务所对应的收入金额。

（2）相关的经济利益很可能流入企业；

标的公司提供储备服务所对应的款项已通过预拨方式取得，因此与之相关的经济利益很可能流入企业。

（3）交易的完工进度能够可靠地确定；

标的公司按照自然年度提供粮油储备服务，按期实际提供粮油储备服务后，提供劳务交易的完工进度100%完成，交易的完工进度能够可靠确定。

（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

根据《深圳市粮食储备管理暂行办法》（深府【2008】179号）、《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）及《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）的规定，政府粮食储备采用动态储备模式，费用补贴实行定额包干制度，承储企业超支不补、盈利自留。

根据政府服务补贴实行定额包干制度以及上述收入确认具体会计政策，按照权责发生制原则及收入成本匹配原则，标的公司于每月计算确认粮油储备服务收入时全额结转相关服务成本，因此交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

《收入》准则第十二条规定，企业确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

- （1）已完工作的测量。
- （2）已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- （3）已经发生的成本占估计总成本的比例。

标的公司系按照已提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定劳务交易的完工进度。

同时，《企业会计准则第14号——收入》应用指南第五条提供劳务收入确认条件的具体应用规定，下列提供劳务满足收入确认条件的应按规定确认收入：

（八）长期为客户提供重复的劳务收取的劳务费，在相关劳务活动发生时确认收入。

因此，标的公司在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计，在相关劳务活动发生时确认收入。

综上所述，标的公司根据《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】

210号）文件规定的包干标准和实际完成的储备量计算确认当期政府服务收入，符合《收入》准则及其应用指南规定，具备合理合规性。

5、标的资产在未经考核/审计/结算前确认收入的合理性及考核/审计/结算的后续安排

（1）标的公司粮油储备服务收入确认具体会计政策

标的公司根据深圳市政府下达的政府储备粮任务计划而提供的粮油动态储备及轮换服务，在相关劳务活动发生时确认收入。标的公司每月根据实际完成的政府储备粮数量及《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）（以下简称《包干操作规程》）规定的储备费用包干标准计算确认当月储备服务收入。

（2）在未经考核、审计、结算前确认收入的依据及其合理性

根据《收入》准则第十条的规定，企业在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。

《收入》准则第十一条规定，提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

① 收入的金额能够可靠地计量；

标的公司确认收入的标准为《包干操作规程》文件中规定的包干标准和实际完成的储备量。尽管深财科【2011】1号第二十二條规定本规程执行期限为2008年至2013年，深财科【2014】210号第二十条规定本规程执行年度为2014年，但由于上述文件后续并无更新，因此标的公司仍按照前述标准计算执行，通过前述文件所述储备费用包干操作标准及标的公司实际完成的储备情况能够可靠计量提供劳务所对应的收入金额。

② 相关的经济利益很可能流入企业；

标的公司提供储备服务所对应的款项已通过预拨方式取得，因此符合与之相关的经济利益很可能流入企业。

③交易的完工进度能够可靠地确定；

标的公司按照实际提供粮油储备服务后，提供劳务交易的完工进度 100% 完成，交易的完工进度能够可靠确定。

④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

根据《深圳市粮食储备管理暂行办法》（深府【2008】179 号）及《包干操作规程》的规定，政府粮食储备采用动态储备模式，费用补贴实行定额包干制度，承储企业超支不补、盈利自留。

根据定额包干制度以及上述收入确认具体会计政策，按照权责发生制原则及收入成本匹配原则，标的公司于每月计算确认粮油储备服务收入时全额结转相关服务成本，因此交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

《收入》准则第十二条规定，企业确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

I 已完工作的测量；

II 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；

III 已经发生的成本占估计总成本的比例；

标的公司系按照已提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定劳务交易的完工进度。

同时，根据《企业会计准则第 14 号——收入》应用指南第五条，长期为客户提供重复的劳务收取的劳务费，在相关劳务活动发生时确认收入。

标的公司在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计，应在相关劳务活

动发生时确认收入。

根据《包干操作规程》的规定，所述考核、审计、结算是针对承储企业是否按规定完成政府储备粮任务而履行政府监管职能，其考核、审计、结算结果不会解除或收回已执行的粮储备服务。根据已完成考核、审计、结算年度的结果来看，未发现政府有关单位解除或收回部分储备费用的情形，同时在未完成考核、审计、结算年度中，标的公司日常监管检查结果显示，标的公司不存在未完成储备服务情形。

综上所述，按照实质重于形式、权责发生制原则，标的公司于完成储备任务的当月确认储备业务服务收入具备合理性，符合企业会计准则。

（3）标的资产后续考核/审计/结算的安排。

标的公司储备粮油服务收入的结算需要经过承储管理考核审计与储备费用财政补贴专项审计。目前标的公司储备粮服务收入结算至 2009 年、储备油服务收入结算至 2014 年。标的公司多次向政府部门申请进行专项审计以结算未结算年度的储备业务服务收入，深圳市经信委于 2018 年 8 月 31 日下达《市经贸信委关于开展粮油储备费用财政补贴专项审计及粮食储备承储管理 2017 年度考核审计的通知》，通知对标的公司 2017 年粮食储备、2016 年至 2017 年食用油储备的财政补贴进行专项审计及考核审计，预期审计时间为 2018 年 9 月。

截至本报告书出具日，虽然深圳市经信委尚未完成对标的公司以前年度收到的粮油储备款项的审计，但正如前述，标的公司在尚未经审计前确认收入具备合理性，符合企业会计准则的规定。

6、对重合客户采用总额法/净额法确认收入的依据及合理性

（1）重合客户交易采用总额法或净额法确认收入的划分标准

①标的公司与重合客户以市场价格、协议价格签订的销售合同，按照总额法确认收入；

②标的公司与重合客户签订采购合同后，在相同时间或相近采购合同签订时间段内，又以锁定价格签订的销售合同，按照净额法确认收入。

(2) 对部分重合客户交易采用总额法确认收入的依据及合理性

①对部分重合客户交易采用总额法确认收入的依据

根据《收入》准则第四条 销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

I. 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

II. 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

III. 收入的金额能够可靠地计量；

IV. 相关的经济利益很可能流入企业；

V. 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

②对部分重合客户交易采用总额法确认收入合理性分析

根据上述收入确认依据、标的公司与重合客户按市场价格、协议价格签订的销售合同及实际执行情况，该类业务符合收入确认条件，按照总额法确认收入。现从与商品所有权相关的主要风险和报酬转移、销售合同条款分析该类合同按照总额法确认收入的合理性。

I. 商品所有权上的主要风险和报酬转移

《企业会计准则第 14 号——收入》应用指南第二条规定，企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，构成确认销售商品收入的重要条件。

i. 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，是指与商品所有权有关的主要风险和报酬同时转移。与商品所有权有关的风险，是指商品可能发

生减值或毁损等形成的损失；与商品所有权有关的报酬，是指商品价值增值或通过使用商品等产生的经济利益。

ii. 判断企业是否已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，应当关注交易的实质，并结合所有权凭证的转移进行判断。

标的公司与重合客户签订购销合同，合同主要条款明确规定交付商品后，其商品可能发生减值或毁损等形成的损失由各自承担；商品价值增值或通过使用商品等产生的经济利益各自享有。根据货物移转凭证、发票、资金结算单据以及物流单据，该类合同与实际执行情况一致，应当认定转移商品所有权凭证并交付实物后，商品所有权上的主要风险和报酬随之转移。

II. 重合客户业务的销售合同

i. 标的公司与重合客户签订销售合同的背景

从业务合作考虑，经询问及走访客户供应商，粮油行业的企业经营该类重合客户贸易业务，一是为了与其保持良好的合作关系，当对方有需求时，在同等价格情况下选择优先销售给合作单位；二是标的公司自身加工能力有限，无法消化大规模的储备粮油；三是粮油行业客户集中度高，在深圳市场上开展粮油贸易业务的企业主要为益海嘉里、海大、中储粮、贝因美等实力雄厚的大型企业，标的公司在选择合作单位时，为规避经营风险，选择与上述具有实力的企业发生业务往来，从交易对手选择上具有市场的必然性，导致粮食行业的上下游企业重合。标的公司正是在上述背景下与重合客户产生业务往来，符合行业常规。

从业务需求考虑，标的公司与重合客户开展既有采购又有销售业务的目的，一方面是完成粮油储备及轮换要求并获得储备业务服务收入，二是赚取贸易差价，因此该类贸易业务具有交易的商业实质。

ii. 重合客户销售合同的主要条款

标的公司与重合客户以市场价格、协议价格签订的销售合同，其合同条款及其实际执行情况与其他非重合客户一样，按照双方实际需求、行业常规、市场公

平原则进行交易。

iii. 重合客户贸易业务价格公允性

重合客户销售合同价格与市场公开查询等价格无显著差异，在实际执行销售合同的过程中，标的公司承担向客户转让商品的主要责任，交易双方自主决定商品价格，其销售价格随市场行情波动而变化，标的公司承担粮油未来的价格风险，标的公司与重合客户贸易业务的价格公允。

综上所述，该类重合客户交易与一般贸易交易并无区别，是由市场决定的销售行为，标的公司最终能够获取其几乎全部的经济利益，选择按照总额法确认收入具备合理性，符合企业会计准则的规定。

（3）对部分重合客户交易采用净额法确认收入的依据及合理性分析

①对部分重合客户交易采用净额法确认收入的依据

依据《收入》准则第二条，收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

依据《收入》准则第五条，企业应当按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

②对部分重合客户交易采净额法确认收入合理性分析

在粮油市场价格预期会出现较大波动情况下，为完成粮油储备服务，降低经营风险，标的公司与重合客户签订采购合同后，在相同或相近时间内，又以锁定价格与对方签订的销售合同所涉及的交易，标的公司选择按照净额法确认收入，其合理性分析如下：

根据该类合同条款约定及其实际执行情况，企业在交易中赚取的报酬是事先确定的，或者是具有固定收益，其交易价格有失公允；该类重合客户交易价格为锁定价格，标的公司难以自主决定未来所交易商品的销售价格，从风险角度来，标的公司不承担该类业务的价格风险。

标的公司将与重合客户签订以锁定价格签订销售合同的贸易业务，不符合一般市场交易原则，基于会计处理谨慎性原则，标的公司针对该类交易采用净额法确认收入。

综上，标的公司对重合客户采用总额法/净额法确认收入，具有合理性，其收入确认依据符合企业会计准则。

（二）粮油储备服务及粮油贸易业务的成本的归集、结转方式

标的公司在提供粮油储备服务、保障区域粮食安全的基础上，根据地方储备粮油最低轮换要求、市场需求及行情，对库存粮油进行自主贸易；标的公司在满足最低轮换次数的基础上，尽可能增加轮换次数，以提高标的公司盈利能力，上述轮换即为标的公司的粮油贸易业务。粮油储备服务主要是在满足政府最低轮换次数的要求下以经营自有库存的方式完成政府下达储备量任务。

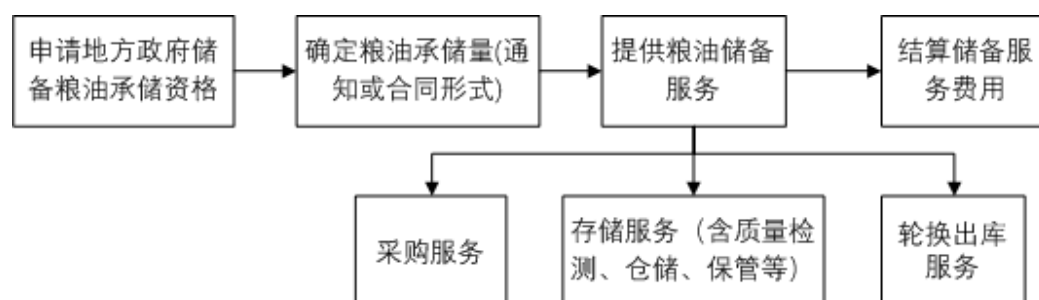
粮油储备服务与贸易业务密切相关但业务种类不同，因此成本归集对象不同，粮油储备服务直接以政府服务为成本核算对象，归集成本费用，计算储备服务的成本；贸易业务按照粮油品种确定成本核算对象，计算贸易业务的产品成本。

在会计核算系统上，标的公司根据组织框架及不同业务流程于会计信息系统中设置相应成本中心进行成本的归集核算，有效保证粮油储备服务和粮油贸易业务的成本费用分别核算、分别管理。

在业务流程上，标的公司为保证储备粮的有效服务管理及粮油自主贸易的顺利开展，设立专业的储备管理部及质检公司对政府储备粮库存实施单独有效储备服务管理；根据不同粮油贸易品种成立多个贸易公司分别进行采购、销售管理，如油脂分公司从事食用植物油的贸易管理，华联粮油从事玉米、大麦等原粮的贸易管理，面粉公司从事面粉、小麦等的贸易管理。

1、粮油储备服务业务

标的公司粮油储备服务业务流程包括：申请地方政府储备粮油承储资格、确定粮油承储量（通知或合同形式）、提供粮油储备服务、结算储备服务费用，其中提供储备服务包括采购服务、存储服务（含质量检测、仓储、保管等）、轮换出库服务等，流程图如下：



标的公司承担地方政府储备粮服务，根据其服务对象的单一性，直接以政府服务为成本核算对象，按照权责发生制原则，将当期发生的储备服务业务成本归集至主营业务成本各明细科目。

标的公司会计核算系统中按分子公司开立独立账套，并按成本中心对发生的相关储备成本费用进行归集，主要包括储备管理部门发生的储备相关成本、质检公司发生的检测相关成本、各贸易公司发生的仓库折旧及租金、码头港口仓储保管及杂费等。

按照成本类型分类，粮油储备服务业务成本包括人工费用、仓库折旧及租金、码头港口仓储保管费、其他支出。其中人工费用指为储备业务专门设立的储备管理部门、深粮质检的人员支出；仓库折旧及租金、码头港口仓储保管费指按照一定标准分配至储备服务成本的相应支出，具体分配标准为：每月标的公司平均库存粮油总量未超出储备要求的 120% 时（由于标的公司在日常经营活动中一般不得低于承储量，因此为保证轮换需求，在承储任务的基础上会增加一定比例的储备头寸，根据既往经验，标的公司最多保持储备任务量 120% 的库存数量即可同时满足储备数量需求和与储备相关的轮换需求），仓储相关支出全部计入储备成本，超出 120% 时，由于贸易业务的成本构成中不包含仓储支出，因此超出部分占全部库存粮油总量的比重对应的仓储支出作为期间费用列支；其他支出指储备管理部门、深粮质检发生的与储备业务相关的其他直接支出。

报告期内，公司库存未超过储备任务量的 120%，因此仓库折旧及租金、码头港口仓储保管及杂费等未在储备服务成本及期间费用中进行分配，全部计入储备服务成本。

标的公司按照政府储备粮任务计划实施粮油动态储备及其轮换服务，提供储备服务交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量，当月发生的成本费用随实际完成政府储备任务而结束，提供劳务交易的完工进度 100% 完成，按照储备服务成本明细科目进行归集和核算，月底全额结转当月发生的储备服务成本。

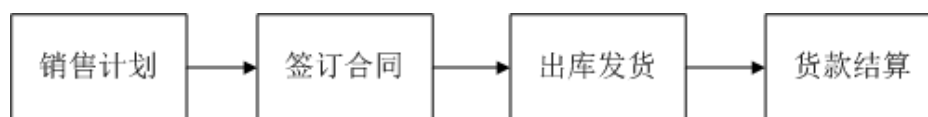
2、粮油贸易业务

标的公司在粮油贸易行业深耕多年，在完成地方粮油储备的基础上，积极探索创新粮油贸易业务模式，不断拓宽采购和销售贸易渠道，提升标的公司整体盈利水平，与粮油行业主要贸易商、加工商及终端商建立了长期、稳定、广泛的合作关系。

（1）采购框架流程



（2）销售框架流程



标的公司根据产品采购过程的特点、生产经营组织的类型、产品种类的繁简和成本管理的要求，按照粮油的品种确定成本核算对象。

会计核算系统根据不同贸易子公司设置相应成本中心，按照粮油的品种确定成本核算对象，归集粮油进货成本、相关税费等。进货成本，是指商品的采购价款；相关税费，是指购买商品发生的进口关税、资源税和不能抵扣的增值税等。除上述成本费用外的其他费用计入期间费用。

月末根据产品品种归集的当期成本及数量、期初成本及数量，计算出各产品的单位加权平均成本。销售商品出库时采用加权平均法核算并结转相应产品销售成本。

综上，标的公司合理划分粮油贸易业务和粮油储备业务两种业务模式下的成本费用，成本费用的归集与结转与实际生产经营流转一致，标的公司成本核算充分、完整。

（三）关于其他流动负债“未结算金额”的财务处理

1、关于标的公司不再针对“未结算金额”确认收入的原因及合理性

（1）“未结算金额”的范围及形成原因

“未结算金额”系指评估基准日在其他流动负债中核算的评估基准日前已提供粮油储备服务并收款，但因相关政府主管部门未与标的公司最终结算而未确认的收入，不包括评估基准日后形成的款项。

根据《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）的规定，政府储备粮储备费用采取预拨方式，年终考核后核拨全年政府服务余额，多退少补。但粮食从2010年至今，食用植物油从2015年至今，标的公司粮油储备服务收入仍未考核、审计、结算。

由于粮油储备服务收入预拨的金额高于公司确认收入所依据的《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）规定的储备费用包干标准，因此形成了预拨金额与标的公司按照文件规定的包干标准计算确认收入金额之间的差异，即“未结算金额”。

（2）“未结算金额”对于评估作价的影响

标的公司针对上述已收款但未最终结算的金额在“其他流动负债”中进行核

算，同时标的公司评估时，收益法中考虑了该部分“未结算金额”在未来的现金流出，资产基础法亦按照负债进行评估，因此该部分“未结算金额”未包含在本次交易标的的作价中。

（3）不再确认收入的原因及合理性

由于“未结算金额”是否需要退还以及需退还金额具有不确定性，为避免损害上市公司利益，福德资本与上市公司协商同意，本次评估时不将该部分金额纳入标的资产的评估作价，标的公司不再针对“未结算金额”确认收入，待未来政府主管部门对标的公司在评估基准日前已提供的粮油储备服务进行结算确认“应退还金额”后，由福德资本承担多退少补结算义务。

根据《收入》准则第十一条规定，收入确认需满足“2、相关的经济利益很可能流入企业”，由于福德资本与上市公司的上述约定，未来该部分经济利益将无法流入标的公司，因此标的公司针对“未结算金额”不再确认收入具有合理性。

2、标的公司不再针对“未结算金额”确认收入符合标的公司粮油储备业务收入确认会计政策

标的公司为执行深圳市政府下达的储备粮任务计划而提供的粮油动态储备及其轮换服务在相关劳务活动发生时确认收入，确认标准为每月根据实际完成的政府储备粮油数量及《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）规定的储备费用包干标准计算确认政府服务收入。

而“未结算金额”系政府相关主管部门预拨的高于公司确认收入所依据的《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）规定的储备费用包干标准形成的金额，因此福德资本与深深宝针对“未结算金额”的约定并未违背标的公司粮油储备业务收入确认会计政策。

3、与提供储备服务相关的成本结转情况

根据《深圳市粮食储备管理暂行办法》（深府【2008】179号）、《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）及《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）的规定，政府粮食储备采用动态储备模式，费用补贴实行定额包干制度，承储企业超支不补、盈利自留。

报告期内，标的公司按照上述文件规定的储备费用包干标准计算确认政府服务收入，同时按照权责发生制原则及收入成本匹配原则将发生的与储备相关的支出项目计入成本费用，会计政策的应用具有持续性及一贯性。

因此，与储备服务相关的成本均已结转，且具备合理性与匹配性。

（四）应收款项坏账政策

标的公司应收款项在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项余额的10%（含10%）以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入类似风险组合计提坏账准备

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

①信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
------	------	---------

组合 1：账龄分析组合	账龄分析法	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
组合 2：特定对象组合	不计提坏账准备	押金、备用金、关联方往来及来自政府的应收款项，发生坏账的可能很小，对该组合不计提坏账准备

②组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，以下同）	1	1
1至2年	10	10
2至3年	30	30
3至5年	50	50
5年以上	80	80

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提

（五）会计政策和会计估计与同行业或同类资产可比上市公司的差异及对拟购买资产利润的影响

我们选取与标的产品相近的西王食品、东凌国际、金健米业、东方集团为参考，对选取的4家上市公司2017年度审计报告中所列示重大会计政策、会计估计进行比较，标的公司与其在坏账准备的计提、固定资产折旧政策、存货发出计价方法的对比情况如下：

证券代码	证券简称	坏账准备的计提	固定资产折旧政策			发出存货计价方法
			折旧方法	折旧年限	残值率	
000639	西王食品	1、单项金额重大的判断依据或金额标准：金额100万以上； 2、账龄分析法计提坏账准备的标准： 1年以内计提1%；	年限平均法	房屋建筑物40年； 机器设备15年； 运输设备10年； 其他设备3-10年	5%	加权平均法

证券代码	证券简称	坏账准备的计提	固定资产折旧政策			发出存货计价方法
			折旧方法	折旧年限	残值率	
		1-2年计提 10%； 2-3年计提 30%； 3-4年计提 50%； 4-5年计提 80%； 5年以上计提100%。				
000893	东凌国际	1、单项金额重大的判断依据或金额标准：单项金额超过100万的应收账款和单项金额超过50 万的其他应收款； 2、账龄分析法计提坏账准备的标准： 1年以内计提 5%； 1-2年计提 10%， 2-3年计提 40%， 3 年以上计提 80%。	年限平均法	房屋建筑物10-30年； 机器设备5-15年； 运输设备5-20年； 办公设备、电子设备 其他设备5-10年。	4%-5%	加权平均法
600127	金健米业	1、单项金额重大的判断依据或金额标准：金额 100万以上； 2、账龄分析法计提坏账准备的标准： 1年以内计提 2%； 1-2年计提 10%； 2-3年计提 20%； 3-4年计提50%； 4-5年计提 80%； 5年以上计提100%。	年限平均法	房屋建筑物25-40年； 机器设备 7-14年； 电子设备 4-5年； 运输工具10-12年； 其他设备 5-8年。	5%	加权平均法
600811	东方集团	1、单项金额重大的判断依据或金额标准：金额 500万以上； 2、账龄分析法计提坏账准备的标准： 1年以内计提 0.5%； 1-2年计提 1%； 2-3年计提 20%； 3-4年计提 40%； 4-5年计提 80%； 5年以上计提100%。	年限平均法	房屋建筑物15-50年； 机器设备6-15年； 电子设备5-10年； 运输工具5-15年； 其他设备5-10年	3%	加权平均法
深粮集团		1、单项金额重大的判断依据或金额标准：占应收款项余额的 10%（含10%）以上的款项； 2、 账龄分析法计提坏账准备的标准： 1年以内计提1%； 1-2年计提10%； 2-3年计提30%； 3-5年计提50%； 5年以上计提80%。	年限平均法	房屋建筑屋15-50年； 机器设备6-15年； 电子设备5-10年； 运输工具5-15年。	5%	加权平均法

由上表可以看出，标的公司与同行业公司坏账准备的计提、固定资产折旧政策、存货发出计价方法等会计政策及会计估计不存在重大差异。

（六）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

1、财务报表的编制基础

标的公司以财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于标的公司的会计政策和会计估计（以下合称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2、确定合并报表时的重大判断和假设

根据《深圳市国资委关于做强做优做大市属国有粮食企业推动深粮集团与深宝重组整合有关事项的请示》（深国资委[2017]163 号）、《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）筹划重大资产重组，交易标的为福德资本持有的深粮集团 100% 股权。

根据方案设计，深粮集团将不再运营但尚未注销的子公司股权、部分与主营业务无关子公司股权、产权瑕疵资产剥离至福德资本，具体剥离清单参见本章“十三、深粮集团会计政策及相关会计处理”之“（八）报告期资产转移剥离调整的原则、方法和具体剥离情况及对拟购买资产利润产生的影响”。

根据市发改局《关于深圳市市属粮食储备库项目建设建议书的批复》（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），位于深圳市龙岗区平湖粮食储备库由市政府投资建设，使用单位和建设单位为深粮集团，产权归市政府并交由市国资委管理；

使用单位享有占有和使用权益，并无收益和处分权利。深粮集团与相关单位签署仓库租赁协议，协议约定将平湖粮食储备库租赁给深粮集团使用，用于深圳市储备粮服务业务，租金为 28,434,200.00 元/年，租赁到期后在同等条件下深粮集团拥有优先续租的权利。租赁协议签署前，平湖粮库由标的公司免费使用。

为更好反映拟置入资产经营情况，假设深粮集团剥离给福德资本公司的子公司股权及瑕疵资产自 2015 年初即已剥离；深粮集团使用平湖粮库，假设于 2015 年 1 月 1 日起按照租赁协议约定的标准支付租金。

3、合并财务报表范围、变化情况及变化原因

基于前述假设，拟注入上市公司的公司共 17 家，截至 2018 年 3 月 31 日止，本次模拟合并财务报表范围内的公司如下：

公司名称	是否纳入合并财务报表范围			备注
	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日	
深圳市粮食集团有限公司	是	是	是	
深圳市深粮置地开发有限公司	是	是	是	
深圳市面粉有限公司	是	是	是	
深圳市深粮质量检测有限公司	是	是	是	
深圳市华联粮油贸易有限公司	是	是	是	
深圳市深粮冷链物流有限公司	是	是	是	
深圳市深粮多喜米商务有限公司	是	是	是	
海南海田水产饲料有限公司	是	是	是	
东莞市深粮物流有限公司	是	是	是	
深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司	是	是	是	
深粮仓储（营口）有限公司	是	是	是	
深圳市深粮物业管理有限公司	是	是	是	
东莞市国际食品产业园开发有限公司	是	是	是	
东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	是	是	是	

双鸭山深粮中信粮食基地有限公司	是	是	是	2016年 设立
黑龙江红兴隆农垦深信粮食产业园有限公司	是	是	是	2016年 设立
东莞金盈生物科技有限公司	否	是	是	2017年 设立

标的公司最近两年及一期模拟合并财务数据是模拟上述 17 家公司在符合《企业会计准则第 20 号——企业合并》规定的前提下，深粮集团母公司、深圳市深粮置地开发有限公司、深圳市面粉有限公司、深圳市深粮质量检测有限公司、深圳市华联粮油贸易有限公司、深圳市深粮冷链物流有限公司、深圳市深粮多喜米商务有限公司、海南海田水产饲料有限公司、东莞市深粮物流有限公司、深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司、深粮仓储（营口）有限公司、深圳市深粮物业管理有限公司、东莞市国际食品产业园开发有限公司、东莞市深粮粮油食品工贸有限公司共 14 家自 2016 年初全部在合并范围内；双鸭山深粮中信粮食基地有限公司、黑龙江红兴隆农垦深信粮食产业园有限公司 2 家公司家单位自 2016 年纳入合并范围；东莞金盈生物科技有限公司自 2017 年纳入合并范围；在上述 17 家公司模拟合并的前提下，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的要求，对合并范围内母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销；对合并范围内母公司与子公司、子公司相互之间的债权与债务项目相互抵销；对合并范围内母公司与子公司、子公司相互之间销售商品等行为所产生的关联交易抵销；对合并范围内母公司与子公司、子公司相互之间的现金收支抵消。

（七）重大会计政策或会计估计与本次交易完成后的上市公司不存在重大差异

公司名称		上市公司	标的公司
单项金额重大的判断依据或金额标准：		占应收款项余额的超过 10%（含 10%）的款项	占应收款项余额的超过 10%（含 10%）的款项
账龄分析法 计提坏账准 备的标准	1 年以内应收款项计提比例	0	1%
	1-2 年应收款项计提比例	5%	10%

	2-3 年应收款项计提比例	10%	30%
	3-5 年应收款项计提比例	15%	50%
	5 年以上应收款项计提比例		80%

上述对比可以看出深粮集团坏账政策相对谨慎，同时本报告书之“第三章 交易标的”之“十三 深粮集团会计政策及相关会计处理”之“（五）会计政策和会计估计与同行业或同类资产可比上市公司的差异及对拟购买资产利润的影响”中深粮集团与同行业公司会计政策会计估计差异不大。因此，出于谨慎性原则，本次交易完成后上市公司的坏账政策将按照深粮集团的坏账政策进行调整。

本次交易完成后，深粮集团重大会计政策或会计估计与本次交易完成后的上市公司不存在重大差异，不会对深粮集团利润产生影响。

（八）报告期资产转移剥离调整的原则、方法和具体剥离情况及对拟购买资产利润产生的影响

根据深粮集团与福德资本签订的一系列国有产权无偿划转协议，深粮集团将不再运营但尚未注销的子公司股权、部分与主营业务无关子公司股权、产权瑕疵资产剥离至福德资本。具体剥离清单如下：

1、主业已停止运营的对外投资

序号	公司名称	注册资本	持股比例	状态
1	湛江市海田水产饲料有限公司	800 万元	90%	主业已停止
2	泰中农业有限公司	1 亿 ^{注1}	51%	主业已停止
3	深圳市华鹏饲料有限公司	340 万元	10%	主业已停止
4	紫金县金圳米业有限公司	336 万元	46.13%	主业已停止
5	布吉加工区	N/A ^{注2}	N/A	未设立主体
6	大亚湾办事处	N/A ^{注3}	N/A	未设立主体

注 1：单位为泰铢；

注 2：布吉加工区未设立主体亦未开展经营，为标的公司 1988 年的对外投资，投资金额 25 万元；

注 3：大亚湾办事处为原南山粮食公司、惠州市惠城区粮食总公司、惠州市大亚湾粮食总公司 1992 年

的合作项目，南山粮食公司享有 33% 的权益，对外投资 486.67 万元。后南山粮食公司改制时剥离至标的公司，该笔对外投资亦一同在标的公司进行核算，该项目未设立主体亦未开展经营。

2、暂时无法解决的瑕疵资产

（1）固定资产

单位：元

资产名称	原值	累计折旧
湖贝路宿舍、托儿所	507,000.00	481,650.00
湖贝路丰园小区员工宿舍改造工程	124,151.33	111,587.76
布吉锦龙大厦(203、204、304、404)	1,466,554.00	1,184,583.96
梅林宿舍	1,197,352.00	954,362.04
莲花二村住宅	391,135.00	307,580.64
沙头角宿舍	1,200,000.00	866,400.00
文锦中路 6 巷 17 号兴业楼 606 号房	397,357.00	201,327.36
文锦中路 6 巷 17 号兴业楼 701 号房	485,013.00	245,740.80
海港城物业	72,654.29	-
罗浮山南鹏渡假村	2,782,939.67	2,423,453.92
依维柯轻型客车 NJ6487SDD	117,868.00	111,974.60
依维柯轻型客车 NJ6487SDD	117,868.00	111,974.60
金杯面包车	304,580.00	274,122.00
面包车	113,500.00	102,150.00
迈特威 3189CC 轻型客车	659,082.88	626,128.74
别克商务车	352,541.00	334,913.95
综合楼 504	130,080.53	102,097.74
综合楼 701-A	68,920.76	54,094.59
粮食大厦 308-3010 号	160,000.00	121,599.36
合计	10,648,597.46	8,615,742.06

（2）投资性房地产

单位：元

资产名称	原值	累计折旧（摊销）
沙头角镇内粮站	81,765.00	73,971.73
沙河粮店	229,722.00	206,749.80
白石洲仓库宿舍	291,305.28	262,174.75
南油粮站	138,603.00	124,742.70
沙头角市场门店	192,986.00	174,960.00
沙头角市场物业	217,203.00	183,114.00
盐田房屋资产	298,273.00	262,061.20
大汪山粮站	97,742.00	96,764.58
海滨综合楼	1,182,560.54	637,542.11
粮食大厦停车场	55,173.87	43,305.60
粮食大厦	38,382,164.50	30,125,429.60
粮食大厦办公楼	565,500.00	443,851.17
粮食大厦综合楼一层	375,490.00	294,714.04
粮食大厦综合楼二层	225,026.48	176,619.53
路南粮店	297,258.14	297,258.14
湖贝粮店	368,900.26	319,098.50
东郊粮店	475,245.97	427,719.60
龙屋粮店	810,674.54	701,234.74
园岭粮店	266,554.42	239,900.40
沿河粮店	163,054.59	143,489.28
安华大厦 13 楼	3,655,190.00	3,472,430.40
盐田市场综合楼 104	85,000.00	29,750.00
木头龙粮店	24,278.79	21,852.00
梅林工业区厂房	11,815,717.37	7,483,200.00
文锦粮店	1,149,919.03	1,034,928.00
合计	61,445,307.78	47,276,861.87

(3) 无形资产

单位：元

无形资产名称	原值	累计摊销
深圳市北环路第五工业区	5,660,000.00	3,226,616.24
宝安区观澜镇牛湖老村一队深窝	842,730.00	-
合计	6,502,730.00	3,226,616.24

(4) 剥离配套长期待摊费用清单

单位：元

资产名称	原值	累计摊销	净值
粮食大厦装修费	5,724,700.64	3,625,643.84	2,099,056.80
粮食大厦围墙	210,071.70	166,279.02	43,792.68
南鹏度假村外墙工程	328,623.16	328,623.16	-
粮食大厦办公室装修工程	354,556.53	329,082.01	25,474.52
合计	6,617,952.03	4,449,628.03	2,168,324.00

上述不再运营但尚未注销的子公司股权、部分与主营业务无关子公司股权、产权瑕疵资产剥离至福德资本，资产划转过程中产生的全部税金由福德资本承担，除税金外上述划转对深粮集团利润影响为-2,274.28万元。

3、湛江长山（深圳）生态养殖有限公司

湛江长山（深圳）生态养殖有限公司实际为深圳国资委出资设立，其设立目的在于扶贫，并委托由深粮集团公司代管。根据2010年3月8日，深国资局党委纪重[2010]7号文件规定，深粮集团公司对于湛江长山仅有经营管理权限，而不享有其任何收益权，不得参与湛江长山的收益分红，对其股份亦不享有任何处分权。湛江长山将一并剥离至福德资本，并由福德资本继续履行代管职责。

4、剥离资产进度

2018年7月6日，福德资本与深粮集团就剥离资产资料底档进行现场移交，移交方为深粮集团，接收方为福德资本，监交方为纪检监察室，三方签字并完成移交。

2018年7月31日，深粮集团对剥离资产做出账处理，福德资本对剥离资产做入账处理。

截至目前尚在办理变更登记手续的剥离资产包括：

粮食大厦目前正在办理过户免税申请，待取得免税批复即可办理过户登记手续；盐田市场综合楼104目前正在办理过户免税申请，待取得免税批复即可办理过户登记手续；梅林厂房及木头龙两处资产因涉及旧改，房产证即将进行注销，待旧改项目完成物业回迁后，需根据双方签订的无偿划转协议与开发商协商，直接登记在福德资本名下亦或是登记在标的公司名下，后续过户至福德资本。

紫金县金圳米业有限公司正在与对方股东、所在工商局沟通办理股权变更登记手续；泰中农业有限公司因涉及境外公司，目前正在办理过户登记手续过程中；深圳市华鹏饲料有限公司因其他股东方处于吊销状态，正与工商局咨询沟通办理事项。

除上述资产外，其余待剥离资产已办理完毕过户手续。

十四、深粮集团最近三年利润分配情况

深粮集团于2015年6月17日召开的第五届董事会第二十次会议，审议通过《关于2014年度利润分配方案的议案》，向全资控股股东深圳市国资委分配利润22,993,936.37元，款项于2015年6月29日划转完毕。

深粮集团于2016年6月27日召开的第五届董事会第二十六次会议，审议通过《关于2015年度利润分配方案的议案》，向全资控股股东深圳市国资委分配利润33,647,053.34元，款项于2016年6月29日划转完毕。

深粮集团于2017年6月26日召开的第六届董事会第三次会议，审议通过《关于2016年度利润分配方案的议案》，向全资控股股东深圳市国资委分配利润60,856,563.42元，款项于2017年6月27日划转完毕。

十五、业务资质

截至本报告书签署日，标的公司及其下属单位所拥有的业务资质如下：

序号	证书名称	持证人	证书编号/备案号	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	深圳市发展和改革委员会	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	深圳市市场监督管理局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	深圳市市场监督管理局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	/	/	/

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
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
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	/	/

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
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	SP440301010033546	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
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	东莞市发展和改革委员会	仓储业务类型：收购、销售、运输、进出口	/
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

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
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	/	/
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	4419960 RAB	中华人民共和国黄埔海关	进出口货物收发货人	长期

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
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

（一）部分业务资质已经届满或将在 2018 年底前届满情况

1、相关业务资质的续期计划

标的资产及其下属单位拥有的已经届满或将在 2018 年底前届满的业务资质如下表所示：

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	续期计划
1	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	已续期
2	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	已续期
3	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	已续期
4	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	已续期

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	续期计划
5	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	已续期
6	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	已续期
7	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	不再续期
8	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	正在办理续期
9	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	正在办理续期
10	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	正在办理续期

就标的资产及其下属单位 10 项已经届满或将在 2018 年底前届满的业务资质，截至本报告书出具之日，相关更新及续期情况如下：

（1）深粮集团原持有的证书编号为 4403110082 的《海关进出口货物收发货报关注册登记证书》已于 2018 年 7 月 31 日到期，深粮集团已取得有效期为长期的证书编号为 4403110082 的《中华人民共和国海关报关单位注册登记证书》。

（2）深粮贝格原持有的 SP4403052015019513 号《食品流通许可证》已于 2018 年 6 月 1 日到期。根据《关于启用〈食品经营许可证〉的公告》（国家食品药品监督管理总局公告 2015 年第 199 号）的规定，国家食品药品监督管理总局决定自 2015 年 10 月 1 日起正式启用《食品经营许可证》；原食品流通、餐饮服务许可证有效期未届满的继续有效；原食品流通、餐饮服务许可证有效期届满，由原发证机关予以注销，并核发《食品经营许可证》。

深粮贝格已取得深圳市食品药品监督管理局核发的编号为 JY14403070611357 的《食品经营许可证》，经营项目为预包装食品销售（不含冷

藏冷冻食品），有效期限至 2023 年 5 月 6 日。

（3）深粮多喜米原持有的 QS440301026616 号《全国工业产品生产许可证》已于 2018 年 7 月 2 日到期。根据《食品生产加工企业质量安全监督管理实施细则(试行)》（国家质量监督检验检疫总局令第 79 号，2005 年 9 月 1 日起实施）第五条的规定，从事食品生产加工的企业，必须具备保证食品质量安全必备的生产条件，按规定程序向质量技术监督部门办理取得工业产品生产许可证，即食品生产许可证。根据 2013 年 3 月 14 日发布的《第十二届全国人民代表大会第一次会议关于国务院机构改革和职能转变方案的决定》，国家质量监督检验检疫总局的生产环节食品安全监督管理职责被划入新组建的国家食品药品监督管理总局。根据《关于启用新版〈食品生产许可证〉的公告》（国家食品药品监督管理总局公告 2015 年第 198 号）的规定，国家食品药品监督管理总局决定自 2015 年 10 月 1 日起正式启用新版《食品生产许可证》；旧版食品、食品添加剂生产许可证有效期未届满的，继续有效；旧版许可证有效期届满的，应申请核发新版《食品生产许可证》。

深粮多喜米已于 2018 年 4 月 3 日取得深圳市食品药品监督管理局核发的 SC10144030701131 号《食品生产许可证》，经营项目为粮食加工品：大米及其他粮食加工品，有效期限至 2021 年 4 月 2 日。

（4）深粮冷链原持有的 SP4403052015020081 号《食品流通许可证》已于 2018 年 6 月 16 日到期。根据《关于启用〈食品经营许可证〉的公告》（国家食品药品监督管理总局公告 2015 年第 199 号）的规定，国家食品药品监督管理总局决定自 2015 年 10 月 1 日起正式启用《食品经营许可证》；原食品流通、餐饮服务许可证有效期未届满的继续有效；原食品流通、餐饮服务许可证有效期届满，由原发证机关予以注销，并核发《食品经营许可证》。

深粮冷链已于 2018 年 6 月 6 日取得深圳市食品药品监督管理局核发的编号为 JY14403050245905 的《食品经营许可证》，经营项目为预包装食品销售（含冷藏冷冻食品），有效期限至 2023 年 6 月 5 日。

（5）面粉公司原持有的备案编号为 4403/15043 的《出口食品生产企业备案证明》已于 2018 年 6 月 29 日到期，面粉公司已取得有效期至 2023 年 5 月 30 日

备案编号为 4403/15043 的《出口食品生产企业备案证明》。

（6）面粉公司原持有的 4506054 号《出口许可证》已于 2018 年 9 月 5 日到期，面粉公司已于 2018 年 7 月 9 日取得 4501878 号《出口许可证》，有效期至 2018 年 12 月 31 日。

根据《出口许可证申领须知》（1996 年 9 月 16 日对外贸易经济合作部发布），不实行“一批一证”制的商品、外商投资企业和补偿贸易项下的出口商品，其许可证有效期自发证之日起最长为六个月。

面粉公司已于 2018 年 7 月 9 日取得 4501878 号《出口许可证》，有效期至 2018 年 12 月 31 日。

（7）深粮集团营口分公司持有的辽 08000050 号《粮食收购许可证》已于 2018 年 6 月 15 日到期，根据深粮集团的说明，由于营口分公司不再经营此项业务，因此，营口分公司的《粮食收购许可证》未再续期。

（8）食品产业园持有的起 71 粤 S0045(16)《特种设备使用登记证》将于 2018 年 9 月 30 日到期。截至本报告书出具日，食品产业园正在办理续期，预计在 2018 年 9 月内取得更新的《特种设备使用登记证》；

（9）食品产业园持有的起 71 粤 S0046(16)《特种设备使用登记证》将于 2018 年 9 月 30 日到期。截至本报告书出具日，食品产业园正在办理续期，预计在 2018 年 9 月内取得更新的《特种设备使用登记证》；

（10）粮油购销分公司持有的 SP4403001210469788 号《食品流通许可证》将于 2018 年 11 月 9 日到期。截至本报告书出具日，粮油购销分公司正在办理续期，预计在 2018 年 9 月内取得更新的《食品经营许可证》。

已经续期完毕的业务资质情况如下表所示：

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	备注
1	海关进出口货物收发货人报	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	长期	-

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	备注
	关注册登记证书						
2	食品经营许可证	深粮贝格	JY14403070611357	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）	至 2023 年 5 月 6 日	原《食品流通许可证》（证书号：SP4403052015019513）
3	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	至 2021 年 4 月 2 日	原《全国工业产品生产许可证》（证书号：QS440301026616）
4	食品经营许可证	深粮冷链	JY14403050245905	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）	至 2023 年 6 月 5 日	原食品流通许可证（证书号：SP4403052015020081）
5	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海关	面粉（金满常面包用小麦粉，映山红面包用小麦粉，红荔面包用小麦粉，向日葵高筋小麦粉，飞鱼高筋小麦粉，君子兰糕点用小麦粉，美人蕉糕点用小麦粉）（不含小包装）	至 2023 年 5 月 30 日	-
6	出口许可证	面粉公司	4501878	中华人民共和国商务部	小麦或混合麦的细粉	至 2018 年 12 月 31 日	-

2、续期是否存在重大不确定性、应对措施及对本次交易的影响

标的资产及其下属单位拥有的已经届满或将在 2018 年底前届满的业务资质中，第（1）至第（6）项业务资质已办理完续期工作；第（7）项不再使用，未进行续期。

第（8）至（9）项资质证书涉及《特种设备使用登记证》续期，根据《中华人民共和国特种设备安全法》第 33 条规定：“特种设备使用单位应当在特种设备投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记，取得使用登记证书”。鉴于标的公司子公司食品产业园特种设备的运行状况、管理维护均未发生显著变化，因而第（8）和第（9）项《特种设备使用登记证》续期不存在重大不确定性。

第（10）项粮油购销分公司持有的 SP4403001210469788 号《食品流通许可证》将于 2018 年 11 月 9 日到期，鉴于粮油购销分公司的生产经营条件并未发生重大变化，粮油购销分公司换领新的《食品经营许可证》不存在重大不确定性。

第（6）项《出口许可证》的有效期不超过 6 个月，符合《出口许可证申领须知》（1996 年 9 月 16 日对外贸易经济合作部发布）的规定，鉴于面粉公司的生产经营条件并未发生重大变化，面粉公司在到期前换领新的《出口许可证》不存在重大不确定性。此外，面粉公司主要从事小麦及面粉的加工、销售业务，其生产产品主要销往国内，出口业务占比较小，2016 年度、2017 年度、2018 年 1-3 月，面粉公司实现营业收入分别为 202,697.19 万元、245,086.74 万元、41,320.49，其中，出口业务收入金额分别为 2,101.91 万元、2251.63 万元、566.09 万元，占面粉公司同期营业收入的比例分别为 1.04%、0.92%、1.37%，占比较小，因而，即使面粉公司《出口许可证》到期无法续办，亦不会对标的公司生产经营造成重大不利影响。

综上，标的公司持有的业务资质已届期的除 1 项不再使用外，其余均已办理续期，即将届期的业务资质办理并不存在障碍或重大不确定性，不会对本次交易构成重大不利影响。

十六、其他情况说明

（一）标的公司涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查及是否受到行政处罚或刑事处罚的情况说明

截至本报告书签署日，标的公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者

涉嫌违法违规被中国证监会立案调查或刑事处罚的情况。

（二）重大食品安全事故

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司最近两年及一期未发生重大食品安全事故。

（三）重大未决诉讼事项

截至本报告书签署日，标的公司正在进行或尚未了结的重大诉讼、仲裁事项如下：

1、标的公司与来宝资源有限公司大豆国际货物买卖合同纠纷

（1）案件主要事实

2004年3月3日，标的公司与来宝资源有限公司（Noble Resources Pte. Ltd，以下简称“来宝公司”）签订合同，约定标的公司以CFR条件向来宝公司购买阿根廷或巴西大豆55,000吨。

2004年5月10日，国家质检总局发出通报称来宝公司于2004年4月出口中国厦门的一船巴西大豆中被发现混有种衣剂大豆，因此暂停其向中国出口巴西大豆。

2004年6月25日，货轮抵达青岛港后接受青岛商品检验检疫局的检查，发现涉案货物含有种衣剂大豆，该批货物因此被依法封存。

2004年7月22日，双方针对上述大豆买卖合同签订了补充协议，约定该船货物因含有种衣剂大豆不能正常卸货产生的滞期费用由来宝公司承担，并约定大豆买卖合同项下纠纷按照中国法律在中国法院解决。

（2）来宝公司仲裁申请

2004年7月，来宝公司将该案提交香港国际仲裁中心仲裁，要求深粮集团

承担货轮扣留的租用费等费用及利息共计超过美元 700 万元。香港国际仲裁中心于 2011 年 2 月 17 日作出仲裁裁决，裁定由深粮集团向来宝公司支付美元 2,173,000 元及自 2004 年 6 月 4 日起至 2011 年 2 月 17 日止按每年 5% 单利计算的利息及相关费用。

胜诉后，来宝公司向深圳市中级人民法院申请执行该笔 2,173,000 美元及相应诉讼、仲裁费用的域外生效裁决。2015 年 3 月 30 日，深圳市中级人民法院作出民事裁定书（[2011]深中法民四初字第 270 号），裁定因双方签订的大豆买卖合同补充协议约定由来宝公司承担涉案货物不能正常卸货而产生的滞期费用，且约定合同项下争议适用中国法律解决并由中国法院管辖，香港国际仲裁中心对此案无管辖权，因此驳回来宝公司的执行申请。深粮集团未向对方支付上述款项。

2014 年 9 月 3 日，来宝公司向香港国际仲裁中心提交《进一步索赔仲裁申请书》，要求深粮集团向来宝公司支付来宝公司在该系列纠纷案下向货轮出租方邦基公司赔偿的美元 745 万元及其或有损失与利息，及相应诉讼、仲裁费用。由于深圳市中级人民法院 2015 年 3 月 30 日已驳回其前一纠纷仲裁执行申请，来宝公司没有再就本纠纷启动程序。2016 年 11 月 1 日，香港国际仲裁中心仲裁员致函深粮集团与来宝公司，除非其在 2016 年底收到双方启动仲裁的进一步指示，否则，仲裁庭将对该案采取措施进行结案。由于双方均未于规定期限内对于仲裁员予以任何指示，该案件处于中止状态。

2018 年 2 月，来宝公司向香港高等法院申请执行香港国际仲裁中心 2011 年 2 月裁决。2018 年 5 月 24 日，深圳市福田区人民法院向深粮集团送达了香港高等法院委托广东省高级人民法院送达的相关法律文书。

（3）案件进展

截至本报告书出具日，该案件涉及两项程序：

①来宝公司申请香港国际仲裁中心于 2011 年 2 月 17 日作出仲裁裁决执行情况

2015年3月30日，深圳市中级人民法院经层报最高人民法院，作出民事裁定书（[2011]深中法民四初字第270号），裁定因双方签订的大豆买卖合同补充协议约定由来宝公司承担涉案货物不能正常卸货而产生的滞期费用，且约定合同项下争议适用中国法律解决并由中国法院管辖，香港国际仲裁中心对此案无管辖权，因此驳回来宝公司的执行申请。

2018年2月，来宝公司再次向香港高等法院申请执行上述仲裁裁决。2018年5月24日，深圳市福田区人民法院向深粮集团送达了香港高等法院委托广东省高级人民法院送达的相关法律文书，包括单方面原诉传票、执行申请书等，此乃来宝公司单方启动的申请执行程序。

目前深粮集团已经聘请了香港律师正在处理此案，并在规定的时间内向香港高等法院递交了抗辩文件，且依据深粮集团聘请的香港律师出具的书面陈述，按照香港法律规定，申请执行仲裁裁决的时间为六年，而该案从裁定到申请香港高等法院的执行已满七年。

②来宝公司于2014年9月3日向香港国际仲裁中心提交的《进一步索赔仲裁申请书》

由于深圳市中级人民法院2015年3月30日驳回其执行申请，来宝公司就此项申请一直拖延，没有再启动或有损失的庭审程序。该案件截至目前仍处于中止状态。

（4）有关会计处理

根据2015年3月30日深圳市中级人民法院作出民事裁定书（[2011]深中法民四初字第270号）关于驳回来宝公司索赔的请求，报告期内支付索赔的可能性极小，不满足预计负债的确认条件，截止2018年3月31日，标的公司会计账面不确认负债及相关损益。

根据目前诉讼案件的进展情况，履行该义务很可能导致经济利益流出企业的可能性极小，不满足预计负债的确认条件，截止2018年8月31日，标的公司会

计账面不确认预计负债及相关损益。

（5）对本次交易的影响

标的公司与来宝公司大豆仲裁案件，根据深圳市中级人民法院作出的[2011]深中法民四初字第 270 号《民事裁定书》，该案争议事项适用中国法律解决并应由中国法院管辖，香港国际仲裁中心对此案无管辖权，并驳回来宝公司的执行申请。另外，就来宝公司 2014 年 9 月 3 日向香港国际仲裁中心提交的《进一步索赔仲裁申请书》，由于其提出的索赔主张同样基于双方签订的补充协议，而来宝公司此前胜诉的仲裁裁决已经深圳市中级人民法院层报最高人民法院后被驳回执行申请。据此，即使来宝公司通过香港高等法院再次申请执行香港国际中心对此案的仲裁裁决或其就《进一步索赔仲裁申请书》获得胜诉仲裁，但该等裁决被中国法院承认并协助其执行的可能性相对较低。

此外，标的公司控股股东福德资本出具承诺“若未来深粮集团及其控股子公司因与来宝资源有限公司大豆国际货物买卖合同纠纷案，以及与广州进和饲料有限公司、黄献宁进口代理合同纠纷案两起未了结的重大诉讼/仲裁导致任何索赔、赔偿、损失或支出，承诺人将代为承担因上述两起未了结的重大诉讼/仲裁导致的赔偿或损失。”

综上，鉴于标的公司与来宝公司大豆仲裁案件的仲裁裁决已经深圳市中级人民法院层报最高人民法院后被驳回执行申请，该等裁决被中国法院承认并协助其执行的可能性相对较低，且标的公司、华联粮油与广州进和饲料有限公司、黄献宁进口代理合同纠纷案已获得胜诉判决并处于执行中，另外，控股股东对于标的公司在上述案件中的损失进行了兜底承诺，因此，上述案件不会对本次交易造成实质性法律障碍，不会对本次交易产生重大不利影响。

2、标的公司、华联粮油与广州进和饲料有限公司、黄献宁进口代理合同纠纷案

（1）案件主要事实

2005年10月至2007年1月间，标的公司、华联粮油与广州进和签订了20份《进口代理合同》，约定由标的公司和华联粮油代理广州进和进口秘鲁鱼粉。

2007年8月，华联粮油、广州进和、黄献宁签订了《担保合同》，约定由黄献宁保证华联粮油与广州进和签订的所有贸易合同项下广州进和应付款项的按时兑付。

后因广州进和未足额支付货款及进口代理费，标的公司、华联粮油向深圳市福田区人民法院提起诉讼。

（2）标的公司诉广州进和

2015年2月16日，深圳市福田区人民法院法院作出一审判决（〔2014〕深福法民二初字第786号），判决广州进和向标的公司和华联粮油支付款项10,237,385.74元，并承担案件受理费83,224.00元；黄献宁无需承担连带赔偿责任。

（3）广州进和上诉

因广州进和不服上述一审判决，向深圳市中级人民法院提出上诉，主张标的公司、华联粮油起诉已超过诉讼时效。2017年3月30日，深圳市中级人民法院作出二审判决（〔2015〕深中法商终字第1767号民事判决书），判决驳回广州进和上诉，维持原判。

（4）案件进展

截至本报告书出具日，华联粮油已就此案向深圳市福田区人民法院申请执行，深圳市福田区人民法院已正式受理华联粮油申请执行（受理号：（2018）粤0304执377854），该案目前处于执行阶段。

（5）有关会计处理

截止2018年3月31日，应收广州进和饲料有限公司的货款1,045.56万元，其账龄超过10年以上。2004年至2014年之间标的公司多次对该欠款进行催收，

因债务人更换法人以及难以找到相关对方联络人，催收无果。标的公司于 2014 年委托广东正平谦成律师事务所全权处理该笔欠款，经过法律手段调查等多种途径，未查到该公司任何可执行的资产。标的公司根据催款情况、债务人的还款能力及其还款意愿，按照应收款项坏账准备政策，对该应收未收款项，账面已全额计提坏账准备 1,045.56 万元。

根据目前诉讼案件的进展情况，截止目前标的公司仍未收到广州进和饲料有限公司的欠款，该款项的坏账准备未作核销处理。

（6）对本次交易的影响

标的公司、华联粮油与广州进和饲料有限公司、黄献宁进口代理合同纠纷案，标的公司、华联粮油已获胜诉，只是应收广州进和货款尚待执行，且标的公司已计提 100% 坏账准备共计 1,045.56 万元。

此外，标的公司控股股东福德资本出具承诺“若未来深粮集团及其控股子公司因与来宝资源有限公司大豆国际货物买卖合同纠纷案，以及与广州进和饲料有限公司、黄献宁进口代理合同纠纷案两起未了结的重大诉讼/仲裁导致任何索赔、赔偿、损失或支出，承诺人将代为承担因上述两起未了结的重大诉讼/仲裁导致的赔偿或损失。”

综上，鉴于进口代理合同纠纷案已获得胜诉判决并处于执行中，另外，控股股东对于标的公司在上述案件中的损失进行了兜底承诺，因此，上述案件不会对本次交易造成实质性法律障碍，不会对本次交易产生重大不利影响。

3、控股股东关于上述重大未决诉讼的承诺

根据中企华出具的《资产评估报告》，相关诉讼未来可能给标的公司带来的损失未在评估中予以估计。

对此，标的公司控股股东福德资本承诺如下：

“若未来深粮集团及其控股子公司因与来宝资源有限公司大豆国际货物买

卖合同纠纷案，以及与广州进和饲料有限公司、黄献宁进口代理合同纠纷案两起未了结的重大诉讼/仲裁导致任何索赔、赔偿、损失或支出，承诺人将代为承担因上述两起未了结的重大诉讼/仲裁导致的赔偿或损失。”

“本公司作为深圳市深宝实业股份有限公司重大资产重组交易对手方，具备本次重大资产重组中所出承诺的履约能力，本公司履约能力具体情况如下：1、福德资本注册资金 5 亿元，且已全部实缴到位；2、本公司通过无偿划转的方式承接了自深粮集团剥离的多处房产土地，具有一定的资产规模；3、本公司通过无偿划转方式承接了农产品（000061）34%的股权，截至本说明函出具之日，该部分农产品（000061）股权市值约为 40 亿元；4、本公司通过无偿划转方式直接持有深深宝（000019）16%的股权，截至本说明函出具之日，该部分深深宝（000019）股权市值约为 10 亿元；因此，本公司具备履行在深深宝本次重大资产重组过程中所做承诺的能力。”

（四）重大已决诉讼

本报告书依据《深圳证券交易所上市规则》等相关规定将涉诉金额在人民币 1,000 万或以上的诉讼、仲裁披露为重大诉讼、仲裁。报告期内，除上述披露的两项诉讼、仲裁外，标的公司及其子公司不存在其他未决的重大诉讼、仲裁。

报告期内标的资产及其子公司存在两起已决的重大诉讼、仲裁，具体情况如下：

1、双鸭山深信与黑龙江顺益达经贸有限公司玉米买卖合同纠纷案

（1）案件主要事实

双鸭山深信与黑龙江顺益达经贸有限公司（以下简称“顺益达”）签订了《玉米购销合同》（合同号：SXCGYM2016-1115）以及《仓储保管协议》（合同号：SXCC2016-1115），其中约定，双鸭山深信向顺益达购买玉米三万吨，其中 1.4 万吨玉米存放于黑龙江红兴隆农垦吉阳粮食贸易有限公司（以下简称“吉阳粮贸”）位于黑龙江省双鸭山市宝清县五九七农场一分场场部 360 号院内 1、2 号

仓库，另外 1.6 万吨玉米存放于黑龙江红兴隆农垦金沙河玉米种植农民专业合作社（以下简称“金沙河合作社”）位于黑龙江省宝清县五九七农垦社区 C 区金沙河小区 10 委 200 栋 9 号合作社院内 1 号仓库。双鸭山深信依约支付玉米采购款人民币 3,980 万元，并取得了顺益达出具的《货权转移确认函》与《入库确认单》。

2017 年 4 月 25 日，双鸭山深信向顺益达发出出库通知，并按顺益达的要求支付了仓储费人民币 69 万元，但顺益达拒绝出货，并要求双鸭山深信代其向宝清县隆丰源粮食购销有限公司支付仓储费人民币 53 万元。双鸭山深信代顺益达支付了上述仓储费人民币 53 万元。

2017 年 5 月 16 日，双鸭山深信再次向顺益达发出出库通知，但顺益达再次拒绝出货，并要求双鸭山深信再额外支付仓储费人民币 110 万元，且表示即使双鸭山深信支付上述人民币 110 万元仓储费，仍只能对其出库玉米 1,000 吨。

经多次沟通无果，双鸭山深信于 2017 年 6 月以顺益达为被告，以吉阳粮贸、金沙河合作社为第三人向黑龙江省双鸭山市中级人民法院（以下简称“双鸭山中院”）提起诉讼。

（2）双鸭山深信诉顺益达

2017 年 7 月 19 日，双鸭山中院作出《民事调解书》（（2017）黑 05 民初 19 号），确认经调解双鸭山深信、顺益达以及作为本案第三人（仓储方）的吉阳粮贸、金沙河合作社达成调解协议，约定：（1）上述 3 万吨玉米所有权属于双鸭山深信；（2）上述 3 万吨玉米由仓储方之一的吉阳粮贸按每吨人民币 1,400 元的价格回购，价款共计人民币 4,200 万元，其中人民币 3,980 万元粮款归双鸭山深信所有，双鸭山深信确认已收到吉阳粮贸粮款定金人民币 400 万元；（3）吉阳粮贸应在 30 天内向双鸭山深信支付剩余购粮款人民币 3,580 万元，并在 45 天内及时安排出库；（4）顺益达、吉阳粮贸、金沙河合作社中任何一方不履行前述调解内容的，双鸭山深信有权申请人民法院立即强制执行剩余玉米出库，并交付给双鸭山深信，同时不予返还吉阳粮贸已支付的购粮款定金人民币 400 万元。

（3）案件执行情况

截至 2017 年 8 月 10 日，双鸭山深信已收到上述《民事调解书》项下全部购粮款人民币 3,980 万元，该案已执行完毕。

2、海南洋浦粮食储备库与深圳市面粉有限公司进出口代理合同纠纷案

（1）案件主要事实

2013 年 6 月 18 日，海南洋浦粮食储备库（以下简称“洋浦粮库”）与面粉公司签订《合作协议书》，双方约定：（1）洋浦粮库代面粉公司进口小麦 7,000 吨，并储存于洋浦保税港区的仓库中；（2）洋浦粮库负责对外签订合同、开立信用证、垫付货款及进口相关费用；（3）面粉公司应自洋浦粮库书面通知其可提货之日起两年内将上述小麦全部提货出库，逾期，面粉公司应按未提货价值 50% 的标准向洋浦粮库承担违约责任；（4）提货结算方式：面粉公司提货时应向洋浦粮库支付从外商采购小麦的保证金（如有）、采购小麦货款、清关费用、代理费、入库前洋浦粮库支付的以上款项的银行利息、仓储费用。

2013 年 6 月 20 日，洋浦粮库与 Peter Cremer Canada Ltd. 签订《销售合同》，购买 1.2 万吨小麦。根据装船提单记载，该批小麦装船数量实为 12,600 吨，单价：378 美元、总价：4,762,800 美元，购汇汇率：6.1171，入境口岸：洋浦，入境日期：2013 年 10 月 16 日，到港后经洋浦检验检疫局检验，最终确认数量为 12,595 吨。

2013 年 12 月 1 日，洋浦粮库书面通知面粉公司其已完成所有报关报检手续，面粉公司可以随时提货。

鉴于面粉公司一直未办理提货手续，经催促未果，洋浦粮库向海南省洋浦经济开发区人民法院（以下简称“洋浦法院”）提起诉讼。

（2）洋浦粮库诉面粉公司

2017 年 4 月 30 日，洋浦法院作出《民事判决书》（（2016）琼 9701 民初 374

号），判决面粉公司于该判决生效后十日内向洋浦粮库支付：（i）粮食储备库货款、货物进口相关费用、入库前银行贷款利息等共计人民币 17,439,578.12 元；（ii）洋浦粮库从 2013 年 12 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日期间的银行利息人民币 2,781,345.52 元；（iii）以上述第（i）项之款项为基数，按年利率 6.6% 的标准计算，从 2016 年 5 月 1 日起至面粉公司付清上述第（i）、（ii）项款项之日止的利息；（iv）从 2013 年 12 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日期间的仓储费人民币 1,420,301.85 元；（v）按每吨每年人民币 80 元的标准计算，从 2016 年 5 月 1 日起至上述小麦全部提货出库之日止的仓储费。

面粉公司不服上述第一审《民事判决书》，遂向海南省第二中级人民法院（以下简称“海南二中院”）提起上诉。2017 年 9 月 8 日，海南二中院作出《民事判决书》（（2017）琼 97 民终 847 号），认定洋浦粮库未按照双方《合作协议书》的约定，完成上述小麦的进口清关手续，使面粉公司委托洋浦粮库进口该批小麦用于国内一般贸易之合同目的不能成就，故判决撤销洋浦法院（2016）琼 9701 民初 374 号民事判决，驳回洋浦粮库诉讼请求。

（3）案件进展

该案经二审审理目前已终结，标的资产子公司面粉公司无需就该案履行任何给付义务。

（五）行政处罚事项

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司最近两年及一期未发生超过 10 万元以上的行政处罚。标的公司子公司最近两年及一期受到 10 万元以下的行政处罚事项如下：

1、2016 年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 50000 元行政处罚事项

2016 年 3 月 4 日，深圳市计量质量检测研究院受深圳市食品药品监督管理局委托对油脂分公司进行监督抽检。深圳市计量质量检测研究院于 2016 年 3 月

18 日出具了报告编号为 JD161014051 的《检验报告》，显示油脂分公司于 2016 年 1 月 11 日生产的深粮福喜牌 1.8 升/瓶的压榨一级花生油的黄曲霉毒素 B1 项目不符合 GB2716-2005 标准要求，本次抽样检验不合格。

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出具行政处罚决定书（深市质南食药监（食）罚字[2016]64 号），对油脂分公司处以没收违法所得 113.6 元，并处 50000 元罚款，合计罚没款 50113.6 元的处罚，处罚依据为《中华人民共和国食品安全法》第 124 条。

根据《食品安全法》第 124 条的规定，“生产经营致病性微生物，农药残留、兽药残留、生物毒素、重金属等污染物质以及其他危害人体健康的物质含量超过食品安全标准限量的食品、食品添加剂”的，由县级以上政府食药监管部门没收违法所得、违法生产的食品以及用于违法生产的物品。上述违法生产的食品货值金额不足一万元的，并处五万元以上十万元以下罚款；情节严重的，吊销许可证。

根据《食品安全法》的规定，企业存在第 124 条违法情形，情节严重的，吊销许可证。而油脂分公司受到的处罚为“罚款 50000 元”和“没收违法所得”，并不包括吊销许可证，该处罚属于该法律条文中级别最低的处罚类型，可见其违法行为程度较轻，尚不构成“违法情节严重”，该行政处罚也不构成《食品安全法》上的重大行政处罚。

油脂分公司已足额缴付前述罚款，并已对违规行为予以及时整改，截至本报告书出具日，未再受到南山食品药品监督管理局及其他主管机构的行政处罚，上述违规行为不会对标的公司的经营和资产造成重大不利影响。

2、2017 年东莞市工商行政管理局 5000 元行政处罚事项

东莞市工商行政管理局于 2017 年 7 月 3 日在东莞工商红盾网对外发布《东莞市工商行政管理局期限提交年度报告公告》，要求未报送 2016 年年度报告的企业于 2017 年 7 月 31 日前补交年度报告。食品产业园未在规定期限内补交年度报告。

东莞市工商行政管理局于 2017 年 10 月 25 日出具行政处罚决定书（东工商沙处字[2017]第 33 号），对食品产业园未按照规定公示 2016 年年度报告的行为处以罚款人民币 5000 元，上缴国库。处罚依据为《广东省商事登记条例》第 52 条第 1 款、《企业信息公示暂行条例》第 8 条第 1 款和《广东省商事登记管理条例》第 59 条。

根据《广东省商事登记条例》第 52 条第 1 款的规定，“商事主体应当按照国家规定的期限及时通过商事主体信用信息公示系统向登记机关报送 2016 年度报告及其他相关信息，并向社会公示。”根据《企业信息公示暂行条例》第 8 条第 1 款的规定，“企业应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日，通过企业信用信息公示系统向工商行政管理部门报送上一年度年度报告，并向社会公示。”

根据《广东省商事登记管理条例》第 59 条的规定，“商事主体有下列情形之一的，由县级以上人民政府登记机关列入经营者异常名录，通过商事主体信用信息公示系统向社会公示，提醒其履行公示义务；情节严重的，由登记机关给予下列处罚：（一）未按照规定公示年度报告或者未按照登记机关责令的期限公示有关信息的，处五千元以上三万元以下罚款。个体工商户未按照国家有关规定报送年度报告的，由登记机关责令改正；拒不改正的，处一百元以上一千元以下罚款。”

食品产业园对违规行为及时改正，于 2017 年 8 月 8 日补交了年度报告，并按规定足额缴纳了罚款，上述违规行为不属于重大违法违规行为，不会对标的公司的经营和资产造成重大不利影响。

3、2016 年东莞市交通运输局沙田虎门港分局 30000 元行政处罚事项

2015 年 11 月 25 日，食品产业园在沙田镇 X249 线 K15+650M 左侧涉嫌未经批准在公路上增设平面交叉道口，东莞市交通运输局沙田虎门港分局于 2016 年 1 月 8 日出具行政处罚决定书（粤东交罚[2016]00403 号），对食品产业园处以 30000 元罚款，处罚依据为《中华人民共和国公路法》（“《公路法》”）第 55 条，第 80 条；《公路安全保护条例》第 27 条，第 62 条；以及《路政管理规定》第 27 条。

根据《公路法》第 55 条，“在公路上增设平面交叉口，必须按照国家有关规定经过批准，并按照国家规定的技术标准建设。”第 80 条，“违反本法第 55 条规定，未经批准在公路上增设平面交叉道口的，由交通主管部门责令恢复原状，处五万元以下的罚款。”根据《路政管理规定》第 27 条，“违反《公路法》第 55 条规定，未经批准在公路上设置平面交叉道口的，依照《公路法》第 80 条的规定，责令恢复原状，处五万元以下罚款。”

根据《公路安全保护条例》第 27 条，“进行下列涉路施工活动，建设单位应当向公路管理机构提出申请……（六）在公路上增设或者改造平面交叉口。”第 62 条，“违反本条例的规定，未经许可进行本条例第 27 条第 6 项规定的涉路施工活动的，由公路管理机构责令改正，处 5 万元以下的罚款。”

食品产业园对违规行为予以及时改正，并于 2016 年 10 月 20 日及时缴纳 30000 元罚款，上述违规行为不属于重大违法违规行为，不会对标的公司的经营和资产造成重大不利影响。

4、2016 年黑龙江省农垦红兴隆管理局住房和城乡建设局 4000 元行政处罚事项

红兴隆深信于 2016 年 9 月 21 日在五九七农场进行建设的新建粮食仓储及加工建设项目中存在未经建设主管部门批准、未办理施工许可而擅自开工的建设行为，黑龙江省农垦红兴隆管理局住房和城乡建设局《责令整改通知书》（黑垦红局住局改正字[2016]130 号）以及《行政处罚决定书》（黑垦红局住局罚字[2016]130 号），责令红兴隆深信立即整改，并对其处以其工程造价百分之一即 4,000 元罚款。

红兴隆深信已于 2016 年 11 月 16 日缴纳完毕上述 4,000 元行政罚款以及 3,360 元滞纳金共合计 7,360 元。

根据《建设工程质量管理条例》第五十七条规定，违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。根据《黑龙江省建筑

《市场管理条例》第四十四条的规定，建设单位违反本条例，未取得施工许可证擅自施工的，由建设行政主管部门责令停止违法行为，限期改正，并给予处以合同价款百分之一至百分之二的罚款的处罚。据此，由于《建设工程质量管理条例》与《黑龙江省建筑市场管理条例》均未对于未办理施工许可擅自开工建设的行为设置“情节严重”情况下的处罚，且红兴隆深信该未办理施工许可而擅自开建的行为仅被处以其工程造价百分之一的罚款，属于该法规条文中该违规种类中级别最低的处罚，可见其违法行为程度较轻，尚不构成“违法情节严重”，因此，该行政处罚也不构成重大行政处罚。

红兴隆深信已足额缴付前述罚款及滞纳金，且前述项目目前已经于 2016 年 12 月 27 日获得黑龙江省农垦红兴隆管理局住房和城乡建设局颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：2380031612209904-SX-001、2380031612169908-SX-0020）。因此，前述违规行为不会对标的公司的经营和资产造成重大不利影响，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

5、上述行政处罚不构成重大违法违规的依据

（1）2016 年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 50000 元行政处罚事项

2016 年 3 月 4 日，深圳市计量质量检测研究院受深圳市食品药品监督管理局委托对油脂分公司进行监督抽检。深圳市计量质量检测研究院于 2016 年 3 月 18 日出具了报告编号为 JD161014051 的《检验报告》，显示油脂分公司于 2016 年 1 月 11 日生产的深粮福喜牌 1.8 升/瓶的压榨一级花生油的黄曲霉毒素 B1 项目不符合 GB2716-2005 标准要求，本次抽样检验不合格。

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出具行政处罚决定书（深市质南食药监（食）罚字[2016]64 号），对油脂分公司处以没收违法所得 113.6 元，并处 50000 元罚款，合计罚没款 50113.6 元的处罚，处罚依据为《中华人民共和国食品安全法》第 124 条。

根据深圳市市场和质量监督管理委员会于 2018 年 3 月 5 日出具的《复函》

（深市监信证[2018]405号），上述违法违规行为不属于法律、法规、规章规定的情节严重的情形；是按从轻违法行为的裁量档次实施的处罚。因此，该行政处罚不构成重大违法违规行为。

（2）2017年东莞市工商行政管理局5000元行政处罚事项

东莞市工商行政管理局于2017年10月25日出具行政处罚决定书（东工商沙处字[2017]第33号），对食品产业园未按照规定公示2016年年度报告的行为处以罚款人民币5000元，上缴国库。

《行政处罚决定书》（东工商沙处字[2017]第33号）载明“根据上述法律规定，食品产业园在2017年7月31日逾期前仍未补提交2016年年度报告，属企业知晓而无正当理由不履行年报公示法定义务，视为情节严重。考虑到其主动改正，补报2016年年度报告，根据《广东省工商行政管理机关行使行政处罚自由裁量权暂行规定》第19条第1项的规定，工商行政管理局对其违法行为在法定处罚幅度内从轻处罚。”

根据《广东省行政执法责任制条例》（2009年修订）第二十条规定“行政执法主体作出责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等重大行政处罚决定，应当自作出行政处罚决定之日起十五日内报上一级行政机关备案。较大数额罚款标准由地级以上市人民政府规定。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。”《东莞市重大行政处罚备案实施办法》（东府令第81号，2005年10月26日发布，2016年8月19日废止）第三条：“下列重大行政处罚应报市政府备案审查：（一）对公民罚款5000元以上，对法人和其他组织罚款50000元以上的；”

综上，参照以上规定，对法人罚款50000元以上的通常被认定为重大行政处罚，由于上述行政处罚金额较小且不足50000元，该行政处罚不构成重大违法违规行为。

（3）2016年东莞市交通运输局沙田虎门港分局30000元行政处罚事项

2015年11月25日，食品产业园在沙田镇X249线K15+650M左侧涉嫌未经

批准在公路上增设平面交叉道口，东莞市交通运输局沙田虎门港分局于 2016 年 1 月 8 日出具行政处罚决定书(粤东交罚[2016]00403 号)，对食品产业园处以 30000 元罚款，处罚依据为《中华人民共和国公路法》（“《公路法》”）第 55 条，第 80 条；《公路安全保护条例》第 27 条，第 62 条；以及《路政管理规定》第 27 条。

根据《广东省行政执法责任制条例》（2009 年修订）第二十条规定“行政执法主体作出责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等重大行政处罚决定，应当自作出行政处罚决定之日起十五日内报上一级行政机关备案。较大数额罚款标准由地级以上市人民政府规定。法律、法规、规章另有规定的，从其规定。”《东莞市重大行政处罚备案实施办法》（东府令第 81 号，2005 年 10 月 26 日发布，2016 年 8 月 19 日废止）第三条：“下列重大行政处罚应报市政府备案审查：（一）对公民罚款 5000 元以上，对法人和其他组织罚款 50000 元以上的；”

根据东莞市交通运输局沙田分局出具的《关于东莞市国际食品产业园开发有限公司守法情况的证明》，食品产业园于 2016 年 1 月 20 日自觉履行行政处罚，上述案件已于 2016 年 3 月 19 日正式结案，本宗案件不构成重大行政处罚的行为。

综上，根据以上规定，对法人罚款 50000 元以上的通常被认定为重大行政处罚，同时结合《关于东莞市国际食品产业园开发有限公司守法情况的证明》，该行政处罚金额较小且不足 50000 元，不构成重大违法违规行为。

（4）2016 年黑龙江省农垦红兴隆管理局住房和城乡建设局 4000 元行政处罚事项

红兴隆深信于 2016 年 9 月 21 日在五九七农场进行建设的新建粮食仓储及加工建设项目中存在未经建设主管部门批准、未办理施工许可而擅自开工的建设行为，黑龙江省农垦红兴隆管理局住房和城乡建设局《责令整改通知书》（黑垦红局住局改正字[2016]130 号）以及《行政处罚决定书》（黑垦红局住局罚字[2016]130 号），责令红兴隆深信立即整改，并对其处以其工程造价百分之一即 4,000 元罚款。

根据《建设工程质量管理条例》第五十七条规定，违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。根据《黑龙江省建筑市场管理条例》第四十四条的规定，建设单位违反本条例，未取得施工许可证擅自施工的，由建设行政主管部门责令停止违法行为，限期改正，并给予处以合同价款百分之一至百分之二的罚款的处罚。据此，由于《建设工程质量管理条例》与《黑龙江省建筑市场管理条例》均未对于未办理施工许可擅自开工建设的行为设置“情节严重”情况下的处罚，且红兴隆深信该未办理施工许可而擅自开建的行为仅被处以其工程造价百分之一的罚款，属于该法规条文中该违规种类中级别最低的处罚，可见其违法行为程度较轻，金额较小，尚不构成“违法情节严重”。

另外，根据《黑龙江省行政处罚监督办法》第八条规定：“行政机关和有关组织作出下列重大行政处罚决定后，应当在7日内按本办法第九条的规定报送备案：（二）对经营活动中的违法行为罚款超过1万元或者没收的违法所得和非法财物价值超过5万元的。”

因此，该行政处罚金额较小且小于1万元，属于该违规种类中级别最低的处罚，违法行为程度较轻，不构成重大违法违规行为。

6、本次交易完成后上市公司在食品安全等方面合法合规运营的保障措施

上述油脂分公司处罚事项涉及食品安全领域，在收到抽样检验不合格结果告知书后，油脂分公司立即启动了食品安全事故应急预案，停止相关产品的生产、销售并封存库存产品，同时启动不合格产品召回程序，召回不合格产品并联系了具有相关资质的再生资源公司进行回收处理，及时缴纳了罚款。事件发生后深粮集团深刻吸取教训，持续完善食品安全管控体系，强化落实安全责任，确保守住质量安全底线。

（1）梳理并完善了深粮集团及各下属单位食品安全管控制度，完善了食品质量管理体系。深粮集团以《深粮集团粮油质量安全管理办法》为核心，完善了涵盖粮油食品质量标准、原材料管理、生产经营、质量检测、质量安全应急预案等各环节的管理制度，制定了粮油质量检测操作细则等，并在实际经营生产

中做到严格执行，执行严于国家标准的粮油食品质量标准以把控食品质量安全。建立并完善了绩效考核体系，将食品质量安全生产纳入绩效考核管理体系。

（2）完善质量安全管理体系统，做到层层落实、职责到岗到人。深粮集团成立了以公司主要领导为组长的粮油质量安全工作领导小组，质量安全监管执行深粮集团、下属公司、生产部门三级监管体系，做到管理层、执行层、作业层三级职责明晰，责任到岗。此外，深粮集团实施了质量总监制度，在 5 个下属单位设立了质量总监具体承担质量安全管理工作，并通过与下属单位签订年度经营责任书和承储合同等方式，将质量安全分解到粮油经营过程中各个环节，从原料采购、生产加工、质量检测、储存保管、物流配送到销售服务进行全过程管控，保证食品质量安全管控环环相扣。

（3）加大质量检测软硬件投入、筑牢质检监测安全防线。深粮集团加强下属单位粮油质检技术及设备配置，下属单位深粮质检配备有原子荧光光度计、原子吸收分光光度计等 100 多台/套高性能精密分析检测设备，具备有粮食常规质量、储存品质、卫生以及食用品质等四类指标的检测能力以及化学分析、品质评定能力，并将农药残留、重金属污染物、真菌毒素等卫生指标以及食味值指标列入日常检测指标中。目前深粮质检取得有检验检测机构资质认定证书 CMA，除对集团单位粮油产品出具质检报告外，还可向社会提供相关专业技术服务，出具检验报告。此外，深粮集团还继续投入资金购买大型检测设备，增加质检技术人员，以提升深粮质检的检测能力和技术水平，为食品安全提供服务保障。

近年来，在省、市粮食主管部门质量抽查中，深粮集团食品质量抽检情况良好，在 2018 年 7 月广东省粮食局实施的粮油质量安全抽检中，深粮集团被抽检粮食合格率为 100%。

深深宝作为上市公司，已根据《中华人民共和国食品安全法》及相关法律法规制定实施各项食品安全管理制度，设立有安全生产监督管理委员会及日常管理部门，统一领导公司食品质量安全管理工作。公司及下属公司依照 ISO 食品安全管理体系标准的要求建立了食品安全小组及相应的食品安全风险监测和评估机制，并建立有一套完整的食品安全检验制度和食品安全信息平台，制定有《食品

《安全事故应急处理预案》并定期评估方案有效性，以此确保食品生产安全，合法规范运营。本次交易完成后，深粮集团将成为公司子公司，深深宝将采取以下措施保障食品生产合法合规运营：

（1）根据交易完成后公司的主营业务结构变化及业务经营管理需求，进一步健全、完善粮油食品业务合法合规运营的各项业务管理制度；结合深粮集团的业务特点、经营现状及公司业务发展模式，继续完善深粮集团及其下属单位粮油食品业务的管理工作。

（2）结合公司及深粮集团现有食品质量和安全管理体系，进一步完善安全生产责任及绩效考核管理工作，做到职责明晰，奖罚明确；严格执行安全生产责任管理制度，并在日常经营生产活动中进一步规范员工安全生产操作流程，预防和控制潜在食品生产安全事故；加强安全生产管理制度的检查与监督，强化合规经营与食品质量生产工作。

（3）结合公司及深粮集团现有职能管理与培训体系，进一步加强对深粮集团及其下属公司员工的内部培训，提高食品安全生产及规范运营意识，为上市公司及其子公司的合法合规运营提供完善的制度保障措施。

（4）持续加强对食品安全生产及质量检测的设备、技术和人员投入，为食品安全提供服务保障。

（六）非正常经营企业

截至本报告书出具之日，标的公司存在部分非正常经营的下属企业，包括部分子公司、参股公司、分公司存在被吊销但尚未注销、经营期限届满等非正常经营的情况，该等非正常经营企业的具体情况如下：

序号	企业名称	注册地	股权结构	状态
1	深圳市福田粮食有限公司	深圳	标的公司持股 96.66%； 深粮置地持股 5.33%	被列入经营异常名录，于 2017 年 6 月 23 日被吊销，已完成清算工作，尚未办理完毕注销手续。

2	深圳市粮食集团储运有限公司	深圳	标的公司持股 100%	被列入经营异常名录，于 2017 年 4 月 24 日被吊销，已完成清算工作，尚未办理完毕注销手续。
3	深圳市粮食集团鹏城实业有限公司	深圳	标的公司持股 100%	被列入经营异常名录，于 2017 年 6 月 23 日被吊销，已完成清算工作，尚未办理完毕注销手续。
4	深圳市粮食集团荔城贸易有限公司	深圳	标的公司持股 100%	于 2009 年 9 月 6 日被吊销，已完成清算工作，尚未办理完毕注销手续。
5	安徽皖深米业有限责任公司	安徽	标的公司持股 45%；安徽省粮食储备库持股 45%；安徽省植物油公司持股 10%	于 2009 年 2 月 5 日被吊销，尚未办理完毕注销手续。
6	深圳市粮食集团有限公司福田分公司	深圳	/	于 2007 年 11 月 30 日被吊销，尚未办理完毕注销手续。
7	深圳市粮食集团有限公司购销部	深圳	/	于 2004 年 2 月 27 日被吊销，尚未办理完毕注销手续。
8	深圳市粮食集团有限公司粮油批发部	深圳	/	于 2008 年 4 月 15 日被吊销，尚未办理完毕注销手续。
9	深圳市粮食集团有限公司粮油批发市场	深圳	/	于 2008 年 4 月 15 日被吊销，尚未办理完毕注销手续。
10	深圳市粮食集团有限公司贸易部	深圳	/	于 2004 年 2 月 27 日被吊销，尚未办理完毕注销手续。
11	深圳市粮食集团有限公司油脂部	深圳	/	于 2004 年 2 月 27 日被吊销，尚未办理完毕注销手续。

针对上述非正常经营企业，福德资本已出具承诺：

对于深粮集团下属的非正常经营企业（包括但不限于被吊销营业执照、停止经营等情形的企业），承诺人将全力协助、促使并推动深粮集团办理相应的注销手续。本次重组完成后，若未来因该等公司的非正常经营、未及时办理注销手续等原因导致深粮集团或上市公司被追究责任、受到行政处罚或遭受任何损失的，承诺人将承担相关的法律责任，并在实际损失发生后 30 个工作日内对上市公司与标的公司予以全额补偿。

（七）应收关联方往来款符合《〈上市公司重大资产重组管理办

法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定

根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》规定：“上市公司重大资产重组时，拟购买资产存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的，前述有关各方应当在中国证监会受理重大资产重组申报材料前，解决对拟购买资产的非经营性资金占用问题。”

根据《模拟审计报告》，截至 2018 年 3 月 31 日，标的公司其他应收关联方往来余额为 4,460.59 万元，其中应收关联方湛江海田 4,089.80 万元、泰中农业 370.79 万元。

上述关联方在本次重组前系深粮集团子公司，往来款系深粮集团在进行统一管理过程中产生的正常往来款项，在编制法定合并财务报表时予以抵消，不构成合并财务报表的应收往来款。本次重组将主业停止经营的下属公司剥离至控股股东福德资本，在此基础上编制的深粮集团模拟合并财务报表不再将上述关联方纳入合并范围，被动形成应收关联方款项，关联方不具备主动占用标的公司资金的主观意图。

2018 年 6 月 19 日，福德资本承诺“福德资本作为深粮集团以及湛江海田和泰中农业的控股股东，已经督促湛江海田和泰中农业尽快向深粮集团归还上述款项，并承诺，如果在本次重组深粮集团股权交割至深深宝之前，湛江海田和泰中农业仍存在没有归还的上述全部或部分款项，福德资本将替湛江海田和泰中农业承担归还义务，向深粮集团归还湛江海田和泰中农业尚未归还的款项。”

深粮集团已于 2018 年 7 月完成了剥离资产的交割，截至本报告书出具日深粮集团已经收回上述应收关联方往来款，因此拟购买资产不存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的情形。

十七、深粮集团董事、监事和高级管理人员任职及持股情况

截至报告书签署日，深粮集团董事、监事、高级管理人员任职及持有深粮集团和上市公司股份情况如下：

序号	姓名	任职职务	任职期间	持有上市公司股份数量（股）	持有深粮集团股权比例（%）
1	祝俊明	董事长	2011年9月至今	0	0
2	胡翔海	董事	2018年5月至今	0	0
3	卢启光	董事	2016年12月至今	0	0
4	金贞媛	董事	2016年12月至今	0	0
5	赵如冰	董事	2016年12月至今	0	0
6	殷勇	董事	2016年12月至今	0	0
7	张勇	董事	2016年12月至今	0	0
8	王立	董事	2017年7月至今	0	0
9	倪玥	董事	2017年8月至今	0	0
董事会人数合计			9人		
1	王慧敏	监事会主席	2016年12月至今	0	0
2	刘继	监事	2016年12月至今	0	0
3	钱文莺	监事	2016年12月至今	0	0
4	杜建国	监事	2017年12月至今	0	0
5	郑胜桥	监事	2017年12月至今	0	0
监事会人数合计			5人		
1	胡翔海	总经理	2018年5月至今	0	0
2	金贞媛	财务总监	2016年12月至今	0	0
3	曹学林	副总经理	2017年2月至今	0	0
4	叶青云	副总经理	2017年2月至今	0	0
5	戴斌	副总经理	2017年2月至今	0	0
6	王芳成	董事会秘书	2017年8月至今	0	0
高级管理人员合计			6人		

深粮集团的董事、监事和高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条所列明之情形，人数及任职资格符合现行相关中国法律及公司章程的规定。

第四章 发行股份情况

一、发行股份的种类和面值

本次发行股份购买资产所发行股份种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元，上市地点为深交所。

二、发行股份的价格、定价原则及合理性分析

根据《重组办法》第四十五条规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的深深宝A股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的定价基准日为深深宝第九届董事会第十五次会议决议公告日。

（一）按照《重组办法》第四十五条计算的董事会就发行股份购买资产作出决议公告日前二十个交易日、六十个交易日或者一百二十个交易日的公司股票交易均价

项目	均价（元/股）	均价的90%（元/股）
前120个交易日	13.51	12.16
前60个交易日	12.67	11.40
前20个交易日	11.78	10.60

（二）发行股份市场参考价的选择依据及理由

本次发行股份购买资产的市场参考价确定为不低于定价基准日前20个交易日深深宝股票交易均价的90%，即不低于10.60元/股。经交易各方友好协商，本次重组股份发行价格定为10.60元/股。在定价基准日至本次股份发行期间，深深宝如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，上述发行价格将根

据有关交易规则进行相应调整。

本次选择三个价格中的最低价作为发行股份市场参考价理由如下：

1、市场参考价的选取符合《重组管理办法》的规定

根据《重组管理办法》，“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。”

经各方协商确定，深深宝本次发行股份购买资产的发行价格为10.60元/股，不低于本次重组的首次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价的90%，符合《重组管理办法》的规定。

2、市场参考价的选取考虑了同行业的市净率水平

根据公司2017年审计报告，本次发行价格对应的市盈率、市净率水平如下：

项目	均价	发行价	市盈率	市净率
定价基准日前20个交易日	11.78	10.60	N/A	5.5611
定价基准日前60个交易日	12.67	11.40	N/A	5.9808
定价基准日前120个交易日	13.51	12.16	N/A	6.3795

注：市盈率=发行前股本总数*发行价格/2017年归属于母公司所有者的净利润。市净率=发行前股本总数*发行价格/2017年归属于母公司所有者的净资产。

经交易各方友好协商，确定本次发行股份购买资产的定价依据为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即10.60元/股，根据2017年经审计的合并财务报表，本次发行价格对应市净率5.5611倍。

2018年5月31日，与深深宝同属“酒、饮料和精制茶制造业”的同行业上市公司市净率PB（LF）平均值为4.4873倍、中位数为3.9832倍（数据来源：wind）。因此虽然该发行价格为三个价格的最低价，但该价格对应的市净率均高于同行业平均值、中位数。

3、市场参考价的选取是上市公司与交易对方协商的结果，符合市场化的原则，且有利于本次交易的顺利实施

以定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价为市场参考价，是上市公司与交易对方基于上市公司及标的资产的内在价值、未来发展预期等因素进行综合考量及平等协商的结果，符合市场化的原则，有利于各方合作共赢和本次资产重组的成功实施。

（三）合理性分析

以定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价为市场参考价，是上市公司与交易对方基于上市公司及标的资产的内在价值、未来发展预期等因素进行综合考量及平等协商的结果，符合相关法律法规规定，符合市场化的原则，有利于各方合作共赢和本次资产重组的成功实施，且高于对应的同行业市净率水平，具有合理性。

（四）发行价格调整情况

深深宝本次发行股份购买资产的股份发行价格设有发行价格调价机制，根据公司与交易对方福德资本签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得中国证监会核准前，一旦触发调价机制，公司董事会可以对本次发行股份购买资产的发行价格进行一次调整。

因深证综指以及深深宝股价持续下行，已于 2018 年 7 月 26 日触发调价机制，即 2018 年 6 月 14 日至 2018 年 7 月 26 日 30 个交易日期间，深证综指（399106）连续 30 个交易日中有 28 个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 1,876.52 点），跌幅超过 10%；且深深宝股价在此期间连续 30 个交易日中 20 个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘价算术平均值（11.65 元）跌幅超过 10%，首次触发了价格调整机制。

2018年9月6日，公司召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议补充协议（三）〉的议案》等议案。根据《发行股份购买资产协议》及其《补充协议（三）》，调整后的发行价格为8.96元/股，不低于调价基准日前20个交易日均价的90%。

最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如深深宝实施送股、资本公积金转增股本、配股、派息等除息、除权事项，则发行数量将相应调整。

三、发行价格调整方案

（一）价格调整方案对象

本价格调整机制针对上市公司向福德资本发行股份购买资产的股票发行价格；本价格调整机制不对本次重组拟购买资产定价进行调整。

（二）价格调整方案生效条件

本次发行价格调整方案由上市公司董事会、股东大会审议通过。

（三）可调价期间

深深宝审议本次重组的股东大会决议公告日至本次重组获得中国证监会核准前。

（四）触发条件

在深深宝股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，上市公司有权召开董事会对发行价格进行一次调整：

（1）深证综指（399106.SZ）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续30个交易日中至少有20个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,876.52点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此任一交易日前的连续30个交易日中至少20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%；或

（2）中证申万食品饮料指数（000807.SH）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续30个交易日中至少有20个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即11360.48点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此任一交易日前的连续30个交易日中至少20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%；

上述条件中的“连续30个交易日”可以不全部在可调价期间内。

（五）调价基准日

可调价期间内上述任一触发条件首次被满足的交易日。

（六）调整方式

深深宝董事会决定对发行价格进行调整的，本次发行股份购买资产的发行价格调整为不低于调价基准日（含）前20个交易日公司股票交易均价的90%（调价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价=调价基准日前20个交易日上市公司股票交易总额/调价基准日前20个交易日上市公司股票交易总量），由交易各方协商后确定。

在调价基准日至发行日期间，上市公司如有送股、资本公积转增股本、配股等除权除息事项，上述调整后的发行价格亦将按照《发行股份购买资产协议》及其补充协议的约定做相应调整。

（七）调整后的股份数量

本次发行股份购买资产的股份发行数量将根据上述调整后的股份发行价格进行相应调整，即本次发行股份购买资产的股份发行数量=标的资产交易价格÷上述调整后的股份发行价格。

（八）仅设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调整机制的主要考虑

中国证监会于 2014 年 7 月 11 日发布的《关于修订〈上市公司重大资产重组管理办法〉的起草说明》中在解释如何进一步完善发行股份购买资产的市场化定价机制时表示“20 个交易日公司股票交易均价的规定过于刚性”，“该规定的初衷是防止公众股东权益被过度摊薄，在制度推出初期具有积极意义。但随着实践发展，这种定价模式的缺陷逐渐显现：一是该规定过于刚性，在市场发生较大波动，尤其是股价单边下行时，资产出售方容易违约。二是由于投资者对部分上市公司存在资产注入预期，公司股价相对于内在价值长期偏高，增加了交易难度”，“本次修订旨在进一步完善市场化的发行定价机制，使相关规定既不过于刚性，也不是毫无约束”，“具体而言，发行股份购买资产的首次董事会决议可以明确规定，在交易获得我会核准前，上市公司股票价格相比发行价发生重大变化的，董事会可以根据已设定的调整方案对发行价进行一次调整；该调整方案应当明确具体，并提交股东大会审议，经批准后，董事会即可按该方案适时调整发行价，且无须因此次调价而重新提出申请”。

上市公司自 2017 年 8 月 22 日开始停牌，自公司停牌日至 2018 年 8 月 31 日收盘，资本市场整体呈现出单边震荡向下的趋势，其中深证综指（399106）开盘 1916.19 点，收盘 1451.38 点，下跌 464.81 点，跌幅 24.26%；与此同时，公司股价从停牌时的 12.15 元下跌至 8.87 元，跌幅达 27%。

本次交易的调价机制选择了设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调整机制，具体原因如下：

1、本次发行股份价格调整方案设置初衷是为了应对市场发生较大波动时给本次交易带来的不利影响，尤其是资本市场自上市公司停牌日后整体震荡下行的趋势给本次重组带来不确定性；

2、自重组停牌之日（2017年8月22日）至今，资本市场整体事实上持续处于单边下行状态，设置跌幅单向调整机制保护了上市公司的交易权，有助于上市公司及交易对手方对本次交易的推进；且2018年7月26日已经首次触发向下调整机制，首次触发后深证综指及公司股价指标仍然持续处于满足价格向下调整的区间，上市公司已经第九届董事会第二十二次会议审议通过价格向下调整方案；

3、设置跌幅单向调整机制有效的防止了股价因资本市场或行业整体原因单边下行时资产出售方出现违约情形；

4、由于投资者对上市公司存在资产注入预期，公司股价长期位于高位，在资产注入预期落实后股价存在大幅回调的风险，价格调整机制系为保证该类风险发生时本次交易仍能够得以顺利实施；

此外，上述发行股份价格调整方案系经交易各方充分协商后的谈判结果，且上市公司已履行了相应的审议程序，并在公司与交易对方签订的《发行股份购买资产协议》及其补充协议中进行了明确约定，符合法律规定，有利于保证本次交易的顺利实施。

（九）本价格调整机制有利于保护上市公司及中小股东的利益

1、价格调整方案的生效与执行履行了必要的法律程序

本次交易构成关联交易，本次交易涉及的发行股份购买资产价格调整方案已经公司第九届董事会第十五次会议、第十七次会议审议通过，并经上市公司2018年第一次临时股东大会审议通过，关联董事、股东进行了回避表决，调价机制的调整方案在股东大会的授权下，已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，有助于维护中小股东的合法权益和利益。

2、 价格调整方案设计明确、具体、可操作，有利于保护投资者利益

本次交易涉及的发行股份购买资产价格调整方案设计明确、具体、可操作，便于投资者理解和行使表决权，并可有效避免生效后、实际执行时因为规定不明确而导致投资者利益受到损害的情形。

综上，仅设置股价下跌的单方调价机制有利于保护上市公司及其中小投资者权益。

（十）目前已触发调价情形

2018年6月27日，深深宝召开2018年第一次临时股东大会，审议并通过了发行股份购买资产的正式方案等相关议案。

因深证综指以及深深宝股价持续下行，2018年6月14日至2018年7月26日30个交易日期间，深证综指（399106）连续30个交易日中有28个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,876.52点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此期间连续30个交易日中20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%，因此，本次交易已于2018年7月26日首次触发了价格调整机制。

（十一）上市公司的调价安排

2018年9月6日，深深宝召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于公司与深圳市福德国资本运营有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议补充协议（三）〉的议案》等议案。根据《发行股份购买资产协议》及其《补充协议（三）》，调整后的发行价格为8.96元/股，不低于调价基准日前20个交易日均价的90%。

发行股份购买资产价格调整后，发行股票数量相应调整为655,752,951股。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若深深宝发生送股、资本公积金转增股本、配股、派息等除权、除息事项的，则本次发行价格将按照深交所的相关规则进行相应调整。

（十二）调价机制符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2017 年修订）》第五十四条的要求

根据修订后的发行价格调整方案，发行价格调整方案综合考虑了大盘（深证综指）、同行业因素（中证申万食品饮料指数）以及上市公司的股票价格。

因此，修改后的调价机制满足《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2017 年修订）》第五十四条以及《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条的相关规定的要求。

（十三）董事会的勤勉尽责情况

深深宝本次重组涉及的发行价格调整机制，已经上市公司第九届董事会第十五次会议、第十七次会议审议通过，并经上市公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过，调价机制的调整方案在股东大会的授权下，已经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过，关联董事、股东进行了回避表决，同时公司独立董事已对相关事项出具了事前认可意见及独立意见。

调价机制设置后，公司董事会持续关注指数、行业及股价的变化情况，持续关注有关调价机制的政策变化，并在反馈下达后及时根据最新监管要求进行了调价机制的调整。

四、发行股份的数量、占发行后总股本的比例

本次发行股份购买资产涉及的发行股份数量的计算方法为：发行股份的数量 = 标的资产的成交价格 ÷ 发行价格

根据上述计算方法计算结果出现不足 1 股的尾数，舍去尾数部分后取整。

在定价基准日至发行日期间，若深深宝发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权除息行为，本次发行股份的数量亦将根据有关交易规则作相应调整。

本次交易中，交易双方协商的标的资产的成交价格为 5,875,546,441.66 元，按深深宝股票发行价格 8.96 元/股计算，本次发行股份数量为 655,752,951 股。本次重组前后，深深宝的股权结构如下表所示：

单位：万股

股东身份	股东名称	持有方式	本次重组完成前		本次重组完成后	
			持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
发行股份购买资产的交易对方	福德资本	直接持有	7,948.43	16.00%	73,523.73	63.79%
		间接控制	9,483.23	19.09%	9,483.23	8.23%
		合计	17,431.66	35.09%	83,006.95	72.02%

最终发行数量以经中国证监会核准的数量为准。

五、发行股份转让或交易限制，股东关于锁定所持股份的相关承诺

根据《重组管理办法》第四十六条、第四十八条、第五十三条、第五十四条、《收购管理办法》第七十四条的规定，结合福德资本出具的《关于股份锁定期的承诺》，福德资本所持有的上市公司股份的锁定期如下：

(1) 承诺人因本次交易所获得的上市公司股份自股份上市之日起 36 个月内不得转让。本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，承诺人持有公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月。

(2) 上述锁定期届满时，若承诺人根据《业绩补偿协议》及其补充协议约

定的业绩补偿义务未履行完毕，则本次向承诺人发行的股份的锁定期延长至上述业绩补偿义务履行完毕之日。

（3）本次交易前，承诺人及其控制的公司持有的上市公司股票自本次交易完成后的 12 个月内不得转让。

（4）股份锁定期限内，承诺人及其控制的公司本次交易前持有的上市公司股票及通过本次交易获得的新增股份因上市公司发生送红股、转增股本或配股等除权除息事项而增加的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

（5）若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，承诺人同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。

同时，福德资本承诺：“如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司/本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排”。

六、发行前后主要财务数据和其他重要经济指标的对照表

本次重组前后，深深宝主要财务数据和其他重要经济指标的对照表参见“第一章 本次交易概况”之“五、本次交易对于上市公司的影响”之“（六）本次重组对上市公司主要财务指标的影响”。

七、发行股份前后上市公司的股权结构

本次重组后，深深宝的实际控制人仍为深圳市国资委，控制权未发生变化。

具体分析参见“第一章 本次交易概况”之“五、本次交易对于上市公司的影响”之“（五）对股权结构的影响”。

第五章 交易标的资产评估情况

一、评估的基本情况

（一）评估结论

根据中天运出具的中天运【2018】审字第 91085 号《模拟审计报告》，截至 2017 年 9 月 30 日，标的公司模拟合并报表的总资产账面值为 516,543.12 万元，总负债账面值为 217,797.52 万元，净资产账面值为 298,745.60 万元，归属于母公司的所有者权益为 287,960.44 万元。

评估机构中企华以 2017 年 9 月 30 日作为基准日对标的公司进行了评估，并出具了中企华评报字（2018）第 3558 号《资产评估报告》。根据标的公司的特性、价值类型及评估准则的要求，确定以资产基础法和收益法对标的公司进行评估，并选用收益法结果作为标的公司的评估结论。截至评估基准日，股东全部权益价值为 587,554.64 万元，较合并口径下归属于母公司的所有者权益增值额为 299,594.20 万元，增值率为 104.04%。

2018 年 10 月 12 日，中企华出具中企华评报字(2018)第 4233 号《资产评估报告》，以 2018 年 3 月 31 日为补充评估基准日，评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司进行评估，并最终选用收益法结果作为标的公司的评估结论。截至补充评估基准日，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）不同评估方法的评估结果的差异及其原因

标的公司两种评估方法结果差异如下表所示：

评估方法	股东权益账面价值	股东权益评估价值	增值额	增值率
收益法	287,960.44	587,554.64	299,594.20	104.04%
资产基础法		583,884.27	295,923.83	102.77%

本次对标的公司 100% 股权评估采用收益法评估的股东全部权益价值为 587,554.64 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 583,884.27 万元高 3,670.37 万元，差异率为 0.63%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因系：资产基础法评估是以标的公司资产负债表为基础，对账面资产及负债的公允价值的加总，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值以求得企业股东权益价值的方法。收益法是基于预期理论，以收益预测为基础计算企业价值，收益法从企业的未来获利能力角度出发，综合考虑了其合理的资源配置、优良的管理、经验、经营形成的商誉等各方面因素对企业价值的影响，反映了企业各项资产的综合获利能力，对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的经营资质、服务平台、业务资源、管理团队等不可确指的无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

因标的公司经过多年经营已在业内具有较高的知名度，也形成了比较成熟的运营模式、稳定的客户群体，未来收益稳定且持续性较好，同时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，因此选定以收益法评估结果作为标的公司股东全部权益价值的评估结论。

（三）收益法评估增值的原因

截至 2017 年 9 月 30 日，标的公司收益法评估后的股东全部权益价值为 587,554.64 万元，较合并口径下归属于母公司的所有者权益增值额为 299,594.20 万元，增值率为 104.04%。

近年来标的公司在粮油的市场份额不断提升，经济效益高速增长，商业模式和内部管理水平得到显著改善，行业地位取得较大提升。标的公司的粮油贸易业务得到快速发展，根据对市场行情的判断进行市场运作，及时有效的通过渠道将商品售出，通过购销差价盈利，同时标的公司也不断加强实业的支撑作用，加强

自有品牌建设和推广。从市场地位来看，标的公司是深圳市粮食流通的主渠道。从标的公司目前建设的品牌来看，标的公司在大米、面粉以及油类产品方面已拥有“谷之香”、“金常满”、“向日葵”、“君子兰”、“深粮多喜”和“深粮面粉”等多个品牌，在深圳市乃至广东省内品牌认知度较高。标的公司还积极推进电子商务营销，目前已在天猫商城、京东商城等电商平台开通渠道，拥有自己的 B2C 网站“多喜米”，并在市中心开设了首家深粮多喜米品牌店。公司通过 B2C 网站的建设，拓宽了销售渠道，提高了销售和创收能力。随着公司的进一步发展，预测期标的公司的销售收入呈现持续增长的趋势，盈利能力亦将持续提升。

综上，标的公司评估增值原因主要系其具有成熟的运营模式，收益稳定且持续性较好。同时，收益法评估结果更能体现被评估单位在评估基准日的市场价值，因此本次评估最终采用收益法的评估结论。

二、对评估结论有重要影响的评估假设

（一）一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

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、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6、假设评估基准日后无不可抗力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；

本评估报告收益法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。

（三）长效激励

1、长效激励方案的设置依据

2017年6月16日，中共深圳市委、深圳市人民政府印发《关于深化市属国有企业改革促进发展的实施方案》（深发【2017】11号），文件指出“...健全薪酬考核体系，建立更具持续性、长效性的激励约束机制...；...直管企业、国有控股上市公司的长效激励计划由市国资委负责审批，二级及以下企业的长效激励计划由直管企业负责审批”。

2017年7月10日深圳市国资委发布《深圳市国资委关于推动直管企业全面建立长效激励约束机制的通知》（深国资委函【2017】593号），通知指出“...优先考虑市场化程度高、公司治理规范、市场化选聘高管人员或已上市的企业实施长效激励，力争2017年完成7-8家直管企业的长效激励约束机制...；2018年...累积实施长效激励约束机制企业不少于21家，覆盖面超过80%；2019年上半年实现直管企业长效激励约束机制全覆盖”。

标的公司2017年第13次领导班子会议研究通过“该长效激励方案采取的激励方式，是以实施周期内每一年度净利润较实施周期前三年净利润平均值的增加额为基数，依据公司业绩目标的完成情况，按照一定比例计提超额利润，并在激励基金额度内结合激励对象个人的绩效考核结果，向激励对象发放激励基金；...人力资源部尽快上报市国资委，待国资委审批后提交集团董事会”。

2、长效激励方案的具体内容如下：

长效激励的计提期间为2018年至2020年，标的公司在满足当年度实现净资产收益率达到行业净资产收益率优秀值（含）以上（行业收益率优秀值的依据为国务院国资委考核分配局编撰的《企业绩效评价标准值》“粮食业”的评价标准）以及当年度实现净利润不低于对应年份年初净利润预算值等核心条款的基础上，可以在实施周期内每一年度净利润较实施周期前三年净利润平均值的增加额的基数上，按照一定比例计提超额利润，作为员工的长效激励。

3、假设的合理性与可实现性

根据务院国资委考核分配局编撰的《企业绩效评价标准值2017年版》，粮食行业净资产收益率优秀值为9.6%；根据中天运【2018】审字第91082号《模拟

审计报告》，标的公司 2016 年、2017 年净资产收益率分别为 11.22% 与 13.79%，同时 2018 年 1-3 月的净资产收益率也达到了 4.6%，因此，预计标的公司可实现净资产收益率的指标条件；

标的公司 2014 年至 2017 年全部完成了对应年份的净利润预算。

因此，长效激励方案预计计提条件可实现。由于最终实施方案需国资委批准后方可实施，故评估时作出假设长效激励计划可以批准并按预计方案执行的假设，假设事项合理，并已在评估结果中考虑其对估值的影响。

4、长效激励对评估过程及结果的影响

本次评估已在预测中考虑了 2018-2020 年拟实施的长效激励计划，该长效激励金额与工资薪金一并作为未来预计支付的薪酬在评估过程中进行了测算。

若不考虑前述长效激励计划的影响，则标的公司的评估值将提高至 593,775.68 万元，较原评估值 587,554.64 万元增长 6,221.03 万元。

三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据

（一）收益法

1、收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

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。本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，经营性资产价值加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，加上未纳入合并范围的长期股权投资价值，再减去非经营性负债价值，来得到评估对象的企业价值。企业价值再扣减付息债务价值及少数股东权益后，得出评估对象的股东全

部权益价值。即：

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债价值-少数股东权益

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

2、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

（1）一般假设

① 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

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 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

⑥ 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（2）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；

本评估报告收益法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。

3、评估模型

（1）收益法具体方法和模型的选择

深粮集团与其子公司及子公司之间均存在业务往来，因此，合并报表能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（直接或间接）
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%
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。

（2）基本公式介绍

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债价值 - 少数股东权益

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

（3）企业整体价值

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：

$$P = F_0 \times \frac{1}{(1+r)^{3/24}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+3/12)}} + \frac{F_t}{r \times (1+r)^{(n-0.5+3/12)}}$$

其中：P：评估基准日的经营性资产价值；

F_0 : 2017 年 10-12 月合并口径的自由现金流量;

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 年;

其中, 企业自由现金流量计算公式如下:

自由现金流量=税后经营净利润+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: k_e : 权益资本成本;

k_d : 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: 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，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，按评估后价值确认各项非经营性资产、负债价值。

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以及深圳市多禧股权投资基金管理有限公司分别采用适合的评估方法进行评估。

（4）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。

（5）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。

4、收益期和预测期的确定

（1）收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

（2）预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2022 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2022 年底。

5、预测期的收益预测

对企业的未来财务数据预测是以被评估单位提供的 2017 年 10 月至 2022 年盈利预测为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据宏观经济状况及行业发展趋势，以及企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇及风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，对未来年度的财务数据进行预测，其中主要数据预测说明如下：

（1）营业收入的预测

深粮集团历史年度的收入来源主要由以下几方面构成，一是政府储备服务业务收入，二是粮油贸易业务销售收入，三是房屋租赁收入、仓储保管收入、码头作业收入、物流收入、补贴收入及其他收入。

① 粮油贸易加工板块

i、贸易板块

A 贸易板块的收入预测情况

深粮集团的粮食贸易加工业务主要为大米、稻谷、食用油、面粉、玉米、小麦、大麦、高粱及其他粮食的贸易以及面粉的生产加工（含麦麸）。2017 年比 2016 年收入大幅增长，主要为玉米、小麦、大麦、高粱、稻谷及其他原粮增长较大，大米略有下降，面粉加工基本稳定。增长原因主要为储备粮增长及市场销量增长及产品结构调整所致。

标的公司历史年度各贸易产品销量、单价及收入情况如下表：

品种	项目	单位	历史年度	
			2016 年	2017 年
小麦	销量	吨	907,245.65	1,185,264.05
	单价	元/吨	2,649.63	2,628.49
玉米	销量	吨	1,059,698.09	2,234,071.51
	单价	元/吨	1,889.48	1,675.05
大米	销量	吨	209,469.79	176,813.87
	单价	元/吨	4,389.13	4,658.95
高粱	销量	吨	257,566.24	386,258.82
	单价	元/吨	1,770.31	1,702.56
大麦	销量	吨	120,007.29	345,983.80
	单价	元/吨	1,675.46	1,574.71
食用油	销量	吨	44,671.90	52,224.19
	单价	元/吨	7,964.64	8,605.33
其他	销量	吨	20,724.71	48,074.30
	单价	元/吨	2,347.00	2,892.90
合计	收入	万元	638,701.32	947,233.69

粮油贸易业务预测，基于粮油储备量和动态轮换次数，参照历史及发展规划，预测 2018 年至 2022 年的总收入增幅及品类增长情况如下表：

单位：万元

序号	项目	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
----	----	----------------	--------	--------	--------	--------	--------

1	大米	16,977.39	102,099.64	109,060.44	115,722.63	124,103.01	132,849.36
	增长率		24%	7%	6%	7%	7%
2	食用油	14,205.03	43,835.81	44,665.09	46,649.42	47,488.31	48,775.90
	增长率		-2%	2%	4%	2%	3%
3	玉米	120,085.02	453,872.34	498,988.80	553,848.57	629,665.41	634,732.39
	增长率		10%	10%	11%	14%	1%
4	小麦	69,440.49	302,108.83	313,986.37	320,358.27	329,953.29	339,882.81
	增长率		8%	4%	2%	3%	3%
5	大麦	22,859.60	62,307.02	69,552.45	75,422.56	74,588.94	74,829.54
	增长率		-3%	12%	8%	-1%	0%
6	高粱	27,643.82	98,186.49	104,083.90	107,610.99	104,111.21	102,258.14
	增长率		37%	6%	3%	-3%	-2%
7	其他	722.67	26,653.42	18,112.91	18,939.79	19,898.12	21,058.79
	增长率		92%	-32%	5%	5%	6%
8	合计	271,934.02	1,089,063.56	1,158,449.97	1,238,552.24	1,329,808.30	1,354,386.93
	增长率		12%	6%	7%	7%	2%

B 贸易板块收入预测数额的具体来源及相关测算依据

标的公司历史年度各贸易产品销量、单价及收入情况如下表：

品种	项目	单位	历史年度	
			2016年	2017年
小麦	销量	吨	907,245.65	1,185,264.05
	单价	元/吨	2,649.63	2,628.49
	收入	万元	240,386.24	311,546.01
玉米	销量	吨	1,059,698.09	2,234,071.51
	单价	元/吨	1,889.48	1,675.05
	收入	万元	200,228.32	374,217.79
大米	销量	吨	209,469.79	176,813.87

	单价	元/吨	4,389.13	4,658.95
	收入	万元	91,939.07	82,376.70
高粱	销量	吨	257,566.24	386,258.82
	单价	元/吨	1,770.31	1,702.56
	收入	万元	45,597.26	65,762.70
大麦	销量	吨	120,007.29	345,983.80
	单价	元/吨	1,675.46	1,574.71
	收入	万元	20,106.76	54,482.45
食用油	销量	吨	44,671.90	52,224.19
	单价	元/吨	7,964.64	8,605.33
	收入	万元	35,579.55	44,940.65
其他	销量	吨	20,724.71	48,074.30
	单价	元/吨	2,347.00	2,892.90
	收入	万元	4,864.10	13,907.40
合计	收入	万元	638,701.32	947,233.69

a 预测期销量变化合理性

标的公司预测期间各产品销量系根据储备量及轮换次数，参照企业发展规划所得出的。其中，大米销量的提高主要系由于标的公司增加轮换量所导致的，2018年起标的公司增加大米品种的储备任务量，同时标的公司规划加大大米轮换量，导致大米的销量有所提高。高粱销量提高、大麦和小麦降低系由于同品种之间替换引起，之后在储备量保持稳定情况下，企业通过扩大销售规模实现销量的增长。

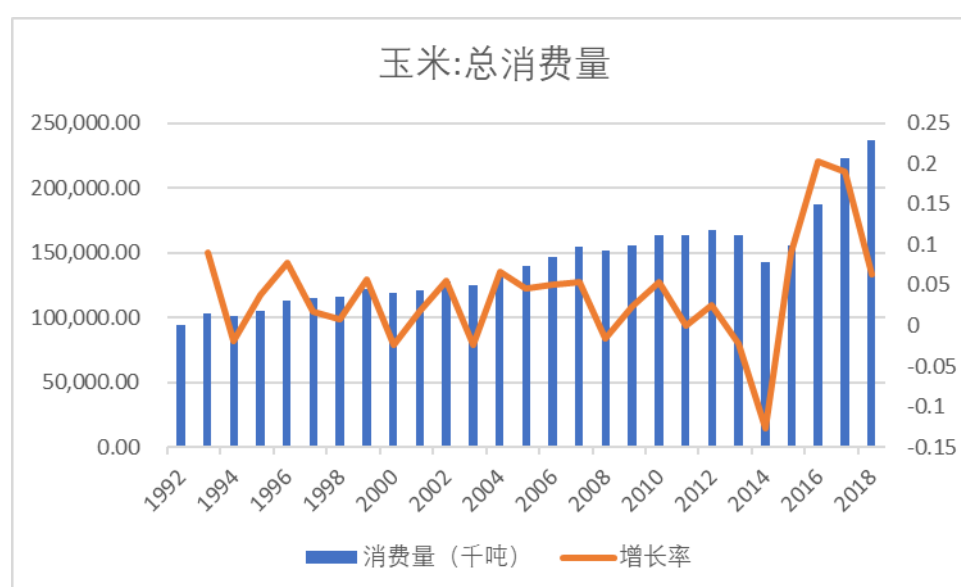
预测期间各产品销量变化情况如下：

品种	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
小麦	-6%	4%	2%	3%	3%
玉米	0%	10%	11%	14%	1%
大米	22%	6%	6%	7%	6%
高粱	35%	6%	3%	-3%	-2%

大麦	-2%	11%	8%	-1%	0%
食用油	-1%	1%	3%	1%	1%
其他	69%	-37%	1%	0%	1%
合计	3%	7%	7%	8%	1%

销量增长较大的品种主要为玉米，玉米销量增长的原因主要为：

1992 年以来，我国的玉米总消费量持续上涨，1992 年至 2018 年消费复合增长率为 3.61%，而 2016 年至 2018 年（截至 8 月底），复合增长率更是达到了 12.46%；具体如下图所示：



数据来源：wind

2018 年标的公司子公司华联公司已经设立了广西办事处，开展了可以辐射广西、云南、贵州、重庆的贸易业务，下一步拟在江苏设立办事处，建立辐射华东区域的销售网络，销售量将上一个更高的台阶；

在假设目前储备任务量不增长的情况下，标的公司计划未来将依托地方粮食储备，践行北粮南运，大力发展玉米供应链服务，开展包括散船运输、集装箱运输、海公铁联运等业务，逐步拓展业务量，提高市场占有率。

因此，预测期公司主要品种销量上升具有一定的合理性。

B 预测期售价合理性

销售价格主要参照预测时市场价格，预测年度销售价格保持稳定。近年来玉米及小麦价格走势如下：



数据来源：Wind

预测期间各产品售价变化情况如下：

品种	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
小麦	4%	0%	0%	0%	0%
玉米	21%	0%	0%	0%	0%
大米	2%	0%	0%	1%	1%
高粱	11%	0%	0%	0%	0%
大麦	16%	0%	0%	0%	0%
食用油	-1%	1%	1%	1%	1%
其他	13%	7%	4%	5%	5%

由于粮食价格受多种因素影响，如大宗商品价格、国际能源价格、人民币汇率、进口粮食数量、种粮成本、广义货币供应量（M2）、相关补贴政府、贸易政策等都会对粮食价格产生影响，价格存在一定的波动性，因此难以对未来的市场价格做出准确和合理的预测。

由于标的公司粮油产品以贸易业务为主，只赚取一定的价差，销售价格和采购价格呈正相关关系，价格传导性较强，故预测年度销售单价按稳定预测，同时相应的采购价格也保持稳定，维持合理的毛利水平。

预测期个别产品如食用油单价变化主要系由于产品构成类别变化所致，品种好单价较高的产品销量占比提高，从而平均售价提升。

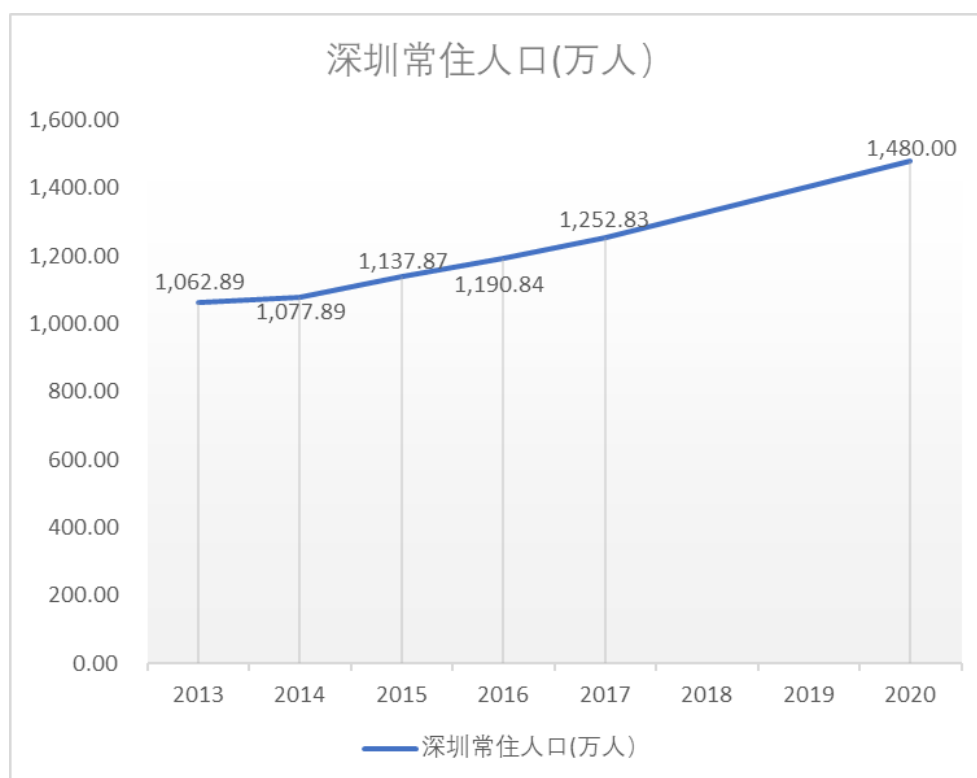
因此，公司主要品种售价预测结果具有一定的合理性。

综上，预测年度标的公司销售量、单价、收入预测年度情况如下：

品种	项目	单位	预测年度				
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
小麦	销量	吨	1,109,733.15	1,154,319.81	1,180,135.80	1,217,242.59	1,255,704.72
	单价	元/吨	2,722.36	2,720.10	2,714.59	2,710.66	2,706.71
	收入	万元	302,108.83	313,986.37	320,358.27	329,953.29	339,882.81
玉米	销量	吨	2,242,172.16	2,464,586.73	2,734,646.14	3,107,057.76	3,134,477.03
	单价	元/吨	2,024.25	2,024.63	2,025.30	2,026.56	2,025.00
	收入	万元	453,872.34	498,988.80	553,848.57	629,665.41	634,732.39
大米	销量	吨	215,871.18	229,613.03	242,616.93	258,683.80	275,130.36
	单价	元/吨	4,729.66	4,749.75	4,769.77	4,797.48	4,828.60
	收入	万元	102,099.64	109,060.44	115,722.63	124,103.01	132,849.36
高粱	销量	吨	519,680.01	550,731.18	569,667.11	552,610.28	544,042.77
	单价	元/吨	1,889.36	1,889.92	1,889.02	1,883.99	1,879.60
	收入	万元	98,186.49	104,083.90	107,610.99	104,111.21	102,258.14
大麦	销量	吨	340,640.48	379,409.78	410,972.26	407,285.33	409,287.29
	单价	元/吨	1,829.11	1,833.17	1,835.22	1,831.37	1,828.29
	收入	万元	62,307.02	69,552.45	75,422.56	74,588.94	74,829.54
食用油	销量	吨	51,484.47	52,017.99	53,597.38	54,028.30	54,796.33
	单价	元/吨	8,514.37	8,586.47	8,703.68	8,789.52	8,901.31
	收入	万元	43,835.81	44,665.09	46,649.42	47,488.31	48,775.90

品种	项目	单位	预测年度				
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
其他	销量	吨	81,443.85	51,587.34	51,860.47	52,116.52	52,422.70
	单价	元/吨	3,272.61	3,511.11	3,652.07	3,818.01	4,017.11
	收入	万元	26,653.42	18,112.91	18,939.79	19,898.12	21,058.79
合计	收入	万元	1,089,063.56	1,158,449.97	1,238,552.24	1,329,808.30	1,354,386.93

此外，预测期，粮油整体销量的复合增长率为 5.27%，就深圳地区而言，根据深圳市规划，到 2020 年，深圳市常住人口量将增加至 1480 万人，较 2017 年 1253 万人提高 227 万人，人口三年复合增长率为 5.71%。在储备量不变的情况下，预测期粮油销量自然增长量与人口规模增长量基本匹配，深圳人口历史及预计未来人口数量：



数据来源：wind、深圳市人口与社会事业发展“十三五”规划

ii、面粉生产加工

A 面粉生产加工板块的收入预测情况

根据深圳市粮食集团有限公司的布置安排和面粉公司管理层所做的2017-2022年六年规划，面粉公司拟在东莞新建厂房和2条生产线（1条日加工小麦600T、1条日加工小麦300T），其中，日加工600T生产线计划2020年年初开始试产；1条日加工300T生产线2021年年初开始试产，同时，于2022年面粉公司原有生产线搬迁到东莞深粮物流基地。面粉、麸皮根据面粉公司新生产线投产计划及原有生产搬迁计划进行预测，销售单价根据评估基准日面粉、麸皮的平均单价进行预测。

综合以上对面粉、小麦销量和单价的分析，结合行业未来的发展状况、历史年度企业不同品类商品的销售增长情况及企业管理层的经营规划和预计进行预测。未来年度销售收入预测如下：

项目		2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
面粉	销量(吨)	18,805.11	61,046.19	61,046.19	181,046.19	211,046.19	221,046.19
	单价(元/吨)	4,112	4,098	4,098	4,103	4,103	4,103
	收入(万元)	7,733.00	25,018.71	25,018.71	74,278.81	86,593.83	90,698.84
麸皮	销量(吨)	5,727.62	20,000.00	20,000.00	60,000.00	70,000.00	74,000.00
	单价(元/吨)	1,583.8	1,583.8	1,583.8	1,583.8	1,583.8	1,583.8
	收入(万元)	1,002.31	3,255.38	3,255.38	9,766.13	11,393.82	12,044.89
合计	销量(吨)	24,532.73	81,046.19	81,046.19	241,046.19	281,046.19	295,046.19
	收入(万元)	8,735.31	28,274.09	28,274.09	84,044.94	97,987.65	102,743.73

B 面粉生产加工板块收入预测数额的具体来源及相关测算依据

根据标的公司规划，面粉公司拟在东莞新建厂房和3条生产线（1条日加工小麦600T、2条日加工小麦300T，其中1条日加工300T的生产线系为接替面粉公司原有产能），其中，日加工600T生产线计划2020年年初开始试产；1条日加工300T生产线2021年年初开始试产，同时，于2022年面粉公司原有生产线搬迁到东莞深粮物流基地。面粉、麸皮根据面粉公司新生产线投产计划及原有生产搬迁计划进行预测，销售单价参照评估基准日面粉、麸皮的平均单价进行预测。

面粉厂历史年度产销率在 96-99%之间，基本在当年实现销售，预测时均按全部产出在当期实现销售。历史及预测数据如下：

品种	项目	单位	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
面粉	理论产能	吨	67,500.00	67,500.00	67,500.00	67,500.00	202,500.00	270,000.00	270,000.00
	销量	吨	63,807.51	66,481.08	61,046.19	61,046.19	181,046.19	211,046.19	221,046.19
	单价	元/吨	4,028.24	4,114.85	4,098.00	4,098.00	4,103.00	4,103.00	4,103.00
	收入	万元	25,703.19	27,355.97	25,018.71	25,018.71	74,278.81	86,593.83	90,698.84
麸皮	理论产能	吨	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	67,500.00	90,000.00	90,000.00
	销量	吨	18,963.60	21,689.44	20,000.00	20,000.00	60,000.00	70,000.00	74,000.00
	单价	元/吨	1,415.40	1,627.69	1,627.69	1,627.69	1,627.69	1,627.69	1,627.69
	收入	万元	2,684.10	3,530.36	3,255.38	3,255.38	9,766.13	11,393.82	12,044.89
合计	收入	万元	28,387.29	30,886.34	28,274.09	28,274.09	84,044.94	97,987.65	102,743.73
-	产能利用率	%	95	98	90	90	89	78	82

由于面粉公司搬迁较为简单、搬迁周期较短，且建成后的产能尚有富余，原面粉厂搬迁期间不会对面粉生产造成影响。

② 粮油储备服务板块

我国国家粮食储备目前分为中央、省和地县三级储备主体，中储粮是最主要的储备主体，负责中央专项储备粮和临时储备粮的储备管理。地方储备粮由地方粮食行政管理部门根据地方储备粮的总体布局和方案，从符合条件条件的承储企业中，择优选定承储企业。深圳等部分地区的部分地方粮食储备实行动态储备的地方储备粮管理模式，具体模式为“委托承储、动态储备、费用定额包干”。委托承储是指地方政府委托具备承储资格的企业承储储备粮；动态储备是指在满足地方政府储备粮要求的最低轮换次数基础上，承储企业可以根据市场和销售情况进行实时轮换；费用定额包干是指地方政府根据企业储备规模、品种结构、储粮分布测算定额包干费用，并以此计算支付给企业提供承储服务的金额。配套的深圳市深粮质量检测有限公司粮油检测为首家落户企业的国家级监测站，陆续获得食品检验机构资质认定（CMAF）、计量认证资质认定（CMA）资质证书，具备第三

方检测的法定资质。率先将重金属、黄曲霉毒素等卫生指标列入常规检测指标，制定并执行高于国标的粮食质量标准，全年检测粮食样品 3000 多个。

结合粮油轮换特点，合理配置各储备库点的品种和数量，在保障储备粮油的安全和质量基础上，适时销售，及时补充库存，实现粮油储备与销售的动态平衡。报告期内深粮集团提供的粮油储备服务的储备粮数量基本情况如下表：

单位：万吨

条目	2015 年	2016 年	2017 年
深圳市粮油储备总量	56.36	131.18	140.18
深粮集团提供储备服务承储的总量	49.88	92.98	92.98
占深圳市粮油储备比例	88.50%	70.88%	66.89%

历史年度储备服务收入如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
粮油储备服务收入	28,228.89	45,561.58	47,288.25

粮油储备服务收入 2016 年比 2015 年增长的原因是由于承担政府储备量提高所致。预测年度，根据当前储备量为预测基数，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），政府粮食储备费用包干项目包括五个部分，分别是粮食储备资金利息占用费、粮食轮换费用、粮食存储费用、粮食储备人员费用和粮食储备补贴费用。故预测时在储备量不变的情况下，服务单价考虑了一定的增长，预测期 4 年复合增长率为 2.59%。粮油储备服务收入及储备量预测如下：

单位：万元

项目	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
粮油储备服务收入	15,869.40	64,989.98	65,408.67	67,803.12	70,360.78	71,983.03
储备量(万吨)	93.98	93.98	93.98	93.98	93.98	93.98

来源：深圳市	92.98	92.98	92.98	92.98	92.98	92.98
东莞市	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

③ 房屋租赁板块

深粮集团的物业经营管理业务主要由深粮集团全资下属的深圳市深粮置地开发有限公司负责经营管理，可出租的物业主要分布在深圳市各行政区，其中龙华区和光明新区、南山区、龙岗区以工业厂房为主；福田区以办公楼为主；罗湖区、盐田区以商铺和宿舍为主，历史收入情况如下表：

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年1-9月
物业租赁	6,015.64	7,034.98	5,695.56

物业租赁收入的预测，根据企业提供的历史年度租赁台账及现场勘查分布情况，核对了企业和商户签订的租赁合同和实际收取租金的情况。按照既有合同的租金标准对合同期内的物业逐个进行预测；对于预测期内陆续到期的物业，经与企业了解得知，物业收租方式为固定租金模式。对于固定租金模式，根据企业提供的历史年度租金统计表及现场勘查办公物业分布情况，对于预测期内陆续到期的物业，经与企业管理人员访谈得知，企业与租户续签时大多数以当时市场价进行续签，故本次预测中，按合同协议的实际租金及租金增长率确定租赁合同期内的租金收入，合同期外的租金参照历史年度租金情况，按照历史年度租赁合同约定的增长率增长确定租金单价，对各处物业未来租金收入进行预测，对于永续期租金预测，根据房地产剩余使用年限，先求取房屋剩余收益现值，然后进行永续年金处理得出房屋永续期租赁收入，对于已签订拆迁安置补偿协议的旧改项目、已公示或预计将进行旧改的房屋建筑物，由于其未来收益预测具有较大的不确定性，本次评估将该类房屋作为非经营性资产考虑，未来年度不考虑其租金收益。

预测物业租赁收入如下：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期

物业租赁	1,310.79	5,373.20	5,528.77	5,690.23	5,857.46	6,932.63	7,848.25
租金增长率		-23%	3%	3%	3%	18%	13%
租赁面积（m ² ）	106,338	106,338	106,338	106,338	106,338	125,792	125,792
其中：粮食集团	28,250	28,250	28,250	28,250	28,250	28,250	28,250
置地公司	69,488	69,488	69,488	69,488	69,488	69,488	69,488
面粉厂	1,457	1,457	1,457	1,457	1,457	20,910	20,910
海南海田	7,143	7,143	7,143	7,143	7,143	7,143	7,143

2022 年深圳面粉厂规划将搬迁至东莞物流基地，剩余厂房及配套房屋可用于出租。

④ 物业管理及服务

物业管理及服务为深圳市深粮物业管理有限公司为深粮集团内部关联公司以及部分其他公司提供安保服务、清洁服务以及为置地公司和华联公司部分出租物业包括观澜工业园区、公明工业园区提供物业管理服务的收入。

服务费收入为物业公司为深粮集团内部关联公司以及其他公司提供安保服务、清洁服务的收入。合同期内的服务费收入根据物业公司现有服务合同约定增长率及合同标准预测。即将到期的合同服务，经与企业了解，企业与客户续签时大多数以当时市场价进行续签，故合同期外服务费标准参照历史年度合同确定，对未来服务费收入进行预测。

管理费收入为物业公司为置地公司和华联公司部分出租物业包括观澜工业园区、公明工业园区等提供物业管理服务的收入。经与企业了解，物业管理面积约为 147,278.00 平方米，管理费 1-10 元/平方米不等，实际费用根据物业管理协议约定收取。故协议期内物业管理费按照物业管理协议约定标准预测。依照企业计划物业管理费未来将有小幅度增长，故协议期外物业管理费按照 2% 的增长后的标准预测。

预测收入如下：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
物业管理及服务	550.48	1,122.52	1,172.46	1,147.52	1,196.68	1,248.03

⑤ 仓储保管

仓储保管收入主要为东莞深粮物流基地仓储保管及中转服务收入和深圳市深粮冷链物流有限公司冷库仓储收入，其余来源为营口分公司位于营口市站前区货场里71号基仓储收入。

东莞深粮物流基地仓储保管业务收入由中转仓租收入和中转进出仓收入组成。

中转业务收入与企业仓储量的大小呈直接的关联关系，评估基准日，企业新建的A仓已经投产，企业的总体仓容为20.75万吨，企业在建的B仓预计在2017年底、2018年初实际投产，2018年的总体仓容为32万吨，随着CDE仓的不断投产，2019年至2022年的总体仓容分别为67.75万吨、77万吨、81万吨、81万吨，如下表：

单位：万吨

年份	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
东莞物流总体仓容	20.75	32.00	65.75	77.00	81.00	81.00
其中：储备业务仓容	15.58	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20
中转业务仓容	5.17	12.80	46.55	57.80	61.80	61.80

i、中转仓租收入

中转仓租收入由储备业务部分仓租收入和中转业务仓租收入组成，仓租的租金按照当地的租金水平确定为0.5元/天/吨，故中转仓租收入具体如下表：

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
预计总体仓容（万吨）	20.75	32.00	65.75	77.00	81.00	81.00
减：储备业务占用仓容（万	15.58	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20

吨)						
等于：中转业务部分可用 仓容（万吨）	5.17	12.80	46.55	57.80	61.80	61.80
乘以：仓容利用率	82%	76%	72%	76%	78%	80%
等于：中转业务部分实际 使用仓容（万吨）	4.25	9.73	33.52	43.93	48.20	49.44
价格（元/天）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
天数	45.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
等于：中转业务部分仓 租收入（万元）	191.38	1,751.04	6,032.88	7,907.04	8,676.72	8,899.20
15 万吨储备对于物流 收入（万元）	0.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
合计（万元）	191.38	2,201.04	6,482.88	8,357.04	9,126.72	9,349.20

ii、中转进出仓收入

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
预计中转部分仓容（万 吨）	4.25	9.73	33.52	43.93	48.20	49.44
乘以：进出仓次数	2.00	2.60	3.20	4.00	4.00	4.00
乘以：进出两边	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
中转作业量	17.01	50.59	214.50	351.42	385.63	395.52
乘以：进出仓费用	10.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
等于：中转部分进出仓 收入（万元）	170.11	607.03	2,574.03	4,217.09	4,627.58	4,746.24
15 万吨储备物流收入 （万元）	0.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
合计（万元）	170.11	707.03	2,674.03	4,317.09	4,727.58	4,846.24

iii、冷链仓储

冷链物流公司两栋共 17 个库，其中 3 个恒温库、2 个高温库、12 个低温库；冷藏收入占仓储收入的 71%，仓储其他收入占 29%，这样的收入结构意味着冷链物流公司收入受资源限制严重。为改变这种状况，冷链物流公司未来五年做了如下规划：1) 充分利用现有仓库资源，在仓库类型上做调整；2) 调整客户结构，有计划地逐步增加增值服务需求大的客户及仓配一体化客户的占比；3) 走出去战

略，逐步在深圳周边地区设点，由仓储带动物流收入的增加。

A. 2018 年调整一个恒温库为低温库，按照全年平均 90% 的库容率和标准价格计算，全年能够带来 37.45 万元的收入增加；

B. 计划从 2018 年起逐步有计划地安排留一个低温库的仓位用于调整客户类型，向存货周转率大或者仓配一体化的客户提供服务；

C. 陆续在福州和广州设点，前期先分别租冷冻库 600 平方米左右，新增仓库计划如下：

项目	期间	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
福州仓库容（平方米）		600	600	1200	1200	1200
福州仓库容率		60.00%	90.00%	70.00%	80.00%	90.00%
广州仓库容（平方米）		—	600	600	600	600
广州仓库容率		—	30.00%	60.00%	80.00%	90.00%

营口仓储基地占地面积 35,537.00 平方米，仓库及配套建筑面积 16335.09 平方米（其中简易库房 5963 平方米），预计每年仓储保管费与基准日持平，为 120 万元/年。

综上，仓储收入预测如下：

单位：万元

项目	2017 年 10-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
东莞基地	361.49	2,908.07	9,156.91	12,674.13	13,854.30	14,195.44
减：关联方	0.00	1,175.00	2,175.00	3,175.00	3,175.00	3,175.00
冷链物流	647.17	2,564.03	2,803.55	3,008.07	3,265.02	3,538.99
营口基地	15.64	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
合计	1,024.30	4,417.09	9,905.45	12,627.20	14,064.33	14,679.43

⑥ 物流

仓储保管物流收入为深圳市深粮冷链物流有限公司提供的冷链物流配送服务收入，预测根据业务历史情况及企业未来规划进行预测，未来年度冷链配送物流收入预测收入如下：

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
冷链物流	247.88	961.39	1,007.27	1,054.61	1,122.01	1,193.45

⑦ 码头作业

码头作业收入与码头年吞吐量呈现一定的关系，随着企业未来年度的1#、2#、3#码头的正式运营，企业码头作业量收入预测如下：

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
进出仓作业量+储备量 *4*2	73.68	114.59	278.50	415.42	449.63	459.52
乘以：利用码头单边装卸比例	0.20	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
预计码头作业量（万吨）	14.74	45.83	111.40	166.17	179.85	183.81
乘以：平均15元/吨结算价格	13.50	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
等于：码头作业收入（万元）	198.99	687.45	1,671.00	2,492.55	2,697.75	2,757.15

⑧ 补贴收入及其他收入

补贴收入为军供差价补贴收入。其他收入为华联公司信息平台收入及其他公司的其他业务。

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
补贴收入	417.75	1,254.05	1,402.29	1,561.08	1,613.76	1,659.23
其他收入	289.48	160.00	360.00	602.00	1,028.00	1,240.00

综上，深粮集团预测年度收入预测汇总如下：

单位：万元

序号	项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
1	粮油贸易加工	280,669.32	1,117,337.65	1,186,724.05	1,322,597.18	1,427,795.95	1,457,130.66
2	粮油储备服务收入	15,869.40	64,989.98	65,408.67	67,803.12	70,360.78	71,983.03
3	物业租赁	1,310.79	5,373.20	5,528.77	5,690.23	5,857.46	6,932.63
4	物业管理及服务	550.48	1,122.52	1,172.46	1,147.52	1,196.68	1,248.03
5	仓储保管	1,024.30	4,417.09	9,905.45	12,627.20	14,064.33	14,679.43
6	码头作业	198.99	687.45	1,671.00	2,492.55	2,697.75	2,757.15
7	物流	247.88	961.39	1,007.27	1,054.61	1,122.01	1,193.45
8	补贴收入	417.75	1,254.05	1,402.29	1,561.08	1,613.76	1,659.23
9	其他收入	289.48	160.00	360.00	602.00	1,028.00	1,240.00
-	合计	300,578.38	1,196,303.33	1,273,179.97	1,415,575.48	1,525,736.71	1,558,823.61

（2）主营业务成本的预测

深粮集团营业成本主要涉及粮油贸易加工板块、物业租赁、物业管理及服务、仓储保管、物流和其他板块成本。预测时通过对各明细业务细分测算如下：

① 粮油贸易加工

i、贸易板块

标的公司的整体毛利水平相对稳定，但单品各年仍有较大的波动，由于粮食粮油贸易业务受国内外经济及大宗商品的影响，其价格有一定的波动，其次，受国家粮食储备政策、采购模式、交易方式的影响，也会影响毛利的变动。其中面粉贸易业务毛利为负的原因主要由于军供产品，价格低于市场价，其差价在军供补贴中给予补偿。

预测年度，根据各公司对各品类粮油的采购方式、销售模式等因素并结合历史及未来市场状况，预测采购成本及毛利如下：

单位：万元

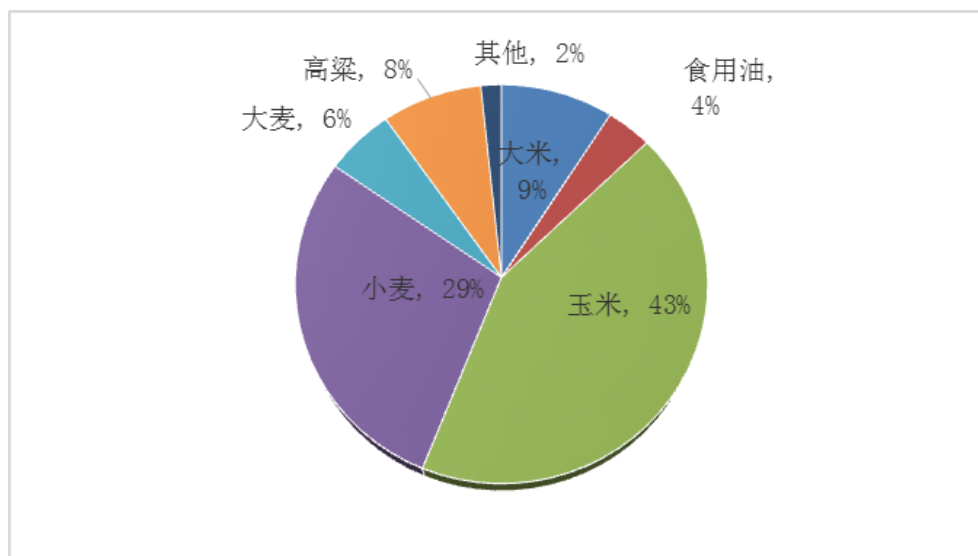
序号	项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
1	大米	18,610.51	96,269.59	102,670.06	108,761.53	116,267.14	124,034.63
2	食用油	14,368.34	43,043.94	43,734.90	45,383.31	46,023.59	47,067.84
3	玉米	117,467.27	431,820.39	473,912.68	525,268.15	595,809.14	595,400.64
4	小麦	71,925.75	338,059.60	349,190.61	355,456.67	363,978.86	373,535.04
5	大麦	22,456.09	61,883.96	68,755.06	74,112.10	73,087.76	73,130.19
6	高粱	27,386.24	97,918.29	103,413.78	106,390.62	102,670.07	100,592.43
7	其他	596.91	25,760.86	16,967.95	17,539.26	18,223.26	19,020.57
8	内部抵销	-5,530.97	-43,671.73	-43,671.74	-43,671.75	-43,671.76	-43,671.76
-	小计	267,280.13	1,051,084.90	1,114,973.31	1,189,239.90	1,272,388.06	1,289,109.57

各品类毛利率如下：

序号	项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
1	大米	-3.4%	5.7%	5.9%	6.0%	6.3%	6.6%
3	食用油	0.7%	3.7%	3.9%	4.5%	4.8%	5.2%
4	玉米	2.2%	4.9%	5.0%	5.2%	5.4%	6.2%
5	小麦	2.3%	1.9%	2.0%	2.0%	2.2%	2.3%
6	大麦	1.8%	0.7%	1.1%	1.7%	2.0%	2.3%
7	高粱	0.9%	0.3%	0.6%	1.1%	1.4%	1.6%
8	其他	13.2%	3.1%	5.9%	6.9%	7.8%	9.0%
-	毛利率	1.7%	3.4%	3.7%	4.0%	4.3%	4.9%

预测期，大米、稻谷、食用油、小麦毛利相对稳定，玉米、大麦、高粱和其他毛利呈上涨趋势。

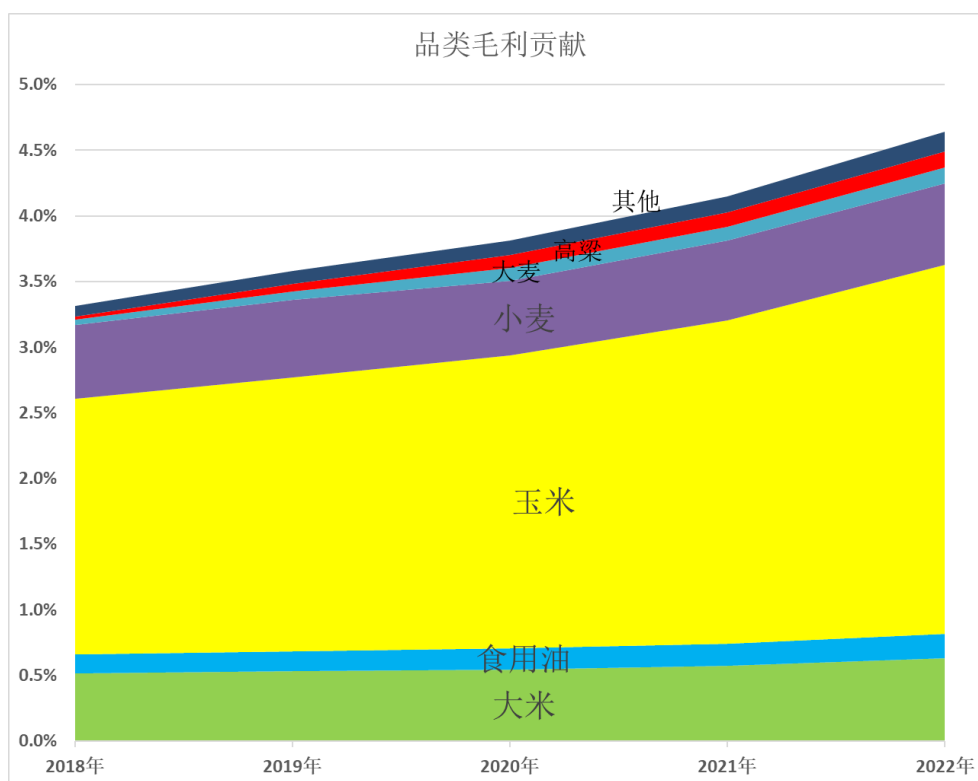
预测年度贸易产品平均收入占比情况如下图：其中玉米占比43%，且其预测期毛利呈上升趋势，玉米毛利变动对整体贸易板块影响最为明显。



在不考虑内部交易抵消的前提下，按照全口径计算各类产品毛利贡献情况如下：

品类	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
大米	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%	0.6%
食用油	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%
玉米	1.9%	2.1%	2.2%	2.5%	2.8%
小麦	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
大麦	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
高粱	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
其他	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
合计	3.3%	3.6%	3.8%	4.2%	4.6%

毛利贡献示意图如下：



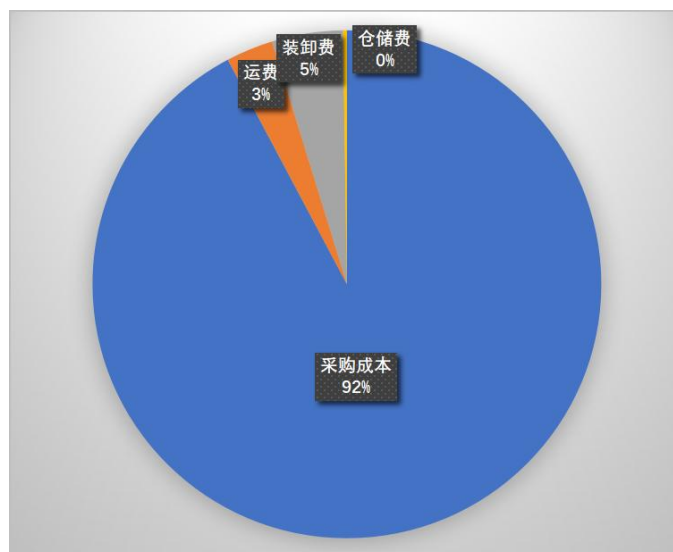
由上图可以看出，预测期贸易板块毛利的变动主要由玉米毛利增长所引起的。

玉米毛利的变化主要是标的公司采购模式转变引起，2016 年末标的公司在营口成立了玉米采购部，主要负责东北玉米采购，东北玉米采购价低于南方玉米采购价，北方采购增加从而使得玉米整体毛利提高，根据企业管理层的经营规划，未来年度，标的公司将逐渐增大玉米北方采购的比例，则玉米毛利将逐年上升。

预测期内，预测北方采购玉米的价格不变，但根据前述管理层经营规划，预测北方玉米的采购量占比逐年升高。标的公司子公司华联粮油预测年度北方采购量占比情况如下：

年限	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
北方采购量占比	45%	47%	49%	51%	61%

北方采购玉米的采购综合成本构成情况如下：



如将采购成本、运费、装卸费、仓储费合并考虑，北方采购玉米的综合毛利水平约为 2.44%。

其他产品毛利变动原因主要为：

面粉公司主要负责小麦的储备及轮换业务，预测年度，标的公司将提高小麦海外采购业务的占比，海外采购业务的采购价格较低，导致小麦毛利呈上升趋势。

大麦、高粱作为玉米储备的补充，采购模式主要有两种：南方采购和进口采购。南方采购主要是在企业储备量不足时，直接从南方供应商处采购大麦、高粱以补充储备；进口采购主要是企业根据市场行情判断进口大麦、高粱能获得较高毛利时而发生的采购业务。根据企业管理层的经营规划，未来年度，华联粮油将适当增加大麦、高粱进口采购的比例，从而使得大麦、高粱毛利有所上升。

食用油及大米毛利变化主要系由于不同毛利产品占比变化，高毛利产品销量占比上升而引起食用油及大米平均毛利率有所上升。

综上，预测年度毛利提高主要系由于采购方式的变化引起，而非产品自身毛利提升所致。

从净利润率看，预测期净利润率同历史年度相当。

净利润与收入匹配占比表：

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营业收入	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
减：营业成本	91.6%	91.7%	92.3%	91.8%	91.5%	91.3%	90.8%
净利润率	3.66%	3.57%	3.4%	3.3%	3.2%	3.5%	3.7%

标的公司由于收入构成、采购模式变化等因素对毛利产生一定影响，预测年度毛利呈上升趋势是合理的。从净利润率看，预测期净利润率平均水平为 3.40%，略低于历史平均水平 3.49%，预测数据谨慎合理。

综上所述，预测期毛利上升主要由于标的公司采购方式变化及产品结构变化所引起，非乐观预计其本身毛利提升，故预测毛利的增长是合理的。

ii、面粉加工

材料成本：参考历史年度材料成本占收入的比进行预测；

人工成本：人工成本主要系生产人员工资及福利，本次评估工资主要根据企业人力资源部门确定的生产人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定，社保费、公积金根据国家及地方规定的缴纳比例进行预测；

制造费用：包括工资、折旧费、水电费、维修费、劳动保护费、邮电费、社保、其他、外加工面粉加工费、土地租金。工资、社保根据企业人力资源部门确定的生产人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定，社保费、公积金根据国家及地方规定的缴纳比例进行预测；折旧费按企业评估基准日现有固定资产，以及以后每年新增的资本性支出资产，按各类资产经济寿命年限综合计算确定；水电费按照面粉生产量进行预测；维修费考虑固定资产的增加按照一定的增长率进行预测；劳动保护费考虑生产人员的增加考虑一定的增长；邮电费按大致金额进行预测；其他按照历史年度收入占比进行预测；外加工面粉加工费以后年度不再发生，面粉生产加工成本预测如下：

单位：万元

序号	项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
1	面粉、麸皮销售成本	8,274.18	27,156.16	27,177.87	80,053.84	93,119.57	97,539.59
1-1	其中：材料成本	7,655.19	24,924.95	24,924.95	74,193.92	86,439.39	90,616.52
1-2	人工成本	44.58	187.26	196.62	298.84	378.46	378.46
1-3	制造费用	574.41	2,043.95	2,056.30	5,561.08	6,301.71	6,544.61

② 储备业务成本

储备业务成本包括粮油储备业务相关的仓储费、仓库折旧费、储备分公司及检测公司直接相关成本。

仓储费根据历史及预测年度仓租情况进行预测，仓库折旧费根据储备业务相关投入的自有仓库的折旧额确定，储备分公司和检测公司直接相关成本根据历史年度费用及企业未来经营计划预测确定，合计如下：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
储备业务成本	5,398.90	19,879.93	19,829.57	19,703.57	21,030.20	21,787.44

储备业务的服务单价预测期4年复合增长率2.59%的依据

标的公司的储备业务收入包括深圳市的储备业务收入和东莞市的储备业务收入。东莞市储备量较低，对应的储备服务收入较低，预测年度假定东莞粮油储备服务收入保持不变，因此预测期储备业务收入的变动主要受深圳市储备业务的影响。

受深圳市政府的委托，标的公司承担深圳市地方粮油储备，储备管理模式为“动态承储、费用包干”。政府粮食储备费用包干项目包括五个部分，分别是粮食储备资金利息占用费、粮食轮换费用、粮食存储费用、粮食储备人员费用和粮食储备补贴费用。粮食储备资金利息占用费是指承储企业完成政府粮食储备服务所占用的银行贷款利息，包括储备粮本金利息占用费和储备粮轮换利息占用费。

粮食轮换费用主要包括运输费、装卸费、单证费、报关费、港口建设费、包装费、广告费、商场费、轮换损耗和其他相关费用。粮食存储费用主要包括仓库租金、仓库折旧费、仓库房产税费、保管费、检验消毒费、检测费、防化保管费、修理费和保管损耗。粮食储备人员费用包括与储备有关的保管、采购、销售人员的工资及福利费用。粮食储备补贴费用是对进销价格倒挂费用、分摊本部管理费用和经警队费用及其他费用给予适当补贴。

预测年度，根据当前储备量为预测基数并预测储备量保持稳定不变，导致与储备量相关的粮食轮换费用、粮食存储费用和粮食储备补贴费用在预测期内基本稳定，而粮食储备资金利息占用费除与储备量相关外，还与人民银行年贷款基准利率相关，预测期内，假设人民银行年贷款基准利率保持 4.35% 不变，因此粮食储备资金利息占用费在预测期内也基本保持稳定。

由于储备人员费用与深圳社平均工资挂钩，因此，预测期内储备业务收入增长主要来自社平均工资增长所带来的储备人员费用的增长。

2014 年至 2017 年深圳市月度社平均工资分别为 6,054 元、6,753 元、7,480 元、8,348 元，3 年复合增长率 11%。2016、2017 年历史年度工资因素占收入计算比例平均为 30%，历史年度工资复合增长率为 11%，即工资增长对储备单价增长贡献为 3.3% 左右，预测年度四年复合增长率为 2.59%，整体小于历史平均增长水平 3.3%。

综上，预测期储备业务服务单价复合增长 2.59% 符合相关操作规程规定及深圳市当地社会平均工资增长水平，且具有合理及谨慎性。

预测期储备服务业务毛利率情况及与报告期的差异分析

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
粮油储备服务收入	64,989.98	65,408.67	67,803.12	70,360.78	71,983.03
粮油储备服务成本	19,881.20	19,830.09	19,703.28	21,029.76	21,786.89
毛利	45,108.78	45,578.58	48,099.84	49,331.02	50,196.14
毛利率	69%	70%	71%	70%	70%

预测期储备服务板块平均毛利率为 70%，与报告期 2016 年度、2017 年度的平均毛利率 72.84% 差异不大，预测毛利谨慎合理。

储备服务成本的主要构成项包含仓储保管费、仓储折旧费、港口费用及储备公司支出、质检费用。其中仓储保管费、折旧费、港口费用是主要的构成部分。预测年度，由于华联公司采购模式的变化，加大了北粮南运和进口产品的采购量，从而引起分摊的储备成本如仓储费、港口码头费等较历史年度增加，从而导致预测储备业务毛利水平较历史年度有所下降。

综上，储备服务业务预测毛利情况谨慎合理。

③ 物业租赁成本

物业租赁业务营业成本包括折旧费、物业管理费、土地管理费、物业修理费、建筑物财产保险费、部分物业的房产税、土地使用税及其他成本。

i、折旧费

按企业评估基准日现有固定资产，以及以后每年新增的资本性支出资产，按各类资产经济寿命年限综合计算确定。

ii、物业管理费

物业管理费指各租赁物业日常管理、安保、清洁等由置地公司缴纳给物业管理公司或物业管理处的费用，按照实际缴纳标准预测。

iii、土地管理费

经向企业了解，土地管理费每年按照固定标准缴纳，故按历史年度年土地管理费发生额确定。

iv、物业修理费

物业修理费指租赁物业日常的养护费用以及公共设施维保费。本次预测参照

历史年度发生的维修费，与管理层沟通后，结合房屋建筑物实际使用情况为未来维修费支出进行预测。

v、建筑物财产保险费

保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，根据房屋实际缴纳保险费计。

vi、房产税

根据房地产管理法的有关规定，房产税按房地产原值的 70% 缴纳，税率 1.2%。

vii、土地使用税

深圳市城镇土地使用税按土地分类及等级征收标准执行，评估对象所处片区土地使用税缴税标准分别为 3 元/平方米和 9 元/平方米。

viii、其他成本

其他成本为除上述成本之外发生的其他支出，经向企业管理人员了解，其他支出按照实际发生情况按照一定比例增长预测。

综上，预测未来年度的营业成本如下：

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
物业租赁	729.61	2,634.99	2,663.29	2,716.90	2,743.25	2,769.54

④ 物业管理成本

物业管理成本包括劳务费、清洁服务费及其他。

i、劳务费是根据企业规划的所需劳务人员数量结合现有工资水平及企业未来经营情况进行预测；

ii、清洁费为企业雇佣清洁公司对所管理的物业进行清洁工作产生的费用，根据合同约定金额及增长率预测；

iii、其他费用为企业维修物业发生的维修费和其他零星支出，根据历史年度费用和收入的比例结合企业实际情况确定其预测值。

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
物业管理及服务	226.18	933.47	941.99	891.13	899.65	908.47

⑤ 仓储保管成本

仓储成本又包括仓储费、制冷电费、装卸费、人工成本、外购物流成本、备品备件和清扫费，折旧费等。

仓储费：由于冷链物流公司无自有仓库，随着业务的扩张，仓租成本将随之增加，仓储费参考历史年度仓储费占收入的比，并结合业务扩张规模，按仓储费占收入的比乘以仓储收入进行预测；

制冷电费：主要是冷链物流公司租赁深圳市粮食集团有限公司（以下简称“深粮集团”）的仓库所发生的电费，由于冷链物流公司所租深粮集团仓库平均库容率已达到90%以上，未来年度预测租赁的深粮集团仓库库容率达到饱和，制冷电费考虑一定的增长后达到稳定；

折旧摊销：折旧按企业评估基准日现有固定资产以及以后每年新增的资本性支出资产，按各类资产经济寿命年限综合计算确定；摊销按企业评估基准日现有长期待摊费用以及以后每年新增的资本性支出资产，按各类资产摊销年限综合计算确定；

装卸费：装卸费是客户的商品出入库而发生的装卸成本，装卸工作在冷链物流公司生产人员不增加的情况下，主要外包给第三方来完成，该费用随着业务量的变动而变动，本次预测按装卸费占收入的比乘以仓储收入进行预测；

人工成本：该费用主要系生产人员工资及福利，本次评估工资主要根据企业人力资源部门确定的生产人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定，社保费、公积金根据国家及地方规定的缴纳比例进行预测；

其他：按历史年度占营业收入的比例结合企业实际情况来确定。

其他业务收入主要为外购物流成本、备品备件和清扫费。业务成本根据未来年度的仓储量以及码头工作量确定。

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
仓储保管	1,254.19	1,768.24	2,111.18	2,190.20	2,406.75	2,619.69

⑥ 物流业务成本

物流配送成本包括其中：车辆燃油费、行车路桥费、外请车费用、装卸费等。
预测思路：

车辆燃油费、行车路桥费、外请车费用：车辆燃油费、行车路桥费、外请车费用均是物流配送中发生的与车辆相关的费用，该部分费用随物流配送业务量的变动而变动，本次预测按其各自占收入的比乘以物流配送收入进行预测；

车辆保险费、车辆年审及维修：车辆保险费、车辆年审及维修主要是冷链物流公司自有营运车辆发生的相关费用，由于本次预测不考虑自有营运车辆的增加，则该部分费用较稳定，本次预测结合企业6年规划按照大致发生额进行预测；

装卸费：该费用主要是外包给第三方的装卸业务发生的成本，该成本随物流配送业务量的变动而变动，本次预测按其占收入的比乘以物流配送收入进行预测；

人工成本：该费用主要系生产人员工资及福利，本次评估工资主要根据企业人力资源部门确定的生产人员人数变化、现有工资水平、效益工资增长情况等综合计算确定，社保费、公积金根据国家及地方规定的缴纳比例进行预测；

其他：其他主要是折旧费用，折旧按企业评估基准日现有固定资产以及以后每年新增的资本性支出资产，按各类资产经济寿命年限综合计算确定。

预测期，物流成本如下：

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
物流	222.72	918.44	962.60	1,010.15	1,070.54	1,136.57

综上，主营业务成本预测汇总如下表：

单位：万元

序号	项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
1	粮油贸易加工	275,554.31	1,078,103.92	1,142,014.03	1,269,156.60	1,365,370.48	1,386,512.02
2	储备服务	5,398.90	19,879.93	19,829.57	19,703.57	21,030.20	21,787.44
3	物业租赁	729.61	2,634.99	2,663.29	2,716.90	2,743.25	2,769.54
4	物业管理及服务	226.18	933.47	941.99	891.13	899.65	908.47
5	仓储保管	1,254.19	1,768.24	2,111.18	2,190.20	2,406.75	2,619.69
6	物流	222.72	918.44	962.60	1,010.15	1,070.54	1,136.57
-	合计	283,385.92	1,104,238.99	1,168,522.67	1,295,668.55	1,393,520.87	1,415,733.73

（3）主营业务税金及附加的预测

深粮集团营业税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。其中城市维护建设税为流转税的 7%，教育费附加为流转税的 3%，地方教育费附加为流转税的 2%。

根据《财政部 国家税务总局关于粮食企业增值税征免问题的通知》和《国家税务总局关于明确部分增值税优惠政策审批事项取消后有关管理事项的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 38 号）规定：对承担粮食收储任务的国有粮食购销企业销售的粮食免征增值税（需当地税务机关进行备案）。深圳地区企业均享受上述增值税优惠政策，其余地区，粮食贸易业务增值税目前为 11%。

面粉加工属于初级农产品加工，免征增值税。

房屋租赁业务为存量房屋出租，均按 5% 简易征收增值税。

物业管理服务增值税率为 6%，维修服务增值税税率为 17%。

其他税费主要为房产税和土地使用税等，按相关规定进行预测。

本次评估根据未来预测深粮集团的增值税业务收入和税率计算确定营业税金及附加，未来年度营业税金及附加预测情况如下：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
城建税	12.10	36.45	38.85	41.47	192.21	222.98
教育费附加	5.18	53.07	54.95	56.96	122.49	136.61
地方教育费附加	3.41	61.71	63.57	65.54	109.87	119.95
其他	218.80	825.61	1,163.51	1,230.94	1,231.23	1,231.54
合计	239.49	976.83	1,320.89	1,394.91	1,655.79	1,711.08

（4）销售费用预测

销售费用包括项目薪酬、仓储保管费、运输装卸费、折旧费、水电费、办公费、包装费、报关报检费、财产保险费、差旅费、代理费、广告费、检验费、汽车费、推销费、销售服务费、修理费、样品及损耗费、业务招待费、邮电通讯费、展览费、租赁费和其他费用等。

主要费用项目预测思路如下：

工资薪金主要根据企业人力资源部门确定的人数变化、现有工资水平增长情况等综合计算确定。社保费、公积金根据国家及地方规定的缴纳比例进行预测。

折旧费按企业评估基准日现有固定资产，以及以后每年新增的资本性支出资产，按各类资产经济寿命年限综合计算确定。

仓储保管费、运输装卸费、差旅费、包装费、报关报检费、财产保险费、差旅费、代理费、广告费、检验费、样品及损耗费、业务招待费等是根据企业预测数和经营收入水平进行综合预测。

未来年度营业费用预测情况如下：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
薪酬	1,792.65	5,482.11	5,989.08	6,454.71	6,851.09	7,333.47
仓储保管费	21.00	175.04	186.21	200.47	210.66	223.03
运输装卸费	3,781.13	17,203.43	19,888.11	23,917.97	28,423.62	31,865.25
折旧费	273.00	1,479.33	2,786.51	3,234.97	3,258.82	3,189.61
水电费	187.71	560.36	1,134.14	1,324.13	1,388.46	1,456.18
办公费	70.03	291.88	414.31	456.33	479.32	503.77
包装费	49.21	250.36	285.07	412.93	484.70	564.63
报关报检费	8.10	374.27	389.82	405.15	423.75	442.32
财产保险费	22.46	61.07	65.71	88.85	100.47	100.01
差旅费	95.82	274.12	291.68	319.57	335.67	349.52
代理费	111.61	239.93	260.41	277.78	292.00	305.59
广告费	22.28	85.97	95.93	107.33	126.13	142.44
检验费	3.80	12.80	24.09	25.12	36.09	37.20
汽车费	22.78	55.97	58.31	60.92	63.11	65.31
推销费	20.61	57.04	56.89	57.27	55.10	36.40
销售服务费	176.65	847.43	1,003.62	1,190.97	1,407.51	1,668.84
修理费	34.22	135.54	144.04	153.41	163.88	175.47
样品及损耗费	196.28	644.92	709.63	779.32	864.01	874.01
业务招待费	27.86	147.86	155.02	165.84	175.05	184.21
邮电通讯费	31.34	67.34	70.75	76.38	89.99	93.69
展览费	2.01	81.58	90.07	100.14	122.20	136.73
租赁费	277.56	399.25	416.97	435.53	454.98	475.35

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
其他费用	787.40	1,323.81	1,413.42	1,535.43	1,669.74	1,753.10
合计	8,015.49	30,251.39	35,929.77	41,780.52	47,476.35	51,976.13

（5）管理费用预测

管理费用包括薪酬、办公费、汽车费用、财产保险费、残疾人就业保障金、差旅费、辞退福利、低值易耗品摊销、董事会会费、会议费、会员费、监事会会费、劳动保护费、企业文化活动费、清洁绿化费、软件使用费、食堂费用、水电费、诉讼费、无形资产及长期待摊摊销、修理费、研究开发费、业务招待费、邮电通讯费、折旧费、中介机构费用和其他费用等。

其中，人工费用主要根据企业人力资源部门确定的管理人员人数变化、现有工资水平、效益工资及增长情况等综合计算确定，社保费、公积金根据国家及地方规定的缴纳比例进行预测。

折旧、无形资产及长期待摊摊销按企业评估基准日现有固定资产、无形资产以及以后每年新增的资本性支出资产，按各类资产经济寿命年限综合计算确定。

办公费、差旅费、汽车费用：根据管理部门员工人数进行相应测算。

业务招待费、邮寄运杂费、税费及其他按历史年度费用和相应营业收入的比例平均值结合企业实际情况来确定。

董事会会费、会议费、会员费、监事会会费、劳动保护费、企业文化活动费、清洁绿化费、软件使用费等费用参照历史水平进行预测。

具体预测如下表：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
薪酬	5,320.05	13,885.17	13,099.94	15,608.18	15,449.21	15,639.13

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
办公费	202.45	772.84	808.14	850.00	892.26	935.12
汽车费用	58.23	282.67	294.12	310.04	325.26	339.91
财产保险费	11.02	43.37	71.73	73.12	73.12	73.12
残疾人就业保障金	3.09	3.40	3.74	4.11	4.52	4.98
差旅费	29.18	137.38	146.32	154.53	161.85	169.56
辞退福利	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
低值易耗品摊销	2.92	17.46	17.83	18.33	18.91	19.43
董事会会费	2.80	42.00	44.10	46.31	48.62	51.05
会议费	6.63	30.87	31.95	33.33	34.92	36.37
会员费	0.00	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60
监事会会费	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
劳动保护费	0.46	27.65	28.52	29.41	30.34	31.29
企业文化活动费	20.10	73.20	77.74	82.11	87.19	92.56
清洁绿化费	1.64	10.38	11.41	12.33	13.07	13.72
软件使用费	6.11	34.65	36.38	38.20	40.11	42.12
食堂费用	5.64	87.11	90.32	94.60	99.60	104.06
水电费	21.19	122.61	128.92	135.65	142.88	150.29
税金	1.22	5.46	9.08	11.24	11.94	12.14
诉讼费	20.00	170.00	170.00	350.00	360.00	380.00
无形资产及长期待摊摊销	69.91	244.92	234.98	217.15	186.15	174.35
修理费	17.59	92.86	96.19	100.57	105.69	110.26
研究开发费	6.82	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
业务招待费	36.50	165.72	174.90	188.44	200.28	211.80
邮电通讯费	34.44	98.00	101.70	106.50	112.05	117.08
折旧费	60.39	253.70	254.94	268.75	259.38	250.02
其他费用	268.13	1,165.61	1,221.17	1,271.44	1,334.68	1,398.05
中介机构费用	411.78	327.50	320.15	321.48	339.76	340.02

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
合计	6,638.31	18,161.12	17,540.84	20,392.44	20,398.40	20,763.02

（6）财务费用预测

根据评估基准日报表分析，企业每年均会获得相关的活期利息收入，预测期考虑该部分利息收入金额小，规律性较差，本次评估不考虑利息收入，由于粮食集团资金集中管理，集团内部利息往来均在利息支出科目核算。

利息支出结合历史年度数据进行预测分析，汇兑损失属于偶发，没有规律且变动较大，故本次评估在预测期不考虑汇兑损失。财务费用预测主要为东莞深粮物流基地及新建面粉厂需要外部借款发生的财务费用。预测期财务费用如下：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
利息支出	58.46	1662.62	5233.82	4845.77	3548.75	2962.39
利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇总损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	23.22	64.32	67.36	73.56	77.64	80.11
合计	81.68	1,726.94	5,301.18	4,919.32	3,626.39	3,042.49

（7）营业外收入及营业外支出的预测

营业外收支主要核算偶然发生的业务收入和支出，本次不做预测。

（8）所得税的预测

根据我国现行法律规定，企业分年度获得的经营利润需依法缴纳企业所得税，由于本次评估是在合并口径下进行的测算，深粮集团及各子公司所得税率如下：

序号	公司全称	2017年	2018年	2019年	2020年	2021~永续期
1	深圳市粮食集团有限公司	25%	25%	25%	25%	25%

2	深圳市深粮物业管理有限公司	25%	25%	25%	25%	25%
3	深圳市深粮置地开发有限公司	25%	25%	25%	25%	25%
4	深圳市面粉有限公司	0%	0%	0%	0%	0%
5	深圳市华联粮油贸易有限公司	25%	25%	25%	25%	25%
6	深圳市深粮质量检测有限公司	25%	25%	25%	25%	25%
7	深圳市深粮冷链物流有限公司	15%	15%	15%	15%	25%
8	深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司	15%	15%	15%	15%	25%
9	深圳市深粮多喜米商务有限公司	25%	25%	25%	25%	25%
10	东莞市深粮物流有限公司	25%	25%	25%	25%	25%
11	深粮仓储(营口)有限公司	25%	25%	25%	25%	25%
12	双鸭山深粮中信粮食基地有限公司	25%	25%	25%	25%	25%

其中，深圳市深粮冷链物流有限公司、深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司注册地为深圳前海合作区，所得税享受优惠 15%至 2020 年，根据《财政部 国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》，企业粮食储备业务收入为专项用途财政性资金，对于符合条件的，可作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。深圳市面粉有限公司为面粉初加工企业，根据《财政部国家税务总局关于享受企业所得税优惠的农产品初加工有关范围的补充通知》（财税[2011]26 号）小麦初加工免征所得税，各公司分别进行所得税测算：

各公司所得税=(应税营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用)×各公司执行的所得税率

则预测年度所得税如下表：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
利润总额	2,200.68	40,884.70	44,501.25	51,342.34	58,981.96	65,565.71	67,018.74
所得税	293.38	376.97	2,464.00	6,155.02	4,963.11	7,287.16	9,904.57
综合税率	13.33%	0.92%	5.54%	11.99%	8.41%	11.11%	14.78%

（9）折旧的预测

固定资产折旧主要为房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备，在考虑经济寿命年限和尚可使用年限的情况下，对固定资产在预测期的折旧和更新以及预测期后(即永续期)的折旧和更新进行了预测，根据未来各年度固定资产折旧总额，销售部门、管理部门和生产部门固定资产所占比例分别计入销售费用、管理费用及生产成本中摊销项目主要是无形资产和长期待摊费用的费用摊销。预测年度的折旧及摊销如下：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
折旧	985.67	4,789.30	6,046.74	6,893.83	7,035.25	6,870.30	6,436.23
摊销	175.81	620.05	604.56	581.60	545.81	511.85	506.95
合计	1,161.48	5,409.36	6,651.30	7,475.43	7,581.06	7,382.14	6,943.17

（10）资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由两部分组成：存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)。

未来年度资本性支出由存量资产的正常更新支出构成，未来年度固定资产更新支出依据基准日企业固定资产规模预测。

存量资产的更新支出：存量资产的正常更新支出，按估算的重置成本除以经济耐用年限按平均年资本性支出考虑。

新增资本性支出主要根据企业近期规划的固定资产投资项目，结合财务相关管理人员对于项目的年度资金预算安排进行预测。

对于永续期，固定资产更新支出依据基准日企业必须的固定资产和预计的增量资产规模预测。

资本性支出预测如下：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
新增固定资产	9,878.62	32,501.37	36,853.68	7,092.99	19.12	2,819.12	1,394.16
更新固定资产	508.85	239.06	160.79	366.87	321.80	1,811.28	1,589.07
待摊费用	62.70	4.24	0.00	10.19	41.10	0.00	44.22
无形资产	22.60	79.57	48.30	9.00	0.00	44.44	148.13
合计	10,472.76	32,824.24	37,062.77	7,479.05	382.03	4,674.84	3,175.58

新增固定资产主要为东莞物流基地在建工程及待建工程需要的资本性支出，包括泊位、仓库等。其次为面粉厂扩大生产规模在东莞深粮物流基地拟建的产能为1200吨（含原300T搬迁）面粉加工厂。

（11）营运资金增加额的预测

营运资金的追加是指随着深粮集团经营活动的变化，因提供商业信用而占用的资金以及正常经营所需预付的资源采购款项等，未来年度营运资金的预测是以各企业历史年度及2017年1-9月营运资金占用为基础，经调整后计算周转率确定的。

营运资金追加额计算公式为：

营运资金追加=本年度需要的营运资金-上年度需要的营运资金

未来年度营运资金及追加额合并预测如下：

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营运资金占用	205,718.38	222,193.30	223,449.61	232,507.94	235,301.21	237,268.47
营运资金变动	28,007.38	16,474.92	1,256.31	9,058.33	2,793.27	1,967.26

6、折现率的确定

（1）无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。取 Wind 资讯查询的到期日距离评估基准日为 10 年期的银行间国债到期收益率为 3.6136% 确定无风险收益率。

（2）市场风险溢价 MRP 的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场，一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓，投资者结构、投资理念在不断的发生变化，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素，不具有可信度；国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，因此本次评估采用公认的成熟市场（美国市场）的风险溢价进行调整，具体计算过程如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家补偿额=成熟股票市场的基本补偿额+国家违约补偿额 \times (σ 股票/ σ 国债)

根据上述测算思路和公式，经本公司专家委员会研究确定 2017 年度市场风险溢价(MRP)为 7.10%。

故本次市场风险溢价取 7.10%。

（3）权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 4 家沪深 A 股可比上市公司基准日的 β_U 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值，并取其平均值 0.8814 作为被评估单位的 β_U 值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	β_U 值
1	600127. SH	金健米业	0.8820
2	000893. SZ	东凌国际	0.8264
3	000639. SZ	西王食品	1.0648
4	600811. SH	东方集团	0.7524
平均值			0.8814

被评估单位评估基准日存在有息债务，按企业自身资本结构确定，将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

（4）企业特有风险调整系数的确定

因深粮集团为非上市公司，在消除了资本结构的差异后通过参照可比上市公司企业的平均风险来衡量深圳市粮食集团有限公司的风险，仍需要根据深粮集团相比参照公司所具有的特有风险来确定企业特有风险调整系数，本次评估时企业

特定风险调整系数取 1.00%。

（5）预测期折现率的确定

① 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

② 计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位存在有息负债，有息债务率参考短期借款利率 4.35% 测算，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

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

（6）各期折现率的确定

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
综合所得税率 (T)	13.33%	0.92%	5.54%	11.99%	8.41%	11.11%	14.78%
D/E	6.24%	6.58%	20.21%	18.76%	13.83%	11.60%	11.60%
无风险收益率	3.6136%	3.6136%	3.6136%	3.6136%	3.6136%	3.6136%	3.6136%
市场风险溢价	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%	7.1%
权益系统风险系数	0.8814	0.8814	0.8814	0.8814	0.8814	0.8814	0.8814
企业特有风险系数	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Ke	11.21%	11.28%	12.07%	11.90%	11.66%	11.52%	11.49%
WACC	10.77%	10.85%	10.73%	10.63%	10.73%	10.72%	10.68%

（7）可比交易折现率情况

标的公司所从事的业务主要为农产品贸易及农副食品加工，预测期标的公司评估采用的折现率平均为 10.73%，经查询近期从事相似业务的可比交易案例，折现率水平如下：

序号	证券名称	标的	评估基准日	涉及行业	折现率
1	丰乐种业	同路农业 100%股权	2017/12/31	农产品	12.20%
2	圣农发展	圣农食品 100%股权	2016/12/31	食品加工	11.04%
3	珠江控股	京粮股份 100%股权	2016/12/31	农产品	11.30%
4	西王食品	Kerr Investment Holding Corp. 100% 股权	2016/5/31	食品加工	9.24%
5	中捷资源	江西金源农业开发有限公司	2016/6/30	农产品	10.99%
平均值					10.95%

与近期可比交易案例相比，深粮集团收益法评估的折现率介于可比交易案例折现率 9.24%至 12.20%之间，与可比交易案例均值 10.95%基本接近，折现率选取合理。

7、测算过程和结果

（1）预测利润情况

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
一、营业收入	300,578.38	1,196,303.33	1,273,179.97	1,415,575.48	1,525,736.71	1,558,823.61	1,559,739.27
减：营业成本	283,402.74	1,104,302.35	1,168,586.03	1,295,745.95	1,393,597.83	1,415,765.18	1,415,180.23
营业税金及附加	239.49	976.83	1,320.89	1,394.91	1,655.79	1,711.08	1,720.58
销售费用	8,015.49	30,251.39	35,929.77	41,780.52	47,476.35	51,976.13	52,058.43
管理费用	6,638.31	18,161.12	17,540.84	20,392.44	20,398.40	20,763.02	20,718.66
财务费用	81.68	1,726.94	5,301.18	4,919.32	3,626.39	3,042.49	3,042.62

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
二、营业利润	2,200.68	40,884.70	44,501.25	51,342.34	58,981.96	65,565.71	67,018.74
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	2,200.68	40,884.70	44,501.25	51,342.34	58,981.96	65,565.71	67,018.74
减：所得税费用	293.38	376.97	2,464.00	6,155.02	4,963.11	7,287.16	9,904.57
四、净利润	1,907.30	40,507.72	42,037.25	45,187.32	54,018.85	58,278.55	57,114.17
其中：归属于母公司净利润	1,460.95	38,756.85	39,312.34	41,214.82	49,644.22	53,773.13	52,578.56

（2）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，评估基准日后合并口径的自由现金流量预测所涉及的资产与负债。预测期内各年的自由现金流量按年中流出考虑，预测期后稳定期现金流现值按预测年中折现考虑，从而得出自由现金流量折现值。

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
利润总额	2,200.68	40,884.70	44,501.25	51,342.34	58,981.96	65,565.71	67,018.74
加：财务费用	7.13	1,626.89	6,009.71	6,667.86	4,384.86	4,624.75	5,582.26
减：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
息税前营业利润	2,207.80	42,511.59	50,510.96	58,010.20	63,366.82	70,190.47	72,601.00
减：息税前利润所得税	293.38	376.97	2,464.00	6,155.02	4,963.11	7,287.16	9,904.57
息前税后营业利润	1,914.42	42,134.62	48,046.96	51,855.18	58,403.71	62,903.30	62,696.43
加：折旧	985.67	4,789.30	6,046.74	6,893.83	7,035.25	6,870.30	6,436.23
摊销	175.81	620.05	604.56	581.60	545.81	511.85	506.95
减：资本性支出	10,472.76	32,824.24	37,062.77	7,479.05	382.03	4,674.84	3,175.58
营运资本增加额	28,007.38	16,474.92	1,256.31	9,058.33	2,793.27	1,967.26	0.00
自由现金流	-35,404.24	-1,755.18	16,379.18	42,793.23	62,809.48	63,643.35	66,464.02

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
折现率	10.77%	10.85%	10.73%	10.63%	10.73%	10.72%	10.68%
折现期(年)	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	0.00
折现系数	0.9873	0.9258	0.8357	0.7550	0.6822	0.6161	5.7687
现值	-34,954.61	-1,624.95	13,688.08	32,308.89	42,848.63	39,210.67	383,411.02
经营性资产价值	474,887.72						

（3）非经营性资产负债价值

评估基准日的非经营性净资产评估值合计为 97,869.77 万元。具体包括已纳入城市更新单元或旧改预期较大的投资性房地产、其他应收应付款、长确挂账的应收款项等，科目明细如下：

单位：万元

科目	评估值
递延所得税资产	1,112.02
固定资产	7.00
其他流动资产	5,076.53
其他应收款	8,789.36
投资性房地产	106,596.36
应收账款	7,636.44
预付账款	1.02
在建工程	341.93
非经营性资产汇总	129,560.65
其他非流动负债	2,495.75
其他流动负债	21,848.25
其他应付款	2,949.95
应付利息	95.17
应付账款	4,173.86
预收账款	9.52
专项应付款	118.39

科目	评估值
非经营性负债汇总	31,690.88
非经营性资产负债合计	97,869.77

其中：非经营性投资性房地产包括：

序号	物业名称	建筑面积（平方米）	评估值（万元）	现状
1	湖贝路12号办公楼	2,003.19	8,149.46	已纳入城市更新范围
2	布心工业区厂房加工车间	1,599.03	3,118.11	已纳入城市更新范围
3	观澜厂房	133,642.52	95,328.79	周边已启动城市更新
-	合计	137,244.74	106,596.36	

对于已公示纳入城市更新范围或旧改预期较大的房屋建筑物，由于其未来收益预测具有较大的不确定性，本次评估将该类房屋作为非经营性资产考虑，明细如下：

序号	物业名称	用途	建筑面积（m ² ）	账面价值（万元）	现状
1	湖贝路12号办公楼	商业、办公	2,003.19	109.33	已纳入城市更新范围
2	布心工业区厂房加工车间	厂房	1,599.03	32.99	已纳入城市更新范围
3	观澜厂房	厂房、宿舍	133,642.52	11,866.41	周边已启动城市更新
合计			137,244.74	12,008.73	

由于上述投资性房地产市场交易案例较多，市场交易较为活跃，宜采用市场法对其进行评估。

市场法是指将评估对象与在评估基准日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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求出比准价格；
- ⑨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=可比实例交易价格×正常交易情况/可比实例交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/可比实例房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/可比实例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/可比实例房地产个别因素值-应补地价

评估案例：

龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋，宿舍四、五栋

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

土地用途：工业用地

建筑面积：13977.6 m²

账面净值：11,676,634.40

竣工日期：1994年11月

房屋性质：非市场商品房

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与评估对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

案例情况说明表

项目名称	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
项目位置	观澜新田社区	观澜茜坑社区	观澜新田社区
交易时间	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	6500	16000	6300
用途	工业	工业	工业
交易价格(元/㎡)	7,692	7,813	7,460
产权状况	独立产权	独立产权	独立产权

将评估对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“评估对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

设定评估对象的各项影响因素比较系数为100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

评估对象及案例比较因素条件指数表

项目	待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）	/	7,692	7,813	7,460
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2017/9/30	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
区位状况因素	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	一般
	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	周边环境一般
	产业聚焦度	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区
	公共配套设施	配套较齐全	配套较齐全	配套较齐全	配套一般
实物状况因素	土地红线内基础设施	五通	五通	五通	五通
	总层/楼层	多层	多层	多层	多层
	面积大小	13,977.60	6,500.00	16,000.00	6,300.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	3	3	3	3
	装修状况	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修
权益状况因素	土地剩余年期修正	24.15	23	25	30
	城市更新因素	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

比较因素条件指数表

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		/	7692.31	7812.5	7460.32
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
区位状况因素	交通便捷度	100	100	100	97
	环境状况	100	100	100	98
	产业聚焦度	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	95
实物状	土地红线内基础设施	100	100	100	100

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
情况因素	总层/楼层	100	100	100	100
	面积大小	100	104	100	104
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
权益状况因素	土地剩余年期修正	100	98	102	109
	城市更新因素	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

因素比较修正系数表

项目		观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/97
	环境状况	100/100	100/100	100/98
	产业聚焦度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/95
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/100	100/100	100/100
	面积大小	100/104	100/100	100/104
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
权益状况因素	土地剩余年期修正	100/98	100/102	100/109
	城市更新因素	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.98	0.98	0.98

项目	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
比准价格	7538	7656	7311
权重	1/3	1/3	1/3
市场法评估结果	7,500		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即单价为 7,500 元/平方米。

应补地价的测算：由于评估对象为非市场商品房，根据深圳市规划与国土资源委员会《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》，该物业需补交地价，转为商品性质。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

根据国土部门测定的金额，应补地价款为 5,330,217.98 元。

则龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋，宿舍四、五栋的评估总值=市场法评估单价×面积-应补地价

=99,501,780.00 元（取整）

同理可得其他投资性房地产的评估价值如下：

序号	物业名称	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值 (万元)	评估值 (万元)	评估单价 (元/m ²)
1	湖贝路 12 号办公楼	商业、办公	2,003.19	109.33	8,149.46	40,682.41
2	布心工业区厂房加工车间	厂房	1,599.03	32.99	3,118.11	19,500.01
3	观澜厂房	厂房、宿舍	133,642.52	11,866.41	95,328.79	7,133.12
-	合计		137,244.74	12,008.73	106,596.36	

经查询，深圳地区 2004 年至 2017 年综合地价水平如下：



数据来源：中国地价监测网

（4）溢余资产

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超出维持正常经营的营业性现金外的富余现金，基准日的富余现金为 62,423.56 万元。

（5）未纳入合并范围的长期股权投资

未纳入合并范围的长期股权投资为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和深圳市多禧股权投资基金管理有限公司，评估结果为 5,168.61 万元。

单位：万元

公司名称	股权比例	评估值
珠海恒兴饲料实业有限公司	40%	3,044.50
双鸭山深粮中信粮食基地有限公司	51%	1,774.11
深圳市多禧股权投资基金管理有限公司	35%	350.00
合计		5,168.61

8、收益法评估结果

（1）企业价值的计算

企业价值=经营性资产价值+非经营性资产负债价值+溢余资产+未纳入合并范围的长期股权投资

$$=474,887.72 +62,423.56 +97,869.77 +5,168.61$$

$$=640,349.67 \text{（万元）}$$

（2）有息负债价值的确定

被评估单位评估基准日存在有息负债，金额为 37,624.52 万元，包括长期借款和短期借款。

（3）少数股东权益

少数股东权益为东莞市深粮物流有限公司和深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司的少数股东权益。

$$\text{少数股东权益}=\text{涉及少数股东权益评估值}\times\text{少数股东股权比}$$

经计算，少数股东权益价值为 15,170.50 万元。明细如下：

单位：万元

公司名称	收益法估值	少数股权比例	少数股东权益
深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司	475.78	30%	142.73
东莞市深粮物流有限公司	30,668.92	49%	15,027.77
合计			15,170.50

（4）股东全部权益价值

股东全部权益价值=企业价值－有息负债－少数股东权益

$$=640,349.67 -37,624.52 -15,170.50$$

$$=587,554.64 \text{（万元）}$$

（二）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

1、流动资产评估技术说明

（1）评估范围

被评估单位申报的各项流动资产具体包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：万元

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	65,671.45
2	应收账款	2,474.39
3	预付款项	278.14
4	其他应收款	138,736.69
5	存货	47,899.04
6	其他流动资产	2.48
流动资产合计		255,062.20

（2）评估技术说明

① 货币资金

被评估单位申报的货币资金包括现金和银行存款，账面价值合计为656,714,541.01元。

A. 现金

被评估单位评估基准日现金账面价值 82,175.78 元，为人民币、港币及美元现金。评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。评估人员以核实后账面值确认为评估值。对于库存现金中的外币，按评估基准日的国家外汇牌价中间价折算为人民币后的账面价值确认为评估值。

经上述评估，现金评估值 80,753.82 元，减值 1,421.96 元，减值率 1.73%。

B. 银行存款

为被评估单位存放在工商银行、中国银行、中国建设银行、农业发展银行深圳分行、农业银行、交通银行、招商银行、平安银行、上海银行、汇丰银行、营口银行等商业银行的存款，包括人民币存款和美元、港币存款。账面价值为 656,632,365.23 元。

对人民币银行存款的评估采取以被评估单位申报银行存款余额同银行对账单相核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，若余额平衡相符，则以被评估单位账面值作为评估值。

评估人员取得了列入评估范围的每户银行存款的对账单和余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行验证，计算平衡。经了解未达账项的形成原因等，没有发现影响净资产的事宜，且经核对被评估单位申报各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币银行存款以核实后账面值确认为评估值，外币存款按评估基准日的国家外汇牌价中间价折算为人民币后的账面价值确认为评估值。

银行存款的评估值为 656,631,579.04 元，减值 786.19 元。

货币资金评估值 656,712,332.86 元,评估减值 2,208.15 元,减值率 0.00%,减值原因由于外币汇率差异所致。

② 应收账款

应收账款核算内容为被评估单位应收的关闭企业清算形成的应收款项、租金、货款等。评估基准日账面价值 50,927,026.25 元,计提坏账准备 26,183,109.52 元,应收账款净值为账面价值 24,743,916.73 元。

评估人员通过核查账簿、原始凭证,在进行经济内容和账龄分析的基础上,了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠等情况,同时对金额较大的款项寄发了询证函。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则,并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值,同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下:

(1) 对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零;

(2) 对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值;

根据债务人的经营状况、历史催款情况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断,无充分证据表明无法收回,企业也未销账,故本次评估确定预计风险损失为零。

应收账款净额评估值 50,927,026.25 元,评估增值 26,183,109.52 元,增值率 105.82%。

③ 预付账款

被评估单位预付账款核算内容为被评估单位预付的货款,评估基准日账面原值为 2,781,396.93 元,计提坏账准备 0.00 元,账面价值为 2,781,396.93 元。

评估人员查阅了预付账款的有关合同、凭证和账簿，并向被评估单位财务负责人了解了预付账款形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函，对预付账款进行了相应的核实工作。

经核实发现，列入评估范围的预付账款账面值真实、合理，欠款单位信誉良好，预付账款所形成的资产或权益预期能够流入被评估单位，故在核实后确认其账面值为评估值。

根据债务人的经营状况、历史催款情况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，确定预计风险损失 0.00 元。

预付账款评估值 2,781,396.93 元，无增减值。

④ 其他应收款

其他应收款账面原值 1,441,161,967.00 元，计提坏账准备 53,795,048.00 元，其他应收款净值 1,387,366,919.00 元。核算内容主要包括与内部单位的往来款、关闭企业相关的款项、押金、备用金等项目。

评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解了其发生时间、欠款形成原因及单位清欠等情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函。

其他应收款项的评估，在核实无误的基础上，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，作为预计风险损失扣除后计算评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，由于没有充分证据表明其他应收款无法收回，企业也未核销相关坏账账，本次评估确定预计风险损失为零。

根据深粮集团与兴业食品贸易有限公司的协议，双方同意兴业食品贸易有限公司将其持有珠海恒兴饲料实业有限公司 25% 的股权转让给深粮集团，股权转让对价为深粮集团应收兴业食品贸易有限公司 2,500,000.00 元往来款。本次评估已在长期股权投资中已考虑受让股权，故将其他应收款中相应扣减 2,500,000.00 元。

其他应收款净额评估值 1,438,661,967.00 元，评估增值 51,295,048.00 元，增值率 3.70%，增值原因为未确认坏账准备。

⑤ 存货

被评估单位存货核算内容为在库周转材料、委托加工材料物质和库存商品，账面原值为 499,058,475.84 元，计提减值准备 20,068,096.93 元，账面净值为 478,990,378.91 元。

A. 在库周转材料

评估基准日在库周转材料账面余额 480,255.85 元，在库周转材料为油瓶、纸箱、标签等。评估基准日在库周转材料未计提跌价准备。

评估人员向被评估单位调查了解了在库周转材料的采购情况，出入库情况和核算方式等，在库周转材料均为自用材料。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对在库周转材料进行了抽盘，并对在库周转材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

评估人员通过查阅购销合同与发票及其他相关资料，核对了企业的在库周转材料按照采购成本入账，大部分为近期购进，在库周转材料账面值为含运费含进项税的价格，本次采用成本法进行评估，公式如下：

在库周转材料评估值=含税采购单价×实有数量

含税采购单价通过查询基准日市场的购置价扣减增值税后确定，实有数量通

过对原材料抽查盘点后确定。

在库周转材料评估值为 480,255.85 元，评估无增减值。

B. 委托加工物资

委托加工物质为油脂分公司委托加工的一级茶油，账面价值 2,424,529.49 元。

评估方法采用成本法，即以企业近期加工的物资价格或查询的市场价格作为计算评估值的依据。油脂分公司委托加工材料物资，加工时间不长，市值与账面值基本一致，按核实后的账面值确认为评估值，经评估，委托加工物资评估值 2,424,529.49 元。

C. 库存商品

评估基准日库存商品账面价值为 496,153,690.50 元，计提减值准备 20,068,096.93 元，账面净额为 476,085,593.57 元。主要为军供中心和购销分公司采购的大米、面粉、油脂等。

评估人员首先对库存商品的数量进行了核实，并对库存商品的库龄、保管状况及销售情况等进行了调查了解。企业库存管理良好、库存商品收发有序、产品无滞销、损坏、变质现象。评估人员核查了有关购入发票、明细清单及其他相关资料，确认其存在的真实性及账面价值的准确性，由于深粮集团为商贸企业，库存商品本次以审计后账面值确认为评估值。

存货净额评估值为 478,990,378.91 元，无增减值。

⑥ 其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值为 24,825.01 元，核算内容为留存的待抵税金。

评估人员核查了总账、明细账及相关凭证。在核实无误的基础上，以核实后

的账面值确认为评估值。

其他流动资产评估值 24,825.01 元，无增减值。

（3）评估结论

单位：万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	65,671.45	65,671.23	-0.22	-
2	应收账款	2,474.39	5,092.70	2,618.31	105.82
3	预付款项	278.14	278.14	-	-
4	其他应收款	138,736.69	143,866.20	5,129.50	3.70
5	存货	47,899.04	47,899.04	-	-
6	其他流动资产	2.48	2.48	-	-
流动资产合计		255,062.20	262,809.79	7,747.59	3.04

2、长期股权投资评估技术说明

（1）评估范围

长期股权投资合计账面值 377,149,958.87 元，计提减值准备 0.00 元，长期股权投资净额为 377,149,958.87 元，长期股权投资概况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	深圳市深粮置地开发有限公司	1989/8/10	100%	11,834.16
2	深圳市面粉有限公司	1991/3/20	100%	3,151.36
3	深圳市华联粮油贸易有限公司	1985/8/30	100%	3,055.64
4	深圳市深粮质量检测有限公司	2012/7/2	100%	800.00
5	深圳市深粮冷链物流有限公司	2015/3/24	100%	1,000.00
6	深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司	2014/12/31	70%	700.00
7	深圳市深粮多喜米商务有限公司	2014/1/29	100%	1,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
8	东莞市深粮物流有限公司	2013/5/15	51%	10,200.00
9	深粮仓储（营口）有限公司	2012/1/4	100%	100.00
10	双鸭山深粮中信粮食基地有限公司	2016/1/18	51%	2,295.00
11	海南海田水产饲料有限公司	2002/7/2	51%	510.00
12	珠海恒兴饲料实业有限公司	2001/11/20	40%	2,718.84
13	深圳市多禧股权投资基金管理有限公司	2017/9/1	35%	350.00
小计				37,715.00

（2）评估方法

对于控股的长期股权投资，适当分析收益法及资产基础法的适用性，对被评估单位进行整体评估。

序号	被投资公司名称	股权比例	采用的评估方法
1	深圳市深粮置地开发有限公司	100%	资产基础法、合并收益法
2	深圳市面粉有限公司	100%	资产基础法、合并收益法
3	深圳市华联粮油贸易有限公司	100%	资产基础法、合并收益法
4	深圳市深粮质量检测有限公司	100%	资产基础法、合并收益法
5	深圳市深粮冷链物流有限公司	100%	资产基础法、合并收益法
6	深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司	70%	资产基础法、合并收益法
7	深圳市深粮多喜米商务有限公司	100%	资产基础法、合并收益法
8	东莞市深粮物流有限公司	51%	资产基础法、合并收益法
9	深粮仓储（营口）有限公司	100%	资产基础法、合并收益法
10	双鸭山深粮中信粮食基地有限公司	51%	资产基础法
11	海南海田水产饲料有限公司	51%	资产基础法、合并收益法

对于参股长期股权投资按被评估单位提供基准日会计报表，根据企业投资时间及公司基准日经营状况，经过对其历年盈利状况及未来的发展前景的分析判断，在判断资产价值没有大的变动条件下，采用适当的评估方法进行评估，具体如下：

单位：万元

被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	采用的评估方法
珠海恒兴饲料实业有限公司	2001/11/20	15%	2,718.84	按报表净资产乘以持股比例
深圳市多禧股权投资基金管理有限公司	2012-9-28	35%	350.00	按账面价值

深圳市多禧股权投资基金管理有限公司为新设立的公司，无相关经营历史可供参考，目前也没有未来的经营计划及发展规划，不适合采用收益进行评估。

（3）被投资单位评估结果

① 评估结果汇总

根据上述分类原则，其评估结果如下表：

单位：万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估结果	采用方法
1	深圳市深粮置地开发有限公司	11,834.16	211,012.49	资产基础法
2	深圳市面粉有限公司	3,151.36	30,453.75	资产基础法
3	深圳市华联粮油贸易有限公司	3,055.64	13,426.22	资产基础法
4	深圳市深粮质量检测有限公司	800.00	1,204.78	资产基础法
5	深圳市深粮冷链物流有限公司	1,000.00	1,330.62	资产基础法
6	深圳市深粮贝格厨房食品供应链有限公司	700.00	831.44	资产基础法
7	深圳市深粮多喜米商务有限公司	1,000.00	2,189.00	资产基础法
8	东莞市深粮物流有限公司	10,200.00	13,831.22	资产基础法
9	深粮仓储（营口）有限公司	100.00	432.43	资产基础法
10	双鸭山深粮中信粮食基地有限公司	2,295.00	1,774.11	资产基础法
11	海南海田水产饲料有限公司	510.00	2,175.43	资产基础法
12	珠海恒兴饲料实业有限公司	2,718.84	3,044.50	按报表净资产乘以持股比例
13	深圳市多禧股权投资基金管理有限公司	350.00	350.00	按账面价值
-	合计	37,715.00	282,055.97	

按照资产基础法评估的长期股权投资中，标的公司长期股权投资-深粮置地

的账面价值为 11,834.16 万元，深粮置地 100% 股权按照资产基础法的评估结果为 211,021.49 万元，评估增值 199,187.33 万元，增值率 1683.16%；标的公司长期股权投资-海南海田账面价值为 510 万元，海南海田 100% 股权按照资产基础法的评估结果为 4,265.55 万元，按照标的公司直接持有其 51% 股权的比例计算，标的公司长期股权投资-海南海田的评估值为 2,175.43 万元，评估增值 1,665.43 万元，增值率 326.55%。关于在资产基础法下深粮置地与海南海田的评估范围、评估假设、评估过程、评估参数测算过程及依据、相关资产负债增减值情况及原因参见本章“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“（二）资产基础法”之“2、长期股权投资评估技术说明”之“（4）深粮置地评估情况”与“（5）海南海田评估情况”。

其中，深粮置地评估增值 199,187.33 万元，增值率 1683.16%，其评估增值主要是由投资性房地产与固定资产评估增值所引起的。深粮置地投资性房地产与固定资产的评估价值分别为 162,018.50 万元与 58,623.95 万元，两类资产的评估价值占深粮置地总评估值的 104.56%，其评估增值的原因主要是由于深粮置地评估范围内的房产购入时间较早，取得成本较低，受整体市场以及深圳房地产市场的影响，房产市场价格及租金价格快速上涨所引起的，具有合理性。关于深粮置地投资性房地产与固定资产的评估范围、评估方法、评估案例与评估结果参见本章“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“（二）资产基础法”之“2、长期股权投资评估技术说明”之“（4）深粮置地评估情况”之“③ 评估过程”之“III 投资性房地产”与“IV 房屋建筑物”。

海南海田 51% 的股权评估增值 1,665.43 万元，增值率 326.55%，其评估增值主要来自于两点，一是根据《深圳市属国有企业资产评估报告审核评价工作指引》的要求对应收账款坏账评估为零，导致应收账款评估值较账面价值有所增长，评估增值 2,516.32 万元；另一方面海南海田持有的房屋建筑物采用房地合一方式进行评估，由于土地取得时间及房屋建成时间较早，随着当地经济的发展和环境的改善，房地产增值，导致房屋建筑物与土地整体评估增值 1,045.55 万元，评估增值具有合理性。关于海南海田流动资产、房屋及建筑物、土地的评估范围、评估方法、评估案例与评估结果参见本章“三、选用的评估或估值方法和

重要评估或估值参数以及相关依据”之“（二）资产基础法”之“2、长期股权投资评估技术说明”之“（5）海南海田评估情况”之“③ 评估过程”之“I 流动资产”、“II 房屋建筑物”以及“IV 土地使用权”。

② 评估结论选择

资产基础法中长期股权投资评估值的选择，以采用方法评估结果乘以被投资单位的持股比率确定长期股权投资的价值。

（4）深粮置地评估情况

① 评估范围

深粮置地的评估范围是深圳市深粮置地开发有限公司的全部资产及负债。

标的公司申报的纳入评估范围的实物资产包括投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等，分布地点分别位于置地公司及深圳各区。具体范围参见本报告书本章“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“（二）资产基础法”之“2、长期股权投资评估技术说明”之“（4）深粮置地评估情况”之“③ 评估过程”。

② 评估假设

深粮置地的评估假设参见本报告书本章“二、对评估结论有重要影响的评估假设”。

③ 评估过程

I 流动资产

i 评估范围

纳入评估范围的流动资产为货币资金、应收账款和其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
货币资金	2.08
应收账款	17.22
其他应收款	63.94
合计	83.24

ii 评估方法

A 货币资金

a 库存现金

评估基准日库存现金账面价值为 3,082.30 元。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。外币现金以按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币的价值作为评估值。

库存现金评估值为 3,082.30 元。

b 银行存款

评估基准日，银行存款账面价值为 17,672.26 元，均为人民币存款。核算内容为企业在工商银行高新园南区支行的人民币存款。

评估人员取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实，银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 17,672.26 元，评估无增减值。

货币资金评估值为 20,754.56 元，评估无增减值。

B 应收账款

评估基准日应收账款账面余额为 173,973.00 元，核算内容为应收租金。评估基准日应收账款计提坏账准备 1,739.73 元，应收账款账面净额为 172,233.27 元。

评估人员向被评估单位调查了解了重要的客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，账面已计提的坏账准备评估为零元。

根据债务人的经营状况、历史催款情况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，无充分证据表明无法收回，企业也未销账，故本次评估确定预计风险损失为零。

应收帐款净额评估值为 173,973.00 元，评估增值 1,739.73 元，增值率 1.01%。

C 其他应收款

评估基准日其他应收款账面价值 639,399.97 元，核算内容为被评估单位其他各种应收及暂付款项，主要为保证金。评估基准日其他应收款未计提坏账准备，

其他应收款账面净额 639,399.97 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。其他应收款采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。账面已计提的坏账准备评估为零。

预计风险损失根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，评估师确认的预计风险损失为 0.00 元。

其他应收款净额评估值为 639,399.97 元，评估无增减值。

iii 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	2.08	2.08	-	-
应收账款	17.22	17.40	0.17	1.01
其他应收款	63.94	63.94	-	-
流动资产合计	83.24	83.41	0.17	0.21

流动资产评估值为 834,127.53 元，评估增值 1,739.73 元，增值率 0.21%。增值原因是由于应收账款不计提坏账准备，评估值等于账面原值，导致评估增值。

II 长期股权投资

i 评估范围

评估基准日置地公司有 1 家长期股权投资，长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资比例	认缴额(万元)	实缴额(万元)	备注
1	深圳市深粮物业管理有限公司	100%	500.00	500.00	
合计		100%	500.00	500.00	

ii 评估方法

评估人员首先对长期股权投资的经营状况进行了核实，并查阅了资产负债表、利润表、章程等，并选择合理的评估结果。

市场法需要在选择交易案例的基础上，对比分析被评估单位与交易标的公司的财务数据，并进行必要的调整，与收益法、资产基础法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的交易案例的交易背景、业务信息、财务资料等相对有限，且受交易实例限制，由于影响股权交易的隐性因素较多，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素。鉴于本次评估的目的，投资者更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，故不选取市场法进行评估。

被评估单位提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估单位所处行业的发展前景以及考虑到被评估单位可以合理预测未来年度的经营收益，被评估单位可持续经营且运用收益法评估的前提和条件均具备，本次收益法采用合并口径的经营数据来计算股东全部权益价值。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，具备资产基础法评估的条件。本次采用资产基础法对上述全部长期股权投资的资产进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益乘以持股比例确定该项长期投资的评估值，计算公式为：长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例。

iii 评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值(%)
1	深圳市深粮物业管理有限公司	500.00	567.07	13.41
合计		500.00	567.07	13.41

由于深粮物业自成立以来，经营情况良好，故评估增值。

III 投资性房地产

i 评估范围

深粮置地申报的投资性房产共 55 项，总面积共 196,892.05 平方米，截至评估基准日已办理市场商品房房产证房产 13 项，已办理非市场商品房房产证房产 42 项，已办理房产证房产其中 2 项房产证载权利人为深圳市粮食总公司，53 项房产证载权利人为深圳市粮食集团有限公司。具体情况如下：

序号	房地产名称	土地用途	产权类型	用途	建筑面积(m ²)	评估值(元)	评估方法
1	龙华新区观澜镇松元村第二栋(厂房A)一层-五层	工业用地	非市场商品房	出租	5,870.88	41,792,800.00	市场法
2	龙华新区观澜镇松元村第二栋(厂房B)一层-五层	工业用地	非市场商品房	出租	5,088.04	36,220,030.00	市场法
3	龙华新区观澜镇松元村第四栋(食堂)一层至二层	工业用地	非市场商品房	出租	2,283.72	16,257,030.00	市场法
4	龙华新区观澜镇松元村宿舍一栋1-7层	工业用地	非市场商品房	出租	3,627.38	25,822,080.00	市场法
5	观澜工业园(荔城厂房)厂房一、二栋,宿舍三栋	一类工业用地	非市场商品房	出租	7,788.98	55,447,100.00	市场法
6	龙华新区观澜街道松元村厂房一、二、三栋,宿舍四、五栋	一类工业用地	非市场商品房	出租	13,977.60	99,501,780.00	市场法
7	龙华新区观澜镇松元村厂房3-12栋,办公楼,宿舍2-7栋	一类工业用地	非市场商品房	出租	73,071.42	520,170,590.00	市场法
8	龙华新区观澜镇松元村厂房3-12栋,办公楼,宿舍2-7栋	一类工业用地	非市场商品房	出租			
9	龙华新区观澜街道松元路1#、2#厂房、宿舍楼	工业用地	非市场商品房	出租	18,070.00	128,634,190.00	市场法
10	龙岗区布吉镇杓妈岭轻工厂房1-4栋1-3层	工业仓储	市场商品房	出租	10,450.30	48,071,400.00	收益法
11	龙岗区布吉镇杓妈岭轻工厂房5-6栋1-3层	工业仓储	市场商品房	出租	5,224.40	24,032,200.00	收益法
12	龙岗区布吉镇杓妈岭宿舍1	工业用地	市场商品房	出租	2,767.11	12,728,700.00	收益法

序号	房地产名称	土地用途	产权类型	用途	建筑面积 (m ²)	评估值 (元)	评估方法
13	龙岗区布吉镇杓妈岭宿舍 2	工业用地	市场商品房	出租	2,052.14	9,439,800.00	收益法
14	罗湖区黄贝路景贝南 25 栋 1 号	住宅用地	市场商品房	出租	1,112.21	48,714,800.00	市场法
15	罗湖区南极路南华大厦主楼一层-三层 (C 座)	商业、办公、住宅	非市场商品房	出租	1,185.84	45,984,650.00	市场法
16	布心工业区厂房加工车间	工业仓储	市场商品房	出租	1,599.03	31,181,090.00	市场法
17	罗湖区贝丽路西、水贝二路南贝丽花园 21 栋底层南 1-7 轴	住宅用地	市场商品房	出租	159.44	5,692,010.00	市场法
18	福田区八卦路八卦岭商场宿舍 11 栋 1 楼南边东	商业、单身宿舍	市场商品房	出租	170.21	8,306,250.00	市场法
19	罗湖区新秀村 22 栋 106	住宅用地	市场商品房	出租	97.40	3,759,640.00	市场法
20	罗湖区东湖路鹏城花园 16 栋 108, 112	住宅、商业、办公	市场商品房	出租	83.23	3,237,650.00	市场法
21	罗湖区布心路布心单身宿舍楼 10 栋 410-424、113	住宅用地	市场商品房	出租	650.68	27,588,830.00	市场法
22	罗湖区布心路布心花园 14 栋 116-117	住宅用地	市场商品房	出租	168.60	8,496,260.00	市场法
23	罗湖区贝丽路西、水贝二路南贝丽花园 21 栋 701	住宅用地	市场商品房	出租	80.70	4,260,960.00	市场法
24	罗湖区宝安路日豪名园 8B3	商业性办公用地	非市场商品房	出租	61.44	2,423,090.00	市场法
25	罗湖区宝安路日豪名园 8B4	商业性办公用地	非市场商品房	出租	62.80	2,476,740.00	市场法
26	罗湖区宝安路日豪名园 8C1	商业性办公用地	非市场商品房	出租	71.59	2,823,420.00	市场法
27	南山区北环路以北直升机场南福粮仓库	仓库、办公、宿舍、配电房	非市场商品房	出租	9,353.64	106,032,060.00	收益法
28	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋一层	居住用地	非市场商品房	出租	810.30	37,059,510.00	市场法
29	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 201	居住用地	非市场商品房	出租	116.60	6,125,640.00	市场法
30	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 202	居住用地	非市场商品房	出租	116.60	6,125,640.00	市场法
31	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 203	居住用地	非市场商品房	出租	116.60	6,125,640.00	市场法
32	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 204	居住用地	非市场商品房	出租	116.60	6,125,640.00	市场法
33	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 703	居住用地	非市场商品房	出租	65.90	3,462,090.00	市场法
34	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 706	居住用地	非市场商品房	出租	65.90	3,462,090.00	市场法
35	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 803	居住用地	非市场商品房	出租	65.90	3,462,090.00	市场法
36	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号综合楼 8 栋 806	居住用地	非市场商品房	出租	65.90	3,462,090.00	市场法
37	罗湖区田贝四路田苑 5-11 号住宅楼 9 栋 101	居住用地	非市场商品房	出租	77.10	4,050,490.00	市场法
38	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 1-701	商住混合用地	非市场商品房	出租	73.50	4,057,910.00	市场法
39	罗湖区田贝三路综合楼 7 栋 3-202	商住混合用地	非市场商品房	出租	72.70	4,013,740.00	市场法

序号	房地产名称	土地用途	产权类型	用途	建筑面积 (m ²)	评估值（元）	评估方法
40	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-302	商住混合用地	非市场商品房	出租	72.70	4,013,740.00	市场法
41	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-402	商住混合用地	非市场商品房	出租	72.70	4,013,740.00	市场法
42	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-502	商住混合用地	非市场商品房	出租	72.70	4,013,740.00	市场法
43	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-602	商住混合用地	非市场商品房	出租	72.70	4,013,740.00	市场法
44	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-702	商住混合用地	非市场商品房	出租	72.70	4,013,740.00	市场法
45	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-201	商住混合用地	非市场商品房	出租	73.50	4,057,910.00	市场法
46	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-301	商住混合用地	非市场商品房	出租	73.50	4,057,910.00	市场法
47	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-401	商住混合用地	非市场商品房	出租	73.50	4,057,910.00	市场法
48	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-501	商住混合用地	非市场商品房	出租	73.50	4,057,910.00	市场法
49	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-601	商住混合用地	非市场商品房	出租	73.50	4,057,910.00	市场法
50	罗湖区田贝三路综合楼7栋3-701	商住混合用地	非市场商品房	出租	73.50	4,057,910.00	市场法
51	罗湖区田贝三路综合楼7栋底层	商住混合用地	非市场商品房	出租	557.10	32,365,070.00	市场法
52	光明新区公明街道深粮公明厂区厂房一至四,宿舍	工业用地	非市场商品房	出租	20,211.56	61,688,660.00	收益法
53	南山区北环路北侧嘉丽米厂仓库、宿舍、加工厂	仓储用地	非市场商品房	出租	1,249.00	11,129,700.00	收益法
54	南山区北环路北侧嘉丽米厂仓库、宿舍、加工厂	仓储用地	非市场商品房	出租	6,708.73	59,780,490.00	收益法
55	南山区北环路北侧嘉丽米厂仓库、宿舍、加工厂	仓储用地	非市场商品房	出租	468.78	4,177,240.00	收益法

ii 评估方法

根据资产评估准则规定，投资性房地产的评估方法有成本法、市场法、收益法等，资产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。

A 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，应采用收益法对其进行评估。

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：

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

公式中：

V—市场价值

A₁—租期内年纯收益

A₂—租期外年纯收益

r—折现率

g₁—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。

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

市场法是指将评估对象与在评估基准日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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- 1) 搜集交易实例；
- 2) 选取可比实例；
- 3) 建立价格可比基础；
- 4) 进行交易情况修正；
- 5) 进行交易日期修正；

- 6) 进行区域因素修正；
- 7) 进行个别因素修正；
- 8) 求出比准价格；
- 9) 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=可比实例交易价格×正常交易情况/可比实例交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/可比实例房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/可比实例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/可比实例房地产个别因素值。

iii 评估案例

案例一：罗湖区布心路布心花园 14 栋 116-117

房地产权证号：深房地字 2000224182-183 号

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

土地用途：住宅用地

建筑面积：168.60 m²

账面净值：16,974.48

竣工日期：1998 年 7 月

房屋性质：市场商品房

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与评估对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

项目名称	布心花园	布心花园	布心花园
项目位置	深圳市罗湖区布心路	深圳市罗湖区布心路	深圳市罗湖区布心路
交易时间	2017年10月	2017年10月	2017年9月
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	84	85	84
用途	住宅	住宅	住宅
竣工时间	1998年7月	1998年7月	1998年7月
交易价格(元/m ²)	51,190.00	52,352.00	51,785.00
产权状况	市场商品房	市场商品房	市场商品房

将评估对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“评估对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

表二：评估对象及案例比较因素条件指数表

设定评估对象的各项影响因素比较系数为100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

项目	待估房产116-117	布心花园	布心花园	布心花园
交易单价（元/平方米）	/	51,190	52,352	51,785
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2017/9/30	2017/10	2017/10	2017/9
区位状况因素	交通便捷度	距离公交站、地铁口300-600米	距离公交站、地铁口300-600米	距离公交站、地铁口300-600米
	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好
	教育配套设施	小学、中学	小学、中学	小学、中学
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全

项目		待估房产 116-117	布心花园	布心花园	布心花园
实物状况因素	土地红线内基础设施	五通	五通	五通	五通
	房屋朝向	南北	南	南北	西南
	总层/楼层	8/1	8/4	8/2	8/7
	面积大小	168.6	84	85	84
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	3	3	3	3
	装修状况	简装修	精装修	精装修	精装修
权益状况因素	他项权利状况	无	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

项目		待估房产 116-117	布心花园	布心花园	布心花园
交易单价（元/平方米）			51,190	52,352	51,785
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	房屋朝向	100	98.5	100	97
	总层/楼层	100	102	101	104
	面积大小	100	100	100	100

项目		待估房产 116-117	布心花园	布心花园	布心花园
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	102
权益状况因素	他项权利状况	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

表四：因素比较修正系数表

项目		布心花园	布心花园	布心花园
交易单价（元/平方米）		51,190	52,352	51,785
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	房屋朝向	100/98.5	100/100	100/97
	总层/楼层	100/102	100/101	100/104
	面积大小	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/102	100/102	100/102
权益状况因素	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.98	0.97	0.97
比准价格		50166	50781	50231
权重		1/3	1/3	1/3
市场法评估结果		50393		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即单价为 50393 元/平方米，则罗湖区布心路布心花园 14 栋 116-117 的评估总值为人民币 8,496,260.00 元。

案例二：龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋，宿舍四、五栋

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

土地用途：工业用地

建筑面积：13977.6 m²

账面净值：11,676,634.40

竣工日期：1994 年 11 月

房屋性质：非市场商品房

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与评估对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

项目名称	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
项目位置	观澜新田社区	观澜茜坑社区	观澜新田社区
交易时间	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	6500	16000	6300
用途	工业	工业	工业
交易价格(元/m ²)	7,692	7,813	7,460
产权状况	独立产权	独立产权	独立产权

将评估对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以

及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“评估对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

表二：评估对象及案例比较因素条件指数表

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		/	7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017年 9月30日	2017年 9月30日	2017年 9月5日	2017年 9月11日
区位状况因素	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	一般
	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	周边环境一般
	产业聚焦度	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区
	公共配套设施	配套较齐全	配套较齐全	配套较齐全	配套一般
实物状况因素	土地红线内基础设施	五通	五通	五通	五通
	总层/楼层	多层	多层	多层	多层
	面积大小	13,977.60	6,500.00	16,000.00	6,300.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	3	3	3	3
	装修状况	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修
权益状况因素	土地剩余年期修正	24.15	23	25	30
	城市更新因素	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		/	7692.31	7812.5	7460.32
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
区位状况因素	交通便捷度	100	100	100	97
	环境状况	100	100	100	98
	产业聚焦度	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	95
实物状况因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	总层/楼层	100	100	100	100
	面积大小	100	104	100	104
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
权益状况因素	土地剩余年期修正	100	98	102	109
	城市更新因素	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

表四：因素比较修正系数表

项目		观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/97
	环境状况	100/100	100/100	100/98
	产业聚焦度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/95

项目		观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	总层/楼层	100/100	100/100	100/100
	面积大小	100/104	100/100	100/104
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
权益状况因素	土地剩余年期修正	100/98	100/102	100/109
	城市更新因素	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.98	0.98	0.98
比准价格		7538	7656	7311
权重		1/3	1/3	1/3
市场法评估结果		7,500		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即单价为 7,500 元/平方米。

应补地价的测算：由于评估对象为非市场商品房，根据深圳市规划与国土资源委员会《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》，该物业需补交地价，转为商品性质。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

根据国土部门测定的金额，应补地价款为 5,330,217.98 元。

则龙华新区观澜街道松元厂房一、二、三栋，宿舍四、五栋的评估总值=市场法评估单价×面积-应补地价

=99,501,780.00 元（取整）

案例三：南山区北环路以北直升机场南福粮仓库

房地产权证号：深房地字第 4000468529 号

土地用途：仓库、办公、宿舍、配电房

房屋用途：仓库楼、办公楼、宿舍楼

建筑面积：9,353.64 m²

竣工日期：2002 年 8 月 27 日

账面净值：15,462,688.64 元

估算有效毛收益：

委估房地产的收益主要是租金的收入，租赁期内按合同约定的租金确定租金收入，租赁期外按客观租金确定租金收入，根据被评估单位提供的租赁合同，委估房地产租赁期内情况如下：

建筑名称	建筑面积 (m ²)	租赁期限	评估基准日平均租金 (元/M ²)	租金增长率
福粮仓库仓库楼、办公楼、宿舍楼	9,353.64	2016/1/31-2021/1/31	63.00	3%

根据调查评估对象及其附近类似物业租金水平，基准日市场客观租金与企业实际租金接近，年租金增长率一般在 2-5%，根据上述情况，确定租期外房地产租金情况如下：

建筑名称	建筑面积 (m ²)	租赁期限外	起始租金元/m ²	年增长率	空置率
福粮仓库仓库楼、办公楼、宿舍楼	9,353.64	2017/10/1-2069/9/12	70	2.5%	5%

a 确定收益年限

评估对象房屋竣工于 2002 年 8 月，土地年限为 70 年，到期日为 2069 年 9 月 12 日，土地剩余年限与房屋经济寿命年限相当，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，评估对象土地剩余使用年限为 51.95 年，则评估对象的收益年限按土地

剩余年限 51.95 年确定收益年限。

建筑名称	建筑面积 (m ²)	租赁期内租赁年限	租赁期外租赁年限	合计
福粮仓库仓库楼、办公楼、宿舍楼	9,353.64	3.3	48.6	51.95

b 确定折现率

折现率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行 1 年期存款利率 1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-4%	5-7%	8-10%

租期内风险调整值取 4%，确定租期内项目报酬率 5.5%，由于评估对象处于南山，邻近科技园，随着片区城区的发展，出租收益保障度较高，整体风险等级为中风险，因此租期外取中风险调整值为 5.5%，确定租期外项目报酬率为 7.00%。

c 收益法计算过程

单位：元

项目		租期内	租期外
基本信息和 计算参数	建筑面积 (m ²)	9,353.64	
	分摊土地面积 (m ²)	5,007.30	
	原建购价 (元)	26,758,712.27	
	收益年限 (n)	3.3	48.6
	折现率 (Y)	5.50%	7.00%
	月租金(元/m ²) [含税口径]	63	70
	年递增率(g)	3%	2.5%

项目		租期内	租期外	
空置率 [根据市场调查确定]		0%	5%	
1	月租金收益	月租金×建筑面积（不含税）	558,991	623,576
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	0	31,179
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	6,707,897	7,108,766
4	扣减项目	A+B+D+E+F+G+H+I	626,681	664,363
	A. 房产税	原建购价×70%×1.2%	224,773	224,773
	B. 土地使用税	分摊土地面积×税额	25,037	25,037
	C. 增值税	年租金×5%	335,395	355,438
	D. 教育费附加	流转税×5%	16,770	17,772
	E. 城市建设维护税	流转税×7%	23,478	24,881
	F. 印花税	年租金×0.1%	6,708	7,109
	G. 管理费	年租金×2.5%	167,697	187,073
	H. 维修费	年租金×2%	134,158	149,658
	I. 保险费	房屋重置成本×0.1%	28,061	28,061
5	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	6,081,215.89	6,444,403.39
6	收益现值	年租金纯收益 /(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y))^n)	18,688,344	100,141,450
7	收益单价	收益总值÷建筑面积	12,704.12	
8	评估单价	根据经验综合确定	12,700	
9	评估总值	评估单价×建筑面积	118,791,200	
10	应补地价	根据国土部门核定金额	12,759,139.00	
11	评估结果	9-10（取整）	106,032,060.00	

经以上评估过程，福粮仓库评估总值为 106,032,060.00 元。

iv 评估结果

评估对象房产评估结果及增减值情况如下表：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	------	-----	------

1	投资性房地产	16,941.55	162,018.50	145,076.95	856.34
合计		16,941.55	162,018.50	145,076.95	856.34

投资性房地产账面值为 169,415,502.96 元，评估值为 1,620,185,040.00 元，评估增值 1,450,769,537.04 元，增值率为 856.34%。评估增值主要是由于房产购入时间较早，取得成本较低，受整体市场以及深圳房地产市场的影响，房产市场价格及租金价格快速上涨。

IV 房屋建筑物

i 评估范围

深粮置地纳入评估范围的房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面值
固定资产-房屋建筑物	8,732.88
房屋建筑物类合计	8,732.88

深粮置地申报的房屋建筑物共 12 项，总面积为 57,238.94 平方米，截至评估基准日全部为非市场商品房，其中 8 项房产无证，4 项办理了非市场商品房权证，一项房屋改造工程，分别位于南山松坪山曙光库和罗湖宝安北路笋岗仓库。具体情况如下：

序号	房地产名称	房产证号	用途	产权类型	建筑面积 (m ²)
1	储备库 2 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,066.52
2	储备库 3 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,066.52
3	储备库 4 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,070.28
4	储备库 5 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,070.28

序号	房地产名称	房产证号	用途	产权类型	建筑面积 (m ²)
5	储备库 6 号库	无证	仓库	非市场商品房	6,070.28
6	储备库综合楼	无证	综合楼	非市场商品房	3,681.54
7	储备库单身宿舍	无证	宿舍	非市场商品房	2,123.23
8	储备库食堂及其他	无证	食堂及其他	非市场商品房	1,610.68
9	笋岗仓库	深房地字第 2000394501 号	仓储	非市场商品房	5,963.87
10	笋岗仓库 823 仓	深房地字第 2000394501 号	仓储	非市场商品房	11,655.00
11	笋岗仓库 819 第一层	深房地字第 2000394483 号	仓储	非市场商品房	962.86
12	笋岗油库	深房地字第 2000394502 号	仓储	非市场商品房	897.88

ii 评估方法

根据资产评估准则规定，房屋建筑物的评估方法有成本法、市场法、收益法等，资产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。

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，应采用收益法对其进行评估。

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—一年纯收益

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：

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

公式中：

V—市场价值

A₁—租期内年纯收益

A₂—租期外年纯收益

r—折现率

g₁—租期内纯收益每年递增比率

g₂—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。

iii 评估案例

案例：曙光仓库 2 号库

房地产权证号：未办证

土地用途：仓库

建筑面积：6,066.52m²（依据测绘报告）

竣工日期：1998 年 6 月

账面净值：12,893,534.76 元

估算有效毛收益：

委估房地产的收益主要是租金的收入，根据市场租金情况，委估房地产租赁期内情况如下：

建筑名称	建筑面积(m ²)	收益期限	起始租金	年增长率	空置率
曙光仓库 2 号库	6,066.52	2017/10/1-2045/11/30	45.00	5%	5%

A 确定收益年限

评估对象房屋竣工于 1998 年 6 月，土地到期日为 2045 年 11 月 30 日，土地

剩余年限短于房屋经济耐用年限，根据孰短原则，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，评估对象土地剩余使用年限为 28.17 年，则评估对象的收益年限按土地剩余年限 28.17 年确定收益年限。

B 确定折现率

折现率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行 1 年期存款利率 1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-4%	5-7%	8-10%

评估对象处于南山区，随着片区区域的发展，仓储用房日趋稀缺，出租收益保障度较高，整体风险等级为中风险，因此取中风险调整值为 5.5%，确定项目折现率为 7.00%。

C 收益法计算过程

		项目	数量
基本信息和计算参数		建筑面积（m ² ）	6,066.52
		分摊土地面积（m ² ）	4,319.27
		原建购价（元）	19,373,599.78
		收益年限（n）	28.2
		折现率（r）	7.00%
		月租金（元/m ² ） [含税口径]	45
		年递增率（g） [根据市场调查确定]	5%
		空置率 [根据市场调查确定]	5%
1	月租金收益	月租金×建筑面积（不含税）	259,994

项目		数量	
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	13,000
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	2,963,928
4	扣减项目	A+B+D+E+F+G+H+I	703,403
	A. 房产税	原建购价×70%×1.2%	162,738
	B. 土地使用税	分摊土地面积×税额	21,596
	C. 增值税	年租金×5%	148,196
	D. 教育费附加	流转税×5%	7,410
	E. 城市建设维护税	流转税×7%	10,374
	F. 印花税	年租金×0.1%	2,964
	G. 维修费	年租金×10%	311,992
	H. 管理费	年租金×5%	155,996
	I. 保险费	房屋重置成本×0.1%	30,333
5	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	2,260,525
6	收益现值	年租金纯收益/(Y-g)× (1-((1+g)/(1+Y))^n)	46,595,649
7	收益单价	收益总值÷建筑面积	7,680.79
8	评估单价	根据经验综合确定	7,700
9	评估总值	评估单价×建筑面积	46,712,200.00
10	应补地价	根据基准地价相关标准计算	3,408,410.78
11	评估总值（取整）	总值-需补地价	43,303,790.00

经以上评估过程，曙光仓库2号库评估总值为43,303,790.00元。

iv 评估结果

房屋建(构)筑物评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面值	评估净值	评估增减值	增减值率%
固定资产-房屋建筑物	8,732.88	58,543.63	49,810.75	570.38
房屋建筑物类合计	8,732.88	58,543.63	49,810.75	570.38

房屋建筑物账面价值为 87,328,777.94 元，评估价值为 585,436,310.00 元，评估增值 498,107,532.06 元，增值率为 570.38%。评估增值主要是由于房产建构时间较早，成本较低，受整体市场以及深圳房地产市场的影响，房产市场租金价格快速上涨。

V 机器设备

i 评估范围

纳入本次评估范围的机器设备包括电子设备，账面原值为 10,511,121.02 元，未计提减值准备，账面净值为 2,013,210.37 元，具体情况如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	净值
机器设备	918.24	178.83
车辆	85.51	8.55
电子设备	47.37	13.94
设备类合计	1,051.11	201.32

机器设备共 22 项，主要为电梯、变压器、发动机等企业租赁房产内使用的设备及罐装机、喷码机、油罐等深圳市粮食集团有限公司油脂分公司生产使用的设备，截至评估基准日，上述设备存放于深粮置地各租赁房产内以及深圳市粮食集团有限公司油脂分公司内。

车辆共 4 项，包括尼桑轻型客车、捷达轿车、别克商务车、商务轿车，车辆维护较好，可以满足日常运输需要。

电子设备共 81 项，主要为企业经营所必需的办公类和电子类设备，主要包括电脑、打印机、空调等，目前使用状态正常。

ii 评估方法

机器设备评估主要采用成本法。公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

A 重置全价的确定

本次评估范围中的机器设备，重置全价一般包括设备购置价、运杂费。置地公司为一般纳税人，置地公司当前收入为租赁收入，增值税采用简易征收政策，不可抵扣增值税，因此本次评估的机器类设备重置价为含税价。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费

购置价。主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

运杂费。运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。若设备购置价中包含运杂费，则不在单独考虑；否则参考国内运杂费计算，公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

车辆重置全价=车辆购置价(含税)+车辆购置税+牌照费

B 综合成新率的确定

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%

对于电子设备、办公设备等小型设备，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。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于车辆依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑；经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。确定理论成新率后，再结合现场勘察情况进行调整。若勘查结果与理论成新率一致，不做调整。公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{或者使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

C 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

iii 评估结果

设备类的评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	减值	原值	净值
机器设备	918.24	178.83	207.06	35.04	-711.18	-143.80	-77.45	-80.41
车辆	85.51	8.55	42.84	33.48	-42.67	24.93	-49.90	291.52
电子设备	47.37	13.94	21.70	11.80	-25.67	-2.13	-54.20	-15.30
设备类合计	1,051.11	201.32	271.60	80.32	-779.52	-121.00	-74.16	-60.11

机器设备评估减值，主要是由于有大量设备并入房产评估且设备购置时间距评估基准日较远，随着技术进步，机器设备的产品价格处于下降趋势，重置价较低，导致评估减值。

车辆评估增值，主要是评估时所采用的设备经济寿命年限高于企业设备折旧年限，导致评估采用的成新率较高。

电子设备评估减值，主要是由于电子产品更新较快，重置价较低，导致评估减值。

VI 其他无形资产

i 评估范围

其他无形资产为 8 项商铺使用权，商铺分别位于深圳市福田区农批市场、梅林农批市场、布吉农批市场，具体情况如下：

无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限	账面价值（元）	商铺面积m ²
福田农批市场	1997-6	50.00	29	620,040.20	39.24
农批市场 207F	1997-6	50.00	29	238,203.13	39.24
粮丰公司梅林铺位	1997-6	50.00	29	182,367.20	39.24
罗湖公司梅林铺位	1997-6	50.00	29	178,665.44	39.24
荔城公司梅林铺位	1997-6	50.00	29	201,166.02	39.24
储运公司梅林铺位	1997-6	50.00	29	194,095.02	39.24
储运公司布吉铺位	1997-6	50.00	29	200,688.60	39.24
福田公司福田农批市场	1997-6	50.00	29	139,284.94	39.24

委估商铺使用权是深粮置地通过长期租赁取得，租金一次性支付。目前委估商铺置地公司对外出租。

ii 评估方法

对商铺使用权采用收益法进行评估。

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。

收益法计算公式：

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

式中：

V—市场价值

A—年纯收益

r—折现率

g—租期内、外纯收益每年递增比率

n—获取纯收益的持续年限

具体测步骤：

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；

求取报酬率或资本化率等；

选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

iii 评估案例

案例：福田农批市场

A 估算有效毛收益

委估商铺使用权的收益主要是租金的收入，通过查阅租赁合同及调查评估对象及其附近类似物业租金水平，租金为 5000 元/铺位，年增长率一般为每年递增 2%，则商铺使用权租金情况如下：

建筑名称	建筑面积 (m ²)	平均租金	年增长率	空置率
商铺	39.24	5000 元/铺位	2%	5%

B 确定收益年限

评估对象租赁期限为 50 年，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，评估对象剩余使用年限为 29 年，则评估对象的收益年限按剩余年限 29 年确定。

C 确定折现率

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行 1 年期存款利率 1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	3-4%	5-7%	8-10%

评估对象处于福田区下梅林农批市场，随着片区城区的发展，出租收益保障度较高，但由于商铺是通过租赁取得使用权，存在一定的风险，确定风险调整值为 5.5%，则报酬率为 7%。

D 收益法计算过程

单位：元

序号	基本信息和计算参数	建筑面积（m ² ）	39.24
		收益年限（n）	29.00
		报酬率（Y）	7.00%
		月租金（元/个）[不含税租金]	4,761.90
		年递增率（g）[根据市场调查确定]	2.0%
		空置率[根据市场调查确定]	5.0%
1	月租金收益	月租金	4,761.90
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	238.10
3	年租金收益	（月租金收益-空置损失收益）×12	54,285.71
4	扣减项目	A+B+C+D	4,897.14
	A. 城市建设维护税	增值税×7%	190.00
	B. 教育费附加	增值税×5%	135.71
	C. 管理费	年租金×3%	1,714.29
	D. 维修管理费	年租金×5%	2,857.14
5	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	49,388.57
6	收益总值	年租金纯收益/(Y-g)×(1-((1+g)/(1+Y)) ⁿ⁺⁶)	767,300.00

经以上评估过程，该商铺使用权的评估值为 767,300.00 元。

iv 评估结果

其他无形资产账面值 1,954,510.55 元，评估增值 4,183,889.45 元，增值率 214.06%。增值原因为商铺使用权取得成本较低，其收益按目前的租金水平计算远高于其取得成本，从而导致无形资产-商铺使用权评估增值。

VII 长期待摊费用

评估基准日长期待摊费用账面价值为 2,879,548.38 元。核算内容为置地公司的各房产装修、维修工程费用。

对于工程费用，评估人员查阅相关凭证、支付发票及其他相关资料，复核其

真实性、账面价值的准确性及摊销是否正确。经核实，被评估单位长期待摊费用账面值真实、准确，摊销正确、合理，评估以核实无误后的账面值确认评估值。

长期待摊费用的评估值为 0 元，评估减值 2,879,548.38 元，减值率 100%，原因是由于长期待摊费用均为投资性房地产和房屋建筑物中房产维修装修改造费用等，与房屋一同评估，故评估为零，导致评估减值。

VIII 流动负债

i 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
预收账款	1.44
应付职工薪酬	547.58
应交税费	368.01
其他应付款	9,978.50
流动负债合计	10,895.53

ii 评估方法

A 预收账款

评估基准日预收账款账面价值为 14,404.00 元。主要为预收的租金。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 14,404.00 元。

B 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 5,475,831.32 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括职工工资、年金缴费、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 5,475,831.32 元，评估无增减值。

C 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 3,680,124.87 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各增值税、所得税、城建税及教育费附加等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 3,680,124.87 元，评估无增减值。

D 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 99,784,988.92 元，核算内容为被评估单位发生业务收取的押金、工程保修金、应付的水电费、代收租金和与关联单位的往来款。

评估人员向被评估单位了解了其他应付款形成的原因，对明细账与总账进行了核对，查阅了相关入账凭证并进行了核对。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 99,784,988.92 元，评估无增减值。

iii 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
预收账款	1.44	1.44	-	-
应付职工薪酬	547.58	547.58	-	-
应交税费	368.01	368.01	-	-
其他应付款	9,978.50	9,978.50	-	-
流动负债合计	10,895.53	10,895.53	-	-

流动负债账面值 108,955,349.11 元，评估值 108,955,349.11 元，评估无增减值。

④ 资产基础法评估结论

深圳市深粮置地开发有限公司评估基准日总资产账面值为 27,557.92 万元，评估值为 221,908.02 万元，评估增值 194,350.10 万元，增值率 705.24%；

总负债账面值为 10,895.53 万元，评估值为 10,895.53 万元，无增减值；

净资产账面值为 16,662.39 万元，评估值为 211,012.49 万元，评估增值 194,350.10 万元，增值率 1,166.40%。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

单位：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	83.24	83.41	0.17	0.20
二、非流动资产	2	27,474.68	221,824.61	194,349.93	707.38

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%
其中：长期股权投资	3	500.00	568.32	68.32	13.66
投资性房地产	4	16,941.55	162,018.50	145,076.95	856.34
固定资产	5	8,934.20	58,623.95	49,689.75	556.17
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	810.98	613.84	-197.14	-24.31
其中：土地使用权	9	615.53	0.00	-615.53	-100.00
其他非流动资产	10	287.95	0.00	-287.95	-100.00
资产总计	11	27,557.92	221,908.02	194,350.10	705.24
三、流动负债	12	10,895.53	10,895.53	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	10,895.53	10,895.53	0.00	0.00
净资产	15	16,662.39	211,012.49	194,350.10	1,166.40

⑤ 深粮置地置入上市公司的原因及合理性

I 深粮置地历史收入情况

深粮置地主要从事租赁业务，报告期内深粮置地历史收入及占比情况如下：

单位：万元

项目	年度	2015年	2016年	2017年	2018年1-3月
总收入	金额	361,554.81	721,964.45	1,051,710.66	237,028.93
合并租赁收入	金额	6,015.64	7,034.98	7,798.49	2,094.79
	占总收入比	1.7%	1.0%	0.7%	0.9%
深粮置地租赁收入	金额	4,065.65	4,632.49	4,947.44	1,278.47
	占租赁收入比	68%	66%	63%	61%

II 深粮置地置入上市公司的原因及合理性

深粮置地设立至今，其承担接收深粮集团及相关关停公司的物业资产，并对

资产权属进行完善、管理，系集团内部物业管理的专门化公司，负责整个集团物业的管理、维护、租赁业务。

2017年，深圳市国有资产管理委员会对深粮集团的主业范围进行了备案，物业管理、物业租赁是深粮集团的主业之一，深粮置地是深粮集团重要的子公司之一。

深粮置地的房屋建筑物包括笋岗仓库和曙光仓库，是整个深粮集团重要的生产经营性用房，将深粮置地公司置入上市公司有利于标的公司的资产和业务的完整性。其次，深粮集团着力打造集供应链解决方案、物流配送、电子商务、信息化仓储等增值服务于一体的现代粮食流通综合服务平台，深粮置地存量的房地产将是企业未来发展的重要物质保障。同时，投资性房地产作为稳定的收入来源，随着深圳市城市的发展和功能升级，土地资源将日趋稀缺，投资性房地产具有较好的保值增值性，有利于提高上市公司的抗风险能力、增强上市公司的盈利能力。

标的公司十三五发展战略中，计划以深粮置地为平台，充分利用储备库储粮技术和管理方法优势，发展深圳市外的粮食储备库、粮油产品物流节点业务，将粮食储备业务拓展至深圳市外。

2017年9月4日，深圳市国资委出具《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），同意上市公司通过发行股份的方式，将深粮集团整体注入上市公司。

此外，上市公司设有子公司深宝物业，同时也从事物业管理租赁业务，深粮物业作为标的公司的重要子公司纳入上市公司后，将与上市公司原物业租赁业务形成协同效应。

综上，深粮置地构成标的公司业务链的重要环节，同时也能有效提高上市公司、标的公司抗风险、稳定收益的能力，因此，将深粮置地置入上市公司具有必要性和合理性。

（5）海南海田评估情况

① 评估范围

海南海田的评估范围是海南海田水产饲料有限公司的全部资产及负债。

标的公司申报的纳入评估范围的实物资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、土地使用权等。具体范围参见本报告书本章“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“（二）资产基础法”之“2、长期股权投资评估技术说明”之“（5）海南海田评估情况”之“③ 评估过程”。

② 评估假设

海南海田的评估假设参见本报告书本章“二、对评估结论有重要影响的评估假设”。

③ 评估过程

I 流动资产

i 评估范围

本次评估涉及的流动资产具体包括货币资金、应收账款、预付账款和其他应收款。上述资产在评估基准日的账面值如下所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
货币资金	0.12
应收账款原值	2,516.32
应收账款坏账准备	2,516.32
应收账款净值	-
预付账款	1.02
其他应收款原值	432.40
其他应收款坏账准备	-
其他应收款净值	432.40

科目名称	账面价值
合计	433.54

ii 评估方法

A 货币资金

评估基准日货币资金为人民币现金，库存现金账面价值为 1,231.65 元。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

经上述评估，库存现金评估值为 1,231.65 元，无增减值。

货币资金评估值为 1,231.65 元，无增减值。

B 应收账款

评估基准日应收账款账面余额为 25,163,229.09 元，核算内容为应收饲料款。评估基准日应收账款计提坏账准备为 25,163,229.09 元，应收账款账面净额为 0.00 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1) 对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

(2) 对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(3) 对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。

预计风险损失根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断。在预计风险损失的判断过程中，评估师与被评估单位进行了充分的沟通交流，没有充分证据表明相关坏账准备无法收回，本次评估预计风险损失为零元。

应收账款评估值为 25,163,229.09 元，评估增值 25,163,229.09 元。

C 预付账款

评估基准日预付账款账面价值为 10,166.90 元，核算内容为企业预付的设备款、运输费、加油卡预充值。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 10,166.90 元，无增减值。

D 其他应收款

评估基准日其他应收款账面价值 4,323,964.73 元，核算内容为企业与母公司深圳市粮食集团有限公司之间的往来款。评估基准日其他应收款计提坏账准备 0.00 元，其他应收款账面净额为 4,323,964.73 元。

评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解了其发生时间、欠款形成原因及单位清欠等情况。

其他应收款项的评估，在核实无误的基础上，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，作为预计风险损失扣除后计算评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断，确定预计风险损失零元。

其他应收款评估值为 4,323,964.73 元，无增减值。

iii 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	0.12	0.12	-	-
应收账款	-	2,516.32	2,516.32	-
预付账款	1.02	1.02	-	-
其他应收款	432.40	432.40	-	-
合计	433.54	2,949.86	2,516.32	580.42

流动资产账面值为 4,335,363.28 元，流动资产评估值为 29,498,592.37 元，评估增值 25,163,229.09 元，增值率 580.42%；评估增值原因为对于企业因账龄所计提的应收账款坏账准备评估为零元，导致评估增值。

II 房屋建筑物

i 评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产为房屋建筑物和构筑物。房屋建(构)

筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目	账面原值	账面净值
房屋建筑物	241.06	155.64
构筑物	147.71	65.32
合计	388.77	220.96

房屋建(构)筑物主要包括房屋建筑物、构筑物。

本次纳入评估范围的房屋建筑物包括办公楼、生产车间、仓库、员工宿舍等，共 7 项，房屋建筑物主要以砖混结构为主，部分为混合、钢混结构。截止至评估基准日，均能正常使用。

企业位于海口市桂林洋农场工业开发区的 7 项房屋建筑物均已取得房地产权证，共计面积 7,143.13 平方米，具体情况如下表：

序号	名称	用途	结构	层数	面积m ²	建成日期	他项 债权	房地产权证编号
1	办公楼	办公	砖混	三层	775.47	2003/8/20	无	海房字第 HK049433 号
2	生产车间	生产	钢混	六层	1631.26	2003/8/20	无	海房字第 HK049431 号
3	成品仓	生产	混合	一层	1787.19	2003/8/20	无	海房字第 HK049434 号
4	原料仓	生产	混合	一层	1787.19	2003/8/20	无	海房字第 HK049435 号
5	包装物仓库	生产	混合	一层		2004/10/22	无	
6	员工宿舍	住宅	砖混	三层	1162.02	2004/10/22	无	海房字第 HK049432 号
7	宿舍楼	住宅	砖混	三层		2003/8/20	无	

本次纳入评估范围的构筑物包括围墙、大门、食堂、门卫室等，共 9 项，均位于海口市桂林洋农场工业开发区内。截止至评估基准日，均能正常使用。

纳入评估范围内的房屋建(构)筑物有 7 项已办理房产证，房产证载权利人均均为海南海田水产饲料有限公司，全部位于海口市桂林洋农场工业开发区内。

房屋建(构)筑物所占用的土地为海南海田公司经营和生产用地，土地使用权

性质为出让，并已办理了土地使用权证，土地使用权证编号分别为琼山籍国用(2002)第 25-0198 号、琼山籍国用(2002)第 25-0100 号、琼山籍国用(2002)第 25-02234 号。

ii 评估方法

根据评估准则规定，房屋建(构)筑物评估方法有成本法、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。

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。

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。

对于有长期租约的收益法计算公式：

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

公式中：

V—市场价值

A₁—租期内年税后净收益

A₂—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。

iii 评估案例

案例：房屋建筑物

权利人名称：海南海田水产饲料有限公司

土地用途：工业用地

建筑面积：7,143.13 m²

房产证号：海房字第 HK049433 号、海房字第 HK049431 号、海房字第 HK049434 号、海房字第 HK049435 号、海房字第 HK049432 号

竣工日期：2003年8月20日

A 估算有效毛收益

委估房地产的收益主要是租金的收入，租赁期内按合同约定的租金确定租金收入，租赁期外按客观租金确定租金收入，根据委托方提供的租赁合同，委估房地产租赁期内情况如下：

建筑名称	建筑 面积 (m ²)	租赁期限	评估基准日 平均租金	租金增长率	年增 长率
海南海田房屋 建筑物	7,143.13	2013/8/1-2 018/9/30	9.52元/平方米 (含税)	2个合同，平均年递 增率为4.65%	4.65%

根据调查估价对象及其附近类似物业租金水平，基准日市场客观租金与企业实际租金接近，年增长率一般为每年递增3-5%，根据上述情况，确定租期外房地产租金情况如下：

建筑名称	建筑 面积 (m ²)	租赁期限外	起始租金	年增 长率	空置 率
海南海田房 屋建筑物	7,143.13	2018/9/30-2052/12/31	10.5元/平方米 (含税)	4.65%	5%

B 确定收益年限

评估对象房屋竣工于2003年，土地到期日为2052年12月31日，土地剩余年限短于房屋经济耐用年限，根据孰短原则，于评估基准日2017年9月30日，评估对象土地剩余使用年限为35.25年，则评估对象的收益年限按土地剩余年限35.25年确定收益年限。

建筑名称	建筑 面积 (m ²)	租赁期内租赁年限	租赁期外收益年限	合计
海南海田房屋建筑物	7,143.13	1.00	34.25	35.25

C 确定报酬率

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行1年期存款利率1.50%。

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-5%	6-7%	8-10%

评估对象位于海口市桂林洋经济开发区，海南省“五大”省级开发区之一，是海口市“东进”战略的重点发展区域；评估对象位于桂林洋大道和白驹大道交汇处附近，地理位置优势显著，未来出租收益保障度较高，整体风险等级为低风险，因此取低风险调整值租期内为 2.5%，租期外为 4.5%，即租期内折现率为 4%，租期外为 6%。

收益法计算过程如下：

单位：元

项目		租期内	租期外	
基本信息和计算参数	建筑面积 (m ²)	7,143.13		
	分摊土地面积 (m ²)	22,511.67		
	原建购价 (元)	4,901,977.50		
	收益年限 (n)	1.00	34.25	
	折现率 (r)	4.00%	6.00%	
	月租金(元/m ²) (含税)	9.52	10.50	
	年递增率(g) [根据市场调查确定]	4.65%	4.65%	
	空置率[根据市场调查确定]	0%	5%	
1	月租金收益	月租金×建筑面积 (不含税)	64,761.90	71,431.30
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	0.00	3,571.57
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	777,142.86	814,316.82
4	扣减项目	A+B+D+E+F+G+H+I	247,603.94	253,724.49
	A. 房产税	原建购价×70%×1.2%	41,176.61	41,176.61
	B. 土地使用税	分摊土地面积×税额	112,558.35	112,558.35
	C. 增值税	年租金×5%	38,857.14	40,715.84

项目			租期内	租期外
	D. 教育费附加	流转税×5%	1,942.86	2,035.79
	E. 城市建设维护税	流转税×7%	2,720.00	2,850.11
	F. 印花税	年租金×0.1%	777.14	814.32
	G. 管理费	年租金×3%	23,314.29	25,715.27
	H. 维修费	年租金×2%	15,542.86	17,143.51
	I. 保险费	房屋重置成本×0.1%	10,714.70	10,714.70
6	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	529,538.92	560,592.33
7	收益现值	$\frac{\text{年租金纯收益}}{(r-g) \times (1 - ((1+g)/(1+r))^n)}$	509,172.03	13,919,692.50
8	收益单价	收益总值÷建筑面积	2,019.96	
9	评估单价	根据经验综合确定	2,020.00	
10	评估总值	评估单价×建筑面积	14,429,123.00	

经以上评估过程，海南海田房屋建筑物评估总值为 14,429,123.00 元。

iv 评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	241.06	155.64	1,442.91	1,442.91	1,201.85	1,287.27	498.57	827.07
构筑物	147.71	65.32	-	-	-147.71	-65.32	-100.00	-100.00
合计	388.77	220.96	1,442.91	1,442.91	1,054.14	1,221.95	271.15	553.02

房屋建(构)筑物账面原值 3,887,674.70 元，评估原值 14,429,100.00 元，评估增值 10,541,425.30 元，增值率为 271.15%；账面净值 2,209,599.40 元，评估净值 14,429,100.00 元，评估增值 12,219,500.60 元，增值率为 553.02%。

评估增值原因主要如下：

本次评估采用房地合一方式，评估值中包含了房屋建筑物、构筑物及土地的价值，其次由于土地取得时间及房屋建成时间较早，随着当地经济的发展和经济环境的改善，房地产增值。

III 机器设备

i 评估范围

设备类资产包括：机器设备、车辆、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	61.08	1.83
车辆	38.00	19.63
电子设备	24.09	0.66
设备类合计	123.17	22.12

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

机器设备主要为变压器、配电柜、砂浆机、环模钻等，共 25 项，截止至评估基准日，均能正常使用。

车辆包括起亚多用途乘用车和丰田越野车，共 2 辆，均非营运车辆，车辆维护较好，截止至评估基准日，均能正常使用。

电子设备主要为企业经营所必需的电子类设备，主要包括电脑、打印机、空调等，共 69 项，截止至评估基准日，均能正常使用。

ii 评估方法

机器设备类资产主要包括机器设备、车辆及电子设备，主要采用成本法进行

评估，对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A 重置全价的确定

经了解，海南海田属于一般纳税人企业，但企业按简易计税方法缴纳增值税，根据《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条规定，按简易计税方法计税项目的进项税额不得从销项税额中抵扣，因此本次评估的机器类设备重置价为含税价。

a 机器设备重置全价的确定

由于运输费与安装费已包含在合同价款内，故本次重置全价不考虑运输与安装费用。

对与机器设备主要依靠向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

b 运输车辆重置全价确定

车辆重置全价由含税购置价、购置附加税、牌照费等三部分构成，计算公式如下：

车辆重置全价=车辆含税购置价+车辆购置税+牌照费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

c 电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价来确定重置全价。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。

B 综合成新率的确定

a 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、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

b 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。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

c 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理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

C 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

iii 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	61.08	1.83	37.12	8.35	-23.96	6.51	-39.23	355.51
车辆	38.00	19.63	36.83	22.52	-1.17	2.88	-3.08	14.69
电子设备	24.09	0.66	1.19	1.19	-22.90	0.53	-95.06	80.89
设备类合计	123.17	22.12	75.14	32.05	-48.03	9.93	-39.00	44.89

机器设备账面原值 1,231,706.61 元，评估原值 751,400.00 元，减值 480,306.61 元，减值率为 39.00%；账面净值 221,237.26 元，评估净值 320,546.00 元，增值 99,308.74 元，增值率为 44.89%；评估增减值主要原因如下：

原值评估减值原因为技术进步导致设备功能不断更新，使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势，从而导致机器设备原值评估减值；造成净值评估增值原因主要是评估采用的经济寿命使用年限长于企业采用的折旧年限导致评估净值增值。

运输设备原值评估减值原因是相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致车辆评估减值；评估净值增值的原因企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限导致评估净值增值。

电子设备由于技术进步，电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，因此，电子设备评估原值减值；净值评估增值原因主要是企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限导致评估净值增值。

IV 土地使用权

i 评估范围

纳入评估范围的无形资产-土地使用权共 3 宗，具体情况见下表：

单位：万元

土地权证编号	土地位置	取得日期	证载土地面积	原始入账价值	账面价值
琼山籍国用(2002)第25-0198号	桂林洋开发区	2002年12月3日	6,229.00 m ²	249.14	176.40
琼山籍国用(2002)第25-0100号	桂林洋开发区	2002年11月18日	7,426.00 m ²		
琼山籍国用(2002)第25-02234号	桂林洋开发区	2002年12月30日	8,856.67 m ²		

根据琼山籍国用(2002)第25-0198号、琼山籍国用(2002)第25-0100号、琼山籍国用(2002)第25-02234号土地证的有关内容，三个地块土地证载权利人均均为海南海田水产饲料有限公司，土地性质均为国有出让用地，土地用途均为工业土地。

ii 评估方法

由于企业现在的主要经营活动为出租其名下的固定资产与土地使用权，故本次评估对房屋建筑物与土地使用权采用收益法进行整体评估，上述房屋建筑物评估值中已包含土地使用权评估值，为避免重复评估，确定土地使用权评估值为零。

iii 评估结果

土地评估结果汇总表

单位：万元

土地权证编号	土地位置	取得日期	证载土地面积	账面价值	评估价值
琼山籍国用(2002)第25-0198号	桂林洋开发区	2002年12月3日	6,229.00 m ²	176.40	0
琼山籍国用(2002)第25-0100号	桂林洋开发区	2002年11月18日	7,426.00 m ²		
琼山籍国用(2002)第25-02234号	桂林洋开发区	2002年12月30日	8,856.67 m ²		

纳入本次评估范围的土地使用权账面值为1,763,972.12元，评估值为0.00元，评估减值1,763,972.12元，减值率100.00%；减值原因为土地使用权评估减值原因为本次评估对房屋建筑物与土地使用权采用收益法进行房地合一评估，其价值中房屋中已体现。故将对应土地使用权评估为零。

V 其他无形资产

i 评估范围

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产为企业表外的商标，商标在取得过程中发生的成本、费用在历史年度已经直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。商标具体情况如下：

序号	商标名称	国别	类号	注册号	注册日	专用权期限
1		中国	31	3312873	2003年 09月07日	2013年09月07日至2023年09月06日

ii 评估方法

对企业账面未记录的商标，本次采用成本法进行评估。成本法是通过估算商标重置成本和贬值率来评估商标价值的方法。商标的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。根据调查了解，纳入本次评估范围的商标在研发及申请注册过程中发生的成本费用归集完整，故适用成本法评估。

A 基本公式

本次评估采用成本法，成本法基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

B 评估参数的确定

a 重置成本确定

$$\text{重置成本} = \text{人工成本} + \text{材料成本} + \text{其他费用} + \text{创作环境配套成本} + \text{利润}$$

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。

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。

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。

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。

$$\text{创作环境配套成本} = (\text{人工成本} + \text{材料成本} + \text{其他费用}) \times \text{管理费}$$

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。

$$\text{利润} = (\text{人工成本} + \text{材料成本} + \text{其他费用} + \text{创作环境配套成本}) \times \text{成本利润率}$$

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：

$$\text{贬值率} = \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

商标不考虑贬值率影响。

iii 评估结果

其他无形资产评估值为 13,800.00 元，评估增值 13,800.00 元。增值原因是企业将表外无形资产在取得过程中发生的成本、费用在历史年度已经直接费用化，未进行资本化，本次按照成本法进行评估，导致评估增值。

VI 流动负债

i 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
应付账款	13.32
预付账款	78.50
应付职工薪酬	39.25
应交税费	3.43
其他应付款	26.15
合计	160.65

ii 评估方法

A 应付账款

评估基准日应付账款账面价值为 133,174.26 元。核算内容为被评估单位因购买原料、设备、零件等应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了应付账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 133,174.26 元，无增减值。

B 预收账款

评估基准日预收账款账面价值为 785,035.00 元。主要为预收的饲料款与租金。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收款项评估值为 785,035.00 元，无增减值。

C 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值为 392,497.83 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括工资、奖金、津贴、补贴、职工教育福利、工会经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 392,497.83 元，无增减值。

D 应交税费

评估基准日应交税费账面价值为 34,287.58 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括增值税、所得税、土地使用税、房产税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 261,528.18 元，无增减值。

E 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值为 261,528.18 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交

税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。主要包括代扣税金、租金保证金、收账佣金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 261,528.18 元，无增减值。

iii 评估结果

流动负债评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
应付账款	13.32	13.32	-	-
预付账款	78.50	78.50	-	-
应付职工薪酬	39.25	39.25	-	-
应交税费	3.43	3.43	-	-
其他应付款	26.15	26.15	-	-
合计	160.65	160.65	-	-

流动负债账面值为 1,606,522.85 元，评估值为 1,606,522.85 元，无增减值。

④ 资产基础法评估结论

海南海田水产饲料有限公司评估基准日总资产账面价值为 853.02 万元，评估价值为 4,426.20 万元，增值额为 3,573.18 万元，增值率为 418.89%；总负债账面价值为 160.65 万元，评估值为 160.65 万元，无增减值；净资产账面价值为 692.37 万元，评估价值为 4,265.55 万元，增值额为 3,573.18 万元，增值率为 516.08%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

单位：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	433.54	2,949.86	2,516.32	580.41
二、非流动资产	2	419.48	1,476.34	1,056.86	251.95
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00		
固定资产	5	243.08	1,474.96	1,231.88	506.78
在建工程	6	0.00	0.00		
油气资产	7	0.00	0.00		
无形资产	8	176.40	1.38	-175.02	-99.22
其中：土地使用权	9	176.40	0.00		0.00
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	853.02	4,426.20	3,573.18	418.89
三、流动负债	12	160.65	160.65	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00		
负债总计	14	160.65	160.65	0.00	0.00
净资产	15	692.37	4,265.55	3,573.18	516.08

(6) 评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值率%
1	长期股权投资	37,715.00	282,055.97	647.86

长期股权投资净额账面值 377,149,958.87 元，评估值 2,820,559,729.88 元，评估增值 2,443,409,771.01 元，增值率 647.86%。

因为长期股权投资单位中多年经营积累以及物业取得时间较早，投资性房地产及房屋评估增值较大等因素引起长期股权投资评估增值。

3、投资性房地产评估技术说明

（1）评估范围

评估范围为深粮集团在评估基准日拥有的投资性房地产，投资性房地产采用成本计量模式，账面原值 245,508,649.61 元，账面净值 120,768,480.07 元。

（2）资产概况

纳入本次评估范围的投资房地产主要是企业对外出租的车位、办公楼、商铺、厂房等，共 35 项资产，除 2 项位于广州市，其余均位于深圳市，具体房屋建筑物为：

投资性房地产明细表

序号	房屋名称	用途	产权登记情况	建成/购买	面积 (m ²)
1	曙光冷库库房 1 栋	冷库	非市场商品房	1997-05	7,578.55
2	湖贝路 12 号办公楼	商业、办公	非市场商品房	1985-10	2,003.19
3	世贸广场三楼	商业	非市场商品房	1999-05	4248.99
4	世贸广场 C 座 20 楼 01-06 套、22 楼 01-05 套	公寓式办公	市场商品房	1999-05	1,448.83
5	世贸广场 C 座 23 楼 01-05 套、24 楼 01-05 套	公寓式办公	市场商品房	1999-05	1,254.29
6	世贸广场 C 座 25 楼 01-05 套、26 楼 01-05 套	公寓式办公	市场商品房	1999-05	1,151.42
7	世贸广场 (C1801-1807、C1901-1907)	公寓式办公	市场商品房	1999-05	1,778.10
8	世贸广场 (C1701-1707)	公寓式办公	市场商品房	1999-05	839.05
9	国企大厦永富楼 27 楼 E	公寓式办公	市场商品房	1999-05	83.55
10	世贸广场停车场车位 (49 个)	车位	-	1999-05	-
12	南山统建商住楼 8 套	办公	非市场商品房	1986-05	1,506.77

序号	房屋名称	用途	产权登记情况	建成/购买	面积(m ²)
13	华府花园 6 栋 145、146	商业	市场商品房	1998-12	142.12
14	进出口综合楼后座	商业、办公	非市场商品房	1977-03	923.97
15	进出口综合楼前座	商业、办公	非市场商品房	1977-03	2,567.82
16	中英街进出口商住楼	商业	非市场商品房	1998-01	2,342.72
17	沙头角海傍街 12 号仓库	仓库	市场商品房	1986-01	864.22
18	沙头角镇内海傍街 6 号仓库	仓库	市场商品房	1994-08	905.20
19	沙头角镇内碧海花苑 B 座 402	住宅	市场商品房	1983-01	83.25
20	国企大厦永辉楼 25 楼 A	公寓式办公	市场商品房	1995-12	83.55
21	国企大厦永辉楼 26 楼 G	公寓式办公	市场商品房	1995-12	99.64
22	国企大厦永辉楼 26 楼 H	公寓式办公	市场商品房	1995-12	83.55
23	国企大厦永辉楼 29 楼 A	公寓式办公	市场商品房	1995-12	86.26
24	国企大厦永辉楼 29 楼 D	公寓式办公	市场商品房	1995-12	86.26
25	国企大厦永辉楼 29 楼 E	公寓式办公	市场商品房	1995-12	86.26
26	国企大厦永辉楼 29 楼 H	公寓式办公	市场商品房	1995-12	86.26
27	国企大厦永富楼 29 楼 D	公寓式办公	市场商品房	1995-12	86.26
28	观澜工业园厂房及宿舍	厂房、宿舍	非市场商品房	2017-08	3,864.50
29	榕源商场（1-2 层）	商业	非市场商品房	1991-10	173.38
30	深圳市解放路文山楼三栋 302	商业	市场商品房	1985-08	75.43
31	广州市商务处办公室	办公	市场商品房	1984-07	117.53
32	沙头角田心东路综合楼 1 栋 603	住宅	非市场商品房	1983-12	90.04
33	鸿隆世纪广场 110、111、113、114	商业	市场商品房	2010-09	132.93
34	进出口职工住宅楼 B 单元 702	住宅	非市场商品房	1998-07	61.42
35	三家店住宅楼 7D1	住宅	非市场商品房	1989-01	66.89

（3）评估方法

结合投资性房地产明细情况补充披露评估明细情况如下：

单位：元

序号	房屋名称	建筑 面积(m ²)	账面价值		评估价值	评估单价 (元/m ²)	评估 方法
			原值	净值			
1	曙光冷库库房1栋	7,578.55	24,229,664.18	10,055,259.82	48,398,300.00	6,386.22	收益法
2	湖贝路12号办公楼	2,003.19	11,040,277.30	1,093,305.81	81,494,600.00	40,682.41	市场法
3	世贸广场三楼	4,248.99	68,293,521.00	27,452,007.67	76,568,700.00	18,020.45	市场法
4	世贸广场C座20楼01-06套、22楼01-05套	1,448.83	17,470,528.16	10,476,077.57	42,016,100.00	29,000.02	市场法
5	世贸广场C座23楼01-05套、24楼01-05套	1,254.29	15,456,300.73	9,268,260.37	36,374,400.00	29,000.00	市场法
6	世贸广场C座25楼01-05套、26楼01-05套	1,151.42	14,433,383.54	8,654,875.16	33,391,200.00	29,000.00	市场法
7	世贸广场(C1801-1807、C1901-1907)	1,778.10	21,066,267.30	12,852,070.96	51,564,900.00	29,000.00	市场法
8	世贸广场(C1701-1707)	839.05	7,650,744.42	4,784,283.82	24,332,450.00	29,000.00	市场法
9	国企大厦永富楼27楼E	83.55	476,235.00	299,215.26	2,130,500.00	25,500.00	市场法
10	世贸广场停车场车位(49个)	49个	7,350,000.00	4,606,875.00	8,579,900.00	175,100.00	收益法
12	南山统建商住楼8套	1,506.77	1,970,767.30	197,076.73	38,991,500.00	25,877.54	市场法
13	华府花园商铺(华府花园6栋145、146)	142.12	511,632.00	221,920.86	6,935,500.00	48,800.00	收益法
14	进出口综合楼后座	923.97	969,275.36	48,463.77	54,593,100.00	15,634.70	收益法
15	进出口综合楼前座	2,567.82	4,185,875.71	834,820.27			
16	中英街进出口商住楼	2,342.72	30,073,540.97	13,976,200.17	46,694,200.00	19,931.62	收益法
17	沙头角海傍街12号仓库	864.22	352,847.10	17,642.36	6,913,800.00	8,000.00	收益法
18	沙头角镇内海傍街6号仓库	905.20	1,573,069.81	582,276.46	4,707,000.00	5,200.00	收益法
19	沙头角镇内碧海花苑B座402	83.25	48,512.96	2,425.65	2,947,100.00	35,400.00	市场法
20	国企大厦永辉楼25楼A	83.55	476,235.00	299,215.26	2,130,500.00	25,500.00	市场法
21	国企大厦永辉楼26楼G	99.64	567,948.00	356,838.70	2,540,800.00	25,500.00	市场法
22	国企大厦永辉楼26楼H	83.55	476,235.00	299,215.26	2,130,500.00	25,500.00	市场法
23	国企大厦永辉楼29楼A	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场法
24	国企大厦永辉楼29楼D	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场法

序号	房屋名称	建筑 面积 (m ²)	账面价值		评估价值	评估单价 (元/m ²)	评估 方法
			原值	净值			
25	国企大厦永辉楼 29 楼 E	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场 法
26	国企大厦永辉楼 29 楼 H	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场 法
27	国企大厦永富楼 29 楼 D	86.26	491,682.00	308,920.58	2,199,600.00	25,500.00	市场 法
28	观澜厂工业园厂房及宿舍	3,864.50	11,788,544.20	11,751,213.81	29,442,300.00	7,618.66	市场 法
29	榕源商场（1-2 层）	173.38	593,065.01	172,781.72	1,859,100.00	10,722.69	收益 法
30	深圳市解放路文山楼三 栋 302	75.43	514,180.00	137,829.43	2,330,800.00	30,900.00	市场 法
31	广州市商务处办公室	117.53	376,715.22	18,835.76	1,774,700.00	15,100.00	市场 法
32	沙头角田心东路综合楼 1 栋 603	90.04	69,299.34	6,929.93	3,061,800.00	34,000.00	市场 法
33	鸿隆世纪广场 110、111、 113、114	132.93	917,217.00	719,045.82	6,154,700.00	46,300.00	市场 法
34	进出口职工住宅楼 B 单 元 702	61.42	89,109.00	37,140.85	2,114,200.00	34,420.00	市场 法
35	三家店住宅楼 7D1	66.89	29,249.00	1,772.92	2,288,700.00	34,220.00	市场 法
	合计		245,508,649.61	120,768,480.07	633,459,350.00		

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。

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 一 市场价值

A 一 一年税后净收益

r 一 折现率

g 一 纯收益每年递增比率

n 一 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 一 市场价值

A₁ 一 租期内年税后净收益

A₂ 一 租期外年税后净收益

r₁ 一 租期内折现率

r₂ 一 租期外折现率

g_1 一租期内纯收益每年递增比率

g_2 一租期外纯收益每年递增比率

t —获取纯收益的持续年限

n —一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（处置方案明确需补交地价的非市场商品房）。

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，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（需补交地价的非市场商品房或延期商品房）。

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）典型案例

案例一：中英街广场（中英街进出口商住楼）

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

房屋来源：自建

土地用途：商业、住宅

房屋用途：商业

房屋性质：非市场商品房

建筑面积：共 2,342.72 m²，其中一层 1011.33：二层：1331.39 m²

房产证号：深房地字第 7000052334、深房地字第 7000052333、深房地字第 7000052332。

竣工日期：1998 年 01 月 01 日

①估算有效毛收益

委估房地产的收益主要是租金的收入，租赁期内按合同约定的租金确定租金收入，租赁期外按客观租金确定租金收入，根据委托方提供的租赁合同，委估房地产租赁期内情况如下：

建筑名称	建筑 面积 (m ²)	租赁期限	评估基准日 平均租金	租金增长率	年增 长率
中英街进 出口商住 楼	2,342.72	2016/6/1-2021/5/30	77.95 元/平 方米(含税)	3 个合同，平均年递 增率为 4.4%	4.4%

根据调查估价对象及其附近类似物业租金水平，基准日市场客观租金与企业实际租金接近，年增长率一般为每年递增 3-5%，根据上述情况，确定租期外房地产租金情况如下：

建筑名称	建筑 面积 (m ²)	租赁期限外	起始租金	年增 长率	空置率
中英街进出口商 住楼	2,342.72	2021/6/1-2067/9/23	101 元/平方米 (含税)	5%	5%

②确定收益年限

评估对象房屋竣工于 1998 年，土地到期日为 2067 年 9 月 23 日，土地剩余年限与房屋经济耐用年限相当，根据孰短原则，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，评估对象土地剩余使用年限为 49.98 年，则评估对象的收益年限按土地剩余年限 49.98 年确定收益年限。

建筑名称	建筑面积 (m ²)	租赁期内租赁年限	租赁期外收益年限	合计
中英街进出口商住楼	2,342.72	3.67	46.31	49.98

③确定报酬率

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行 1 年期存款利率 1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	2-5%	6-7%	8-10%

评估对象处于沙头角中英街，随着片区城区的发展，中英街为深圳八景之一，2018 年起，进出中英街《边境特别管理通行证》将取消办证费，将更有利于游客进入中英街，未来出租收益保障度较高，整体风险等级为低风险，因此取低风险调整值租期内为 3.5%，租期外为 5.5%，即租期内折现率为 5%，租期外为 7%。

④应补地价

由于评估对象为非市场商品房，根据深圳市规划与国土资源委员会《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》，该物业需补交地价，转为商品性质。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

经国土部门核算，评估对象剩余土地年限及用途下应补地价款为 7,891,211.00 元。

⑤收益法计算过程

单位：元

项目		租期内	租期外	
基本信息和计算参数	建筑面积（m ² ）	2,342.72		
	分摊土地面积（m ² ）	1,274.00		
	原建购价（元）	30,073,541		
	收益年限（n）	3.7	46.3	
	折现率（r）	5.00%	7.00%	
	月租金（元/m ² ）（含税）	78	101	
	年递增率（g）	4.40%	5.00%	
	空置率	0%	5%	
1	月租金收益	月租金×建筑面积（不含税）	173,914.01	225,347.35
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	-	11,267.37
3	年租金收益	（月租金收益-空置损失收益）×12	2,086,968.09	2,568,959.82
4	扣减项目	A+B+D+E+F+G+H+I	395,515.33	429,749.27
	A. 房产税	原建购价×70%×1.2%	252,617.74	252,617.74
	B. 土地使用税	分摊土地面积×税额	6,370.00	6,370.00
	C. 增值税	年租金×5%	104,348.40	128,447.99
	D. 教育费附加	流转税×5%	5,217.42	6,422.40
	E. 城市建设维护税	流转税×7%	7,304.39	8,991.36
	F. 印花税	年租金×0.1%	2,086.97	2,568.96
	G. 管理费	年租金×3%	62,609.04	81,125.05
	H. 维修费	年租金×2%	41,739.36	54,083.36
	I. 保险费	房屋重置成本×0.1%	17,570.40	17,570.40
5	年租金纯收益	（年租金收益-扣减项目）	1,691,452.77	2,139,210.54
6	收益现值	$\frac{\text{年租金纯收益}}{(r-g) \times (1 - ((1+g)/(1+r))^n)}$	5,861,800.06	48,629,979.07
7	收益总值	百位取整	54,585,376.00	
8	减：应补地价	根据国土部门测定或按相关规则计算	7,891,211.00	
9	评估值	收益总值-应补地价（百位取整）	46,694,200.00	

经以上评估过程，中英街进出口商住楼非市场商品房条件下的评估值为人民币 46,694,200.00 元。

案例二：观澜厂工业园厂房

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

房屋来源：自建

土地用途：工业用地

房屋用途：厂房

房屋性质：非市场商品房

建筑面积：3021.71m²

房产证号：粤(2017)深圳市不动产权第 0112986 号

竣工日期：2016 年 10 月 21 日

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

案例名称	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
项目位置	观澜新田社区	观澜茜坑社区	观澜桂花社区
交易时间	2017 年 9 月	2017 年 9 月	2017 年 9 月
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	6500	16000	6300
用途	厂房	厂房	厂房
交易价格(元/m ²)	7,692	7,813	7,460

产权状况	独立产权	独立产权	独立产权
------	------	------	------

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“估价对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

表二：估价对象及案例比较因素条件指数表

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		/	7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017年9月	2017年9月	2017年9月
区位状况因素	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	一般
	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	周边环境一般
	产业聚焦度	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区	一般企业聚集区
	公共配套设施	配套较齐全	配套较齐全	配套较齐全	配套一般
实物状况因素	土地红线内基础设施	五通	五通	五通	五通
	建筑类型	多层	多层	多层	多层
	面积大小	3021.71	6500	16000	6300
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	新，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修	旧，一般装修
权益状况因素	土地剩余年期修正	24.61	23	25	30
	城市更新因素	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期	城市更新预期
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

项目	待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
----	------	--------	--------	----------

项目		待估房产	观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		/	7692.31	7812.5	7460.32
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017/9/30	2017/9/30	2017/9/5	2017/9/11
区位状况因素	交通便捷度	100	100	100	97
	环境状况	100	100	100	98
	产业聚焦度	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	95
实物状况因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	建筑类型	100	100	100	100
	面积大小	100	99	98	99
	建筑结构	100	100	100	100
	装修状况	100	98	98	98
权益状况因素	土地剩余年期修正	100	97	101	108
	城市更新因素	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

表四：因素比较修正系数表

项目		观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
交易单价（元/平方米）		7,692	7,813	7,460
交易情况		正常	正常	正常
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/97
	环境状况	100/100	100/100	100/98
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/95
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	建筑类型	100/100	100/100	100/100
	面积大小	100/99	100/98	100/99

项目		观澜新田厂房	观澜茜坑厂房	观澜桂花社区厂房
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/98	100/98	100/98
权益状况因素	土地剩余年期修正	100/97	100/101	100/108
	城市更新因素	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.06	1.03	1.06
比准价格		8154	8047	7908
权重		1/3	1/3	1/3
市场法评估结果		8,000		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即评估对象的评估值单价为 8,000 元/平方米。即评估对象在市场商品房条件下的评估总值为人民币 24,173,680.00 元。

应补地价的测算：由于评估对象为非市场商品房，根据深圳市规划与国土资源委员会《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》，该物业需补交地价，转为商品性质。根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

经国土部门初步核定应补地价为 381.34 元/平方米。

$$\begin{aligned}
 \text{现状条件下评估价值} &= \text{市场商品房价值} - \text{应补地价} \\
 &= 24,173,680.00 - 1,152,298.89 \\
 &= 23,021,400.00 \text{（元，百位取整）}
 \end{aligned}$$

（5）评估结果及其增值原因分析

① 评估结论

投资性房地产净额账面值 120,768,480.07 元，评估值 633,459,350.00 元，评估增值 512,690,869.93 元，增值率 424.52%。

② 评估增值原因分析

增值原因是因中国国内和深圳的经济快速发展，房地产市场价格不断增值。同时本次评估的房屋建筑物建成时间较早，由于房价的上涨而致使投资性房产的增值。

4、房屋建筑物评估技术说明

（1）评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产主要是企业办公楼、住宅、宿舍、仓库及相关配套，房屋建筑物位于深圳市及营口市。建筑面积共 15,529.93 平方米。

单位：万元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	6,329.85	3,209.58

（2）房屋建筑物概况

① 建筑物概况

房屋建筑物位于深圳市及营口市，其详细状况如下：

序号	房屋名称	用途	产权登记情况	建成/购买	面积 (m ²)
1	笋岗仓库单身宿舍	宿舍	非市场商品房	1991-10-31	108.33
2	东部集团松坪山住宅 4 栋 105、505、705	住宅	非市场商品房	1998-06-30	263.82

序号	房屋名称	用途	产权登记情况	建成/购买	面积(m ²)
3	松坪山住宅4栋501等共12套	住宅	非市场商品房	1997-02-28	497.20
5	罗湖区翠竹路翠拥华庭(二期)君悦阁5E	住宅	市场商品房	1998-12-31	96.19
6	怡泰大厦A、B座3套商业及1套住宅	商业、住宅	非市场商品房	2001-12-31	480.17
7	世贸广场(A1304—1308)	公寓式办公	市场商品房	1999-05-27	794.02
8	世贸广场(C1501—1507、C1401—1404、1407)	公寓式办公	市场商品房	1999-05-27	1,547.11
9	田贝四路12号13栋801	宿舍	非市场商品房	2010-12-31	96.21
10	田贝四路12号13栋803	宿舍	非市场商品房	2010-12-31	69.46
11	世贸广场C-907	公寓式办公	市场商品房	1999-05-27	75.04
12	世贸广场C-1007	公寓式办公	市场商品房	1999-05-27	75.04
13	办公楼	工业	商品房	2005-12-01	760.52
14	宿舍楼	宿舍	商品房	2005-12-01	473.62
15	1#库房	仓库	商品房	2005-12-01	956.35
16	2#库房	仓库	商品房	2005-12-01	956.35
17	3#库房	仓库	商品房	2005-12-01	844.75
18	4#库房	仓库	商品房	2005-12-01	565.75
19	综合营业厅、营业厅	工业	商品房	2005-12-01	647.10
20	变电所	变电所	商品房	2005-12-01	159.25
21	地磅房	地磅房	商品房	2005-12-01	34.53
22	食堂	食堂	商品房	2005-12-01	66.12
23	7号简易库房	仓库	简易、不涉及	2011-07-01	997.00
24	6号简易库房	仓库	简易、不涉及	2011-08-01	336.00
25	西一号简易仓库	仓库	简易、不涉及	2012-09-01	872.00
26	西二号简易仓库	仓库	简易、不涉及	2012-09-01	914.00
27	西三号简易库房	仓库	简易、不涉及	2012-09-01	939.00
28	东一简易库房	仓库	简易、不涉及	2013-06-01	400.00
29	西四简易库	仓库	简易、不涉及	2013-09-01	1,505.00
30	世贸广场C1405、1406房	公寓式办公楼	市场商品房	1999-05-01	230.99

序号	房屋名称	用途	产权登记情况	建成/购买	面积(m ²)
31	世贸广场（1704B、C1601—1607）	公寓式办公楼	市场商品房	1999-05-01	939.05
合计					16,699.97

② 房屋建筑物权证情况

权属清晰，部分为非市场商品房。部分尚未取得产权登记。

③ 利用状况与日常维护

物业在基准日维护保养良好，均能正常使用。

④ 相关会计政策

A. 账面原值构成

对于自建的房产的账面原值主要由建筑安装工程费用、装修费用、分摊的公共配套费用、前期及其他费用等构成；对于外购的房产账面值主要为购买价及相关的税费。

B. 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值计提折旧。

⑤ 房屋建筑物及占用土地权属状况

相关房屋建筑物所属土地使用权均已办理权属登记，权属证明完善。

（3）评估方法

结合房屋建筑物明细情况补充披露评估明细情况如下：

单位：元

序号	建筑物名称	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值		评估价值		评估单价 (元/m ²)	评估方法
				原值	净值	原值	净值		
1	笋岗仓库单身宿舍	宿舍	108.33	337,445.00	44,141.05	4,279,035.00	4,279,035.00	39,500.00	市场法
2	东部集团松坪山住宅4栋105、505、705	住宅	263.82	661,918.92	176,070.84	5,698,512.00	5,698,512.00	21,600.00	收益法
3	松坪山住宅4栋501等共12套	住宅	497.20	1,312,003.00	274,047.88	10,043,440.00	10,043,440.00	20,200.00	收益法
4	罗湖区翠竹路翠拥华庭（二期）君悦阁5E	住宅	96.19	560,864.00	161,248.25	5,434,735.00	5,434,735.00	56,500.00	市场法
5	怡泰大厦A、B座3套商业及1套住宅	商业	480.17	1,200,000.00	293,555.01	12,770,100.00	12,770,100.00	26,594.96	市场法、收益法
6	世贸广场（A1304—1308）	公寓式办公	794.02	8,970,542.57	5,611,712.60	23,026,580.00	23,026,580.00	29,000.00	市场法
7	世贸广场（C1501—1507、C1401—1404、1407）	公寓式办公	1,547.11	17,843,981.22	11,208,477.74	44,866,190.00	44,866,190.00	29,000.00	市场法
8	田贝四路12号13栋801	宿舍	96.21	94,253.08	36,994.18	5,295,000.00	5,295,000.00	55,035.86	市场法
9	田贝四路12号13栋803	宿舍	69.46	68,047.18	26,708.50	3,822,800.00	3,822,800.00	55,035.99	市场法

序号	建筑物名称	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值		评估价值		评估单价 (元/m ²)	评估方法
				原值	净值	原值	净值		
10	世贸广场 C-907	公寓式办公	75.04	559,559.00	389,592.65	2,176,160.00	2,176,160.00	29,000.00	市场法
11	世贸广场 C-1007	公寓式办公	75.04	559,559.00	389,592.65	2,176,160.00	2,176,160.00	29,000.00	市场法
12	办公楼	工业	760.52	771,933.99	262,457.55	1,255,000.00	953,800.00	1,254.14	成本法
13	宿舍楼	工业	473.62	627,114.50	213,219.26	1,017,100.00	772,996.00	1,632.10	成本法
14	1#库房	工业	956.35	663,769.92	225,681.72	1,080,900.00	821,484.00	858.98	成本法
15	2#库房	工业	956.35	663,769.92	225,681.72	1,080,900.00	821,484.00	858.98	成本法
16	3#库房	工业	844.75	649,098.82	220,694.14	1,050,200.00	798,152.00	944.84	成本法
17	4#库房	工业	565.75	208,677.52	70,950.04	338,800.00	257,488.00	455.13	成本法
18	综合营业厅	工业	647.10	339,987.60	115,595.52	804,500.00	611,420.00	944.86	成本法
19	营业厅			155,574.50	52,895.66				成本法
20	变电所	工业	159.25	210,284.23	106,192.99	340,200.00	204,120.00	1,281.76	成本法
21	地磅房	工业	34.53	54,985.71	27,767.31	89,000.00	53,400.00	1,546.48	成本法
22	食堂	工业	66.12	38,596.64	13,123.28	62,700.00	37,620.00	568.97	成本法

序号	建筑物名称	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值		评估价值		评估单价 (元/m ²)	评估方法
				原值	净值	原值	净值		
23	7号简易库房	工业	997.00	421,853.28	277,134.03	563,400.00	445,086.00	446.43	成本法
24	6号简易库房	工业	336.00	135,210.21	89,539.17	182,300.00	145,840.00	434.05	成本法
25	西一号简易仓库	工业	872.00	400,303.53	292,555.32	522,400.00	433,592.00	497.24	成本法
26	西二号简易仓库	工业	914.00	412,046.39	301,137.20	537,200.00	445,876.00	487.83	成本法
27	西三号简易库房	工业	939.00	424,190.69	310,012.91	551,900.00	458,077.00	487.83	成本法
28	东一简易库房	工业	400.00	150,000.00	116,749.86	180,800.00	155,488.00	388.72	成本法
29	西四简易库	工业	1,505.00	675,180.00	536,205.45	816,500.00	710,355.00	472.00	成本法
30	世贸广场 C1405、1406 房	公寓 式办 公	230.99	2,511,046.09	1,411,068.67	6,698,700.00	6,698,700.00	29,000.00	市场法
31	世贸广场（1704B、C1601—1607）	公寓 式办 公	939.05	13,059,902.88	8,166,823.85	27,232,450.00	27,232,450.00	29,000.00	市场法
房屋建筑物小计			16,699.97	54,741,699.39	31,647,627.00	163,993,662.00	161,646,140.00		

除上述房屋建筑物外，标的公司账面尚有下列房屋建筑物：

单位：元

序号	建筑物名称	用途	账面价值		评估价值		评估方法	备注
			原值	净值	原值	净值		
1	面粉厂厂房	宿舍	9,408,145.85	2,435,225.43				在面粉公司评估
2	平湖设备棚	费用	1,798,613.19	816,120.81	-	816,120.81		平湖库改造支出，按账面列示
3	平湖粮库改造	费用	45,575.89	21,762.43	-	21,762.43		平湖库改造支出，按账面列示
4	平湖粮库多功能厅	费用	102,788.00	52,336.23	102,788.00	52,336.23		平湖库改造支出，按账面列示
5	笋岗 822、823 栋外墙环境提升工程装修	费用	1,342,235.05	-				此为改造费，包含在物业中，此处评估为零
6	冷库二期项目（冷库分公司移交）	仓库	7,680,710.52	6,130,167.08				在深粮置地评估
7	雨塔	配套	3,069,123.09	1,020,502.65	4,992,200.00	2,995,320.00	成本法	
8	围墙	工业	40,998.00	4,099.80	66,500.00	26,600.00	成本法	
9	地坪	工业	227,116.00	22,711.60	368,100.00	147,240.00	成本法	
10	世贸 15 楼维修	费用	385,466.14	311,125.96				在物业中评估
11	世贸 15 楼维修（铺木地板）	费用	27,000.70	21,600.46				在物业中评估
房屋建筑物小计			24,127,772.43	10,835,652.45	5,529,588.00	4,059,379.47		

上述表格中，第 1 项房产已在面粉公司评估，第 6 项房产在深粮置地评估，第 2、3、4 项为平湖粮库改造支出，按照账面进行评估，第 5、10、11 项为房屋建筑物改造支出，其价值已包含在物业中，评估值为 0。第 7、8、9 项为配套构筑物，按照成本法进行评估。

房屋建筑物评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。资产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。

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 一年纯收益

r 一折现率

g 一纯收益每年递增比率

n 一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 一市场价值

A₁ 一租期内年税后租金净收益

A₂ 一租期外年税后租金净收益

r₁ 一租期内折现率

r₂ 一租期外折现率

g₁ 一租期内纯收益每年递增比率

g₂ 一租期外纯收益每年递增比率

t 一获取纯收益的持续年限

n 一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（处置方案明确需补交地价的非市场商品房）。

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（处置方案明确需补交地价的非市场商品房）。

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（含税）+前期及其他费用+资金成本

A. 建安综合造价

a. 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。

b. 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。

c. 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。

d. 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

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)

公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。

C. 评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

④ 其他物业

面粉厂及冷库二期项目在深粮集团账面列示，为避免重复，已在相应全资子公司中进行了整体评估，故将在深粮集团账面所列示的部分评估为零。

（4）典型案例

案例一：世贸广场 C-1007

权利人名称：深圳市粮食集团有限公司

房地产证编号：深房地字第 3000630427 号

房屋来源：合作建房

房屋性质：市场商品房

土地用途：商业、办公、住宅

土地使用年限：70 年，从 1993 年 10 月 23 日至 2063 年 10 月 22 日

房屋用途：公寓式办公

建筑面积：75.04 m²

竣工日期：1999 年 5 月 27 日

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

表一：案例情况说明表

项目名称	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
项目位置	深圳市福田区福虹路	深圳市福田区华富路	深圳市福田区深南中路

项目名称	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
交易时间	2017年7月	2017年11月	2017年10月
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	500	101	86
用途	写字楼	写字楼	写字楼
竣工时间	1999年竣工	2001年竣工	1999年竣工
交易价格(元/m ²)	30,000.00	31,000.00	30,800.00
土地剩余使用年限	70年产权至2063年	50年产权至2050年	50年产权至2048年
产权状况	市场商品房	市场商品房	市场商品房

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及房地产价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“估价对象及案例比较因素条件指数表”，如下表：

表二：估价对象及案例比较因素条件指数表

项目		估价对象	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
交易单价（元/平方米）		待估	30,000.00	31,000.00	30,800.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		评估基准日	2017年8月	2017年8月	2017年8月
区位 状况 因素	距商务中心区距离	办公程度集中	办公程度集中	办公程度集中	办公程度集中
	交通便捷度	附近有多条 公交地铁线 路通过	附近有多条公 交地铁线路通 过	附近有多条公 交地铁线路通 过	附近有多条公 交地铁线路通 过
	环境状况	一般	一般	优	一般
	公共配套设施	较齐全	较齐全	齐全	较齐全
	大厦知名度	普通写字楼	普通写字楼	普通写字楼	地标式写 字楼
实物 状况 因素	建筑外观	普通	普通	普通	现代时尚
	总层/楼层	26/14	23/23	29/29	69/35
	建筑面积	75.04	500	101	86

项目		估价对象	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
	物业管理水平	管理水平优	管理水平优	管理水平优	管理水平优
	设备设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	装修状况	精装修	精装修	简装修	精装修
	租户类型	内资名企	内资名企	内资名企	内资名企
权益状况因素	土地使用期限	46	46	33	33
	土地用途	公寓式办公	公寓式办公	办公	办公
	他项权利状况	无	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

项目		待估宗地	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
交易单价（元/平方米）		待估	30000	31000	30800
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	距商务中心区距离	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	104	100
	公共配套设施	100	100	102	100
	大厦知名度	100	100	100	103
实物状况因素	建筑外观	100	100	100	102
	总层/楼层	100	103	105	106
	建筑面积	100	99	103	103
	物业管理水平	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	102

项目		待估宗地	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
	租户类型	100	100	100	100
权益状况因素	土地使用期限	100	100	92	92
	土地用途	100	100	102	102
	他项权利状况	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

表四：因素比较修正系数表

项目		世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
交易单价（元/平方米）		30000	31000	30800
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	距商务中心区距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/104	100/100
	公共配套设施	100/100	100/102	100/100
	大厦知名度	100/100	100/100	100/103
实物状况因素	建筑外观	100/100	100/100	100/102
	总层/楼层	100/103	100/105	100/106
	建筑面积	100/99	100/100	100/100
	物业管理水平	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/102	100/102	100/102
	租户类型	100/100	100/100	100/100
权益状况因素	土地使用期限	100/100	100/92	100/92
	土地用途	100/100	100/102	100/102
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		0.96	0.940	0.94

项目	世界贸易广场	航都大厦	赛格广场
比准价格	28,800	29,140	28,952
权重	1/3	1/3	1/3
市场法评估结果	29,000		

比较修正后，并结合评估对象的地理位置、区段和实际情况，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估市场平均价结果，即评估对象的评估值单价为 29,000 元/平方米。则评估总值为人民币 2,176,160 元。

案例二：营口办公楼

资产名称：办公楼

产权持有单位：深圳市粮食集团有限公司营口分公司

建成年代：2005 年 12 月

建筑面积：760.52 平方米

① 办公楼概况

办公楼建筑面积 760.52 平方米，房屋建筑物为自建所得，建筑结构为钢筋混凝土结构；办公楼内部进行了简单装修，涂乳胶漆，吊天花，地面为瓷砖，铝合金窗，电路为明线，有齐全的消防设施及监控设施，房屋内上下水、采暖、通风、除尘、电器照明设施齐全。

② 重置全价的确定

重置全价 = 建安综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

A 建安综合造价

通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据，将房屋分解为若干分部分项工程，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信

息，采用单方造价法测算出各分部分项工程的单方造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建安综合单方造价，然后根据建筑面积，得出房屋建安综合造价。该单价反映了同类房屋在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和同等装修标准下的平均造价水平。测算过程如下：

工程单方造价取费表

单位：元

序号	项目	工程特征	单方造价
1	基础工程	土石方、钢筋砼独立桩承台、预制钢筋砼管桩	174.00
2	砌筑工程	多孔砖、钢结构	69.00
3	钢筋砼及钢筋工程	现浇柱、梁、板	247.00
4	门窗工程	塑钢平开门、推拉窗；钢质防火门	9.00
5	水、电气及消防工程	电气照明、防雷接地、钢塑给水管、UPVC 排水管、消防栓等	78.00
6	内外装饰工程	地面混凝土、水磨石；内墙面乳胶漆、天棚乳胶漆、吊顶；外墙钢板涂漆	652.00
7	其他工程	屋面防水、保温、隔热及其他	117.00
8	措施项目费	模板、垂直运输、脚手架	67.00
9	规费	关于印发《辽宁省施工企业规费计取管理办法》的通知—辽建发 30 号	47.00
10	含税工程造价	1+2+3+4+5+6+7+8+9	1460

$$\text{建安综合造价} = 1,460.00 \times 760.52$$

$$= 1,110,400.00 (\text{百位取整})$$

B 前期及其他费用

前期及其他费用按照国家的有关规定和地方规定计取：

前期费用及其他费用取费表

序号	费用名称	计算依据	计算方法	含税金额(元)
1	建安综合造价	-	-	1,110,400.00

序号	费用名称	计算依据	计算方法	含税金额(元)
2	建设单位管理费	财建[2002]394号	1.05%	11,659.20
3	勘察设计费	计价格[2002]10号	4.13%	45,859.52
4	工程监理费	发改价格[2007]670号	2.08%	23,096.32
5	招标代理服务费	计价格[2002]1980号	0.55%	6,107.20
6	可行性研究费	计价格[1999]1283号	0.41%	4,552.64
7	环境评价费	计价格[2002]125号	0.09%	999.36
8	前期其他费用总和	以上各项之和	$\Sigma(2-7)$	92,274.24

C 资金成本

该厂区工程的建设期为2年，建设工期内假设资金均匀投入，贷款利率按1年期贷款利率4.35%计算，则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times 4.35\% \times 2 \times 1/2 \\ &= (1,110,400.00 + 92,274.24) \times 4.35\% \times 2 \times 1/2 \\ &= 52,316.33 \text{ 元} \end{aligned}$$

D 重置全价

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

$$\begin{aligned} &= 1,110,400.00 + 92,274.24 + 52,316.33 \\ &= 1,254,990.00 \text{ 元(十位取整)} \end{aligned}$$

③ 成新率测算

综合成新率按照以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

公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。

经现场勘察，该建筑物使用及维护状况正常，具体情况如下：

该建筑物为 2005 年 12 月建成投入使用，该房屋为钢结构生产性用房，经济寿命年限 50 年，至评估基准日已使用 11.77 年，评估人员通过对该房屋进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断。考虑房屋保养情况较好，综合确定其尚可使用年限为 38 年；由于该房屋所在的土地年限到期日为 2054 年 6 月 1 日，基准日剩余使用年限为 36.69 年，根据孰低原则，房屋剩余使用年限为 36.69 年。

综合成新率=剩余使用年限/(剩余使用年限+已使用年限)×100%

=36.69/(36.69+11.77)×100%

=76% (取整)

④ 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=1,254,990.00×76%

=953,790.00 元(十位取整)

(5) 评估结果及其增值原因分析

① 评估结果

房屋建筑物账面值 42,483,279.45 元，评估值 165,705,519.47 元，评估增

值 123,222,240.02 元，增值率 290.05%，如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	7,886.95	4,248.33	16,952.33	16,570.55	9,065.38	12,322.22	114.94	290.05

② 评估增减值原因分析

本次评估的是房地产的市场价值，因当地城市发展和物业所处片区经济环境优化，市场需求旺盛，物业重估增值。部分成本法评估增值系由于近年建筑材料、人工等上涨使得重置价上涨，其次由于企业折旧年限较经济寿命短，使得房屋建筑物净值增值较大。

5、机器设备评估技术说明

（1）评估范围

纳入本次评估范围的机器设备包括机器设备、运输车辆、电子设备，账面原值 34,582,997.34 元，未计提减值准备，账面净值 9,105,518.10 元，具体情况如下表：

单位：万元

项目	项数	账面原值	账面净值
固定资产-机器设备	163	1,654.90	521.05
固定资产-车辆	22	410.58	48.01
固定资产-电子设备	1,086	1,392.82	341.49
合计	1,271	3,458.30	910.55

（2）设备基本情况

纳入评估范围内的设备类资产主要为机器设备、运输车辆和电子设备。

机器设备：主要为扫地机、叉车、大米加工设备、包装机、泵、流量计、地

磅、变配电设备。截止评估基准日，均能正常使用。

车辆：主要为日常经营用货车、面包车、轻型客车、商务车及观光车共 15 辆，评估基准日，纳入评估范围的车辆正常使用。

电子设备：主要为办公用电子设备（台式电脑、笔记本电脑、打印机、凭证装订机、投影仪、复印机、服务器等）、冰箱、摄像机、空调、办公家具等，均能正常使用。

（3）评估方法

机器设备类资产主要包括机器设备、车辆及电子设备，主要采用成本法进行评估，对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

① 重置全价的确定

对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。深圳粮食集团为一般纳税人，但由于其主要业务为免税业务，房屋租赁业务也是按简易征收模式，与之相对应生产经营的设备产生的进项税一般不进行增值税抵扣，故本次评估的机器设备、车辆及电子设备重置价为含税价。

A. 机器设备重置全价确定

因本次评估设备建设安装周期较短，故不考虑资金成本，因此：

设备重置全价=购置价(含税)+运杂费+安装调试费

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格为准加运杂费、安装调试费等合理的费用来确定设备的重置价格；

对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查

询，或通过查阅《机电产品报价手册》等所列价格，加运杂、安装调试费等合理费用来确定设备的重置全价。

对于机器设备，其运杂费、安装费视具体情况而定，若运杂费和安装费包含在设备购置价中，则不考虑上述费用。

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

B. 运输车辆重置全价确定

运输设备通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

车辆重置全价=含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

C. 电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的售价来确定重置全价。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

A. 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、技术状况的现场勘查了解，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%

B. 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。计算公式如下：

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

C. 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理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

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

评估值=重置全价×综合成新率

（4）评估结果及分析

① 评估结果

设备类的评估结果见下表

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	3,458.30	910.55	2,294.53	1,389.13	-1,163.77	478.58	-33.65	52.56
固定资产- 机器设备	1,654.90	521.05	1,217.33	713.45	-437.57	192.41	-26.44	36.93
固定资产- 车辆	410.58	48.01	191.16	150.35	-219.42	102.34	-53.44	213.14
固定资产- 电子设备	1,392.82	341.49	886.04	525.33	-506.78	183.84	-36.39	53.83

② 增减值原因分析

A. 机器设备：由于技术进步，设备功能不断更新，使得相同型号机器设备的市场价格处于不断下降的趋势，加之部分设备采用二手价评估，从而导致机器

设备原值减值。评估净值增值是由于企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限。

B. 车辆：由于相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致车辆原值评估减值；车辆评估净值增值原因是由于企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限。

C. 电子设备：由于技术进步，电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，电子设备原值和净值均评估减值。

6、在建工程评估技术说明

（1）评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：土建工程和设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
在建工程—土建工程	83.02
在建工程—设备安装工程	258.46
减：在建工程减值准备	-
在建工程合计	341.47

（2）在建工程概况

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。

土建工程项目为在建的深粮文化展厅，设备安装工程为冷链车可視物流设备、平湖样板仓库无线网络工程、无线粮情测控系统、贝格供应链管理软件开发费、软托盘叉车推拉器、RFID 粮库预约及散粮管理应用软件开发项目、数字化粮食应急调控项目、省粮食局基于 GLS 技术储备粮管理平台项目。

（3）评估方法

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，根据其将在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出，合理确定安装设备的评估方法及评估值。

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。

（4）评估结果

在建工程评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程—土建工程	83.02	80.02	-3.00	-3.61
在建工程—设备安装工程	258.46	250.91	-7.54	-2.92
减：在建工程减值准备	-	-	-	-
在建工程合计	341.47	330.93	-10.54	-3.09

在建工程账面值 3,414,718.15 元，评估值 3,309,294.50 元，评估减值 105,423.65 元，减值率 3.09%；减值原因为部分设备已投入使用，本次参照固定资产进行评估引起减值。

7、土地使用权评估技术说明

（1）评估范围

企业申报的纳入评估范围的资产为土地使用权，土地类型及特点如下：

土地为出让土地，至评估基准日被评估单位已取得土地证，土地使用权具体登记情况如下表：

土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	使用年限	证载面积 m ²	用地性质
深房地字第 8000103578	宝安区公明镇茨 田埔村	1992-11-5	工业	50	15,667.70	出让
营口国用(2004) 字第 210098 号	站前区跃进办货 场里 71 号	2004-06-29	仓储	50	35,537.00	出让

（2）土地使用权概况

① 土地登记状况

纳入评估范围的土地为出让用地，截止评估基准日纳入评估范围的土地均已办理土地证。

② 土地权利状况

评估范围内的土地使用权为出让土地，土地所有权属于国家，土地使用权属于深圳市粮食集团有限公司，根据被评估单位提供的权属资料，估价对象来源合法、产权清晰。

③ 土地利用状况

根据现场勘查、估价对象基础设施开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水和宗地内场地平整）。

（3）评估方法

对于土地使用权，评估方法有市场法、基准地价系数修正法、假设开发法、

成本逼近法、收益还原法等。评估方法的选择应按照评估准则的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

位于光明新区公明街道茨田埔村地块由于已在投资性房地产中采用房地合一方式进行了评估，故在土地使用权中不再单独进行评估。

站前区跃进办货场里 71 号土地位于营口市，因土地所在区域的类似用途土地近期交易案例较少，不适宜采用市场法进行评估。营口市基准地价的基准日为 2017 年 1 月 1 日，距离评估基准日时间较近，适宜采用基准地价修正体系进行评估，故采用基准地价修正体系进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就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订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P=P_0 \times (1+\sum K_1) \times K_2$$

其中：P—土地价格；

P_0 —所在片区的基准地价；

$\sum K_1$ —宗地区域修正因素；

K_2 —估价期日、开发程度、容积率等修正系数。

（4）典型案例

案例：营口国用(2004)字第 210098 号

土地位置：站前区跃进路办货场里 71 号

土地权证编号：营口国用(2004)字第 210098 号

取得日期：2004 年 06 月 29 日

准用年限：50 年

土地用途：仓储用地

土地面积：35,537.00 m²

土地性质：出让用地

基准地价的确定

估价对象位于营口市站前区，根据营口市土地级别划分，估价对象位于营口市二级工业用地区域，基准地价为 475.00 元/平方米。

基准地价的内涵：

a 基准日：2017 年 1 月 1 日

b 土地使用年限：仓储 50 年

c 土地开发程度：“五通一平”

d 使用权类型：出让国有土地使用权

e 平均容积率：1.0

宗地地价计算公式

估价对象为出让土地使用权，宗地地价计算公式：

$$P=P_0 \times (1+\sum K_1) \times K_2$$

其中：P-土地价格

P_0 -仓储用地二级基准地价 475.00 元/平方米

ΣK_1 -宗地区域修正因素

K_2 -估价期日、剩余使用年限、容积率等修正系数

① 区域因素修正

修正因素	修正系数	状况	待估土地情况
临路状况	2.5000	优	临交通型主干道
距火车站距离(米)	2.2000	优	<800 米
宗地形状	1.5000	优	形状规则，土地利用充分
产业聚集状况	0.9000	较优	大型企业周边区域
环境质量	0.8000	优	无大气污染
合计	7.90%		

② 交易期日修正

交易日期修正系数由基准地价基准日至评估基准日地价增长系数相乘计算所得：

由于评估基准日距基准地价基准日较近（9 个月），本次交易期日修正系数为 1。

③ 年期修正系数

估价对象土地设定用途为仓储用地，准用年限为 50 年，2056 年 6 月 27 日到期。截止至评估基准日，估价对象土地剩余使用年限为 36.76 年。按照土地还原利率 6% 来计算，估计对象土地年期修正系数为 0.9333。

④ 容积率修正

由于该地块为工业用地，根据营口市基准地价修正体系，工业用地对容积率不做修正，因此修正系数为 1.0000。

土地估价结果

$$\begin{aligned} P &= P_0 \times (1 + \sum K_1) \times K_2 \\ &= 475.00 \times (1 + 7.90\%) \times 0.9333 \times 1.000 \times 1.0000 \\ &= 478.34 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

土地评估值 = 土地评估单价 × 土地面积

$$\begin{aligned} &= 478.34 \times 35,537.00 \\ &= 16,998,800.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

（5）评估结论

土地使用权账面值 10,366,086.21 元，评估值 16,998,800.00 元，评估增值 6,632,713.79 元，增值率 63.98%。

土地增值原因系由于土地取得日期较早，随着区域经济发展及土地稀缺性因素，房地产较购买时出现较大幅度较值。

8、其他无形资产评估技术说明

（1）评估范围

其他无形资产账面值 13,257,316.84 元，核算内容为长租约农批市场摊位使用权、服务器软件、数据库软件、深粮储运监管系统、RFID 系统在粮库预约及散粮管理中的应用系统以及表外无形资产，包括专利权、注册商标以及著作权。

（2）评估过程

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，了解了软件的实际使用情况及更新情况。

（3）评估方法

结合其他无形资产明细补充披露评估明细情况如下：

单位：元

序号	无形资产名称和内容	账面价值	评估价值	评估方法
1	布吉市场商铺	140,033.48	584,600.00	收益法
2	金蝶 Apusic 应用服务器软件 V.50(企业版)	-	96,000.00	成本法
3	金蝶 SQL 数据库软件	-	156,800.00	成本法
4	布吉农产品中心批发市场 F105（嘉丽关闭分配）	143,449.86	584,600.00	收益法
5	布吉农产品中心批发市场 F205（嘉丽关闭分配）	141,343.82	584,600.00	收益法
6	深圳粮食网	-	386,400.00	成本法
7	深粮储运监管系统开发费	776,250.00	1,319,625.00	成本法
8	粮油购销执行情况报表系统	65,600.00	86,400.00	成本法
9	RFID 系统在粮库预约及散粮管理中的应用	1,273,893.38	1,495,440.00	成本法
10	深粮移动 APP	120,826.76	141,840.00	成本法
11	深粮厨房菜品管理系统	139,999.96	157,500.00	成本法
12	紫光电子档案管理系统软件	89,833.37	99,000.00	成本法
13	物料输送设备		403,300.00	成本法
14	一种基于 RFID 的塑料滑托板及其取放和信息读取方法		587,300.00	成本法
15	一种用于采集粮食温度的温度采集系统及方法		346,300.00	成本法
16	一种基于检测粮食堆积高度的装货控制方法及系统		346,300.00	成本法
17	粮食存储的异常监控系统及方法		320,000.00	成本法
18	一种用于实时监控货物卸货的方法和系统		320,000.00	成本法
19	一种结合电子地图的粮食信息处理方法及管理系统		320,000.00	成本法
20	单元化流转的粮食存储方法和系统		320,000.00	成本法
21	码垛输送设备		365,500.00	成本法
22	物料输送设备		365,500.00	成本法
23	防滑托板		304,600.00	成本法

序号	无形资产名称和内容	账面价值	评估价值	评估方法
24	托板（带芯片滑动）		304,600.00	成本法
25	托板（滑动）		304,600.00	成本法
26	125 项商标权		1,725,000.00	成本法
27	粮食仓储可视物流系统		150,400.00	成本法
28	RFID 粮食仓储物流管理系统		150,400.00	成本法
29	深圳粮食集团风险管理预警系统		160,200.00	成本法
30	粮食物流 BI 系统		160,200.00	成本法
31	深粮质检管理系统		163,500.00	成本法
32	深粮竞价交易系统		163,500.00	成本法
33	深粮饲养管理系统		163,500.00	成本法
34	深圳粮食网软件		166,700.00	成本法
35	线上竞价管理系统		199,400.00	成本法
36	食品物流信息追溯系统		202,700.00	成本法
37	消息推送系统		202,700.00	成本法
38	粮食仓储 BI 系统		202,700.00	成本法
39	移动终端交易系统		202,700.00	成本法
40	深圳军供网软件		205,900.00	成本法
41	粮食供应链管理信息系统		264,800.00	成本法
42	深粮集团储备粮管理平台		264,800.00	成本法
合计		2,891,230.63	15,049,905.00	

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，本次比较了收益法、市场法和成本法的适用性，最终选取成本法作为表外无形资产的评估方法。

① 评估方法的选择

依据无形资产评估准则，专利技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用收益法、市场法或成本法。

② 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)

③ 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

a 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。

b 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。

c 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。

d 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

e 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)

对商铺使用权采用收益法进行评估。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。

收益法计算公式：

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

式中：	
V	- 市场价值

A	-年纯收益
r	-折现率
g	-租期内、外纯收益每年递增比率
n	-获取纯收益的持续年限

具体测步骤：

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；

求取报酬率或资本化率等；

选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

（4）典型案例

案例一：一种基于 RFID 的塑料滑托板及其取放和信息读取方法

无形资产类型：发明专利

专利号：ZL201410329415.3

证书号：第 2119226 号

申请日期：2014 年 7 月 10 日

授权公告日：2016 年 6 月 22 日

权利人：深圳市粮食集团有限公司

① 重置成本的确定

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

a 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。

人工成本合计 510,000.00 元。

b 材料成本

材料成本包括专利技术在研发过程中消耗的物料及低值易耗品的成本。本次评估参考该专利技术在历史年度研发过程中实际消耗的材料成本确定评估基准日的材料成本金额。

材料成本合计 102,000.00 元。

c 其他费用

其他费用包括专利应缴年费、与研发相关的差旅费、办公费、保险费、培训费、通讯费等其他费用。本次评估参考该专利技术在历史年度研发过程中实际发生的其他费用确定评估基准日的其他费用金额。

其他费用合计 20,705.00 元。

d 创作环境配套成本

评估人员通过查询 WIND 资讯数据，以 4 家同类型可比上市公司 2016 年度财务数据，测算出行业平均管理费用率为 5.36%，行业平均成本净利润率为 4.88%。具体财务数据见下表：

单位：万元

序号	证券代码	证券简称	营业成本	管理费用	净利润	管理费/ 营业成本	成本净 利润率
1	600127.SH	金健米业	180,907.86	6,296.92	901.97	3.48%	0.50%
2	000893.SZ	东凌国际	228,830.29	6,981.25	1,356.36	3.05%	0.59%
3	000639.SZ	西王食品	238,718.53	21,899.10	15,968.17	9.17%	6.69%

序号	证券代码	证券简称	营业成本	管理费用	净利润	管理费/ 营业成本	成本净 利润率
4	600811.SH	东方集团	612,944.15	35,250.98	72,048.01	5.75%	11.75%
平均数						5.36%	4.88%

本次评估以行业平均管理费率作为该专利技术的管理费率来计算创作环境配套成本。

创作环境配套成本=（人工成本+材料成本+其他费用）×管理费率

= (510,000.00+102,000.00+20,705.00) × 5.36%

=33,938.73(元)

e 利润

本次评估以行业平均成本净利润率 4.88%作为该项专利技术的成本净利润率来计算合理利润。

利润=(人工成本+材料成本+其他费用+创作环境配套成本)×利润率

= (510,000.00+102,000.00+20,705.00+ 33,938.73) × 4.88%

= 32,556.97 (元)

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

= 699,200.00 (元)

② 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。专利技术的法律保护年限为自专利申请之日起算 20 年，该项专利技术的申请日为 2014 年 7 月 10 日。至评估基准日，该专利已使用 3.23 年。一般来说，受到

技术更新周期的影响，专利技术的经济寿命年限会低于其法律保护年限，但由于自专利申请日至评估基准日，产权持有单位不断投入人员、资金及材料进行后续研发，以保持专利技术的先进性和经济效益，能够有效延长其经济寿命，因此本次评估中该专利的尚可使用年限取法律剩余保护年限 16.77 年。该专利技术的贬值率为：

$$\text{贬值率} = \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 3.23 / (3.23 + 16.77) \times 100\%$$

$$= 16\%$$

③ 评估价值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

$$= 699,200.00 \times (1 - 16\%)$$

$$= 587,300.00 \text{ (元)}$$

案例二：布吉农批市场 F205

① 估算有效毛收益

委估商铺使用权的收益主要是租金的收入，通过查阅租赁合同及调查评估对象及其附近类似物业租金水平，不含税租金为 3,575.24 元/铺位，年增长率一般为每年递增 2%，则商铺使用权租金情况如下：

建筑名称	建筑面积	平均租金	年增长率	空置率
商铺	39.24	3,575.24 元/铺位	2%	5%

② 确定收益年限

评估对象租赁期限为 50 年，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，评估对象剩余使用年限为 28.94 年，则评估对象的收益年限按剩余年限 28.94 年确定。

③ 确定折现率

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取中国人民银行 1 年期存款利率 1.50%，

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	3-4%	5-7%	8-10%

评估对象处于龙岗区布吉农批市场，随着片区城区的发展，出租收益保障度较高，但由于商铺是通过租赁取得使用权，存在一定的风险，确定风险调整值为 5.5%，则报酬率为 7%。

④ 收益法计算过程

单位：元

序号	基本信息和计算参数	建筑面积 (m ²)	41.22
		收益年限 (n)	28.94
		报酬率 (Y)	7.0%
		月租金(元/个) [不含税租金]	3, 575.24
		年递增率(g) [根据市场调查确定]	2.0%
		空置率 [根据市场调查确定]	5%
1	月租金收益	月租金	3, 575.24
2	空置损失收益	空置率×月租金收益	178.57
3	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	40, 714.29
4	扣减项目	A+B+C+D	3, 501.43
	A. 城市建设维护税	增值税×7%	142.50
	B. 教育费附加	增值税×5%	101.79
	C. 管理费	年租金×3%	1, 221.43

	D. 维修管理费	年租金×5%	2,035.71
5	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目	37,212.86
6	收益总值	年租金纯收益 $\div (Y-g) \times (1 - ((1+g)/(1+Y))^{n+6})$	584,600.00

经以上评估过程，该商铺使用权的评估值为 584,600.00 元。

（5）评估结果

截止评估基准日，其他无形资产评估值为 15,049,905.00 元，评估增值 12,158,674.37 元，增值率 420.54%，增值原因：

铺位使用权购入时间较早，近年市场租金提高引起权益评估增值；软件系统增值系市场上同类型软件的市场价较企业按照一定的使用年限摊销后的账面金额高；账外无形资产重估增值。

9、长期待摊费用评估技术说明

（1）评估对象和范围

长期待摊费用的核算内容主要为营口房屋的罩棚除锈刷漆工程、改造费和库房防水工程，账面价值为 778,103.08 元。

（2）评估过程

评估人员通过核查账簿、原始凭证，查看合同协议，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解了其发生时间、款项形成原因等情况。

（3）评估方法

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。

（4）评估结果

长期待摊费用账面值 778,103.08 元，评估值 0.00 元，评估减值 778,103.08 元，减值率 100.00%。

10、递延所得税资产

（1）评估范围

评估基准日递延所得税资产账面价值 25,011,563.61 元。核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为企业资产减值损失形成的递延所得税资产。

（2）评估方法

对于递延所得税资产，评估人员核对了原始凭证和相关账簿，了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，查看企业明细账、总账、报表数、纳税申报数是否相符；核实所得税的计算依据，取得纳税凭证，核对是否相符。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。递延所得税资产以核实后的结果作为评估值。

（3）评估结果

递延所得税资产账面值 25,011,563.61 元，评估值 5,017,024.23 元，评估减值 19,994,539.38 元，减值率 79.94%。

减值原因为评估时对坏账准备的评估处理方式差异引起。

11、流动负债评估技术说明

（1）评估范围

被评估单位申报的各项流动负债具体包括应付账款、预收款项、应付职工薪

酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
应付账款	4,181.12
预收款项	16,013.82
应付职工薪酬	1,279.30
应交税费	649.23
其他应付款	2,857.01
其他流动负债	20,915.92
合计	45,896.41

（2）评估技术说明

① 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 41,811,221.28 元。核算内容为被评估单位因购买大米、食用油的购货款、采购设备和包装材料等应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 41,811,221.28 元，无增减值。

② 预收账款

评估基准日预收账款账面价值 160,138,178.71 元。核算内容为预收的货款、租金、储备服务款项等。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收款项评估值 160,138,178.71 元，无增减值。

③ 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 12,793,042.37 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、职工福利、社会保险费、住房公积金、年金、工会经费、职工教育经费和辞退福利等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 12,793,042.37 元，无增减值。

④ 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 6,492,303.61 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：增值税、所得税、房产税、关税、教育费附加、地方教育附加和企业代扣代交的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 6,492,303.61 元，无增减值。

⑤ 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 28,570,075.80 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项，主要包括：租房押金、履约保证金、代收水电费备用金及往来款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原

则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 28,570,075.80 元，无增减值。

⑥ 其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值 209,159,243.40 元，核算内容为地方粮食储备费用补贴预拨部分以及地方食用植物油储备费用补贴、其他补贴及军供粮食差价补贴款等，评估人员向被评估单位调查了解了其他流动负债形成的原因，以审计后账面值确认评估值。

其他流动负债评估值 209,159,243.40 元，无增减值。

（3）评估结论

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	4,181.12	4,181.12	-	-
预收款项	16,013.82	16,013.82	-	-
应付职工薪酬	1,279.30	1,279.30	-	-
应交税费	649.23	649.23	-	-
其他应付款	2,857.01	2,857.01	-	-
其他流动负债	20,915.92	20,915.92	-	-
合计	45,896.41	45,896.41	-	-

流动负债账面值 458,964,065.17 元，评估值 458,964,065.17 元，无增减值。

12、非流动负债评估技术说明

（1）评估范围

纳入评估范围的非流动负债为专项应付款和其他其他非流动负债，上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
专项应付款	1,712.83
其他非流动负债	-
非流动负债合计	1,712.83

（2）评估方法

专项应付款

评估基准日其他专项应付款账面值 17,128,319.36 元，为国家粮食储运监管物联网工程补贴款、粮食行业公益性科研专项经费、国资委 2016 年度扶持类基于移动互联网的粮库智能化管理项目扶持金以及固定资产折旧基金。评估人员通过对款项性质的了解，并查阅相关合同、会计凭证及会计科目等，经核实，该负债为企业收到属于递延收益性质的收入，后期不需要支付，不属于企业实际承担的负债，本次评估为以政府补助款应交所得税确认评估值。

专项应付款评估值 4,282,079.84 元，评估减值 12,846,239.52 元，减值率 75.00%，减值原因为该负债不属于企业实际承担的负债，评估以其应交所得税确认评估值，从而导致其他非流动负债评估减值。

（3）评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
专项应付款	1,712.83	428.21	-1,284.62	-75.00
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,712.83	428.21	-1,284.62	-75.00

13、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 314,259.10 万元，评估值 630,208.89 万元，评估增值 315,949.79 万元，增值率 100.54%；总负债账面值 47,609.24 万元，评估值 46,324.62 万元，评估减值 1,284.62 万元，减值率 2.70%；净资产账面值 266,649.86 万元，评估值 583,884.27 万元，评估增值 317,234.41 万元，增值率 118.97%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

单位：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	255,062.20	262,809.79	7,747.59	3.04
二、非流动资产	2	59,196.90	367,399.10	308,202.20	520.64
其中：长期股权投资	3	37,715.00	282,055.97	244,340.97	647.86
投资性房地产	4	12,076.85	63,345.94	51,269.09	424.52
固定资产	5	5,158.88	17,959.68	12,800.80	248.13
在建工程	6	341.47	330.93	-10.54	-3.09
油气资产	7	0.00	0.00	-	-
无形资产	8	1,325.73	3,204.87	1,879.14	141.74
其中：土地使用权	9	1,036.61	1,699.88	663.27	63.98
其他非流动资产	10	2,578.97	501.70	-2,077.26	-80.55
资产总计	11	314,259.10	630,208.89	315,949.79	100.54

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%
三、流动负债	12	45,896.41	45,896.41	0.00	0.00
四、非流动负债	13	1,712.83	428.21	-1,284.62	-75.00
负债总计	14	47,609.24	46,324.62	-1,284.62	-2.70
净资产	15	266,649.86	583,884.27	317,234.41	118.97

（三）市场法

本次未使用市场法对标的公司进行评估。

四、引用其他评估机构或估值机构报告内容、特殊类别资产相关第三方专业鉴定等资料的说明

本次评估未引用其他资产评估报告内容。

五、对存在评估或估值特殊处理、对评估或估值结论有重大影响事项的说明并分析其对评估或估值结论的影响

在本次交易中，不存在评估的特殊处理，不存在对评估结论有重大影响事项。

六、标的公司主要下属公司评估情况

根据中天运出具的中天运【2018】审字第 91085 号《模拟审计报告》，标的公司纳入合并范围的一级下属子公司中，面粉公司、华联粮油、深粮物流资产总额、营业收入、净资产、净利润指标占标的公司合并口径该项指标的比重超过 20%，对标的公司的整体经营业绩产生重大影响。对于上述 3 家公司评估情况如下所示：

（一）面粉公司评估情况

针对面粉公司本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对其股东权益价值进行评估，最终选择收益法确定评估价值。面粉公司收益法评估后的股东权益价值为 33,432.98 万元，增值额 19,019.99 万元，增值率 131.96%。

1、收益法

（1）收益法模型

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债价值

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

（2）企业整体价值

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：

$$P = F_0 \times \frac{1}{(1+r)^{3/24}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+3/12)}} + \frac{F_t}{r \times (1+r)^{(n-0.5+3/12)}}$$

其中：P：评估基准日的经营性资产价值；

F₀：2017 年 10-12 月合并口径的自由现金流量；

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 年;

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

自由现金流量=税后经营净利润+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：k_e: 权益资本成本；

k_d: 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：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，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。

（3）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。

（4）收益期和预测期的确定

① 收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

② 预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2022 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2022 年底。

（5）预测期收益预测

① 主营业务收入预测

面粉公司预测年度收入情况如下：

单位：万元

业务类别	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
面粉加工	7,814.28	25,451.05	25,451.05	74,711.14	87,026.17	91,131.17
麸皮	1,002.31	3,255.38	3,255.38	9,766.13	11,393.82	12,044.89
小麦	40,584.97	223,067.09	228,876.13	228,876.13	231,780.65	234,685.17
其它	4,649.67	14,683.91	14,687.87	14,734.03	14,864.03	15,781.82
营业收入合计	54,051.23	266,457.43	272,270.43	328,087.43	345,064.67	353,643.06

② 主营业务成本预测

单位：万元

业务类别	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
小麦	39,456.24	218,706.13	223,869.47	223,869.47	225,812.30	228,460.15
面粉、麦麸	8,274.18	27,156.16	27,177.87	80,053.84	93,119.57	97,539.59
其他	16.81	63.37	63.37	77.39	76.96	31.45
储备业务成本	1,642.17	5,702.03	5,733.98	5,733.98	6,126.14	6,197.89
营业成本合计	49,389.41	251,627.69	256,844.68	309,734.69	325,134.97	332,229.07

③ 营业税金及附加

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
城建税	0.15	0.93	0.95	1.41	2.78	6.07
教育费附加	0.06	0.40	0.41	0.61	1.19	2.60
地方教育费附加	0.04	0.27	0.27	0.40	0.79	1.74
其他	7.20	22.06	22.06	89.26	89.26	89.26

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
税金及附加合计	7.46	23.66	23.68	91.68	94.01	99.67

④ 销售费用预测

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
职工薪酬	27.41	114.50	120.23	185.12	194.38	194.38
包装费	3.30	49.30	49.30	144.45	168.61	176.49
运输费	260.79	1,477.79	1,612.07	2,572.64	3,052.93	3,195.73
装卸费	42.15	220.51	225.59	274.85	289.70	296.35
财产保险费	0.16	0.78	0.80	17.80	22.61	22.62
广告费	0.53	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
业务经费	3.79	20.63	21.08	25.40	26.72	27.38
折旧费	0.57	2.25	2.17	8.32	10.73	10.21
样品及产品损耗	63.24	347.59	356.64	356.64	361.17	365.70
差旅费	12.28	62.60	64.04	77.91	82.09	84.00
汽车费用	0.53	1.46	1.54	2.42	2.54	2.67
邮电、通讯费	1.08	4.55	4.77	7.52	7.89	8.29
办公费	1.61	6.76	7.10	11.18	11.74	12.33
其他费用	91.54	132.68	135.74	165.14	174.01	178.05
销售费用合计	508.99	2,446.41	2,606.08	3,854.39	4,410.13	4,579.20

⑤ 管理费用预测

单位：万元

	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
工资	848.45	1,392.26	1,432.03	1,627.33	1,784.47	1,899.45
财产保险费	1.97	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
业务招待费	6.09	20.62	21.07	25.39	26.70	27.37
差旅费	1.28	6.72	6.87	8.28	8.71	8.92

	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
办公费	5.76	20.48	20.92	25.21	26.52	27.17
诉讼费	20.00	20.00	20.00	200.00	200.00	200.00
中介机构费用	375.81	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
汽车费用	8.36	17.11	17.48	21.06	22.15	22.71
其他费用	68.91	263.14	268.40	273.77	279.24	284.83
折旧费	2.78	10.99	10.58	40.58	52.36	49.82
长期待摊费用摊销	13.86	28.31	5.65	5.65	5.65	5.65
管理费用合计	1,353.25	1,829.63	1,853.00	2,277.27	2,455.80	2,575.92

⑥ 财务费用预测

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
手续费	2.73	13.89	14.21	17.29	18.22	18.64
利息支出	980.82	3,886.18	4,128.86	5,132.87	5,235.94	5,580.55
财务费用合计	983.55	3,900.07	4,143.07	5,150.16	5,254.16	5,599.19

⑦ 折旧与摊销的预测

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
折旧	53.76	212.47	204.56	784.26	1,011.96	962.94
摊销	13.86	28.31	5.65	5.65	5.65	5.65
合计	67.61	240.77	210.21	789.91	1,017.61	968.59

⑧ 资本性支出与营运资本增加额

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
资本性支出	166.61	3,285.48	13,843.26	4,846.68	39.57	3,919.47
营运资本增加额	-4,524.91	435.79	-94.14	6,397.68	1,292.38	543.43

（6）折现率的确定

参见本章“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“（一）收益法”之“6、折现率的确定”。

（7）测算过程和结果

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续年度
利润总额	1,808.58	6,629.97	6,799.91	6,979.26	7,715.59	8,560.01	8,702.12
加：财务费用	980.82	3,886.18	4,128.86	5,132.87	5,235.94	5,580.55	5,580.55
减：投资收益	-	-	-	-	-	-	-
息税前营业利润	2,789.40	10,516.14	10,928.77	12,112.13	12,951.53	14,140.56	14,282.67
减：息税前利润所得税	-	-	-	-	-	-	-
息前税后营业利润	2,789.40	10,516.14	10,928.77	12,112.13	12,951.53	14,140.56	14,282.67
加：折旧	53.76	212.47	204.56	784.26	1,011.96	962.94	1,142.83
摊销	13.86	28.31	5.65	5.65	5.65	5.65	3.92
其他非付现支出	-	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	166.61	3,285.48	13,843.26	4,846.68	39.57	3,919.47	508.20
营运资本增加额	-4,524.91	435.79	-94.14	6,397.68	1,292.38	543.43	-
自由现金流	7,215.32	7,035.64	-2,610.15	1,657.68	12,637.19	10,646.25	14,921.23
折现率	10.76%	10.85%	10.73%	10.63%	10.73%	10.72%	10.68%
折现期(年)	0.125	0.750	1.750	2.750	3.750	4.750	
折现系数	0.9873	0.9258	0.8357	0.7550	0.6822	0.6161	5.7687
现值	7,123.69	6,513.60	-2,181.30	1,251.55	8,621.09	6,559.15	86,076.09
经营性资产价值	113,963.86						
加：溢余资产	-						
非经营性资产及负债	-80,530.89						
未合并子公司投资	-						

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续年度
企业价值	33,432.98						
减：有息负债	-						
股东权益价值	33,432.98						

2、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

（1）流动资产

① 评估范围

本次评估涉及的流动资产具体包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。上述资产在评估基准日的账面值如下所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
货币资金	9.87
应收票据	47.18
应收账款	2,521.32
预付账款	7,640.86
其他应收款	219.98
存货	90,261.78
流动资产合计	100,700.98

② 评估方法

A 货币资金

a 库存现金

评估基准日库存现金账面价值为 21,665.52 元。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。人民币现金以核实无误后的账面价值作为评估值。外币现金以按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币的价值作为评估值。

库存现金评估值为 21,665.52 元，评估无增减值。

b 银行存款

评估基准日银行存款账面价值为 77,006.51 元。核算内容为在中国银行深圳市分行、汇丰银行深圳分行、中国银行南头支行等银行的存款。

评估人员取得了每户银行存款的银行对账单、银行存款余额调节表以及审计师的银行询证函，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币存款以核实无误后的账面价值作为评估值。外币存款以按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币的价值作为评估值。

银行存款评估值为 77,009.91 元，评估减值 3.40 元，减值率 0.00%。

货币资金评估值为 98,675.43 元，评估减值 3.40 元，减值率 0.00%。

B 应收票据

评估基准日应收票据账面值为 471,840.00 元，核算内容为客户支付的银行承兑汇票。

评估人员对应收票据进行了盘点和查验，应收票据票面金额与应收票据账面值一致，票面利率为 0，应收票据以核实无误后的账面值确认评估值。

应收票据评估值为 471,840.00 元，评估无增减值。

C 应收账款

评估基准日应收账款账面余额为 35,852,079.46 元，核算内容为应收销售货款。评估基准日应收账款已计提坏账准备为 10,638,911.07 元，应收账款账面净额为 25,213,168.39 元。

评估人员向被评估单位调查了解了重要的客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。账面已计提的坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

- (1) 对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；
- (2) 对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

预计风险损失根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。评估师确认的预计风险损失为零元。

应收账款评估值为 35,852,079.46 元，评估增值 10,638,911.07 元，增值率 42.20%。

D 预付账款

评估基准日预付账款账面值为 76,408,566.38 元，核算内容为企业预付的原材料采购款和小麦采购款。

评估人员查阅并核实了相关合同及凭证，经核实其中预付的款项均为近期内发生，收款企业信誉较好，期后能获得相应的权利，因此按核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 76,408,566.38 元，评估无增减值。

E 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 3,743,820.22 元，核算内容为被评估单位应收的职工借款、押金、房租等款项。评估基准日其他应收款已计提坏账准备为 1,544,045.98 元，其他应收款账面净额为 2,199,774.24 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。其他应收款采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。账面已计提的坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1) 对有充分证据表明全额损失的其他应收款评估为零；

(2) 对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值；

预计风险损失根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。评估师确认的预计风险损失为零元。

其他应收款评估值为 3,743,820.22 元，评估增值 1,544,045.98 元，增值率 70.19%。

F 存货

评估基准日存货账面余额为 934,119,122.66 元，核算内容为原材料、库存商品。评估基准日存货计提跌价准备为 31,501,344.32 元，存货账面价值为 902,617,778.34 元。

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。评估基准日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对存货进行了抽盘，并对库存商品的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日存货数量、金额一致。

a 原材料

评估基准日原材料账面余额 2,346,422.21 元，核算内容主要为企业生产用辅助材料、包装物和备件，评估基准日原材料未计提跌价准备，原材料账面净额为 2,346,422.21 元。

被评估单位原材料采用实际成本核算，包括购置价以及其他合理费用。库存商品采购管理良好、收发有序、无残缺现象。评估人员核查了有关购入发票、明细清单及其他相关资料，确认其存在的真实性及账面价值的准确性。

原材料评估值=购置单价×实有数量

由于原材料大部分为近期购买的，市场价格波动不大，因此以企业当时的购置单价确认原材料的评估单价，实有数量通过对原材料采购抽查盘点后确定。

原材料评估值为 2,346,422.21 元。

b 库存商品

评估基准日库存商品账面余额 931,772,700.45 元，核算内容主要为企业库存的小麦、面粉和麸皮，评估基准日库存商品计提跌价准备 31,501,344.32 元，库存商品账面净额为 900,271,356.13 元。

被评估单位库存商品-小麦采用实际成本核算，包括购置价以及其他合理费用。库存商品-小麦采购管理良好、收发有序、无残缺现象。评估人员核查了有关购入发票、明细清单及其他相关资料，确认其存在的真实性及账面价值的准确性。

库存商品-小麦评估值=购置单价×实有数量

对于正常在售商品，多为近期购进，通过查询基准日市场的购置价及企业距基准日较近时点商品的采购价，经与账面单价核对，差异不大，故以账面值确认评估值；对于购入时间长，存在价格下跌的商品审计师已根据价格变动情况计提存货跌价准备，跌价情况与市场符合，本次评估以审定后账面值确定评估值。

被评估单位库存商品-面粉、麸皮为正常销售产品，根据其市场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。具体评估计算公式如下：

产成品评估值=该产品不含税销售金额-销售费用-税金及附加-所得税额-适当税后净利润

③ 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	9.87	9.87	0.00	-
应收票据	47.18	47.18	-	-
应收账款	2,521.32	3,585.21	1,063.89	42.20
预付账款	7,640.86	7,640.86	-	-
其他应收款	219.98	374.38	154.40	70.19
存货	90,261.78	90,284.90	23.13	0.03
流动资产合计	100,700.98	101,942.40	1,241.42	1.23

流动资产账面值为 1,007,009,799.38 元，评估值为 1,019,424,019.76 元，评估增值 12,414,220.38 元，增值率 1.23%。增减值原因如下：

货币资金评估减值 3.40 元，减值率 0.00%。减值原因为评估所采用基准日外汇汇率与企业账面外汇汇率差异导致货币资金评估减值。

应收账款评估增值 10,638,911.07 元，增值率 42.20%。增值原因为评估确认的预计风险损失低于企业计提的坏账准备，从而导致应收账款评估增值。

其他应收款评估增值 1,544,045.98 元，增值率 70.19%。增值原因为评估确认的预计风险损失低于企业计提的坏账准备，从而导致其他应收款评估增值。

存货评估增值 231,259.93 元，增值率为 0.03%。增值原因主要是对面粉、麸皮采用市场法评估，评估值中包含了部分利润，从而导致存货评估增值。

（2）房屋建筑物

① 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产为房屋建筑物及构筑物。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值
固定资产-房屋建筑物	1,848.96	451.34
固定资产-构筑物及其他辅助设施	506.89	203.48
房屋建筑物类合计	2,355.85	654.82

② 房屋建筑物概况

A 房屋建筑物

房屋建筑物为企业生产经营用厂房、仓库、办公楼及宿舍，基本概况如下表：

序号	房屋建筑物名称	房产证号	证载权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	建成年月
1	圆筒库	粤(2016)深圳市不动产权第0069697号	深圳市粮食集团有限公司	仓库	925.34	1992-05
2	成品库	粤(2016)深圳市不动产权第0069697号	深圳市粮食集团有限公司	仓库	1,892.69	1991-09

序号	房屋建筑物名称	房产证号	证载权利人	房屋用途	建筑面积(m ²)	建成年月
3	办公宿舍楼	粤(2016)深圳市不动产权第0069697号	深圳市粮食集团有限公司	工业配套	4,139.08	1991-11
4	设备配套用房及车间	粤(2016)深圳市不动产权第0069697号	深圳市粮食集团有限公司	厂房	3,716.98	1992-08
5	食品车间	粤(2016)深圳市不动产权第0069697号	深圳市粮食集团有限公司	厂房	2,438.45	1992-09
6	润麦仓	粤(2016)深圳市不动产权第0069697号	深圳市粮食集团有限公司	厂房	2,387.20	1992-09
7	主车间	粤(2016)深圳市不动产权第0069697号	深圳市粮食集团有限公司	厂房	3,905.11	1992-05
8	梅林农产品铺位			商铺	39.24	
9	松坪山单身公寓16栋4-5层	深房地字第4000124199、4000124200号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	969.02	1994-12
10	松坪山生活区公寓4栋412	深房地字第4000022073号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	50.30	1993-07
11	松坪山生活区公寓4栋401	深房地字第4000022069号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	50.30	1993-07
12	松坪山生活区公寓4栋411	深房地字第4000022077号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07
13	松坪山生活区公寓4栋410	深房地字第4000022071号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07
14	松坪山生活区公寓4栋409	深房地字第4000022082号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07
15	松坪山生活区公寓4栋405	深房地字第4000022072号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07
16	松坪山生活区公寓4栋406	深房地字第4000022076号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07
17	松坪山生活区公寓4栋408	深房地字第4000022074号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07
18	松坪山生活区公寓4栋407	深房地字第4000022080号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07

序号	房屋建筑物名称	房产证号	证载权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	建成年月
19	松坪山生活区公寓 4 栋 404	深房地字第 4000022075 号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07
20	松坪山生活区公寓 4 栋 403	深房地字第 4000022078 号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07
21	松坪山生活区公寓 4 栋 402	深房地字第 4000022070 号	深圳市面粉有限公司	单身宿舍	39.66	1993-07

圆筒库、成品库、办公宿舍楼、设备配套用房及车间、食品车间、润麦仓、主车间为企业生产办公用厂房、仓库及办公楼，主要建成于 1991-1992 年，总建筑面积 19,404.85 平方米，均已办理不动产权证，证载权利人为深圳市粮食集团有限公司。房屋对应土地性质为非市场商品房用途，使用年限 50 年（土地使用权起止日期：1990 年 10 月 2 日至 2040 年 10 月 1 日），土地用途为工业用地。

梅林农产品铺位是面粉公司通过长期租赁取得，该商铺位于深圳市福田区农产品批发市场交易大厅第一层 A65 号，商铺面积 39.24 平方米，租赁期限自 1997 年 6 月 28 日起至 2047 年 6 月 28 日止。

松坪山单身公寓 16 栋 4-5 层建成于 1994 年，总建筑面积 969.02 平方米，已办理房产证，证载权利人为深圳市面粉有限公司，目前作为员工宿舍使用，该房屋为非市场商品房，房屋对应土地内住宅售价严格按照原市国土资源和房产管理局审定的方案实施，房产只能出售给高新技术产业园区投资的经济组织，否则按非法转让房地产行为处理，土地使用年限为 70 年（土地使用权起止日期：1998 年 04 月 23 日至 2068 年 04 月 22 日），土地用途为居住用地。

松坪山生活区公寓 4 栋 4 层建成于 1993 年，总建筑面积 497.20 平方米，已办理房产证，证载权利人为深圳市面粉有限公司，目前作为员工宿舍使用，该房屋为非市场商品房，房屋对应土地内住宅售价严格按照原市国土资源和房产管理局审定的方案实施，房产只能出售给高新技术产业园区投资的经济组织，否则按非法转让房地产行为处理，土地使用年限为 70 年（土地使用权起止日期：1996 年 04 月 08 日至 2066 年 04 月 08 日），土地用途为居住用地。

B 构筑物

构筑物主要为厂区内雨棚及消防、技改工程等。

C 房屋建筑物用途分类

圆筒库、成品库、办公宿舍楼、设备配套用房及车间、食品车间、润麦仓、主车间主要为自用、部分出租，松平山单身公寓 16 栋 4-5 层、松坪山生活区公寓 4 栋 4 层用作员工宿舍。

D 利用状况与日常维护

物业日常保养维护良好、基准日均能正常使用。

E 相关会计政策

a 账面原值构成

圆筒库、成品库、办公宿舍楼、设备配套用房及车间、食品车间、润麦仓、主车间账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、资金成本等构成；松平山单身公寓 16 栋 4-5 层、松坪山生活区公寓 4 栋 4 层账面原值主要由购房款及相关税费构成，梅林农产品铺位账面原值为租赁价款。

b 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

房屋建筑物预计寿命年限 10-35 年，残值率 5%，年折旧率 2.71%-9.5%。

② 评估方法

房屋建筑物评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。资产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。

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。

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 一市场价值

A 一年纯收益

r 一折现率

g 一纯收益每年递增比率

n 一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 一市场价值

A_1 一租期内年税后租金净收益

A_2 一租期外年税后租金净收益

r_1 一租期内折现率

r_2 一租期外折现率

g_1 一租期内纯收益每年递增比率

g_2 一租期外纯收益每年递增比率

t 一获取纯收益的持续年限

n 一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。

③ 评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	1,848.96	451.34	15,433.05	15,433.05	13,584.09	14,981.71	734.69	3,319.41
固定资产-构筑物及其他辅助设施	506.89	203.48	-	-	-506.89	-203.48	-100.00	-100.00
房屋建筑物类合计	2,355.85	654.82	15,433.05	15,433.05	13,077.20	14,778.23	555.09	2,256.85

房屋建筑物原值评估增值 130,771,980.33 元，增值率 555.09%；净值评估增值 147,782,344.57 元，增值率 2,256.85%。评估增减值原因主要如下：

面粉厂车间、仓库及办公宿舍楼账面值为建造成本，成本较低，且账面值不含土地成本，由于面粉厂车间、仓库及办公宿舍楼所在片区发展带动房地产上涨，采用收益法进行房地合一评估从而导致房产增值较大；

梅林农产品铺位取得成本较低，其收益按目前的租金水平计算远高于其取得成本，从而导致梅林农产品铺位评估增值。

由于松平山单身公寓 16 栋 4-5 层和松坪山生活区公寓 4 栋层虽为非市场商品房，但取得时间较早，账面取得成本较低，而房产所在片区发展带动房地产上涨，采用市场法评估扣减应补地价后导致房产增值；

构筑物是消防设施、加固工程、技改工程、雨棚等与房屋建筑物主体相关的工程支出，在房屋建筑物评估中考虑，导致构筑物评估减值。

（3）机器设备

① 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备和其他设备。评估基准日账面价值

如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	6,451.33	1,307.20
运输设备	193.34	37.31
电子设备	179.54	58.47
合计	6,824.21	1,402.98

② 评估方法

机器设备评估主要采用成本法。公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

A 重置全价的确定

a 机器设备重置全价确定

本次评估范围中的机器设备，重置全价一般包括设备购置价、运杂费。由于面粉公司为免增值税企业，购置设备的进行税额不可抵扣，设备重置全价为含税价。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费

购置价

主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。若设备购置价中包含运杂费，则不在单独考虑；否则参考国内运杂费计算，

公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

b 运输车辆重置全价确定

车辆重置全价=含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

c 电子设备重置全价确定

对于相对简单的电子设备，设备购置价中已包含运杂费，且不需要安装，对于这一类电子设备，可采用以下简化公式：

$$\text{重置全价} = \text{含税市场价}$$

B 综合成新率的确定

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。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

对于电子设备、办公设备等小型设备，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。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15

年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑；经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。确定理论成新率后，再结合现场勘察情况进行调整。若勘查结果与理论成新率一致，不做调整。公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{或者使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

C 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

③ 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	6,451.33	1,307.20	3,436.61	1,238.65	-3,014.72	-68.54	-46.73	-5.24
运输设备	193.34	37.31	109.95	61.40	-83.40	24.09	-43.13	64.55
电子设备	179.54	58.47	75.88	55.04	-103.66	-3.42	-57.74	-5.86
合计	6,824.21	1,402.98	3,622.44	1,355.09	-3,201.77	-47.88	-46.92	-3.41

机器设备账面原值评估减值 32,017,702.39 元，减值率 46.92%；净值评估减值 478,839.82 元，减值率 3.41%。增减值原因如下：

机器设备原值、净值评估减值，主要是设备购置时间距评估基准日较远，随着技术进步，机器设备的产品价格处于下降趋势，重置价较低，导致机器设备原值、净值评估减值。

运输设备原值评估减值，主要是由于同款同类型的车辆价格呈下降趋势，从而导致运输车辆原值评估减值；净值评估增值，主要是评估时所采用的设备经济寿命年限高于企业设备折旧年限，导致车辆净值评估增值。

电子设备原值评估减值，主要是由于随着技术进步，同类型电子设备价格呈下降趋势，从而导致电子设备原值评估减值；净值评估增值，主要是评估时所采用的设备经济寿命年限高于企业设备折旧年限，导致电子设备净值评估增值。

（4）土地使用权

① 评估范围

纳入本次评估范围的土地为深圳市面粉有限公司位于深圳南山区北环大道北科苑路西的一宗工业用地，土地面积为 13,156.23 平方米，不动产权证号为粤(2016)深圳市不动产权第 0069697 号。委估土地使用权原始入账价值为 2,216,425.35 元，经过摊销后，评估基准日账面价值为 110,821.28 元。

② 评估方法

该宗地上已建房屋建筑物均采用收益法进行评估，评估值中已包含土地使用权所带来的价值，则本次固定资产-土地使用权评估为 0。

③ 评估结果

土地使用权评估值为 0 元，评估减值 110,821.28 元，减值率 100.00%。减值原因为土地使用权市场价值已在房屋建筑物评估中考虑，对应固定资产-土地使用权评估为 0，从而导致固定资产-土地使用权评估减值。

（5）在建工程

① 评估范围

纳入评估范围的对在建工程为设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
在建工程—设备安装工程	85.37
在建工程合计	85.37

本次纳入评估范围的对在建工程为设备安装工程。设备安装工程具体为磨粉机刮刀安装工程、手摇绞盘安装工程、关风机安装工程等 12 个安装项目，评估基准日账面成本主要为设备购买价款。

② 评估方法

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，根据其将在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

③ 评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程—设备安装工程	85.37	85.37	-	-
在建工程合计	85.37	85.37	-	-

（6）其他无形资产评估技术说明

① 评估范围

评估基准日其他无形资产为企业未入账的 11 项商标权，由于取得无形资产的相关成本已费用化，故其他无形资产账面值为零。

② 评估方法

成本法是通过估算无形资产重置成本和贬值率来评估无形资产价值的方法。无形资产的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。根据调查了解，纳入本次评估范围的无形资产在研发及申请注册过程中发生的成本费用归集完整，故适用成本法评估。

A 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)

B 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

人工成本包括与无形资产相关人员的工资薪酬等成本。根据评估基准日该研发无形资产所需要的人员数量、企业工资薪酬水平以及研发所耗时长综合所得。

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。

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。

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。

$$\text{创作环境配套成本} = (\text{人工成本} + \text{材料成本} + \text{其他费用}) \times \text{管理费}$$

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。

$$\text{利润} = (\text{人工成本} + \text{材料成本} + \text{其他费用} + \text{创作环境配套成本}) \times \text{成本利润率}$$

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：

$$\text{贬值率} = \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

c 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

③ 评估结果

经评估，其他无形资产评估值为 151,800.00 元，评估增值 151,800.00 元。增值原因为企业为取得无形资产发生的成本费用化，账面值为零，评估采用成本法对无形资产进行评估，从而导致无形资产评估增值。

(7) 长期待摊费用

评估基准日长期待摊费用账面价值为 351,054.28 元。核算内容为办公室装修费，原始发生额为 2,696,581.66 元。

对于房屋建筑物相关工程费用，评估人员在房屋建筑物评估中进行考虑，则对应的长期待摊费用评估为 0。

长期待摊费用的评估值为 0.00 元，评估减值 351,054.28 元，减值率 100.00%。

（8）流动负债

① 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
应付账款	1,244.36
预收账款	1,096.48
应付职工薪酬	511.25
应交税费	180.75
其他应付款	85,344.51
流动负债合计	88,377.34

② 评估方法

A 应付账款

评估基准日应付账款账面价值为 12,443,592.91 元。核算内容为被评估单位因购买材料、备件等经营活动应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 12,443,592.91 元，评估无增减值。

B 预收账款

评估基准日预收账款账面价值为 10,964,799.44 元。主要为预收的小麦、面粉销售款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 10,964,799.44 元，评估无增减值。

C 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值为 5,112,480.84 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括工资、年金、工会经费、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 5,112,480.84 元，评估无增减值。

D 应交税费

评估基准日应交税费账面价值为 1,807,451.80 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括增值税、城市维护建设税、房产税、代扣代缴个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 1,807,451.80 元，评估无增减值。

E 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值为 853,445,075.71 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。主要包括押金、设备余款、保证金、租金、往来款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 853,445,075.71 元，评估无增减值。

③ 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	1,244.36	1,244.36	-	-
预收账款	1,096.48	1,096.48	-	-
应付职工薪酬	511.25	511.25	-	-
应交税费	180.75	180.75	-	-
其他应付款	85,344.51	85,344.51	-	-
流动负债合计	88,377.34	88,377.34	-	-

（9）非流动负债

① 评估范围

纳入评估范围的非流动负债为其他非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
其他非流动负债	100.00
非流动负债合计	100.00

② 评估方法

评估基准日其他非流动负债账面价值为 1,000,000.00 元。核算内容为被评估单位获得的当地政府给予的补助款项形成的递延收益。

评估人员查阅了政府补助款的相关文件，发现该补助为奖励性补助，为企业不需要实际承担的负债，对于其他非流动负债以企业应缴纳的该其他非流动负债对应的所得税作为评估值，由于面粉公司享受免所得税优惠政策，故其他非流动负债评估值为 0.00 元。

经上述评估，其他非流动负债评估值为 0.00 元，评估减值 1,000,000.00 元，减值率 100.00%。其他非流动负债减值的原因因为奖励性政府补助以企业应缴纳的该其他流动负债对应的所得税作为评估值。

③ 评估结果

其他非流动负债评估值为 0.00 元，评估减值 1,000,000.00 元，减值率 100.00%。其他非流动负债减值的原因因为奖励性政府补助以企业应缴纳的该其他流动负债对应的所得税作为评估值。

（10）资产基础法评估结果

深圳市面粉有限公司评估基准日总资产账面值 102,890.33 万元，评估值 118,831.09 万元，评估增值 15,940.76 万元，增值率 15.49%；总负债账面值 88,477.34 万元，评估值 88,377.34 万元，评估减值 100.00 万元，减值率 0.11%；净资产账面值 14,412.99 万元，评估值 30,453.75 万元，评估增值 16,040.76 万元，增值率 111.29%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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	100,700.98	101,942.40	1,241.42	1.23
二、非流动资产	2	2,189.35	16,888.69	14,699.34	671.40
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	2,068.87	16,788.14	14,719.27	711.46
在建工程	6	85.37	85.37	-	-
油气资产	7	-	-	-	
无形资产	8	-	15.18	15.18	
其中：土地使用权	9	-	-	-	
其他类非流动负债	10	35.11	-	-35.11	-100.00
资产总计	11	102,890.33	118,831.09	15,940.76	15.49
三、流动负债	12	88,377.34	88,377.34	-	-
四、非流动负债	13	100.00	-	-100.00	-100.00
负债总计	14	88,477.34	88,377.34	-100.00	-0.11
净资产	15	14,412.99	30,453.75	16,040.76	111.29

（二）华联粮油评估情况

针对华联粮油本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对其股东权益价值进行评估，最终选择收益法确定评估价值。华联粮油收益法评估后的股东权益价值为 98,593.13 万元，增值额 88,905.19 万元，增值率 917.69%。

1、收益法

（1）收益法模型

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债价值

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

（2）企业整体价值

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：

$$P = F_0 \times \frac{1}{(1+r)^{3/24}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+3/12)}} + \frac{F_t}{r \times (1+r)^{(n-0.5+3/12)}}$$

其中：P：评估基准日的经营性资产价值；

F_0 ：2017年10-12月合并口径的自由现金流量；

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*年；

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

自由现金流量=税后经营净利润+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： k_e ：权益资本成本；

k_d ：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： 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，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。

（3）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。

（4）收益期和预测期的确定

① 收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

② 预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2022 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2022 年底。

（5）预测期收益预测

① 主营业务收入预测

华联粮油预测年度收入情况如下：

单位：万元

业务类别	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
主营业务收入	117,895.23	562,943.96	609,057.05	670,325.43	738,670.87	738,830.57
其中：玉米	88,783.25	416,259.66	459,685.37	512,769.80	586,722.55	589,832.29
大麦	14,146.49	52,894.23	59,669.03	65,044.96	63,692.45	63,388.24
高粱	14,965.49	84,490.06	89,702.66	92,510.67	88,255.87	85,610.05

业务类别	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
稻谷	-	9,300.00	-	-	-	-
其它业务收入	5,994.65	11,697.50	11,897.98	12,098.48	12,399.00	12,599.55
营业收入合计	123,889.88	574,641.46	620,955.04	682,423.91	751,069.87	751,430.12

② 主营业务成本预测

单位：万元

业务类别	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
主营业务成本	115,983.79	541,691.41	584,077.92	640,856.28	703,595.83	697,942.75
其中：玉米	87,029.71	395,154.79	435,603.00	485,232.17	553,960.55	551,648.81
大麦	13,962.65	52,708.47	59,120.80	63,996.12	62,465.98	61,977.32
高粱	14,991.43	84,528.14	89,354.13	91,627.98	87,169.30	84,316.62
稻谷	-	9,300.00	-	-	-	-
其他业务成本	0.42	1.68	1.68	1.68	1.68	1.68
储备业务成本	1,453.11	6,961.83	7,591.82	8,368.69	9,296.64	9,915.12
营业成本合计	117,437.31	548,654.91	591,671.41	649,226.65	712,894.14	707,859.55

③ 营业税金及附加

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
城建税	0.22	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05
教育费附加	0.09	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
地方教育费附加	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
其他	0.14	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
税金及附加合计	0.45	0.64	0.64	0.64	0.64	0.65

④ 销售费用预测

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
工资	336.29	478.13	510.64	548.57	589.51	674.20
车补与通讯补贴	2.53	6.52	6.97	7.49	8.04	9.20
运输费	1,819.39	5,517.09	6,344.65	7,296.35	8,755.62	10,506.74
装卸费	983.45	7,683.38	9,063.91	10,742.78	12,835.10	13,842.82
财产保险费	21.73	57.58	62.09	68.13	74.80	74.19
广告费	1.36	4.52	4.75	4.99	5.24	5.50
差旅费	-	5.45	5.72	6.01	6.31	6.63
办公费	-	3.67	3.85	4.05	4.25	4.46
租赁费	255.97	324.60	340.83	357.87	375.77	394.55
业务招待费	0.31	4.30	4.52	4.74	4.98	5.23
样品及产品损耗	127.35	263.09	315.09	380.31	456.01	456.11
其他费用	356.38	70.57	106.80	151.06	203.39	203.44
销售费用合计	3,904.76	14,418.92	16,769.84	19,572.34	23,319.02	26,183.09

⑤ 管理费用预测

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
工资	475.99	589.66	640.85	700.73	765.74	897.04
福利费	3.85	18.34	19.72	21.19	22.76	24.43
员工各项保险	15.76	75.21	80.86	86.88	93.31	100.16
住房公积金	7.39	35.24	37.88	40.71	43.72	46.93
年金	57.81	73.25	78.99	85.70	92.97	107.79
工会经费	1.47	7.03	7.56	8.12	8.72	9.36
车补与通讯补贴	1.57	10.51	11.42	12.49	13.65	15.99
劳动保护费	0.29	1.90	1.99	2.09	2.20	2.31

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
折旧费	2.64	10.12	8.77	7.01	6.63	6.01
修理费	-	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
长期待摊及无形资产摊销	0.17	13.66	13.66	13.66	13.66	13.66
低值易耗品摊销	0.96	7.32	7.32	7.32	7.32	7.32
业务招待费	19.12	76.72	82.85	89.48	96.64	104.37
差旅费	14.70	38.23	41.29	44.59	48.16	52.01
办公费	14.57	65.92	69.21	72.67	76.31	80.12
水电费	0.05	2.03	2.13	2.23	2.34	2.46
税金	0.07	-	-	-	-	-
中介费用	4.96	19.96	19.96	19.96	19.96	19.96
会议费	1.95	3.64	3.82	4.01	4.21	4.42
汽车费用	6.25	22.83	23.97	25.17	26.43	27.75
通讯费	1.40	5.01	5.26	5.52	5.80	6.09
其他	6.21	34.39	36.11	37.91	39.81	41.80
管理费用合计	637.08	1,112.45	1,195.13	1,288.96	1,391.83	1,571.48

⑥ 财务费用预测

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
手续费	5.41	6.87	7.43	8.18	9.01	9.01
利息支出	315.91	2,570.88	2,827.97	3,110.76	3,421.82	3,764.90
财务费用合计	321.31	2,577.75	2,835.40	3,118.94	3,430.83	3,773.92

⑦ 折旧与摊销的预测

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
折旧	3.06	11.80	10.45	8.69	8.31	7.68
摊销	0.17	13.66	13.66	13.66	13.66	13.66

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
合计	3.22	25.46	24.11	22.35	21.97	21.34

⑧ 资本性支出与营运资本增加额

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
资本性支出	10.50	79.68	0.68	5.21	5.47	10.02
营运资本增加额	18,163.86	8,700.99	1,336.99	2,148.59	3,237.87	4,224.87

(6) 折现率的确定

参见本章“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“(一) 收益法”之“6、折现率的确定”。

(7) 测算过程和结果

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续年度
利润总额	1,588.96	7,876.80	8,482.62	9,216.38	10,033.40	12,041.44	12,059.65
加：财务费用	312.02	2,539.26	2,793.19	3,072.50	3,379.73	3,718.60	3,718.60
减：投资收益	-	-	-	-	-	-	-
息税前营业利润	1,900.98	10,416.06	11,275.80	12,288.88	13,413.13	15,760.03	15,778.25
减：息税前利润所得税	19.54	96.88	104.34	113.36	123.41	148.11	148.33
息前税后营业利润	1,881.44	10,319.17	11,171.47	12,175.52	13,289.72	15,611.92	15,629.91
加：折旧	3.06	11.80	10.45	8.69	8.31	7.68	7.20
摊销	0.17	13.66	13.66	13.66	13.66	13.66	0.61
其他非付现支出	-	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	10.50	79.68	0.68	5.21	5.47	10.02	7.12
营运资本增加额	18,163.86	8,700.99	1,336.99	2,148.59	3,237.87	4,224.87	-
自由现金流	-16,289.70	1,563.96	9,857.91	10,044.07	10,068.35	11,398.37	15,630.60

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续年度
折现率	10.77%	10.85%	10.73%	10.63%	10.73%	10.72%	10.68%
折现期(年)	0.125	0.750	1.750	2.750	3.750	4.750	
折现系数	0.9873	0.9258	0.8357	0.7550	0.6822	0.6161	5.7687
现值	-16,082.82	1,447.92	8,238.26	7,583.27	6,868.63	7,022.54	90,168.26
经营性资产 价值	105,246.05						
加：溢余资产	-						
非经营性资 产	-8,423.80						
未合并子公 司投资	1,770.88						
企业价值	98,593.13						
减：有息负债	-						
股东权益价 值	98,593.13						

2、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

（1）流动资产

① 评估范围

本次评估涉及的流动资产具体包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货。上述资产在评估基准日的账面值如下所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
货币资金	126.93
应收账款	24,295.13

科目名称	账面价值
其他应收款	20.87
存货	62,685.47
流动资产合计	87,128.40

② 评估方法

A 货币资金

a 库存现金

评估基准日库存现金账面价值为 14,690.55 元。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

库存现金评估值为 14,690.55 元，评估无增减值。

b 银行存款

评估基准日银行存款账面价值为 1,254,601.77 元。核算内容为在工商银行罗湖支行、中国银行深圳分行、深圳发展银行深圳分行营业部等银行的存款。

评估人员取得了每户银行存款的银行对账单、银行存款余额调节表以及审计师的银行询证函，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。人民币存款以核实无误后的账面价值作为评估值。外币存款以按评估基准日的国家外汇牌价折算为人

民币的价值作为评估值。

银行存款评估值为 1,249,609.53 元,评估减值 4,992.24 元,减值率 0.40%。

货币资金评估值为 1,264,300.08 元,评估减值 4,992.24 元,减值率 0.39%。

B 应收账款

评估基准日应收账款账面余额为 261,489,254.49 元,核算内容为应收销售货款。评估基准日应收账款已计提坏账准备为 18,537,996.25 元,应收账款账面净额为 242,951,258.24 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则,并对相应的合同进行了抽查。采用账龄分析及个别认定的方法确定评估值,同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下:

对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值;

对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款,采用应收账款账龄分析法确定风险损失比例,从而预计应收账款可收回金额。

预计风险损失根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。评估师确认的预计风险损失为 0.00 元。

应收账款评估值为 261,489,254.49 元,评估增值 18,537,996.25 元增值率 7.63%。

C 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 4,133,036.82 元,核算内容为被评估单位应收的员工备用金、租赁费、港口费等款项。评估基准日其他应收款已计提坏账准备为 3,924,291.03 元,其他应收款账面净额为 208,745.79 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。其他应收款采用账龄分析及个别认定的方法确定评估值。账面已计提的坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值；

对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收款，采用其他应收款账龄分析法确定风险损失比例，从而预计其他应收款可收回金额。

预计风险损失根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。评估师确认的预计风险损失为 0.00 元。

其他应收款评估值为 4,133,036.82 元，评估增值 3,924,291.03 元，增值率 1,879.94%。

D 存货

评估基准日存货账面余额为 642,827,371.60 元，核算内容为库存商品。评估基准日存货计提跌价准备为 15,972,680.32 元，存货账面价值为 626,854,691.28 元。

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。评估基准日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对存货进行了抽盘，并对库存商品的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日存货数量、金额一致。

被评估单位库存商品采用实际成本核算，包括购置价以及其他合理费用。库存商品采购管理良好、收发有序、无残缺现象。评估人员核查了有关购入发票、明细清单及其他相关资料，确认其存在的真实性及账面价值的准确性。

库存商品评估值=购置单价×实有数量

库存商品均为正常在售商品，为近期购进，通过查询基准日市场的购置价及企业距基准日较近时点商品的采购价，经与账面单价核对，差异不大，故以账面价值确认评估值。

存货评估值为 626,854,691.28 元，评估无增减值。

③ 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	126.93	126.43	-0.50	-0.39
应收票据	24,295.13	26,148.93	1,853.80	7.63
应收账款	20.87	413.30	392.43	1,879.94
预付账款	62,685.47	62,685.47	-	-
流动资产合计	87,128.40	89,374.13	2,245.73	2.58

流动资产账面值为 871,283,987.63 元，评估值为 893,741,282.67 元，评估增值 22,457,295.04 元，增值率 2.58%。增减值原因如下：

货币资金评估减值 4,992.24 元，减值率 0.39%。减值原因为评估所采用基准日外汇汇率与企业账面外汇汇率差异导致货币资金评估减值；

应收账款评估增值 18,537,996.25 元，增值率 7.63%。增值原因为评估师确定的预计风险损失低于企业账面计提的坏账准备，从而导致应收账款评估增值；

其他应收款评估增值 3,924,291.03 元，增值率 1,879.94%。增值原因为评估师确定的预计风险损失低于企业账面计提的坏账准备，从而导致其他应收款评估增值。

（2）长期股权投资

① 评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 6,100,000.00 元，核算内容为 1 项非控股长期股权投资。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 6,100,000.00 元。截止评估基准日，该被投资单位海南海田水产饲料有限公司股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
深圳市粮食集团有限公司	510.00	51.00
深圳市华联粮油贸易有限公司	490.00	49.00
合计	1,000.00	100.00

② 评估方法

根据本次评估目的，评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、资产负债表、利润表、章程等，以确定长期投资的真实性和完整性，在能较好取得被投资企业相关资料的基础上，适当分析收益法及资产基础法的适用性，对被投资单位进行整体评估得到股东全部权益价值，长期股权投资的评估值根据被投资单位资产基础法的评估值乘以所持股权比例确定。

对海南海田水产饲料有限公司采用资产基础法进行整体评估后的股东全部权益价值为 42,655,515.52 元，则长期股权投资的评估值计算如下：

$$42,655,515.52 \times 49\% = 20,901,202.60 \text{ 元}$$

③ 评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期股权投资	610.00	2,090.12	1,480.12	242.64
合计	610.00	2,090.12	1,480.12	242.64

（3）投资性房地产

① 评估范围

纳入评估范围的投资性房地产，于评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值
投资性房地产	61.79	29.68
合计	61.79	29.68

投资性房地产主要为企业对外出租的广州金港花园，基本概况如下：

序号	房屋名称	房产证号	证载权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	建成年月
1	广州金港花园 1508 号	粤房地证字第 C2675733 号	深圳市华联粮油贸易有限公司	住宅	76.83	1989-04
2	广州金港花园 1501 号	粤房地证字第 C2675734 号	深圳市华联粮油贸易有限公司	住宅	102.01	1989-04

上述物业日常保养维护良好、基准日均能正常使用，纳入评估单位的投资性房地产均已办理房地产权证，权属状况清晰。

② 评估方法

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。

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。

市场法是将估价对象与估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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；

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 评估结果

投资性房地产评估结果及增减值情况如下表：

投资性房地产评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
投资性房地产	29.68	507.90	478.22	1,610.99
合计	29.68	507.90	478.22	1,610.99

投资性房地产账面价值为 296,845.53 元，评估值 5,079,000.00 元，评估增值 4,782,154.47 元，增值率 1,610.99%。评估对象账面值反映的是被评估单位取得投资性房地产的成本折旧后的净值，账面值较低，由于投资性房地产所在片区发展带动房地产上涨，采用市场法进行房地合一评估从而导致房产增值较大。

（4）机器设备

① 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备和电子设备。评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	15.12	6.02
电子设备	48.49	21.34
合计	63.61	27.37

② 评估方法

机器设备评估主要采用成本法。公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

A 重置全价的确定

a 运输车辆重置全价确定

车辆重置全价=含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

b 电子设备重置全价确定

对于相对简单的电子设备，设备购置价中已包含运杂费，且不需要安装，对于这一类电子设备，可采用以下简化公式：

重置全价=含税市场价

B 综合成新率的确定

对于电子设备、办公设备等小型设备，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。计算公式如下：

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

依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑；经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。确定理论成新率后，再结合现场勘察情况进行调整。若勘查结果与理论成新率一致，不做调整。公式为：

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

或者使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

C 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

③ 评估结论

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

机器设备评估结果汇总表

单位: 万元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	15.12	6.02	13.84	10.93	-1.28	4.91	-8.48	81.52
电子设备	48.49	21.34	27.16	19.36	-21.33	-1.99	-43.98	-9.31
合计	63.61	27.37	41.00	30.29	-22.61	2.92	-35.54	10.68

机器设备账面原值评估减值 226,068.01 元, 减值率 35.54%; 净值评估增值 29,230.92 元, 增值率 10.68%。增减值原因如下:

运输设备原值评估减值, 主要是由于同款同类型的车辆价格呈下降趋势, 从而导致运输车辆原值评估减值; 净值评估增值, 主要是评估时所采用的车辆的经济寿命年限高于企业车辆折旧年限, 导致车辆净值评估增值。

电子设备原值、净值评估减值, 主要是由于技术进步, 设备功能不断更新, 使得相同型号电子设备的市场价格处于不断下降的趋势, 从而导致电子设备原值、净值评估减值。

（5）在建工程

① 评估范围

纳入评估范围的内建工程为设备安装工程。在内建工程评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
在建工程—设备安装工程	52.00
在建工程合计	52.00

② 评估方法

在内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，结合在内建工程特点，针对各项在内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内建项目，根据其在内建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

③ 评估结论

在内建工程评估结果及增减值情况如下表：

在内建工程评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程—设备安装工程	52.00	52.00	-	-
在建工程合计	52.00	52.00	-	-

（6）其他无形资产

① 评估范围

评估基准日其他无形资产为企业未入账的 1 项商标权和 1 项软件著作权，由于取得无形资产的相关成本已费用化，故其他无形资产账面值为零。

② 评估方法

成本法是通过估算无形资产重置成本和贬值率来评估无形资产价值的方法。无形资产的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。根据调查了解，纳入本次评估范围的无形资产在研发及申请注册过程中发生的成本费用归集完整，故适用成本法评估。

A 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)

B 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

人工成本包括与无形资产相关人员的工资薪酬等成本。根据评估基准日该研发无形资产所需要的人员数量、企业工资薪酬水平以及研发所耗时长综合所得。

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。

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。

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

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)

③评估结论

经评估，其他无形资产评估值为 252,400.00 元，评估增值 252,400.00 元。增值原因为企业为取得无形资产发生的成本费用化，账面值为零，评估采用成本法对无形资产进行评估，从而导致无形资产评估增值。

(7) 长期待摊费用

① 评估范围

评估基准日长期待摊费用账面价值为 199,966.23 元。核算内容为一项商铺使用权，原始发生额为 267,723.24 元。

② 评估方法

对商铺使用权采用收益法进行评估。收益法评估的角度是预期获利能力。通过预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价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。

收益法计算公式：

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

式中：

V 一市场价值

A 一年纯收益

Y 一折现率

g 一租期内、外纯收益每年递增比率

n 一获取纯收益的持续年限

具体测步骤：

搜集并验证与估价对象未来预期有关的数据资料，如估价对象及类似房地产收入、费用的数据资料；

预测估价对象的未来收益；

求取报酬率或资本化率等；

选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

③ 评估结论

长期待摊费用账面值 199,966.23 元，评估值 876,000.00 元，评估增值 676,033.77 元，增值率 338.07%。增值原因为长期待摊费用账面值反映的是被评估单位取得商铺使用权租赁成本摊余值，账面值较低，由于商铺所在片区发展带动租金上涨，采用市场法评估从而导致长期待摊费用评估减值。

（8）递延所得税资产

① 评估范围

评估基准日递延所得税资产账面金额为 9,608,741.92 元，是企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异，本次为历史年度损益调整形成。

② 评估方法

该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

③ 评估结论

经评估，递延所得税资产账面值 9,608,741.92 元，评估值 3,993,170.10 元，评估减值 5,615,571.82 元，减值率 58.44%。减值原因为评估预计风险损失为零，对应递延所得税资产评估为零，从而导致递延所得税资产评估减值。

（9）流动负债

① 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
应付账款	57,388.88
预收账款	2,964.31
应付职工薪酬	317.33
应交税费	-73.90
其他应付款	18,543.76
流动负债合计	79,140.38

② 评估方法

A 应付账款

评估基准日应付账款账面价值为 573,888,831.10 元。核算内容为被评估单位因购买货物等经营活动应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 573,888,831.10 元，评估无增减值。

B 预收账款

评估基准日预收账款账面价值为 29,643,095.93 元。主要为预收的玉米、大麦款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 29,643,095.93 元，评估无增减值。

C 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值为 3,173,337.79 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括工资、年金、工会经费、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 3,173,337.79 元，评估无增减值。

D 应交税费

评估基准日应交税费账面价值为-739,047.64 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括增值税、城市维护建设税、房产税、代扣代缴个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为-739,047.64 元，评估无增减值。

E 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值为 185,437,597.04 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。主要包括押金、码头费用、往来款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 185,437,597.04 元，评估无增减值。

③ 评估结论

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	57,388.88	57,388.88	-	-
预收账款	2,964.31	2,964.31	-	-
应付职工薪酬	317.33	317.33	-	-
应交税费	-73.90	-73.90	-	-
其他应付款	18,543.76	18,543.76	-	-
流动负债合计	79,140.38	79,140.38	-	-

（10）资产基础法评估结果

深圳市华联粮油贸易有限公司评估基准日总资产账面值 88,828.32 万元，评估值 92,566.60 万元，评估增值 3,738.28 万元，增值率 4.21%；总负债账面值 79,140.38 万元，评估值 79,140.38 万元，无增减值；净资产账面值 9,687.94 万元，评估值 13,426.22 万元，评估增值 3,738.28 万元，增值率 38.59%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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	87,128.40	89,374.13	2,245.73	2.58
二、非流动资产	2	1,699.92	3,192.47	1,492.55	87.80

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%
其中：长期股权投资	3	610.00	2,090.12	1,480.12	242.64
投资性房地产	4	29.68	507.90	478.22	1,611.25
固定资产	5	27.37	30.29	2.92	10.67
在建工程	6	52.00	52.00	-	-
油气资产	7	-	-	-	-
无形资产	8	-	25.24	25.24	-
其中：土地使用权	9	-	-	-	-
其他类非流动资产	10	980.87	486.92	-493.95	-50.36
资产总计	11	88,828.32	92,566.60	3,738.28	4.21
三、流动负债	12	79,140.38	79,140.38	-	-
四、非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	79,140.38	79,140.38	-	-
净资产	15	9,687.94	13,426.22	3,738.28	38.59

（三）深粮物流评估情况

针对深粮物流本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对其股东权益价值进行评估，最终选择收益法确定评估价值。深粮物流收益法评估后的股东权益价值为 30,668.92 万元，增值额 12,796.67 万元，增值率 71.60%。

1、收益法

（1）收益法模型

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债价值

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

（2）企业整体价值

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：

$$P = F_0 \times \frac{1}{(1+r)^{3/24}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+3/12)}} + \frac{F_t}{r \times (1+r)^{(n-0.5+3/12)}}$$

其中：P：评估基准日的经营性资产价值；

F_0 ：2017年10-12月合并口径的自由现金流量；

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*年；

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

自由现金流量=税后经营净利润+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： k_e ：权益资本成本；

k_d ：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： 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，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。

(3) 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。

（4）收益期和预测期的确定

① 收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

② 预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2022 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2022 年底。

（5）预测期收益预测

① 主营业务收入预测

深粮物流预测年度收入情况如下：

单位：万元

业务类别	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
小麦	33,018.00	121,369.60	127,438.10	133,810.00	140,500.50	147,525.50
玉米	31,301.77	33,815.38	35,506.13	37,281.48	39,145.57	41,102.80
高粱	12,678.33	13,696.43	14,381.24	15,100.32	15,855.34	16,648.09
大麦	8,713.11	9,412.79	9,883.43	10,377.61	10,896.49	11,441.30
其他业务收入	2,301.15	10,918.66	18,151.05	22,489.82	23,875.20	24,275.73
营业收入合计	88,012.35	189,212.86	205,359.95	219,059.22	230,273.10	240,993.43

② 主营业务成本预测

单位：万元

业务类别	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
小麦	32,469.51	119,353.47	125,321.14	131,587.20	138,166.56	145,074.89
玉米	30,437.57	32,881.81	34,525.90	36,252.19	38,064.80	39,968.04
高粱	12,394.80	13,390.15	14,059.66	14,762.64	15,500.77	16,275.81
大麦	8,493.44	9,175.49	9,634.27	10,115.98	10,621.78	11,152.87
其他业务成本	973.12	452.59	671.63	636.54	711.98	795.48
储备业务成本	175.27	832.57	1,116.63	1,244.42	1,270.17	1,293.14
营业成本合计	84,943.71	176,086.08	185,329.22	194,598.97	204,336.06	214,560.22

③ 营业税金及附加

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
城建税	-	-	-	-	146.37	170.38
教育费附加	-	-	-	-	62.73	73.02
地方教育费附加	-	-	-	-	41.82	48.68
其他	53.60	239.23	576.86	576.86	576.86	576.86
税金及附加合计	53.60	239.23	576.86	576.86	827.78	868.94

④ 销售费用预测

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
工资	114.49	788.49	827.92	869.31	912.78	958.42
折旧	185.62	1,123.27	2,425.96	2,858.87	2,967.38	2,974.83
福利费	15.82	66.44	126.70	142.01	149.11	156.56
差旅费	47.83	102.82	111.60	119.04	125.14	130.96
运输费	266.70	602.03	686.08	768.44	848.16	932.03

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
展览费	5.00	10.00	10.00	10.00	20.00	20.00
装卸费	4.74	10.71	12.21	13.67	15.09	16.58
办公费	29.69	124.70	237.83	266.55	279.88	293.88
业务招待费	2.92	6.58	7.50	8.40	9.28	10.19
水电费	164.15	465.20	1,035.92	1,222.53	1,283.65	1,347.84
广告费	5.00	5.00	5.00	5.00	10.00	10.00
邮电、通讯费	10.00	10.00	10.00	10.00	20.00	20.00
检验、检疫费	1.78	2.14	12.71	12.89	23.08	23.29
代理费	111.61	239.93	260.41	277.78	292.00	305.59
社保	16.27	68.33	130.32	146.06	153.36	161.03
住房公积金	6.89	28.94	55.19	61.85	64.95	68.19
其他	108.27	476.40	500.22	525.23	551.49	579.06
销售费用合计	1,096.77	4,130.99	6,455.56	7,317.64	7,725.35	8,008.46

⑤ 管理费用预测

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
工资	114.49	788.49	827.92	869.31	912.78	958.42
职工教育费	4.24	32.79	35.64	37.42	39.29	41.25
差旅费	1.93	11.60	12.18	12.79	13.43	14.10
中介费用	2.16	4.64	5.04	5.37	5.65	5.91
工会费用	4.24	32.79	35.64	37.42	39.29	41.25
财产保险费	7.96	32.27	60.63	62.02	62.02	62.02
业务招待费	0.99	4.37	4.81	5.05	5.30	5.56
办公费	65.48	394.57	414.30	435.01	456.76	479.60
水电费	13.50	81.35	85.42	89.69	94.18	98.89
汽车费用	0.41	2.51	2.51	2.51	2.51	2.51
通讯费	0.76	4.57	4.79	5.03	5.28	5.55

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
税费	1.15	5.46	9.08	11.24	11.94	12.14
其他费用	120.00	544.15	571.36	599.93	629.93	661.42
管理费用合计	337.31	1,939.57	2,069.30	2,172.81	2,278.36	2,388.63

⑥ 财务费用预测

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
利息收入	-	-	-	-	-	-
手续费	4.59	9.87	10.71	11.43	12.01	12.57
利息支出	435.24	3,281.93	5,437.32	5,875.42	5,481.92	5,240.68
财务费用合计	439.83	3,291.80	5,448.03	5,886.85	5,493.93	5,253.25

⑦ 折旧与摊销的预测

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
折旧	286.56	1,551.21	2,853.90	3,286.81	3,395.33	3,398.77
摊销	68.95	275.82	275.82	275.82	275.82	275.82
合计	355.51	1,827.03	3,129.72	3,562.63	3,671.14	3,674.58

⑧ 资本性支出与营运资本增加额

单位：万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
资本性支出	3,896.90	23,034.56	23,036.72	2,275.70	14.33	122.82
营运资本增加额	-219.82	2,050.31	-94.52	-573.04	-735.82	-701.80

(6) 折现率的确定

参见本章“三、选用的评估或估值方法和重要评估或估值参数以及相关依据”之“(一) 收益法”之“6、折现率的确定”。

（7）测算过程和结果

单位：万元

项目	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	永续年度
利润总额	1,141.14	3,525.19	5,480.97	8,506.09	9,611.63	9,913.92	9,976.87
加：财务费用	435.24	3,281.93	5,437.32	5,486.97	5,004.49	4,757.97	4,760.24
减：投资收益	-	-	-	-	-	-	-
息税前营业利润	1,576.38	6,807.13	10,918.29	13,993.05	14,616.12	14,671.90	14,737.10
减：息税前利润所得税	-	-	-	562.39	837.08	913.16	914.65
息前税后营业利润	1,576.38	6,807.13	10,918.29	13,430.67	13,779.04	13,758.74	13,822.46
加：折旧	286.56	1,551.21	2,853.90	3,286.81	3,395.33	3,398.77	3,331.45
摊销	68.95	275.82	275.82	275.82	275.82	275.82	276.63
其他非付现支出	-	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	3,896.90	23,034.56	23,036.72	2,275.70	14.33	122.82	1,253.18
营运资本增加额	-219.82	2,050.31	-94.52	-573.04	-735.82	-701.80	-
自由现金流	-1,745.19	-16,450.72	-8,894.20	15,290.63	18,171.67	18,012.30	16,177.35
折现率	10.77%	10.85%	10.73%	10.63%	10.73%	10.72%	10.68%
折现期(年)	0.125	0.750	1.750	2.750	3.750	4.750	
折现系数	0.9873	0.9258	0.8357	0.7550	0.6822	0.6161	5.7687
现值	-1,723.03	-15,230.07	-7,432.88	11,544.43	12,396.72	11,097.38	93,322.29
经营性资产价值	103,974.83						
加：溢余资产	774.34						
非经营性资产	-36,455.74						
未合并子公司投资	-						
企业价值	68,293.43						
减：有息负债	37,624.52						
股东权益价值	30,668.92						

2、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

（1）流动资产

①评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：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。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
货币资金	2,037.07
应收账款	2,261.47
预付款项	941.20
其他应收款	23,155.02
存货	43,585.94
其他流动资产	4,806.67
合计	76,787.38

②评估方法

A 货币资金

a 库存现金

评估基准日库存现金为人民币，账面价值为 38,486.12 元。评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存

现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。评估人员以核实后账面值确认为评估值。

经上述评估，库存现金评估值为 38,486.12 元，评估无增减值。

b 银行存款

评估基准日银行存款账面价值为 20,332,229.22 元，均为人民币存款。核算内容为企业在东莞农村商业银行、中国民生银行股份有限公司深圳分行营业部、中国工商银行东莞虎门支行等金融机构的人民币存款等。

银行存款的询证函引用评估对象审计机构中天运的函证回函，对其核对。经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。对于人民币存款，以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 20,332,229.22 元，评估无增减值。

货币资金评估值 20,370,715.34 元，无增减值。

B 应收账款

评估基准日应收账款账面余额为 22,843,165.27 元，核算内容为被评估单位因销售货物而需收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 228,431.65 元，应收账款账面净额 22,614,733.62 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。

预计风险损失根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。在预计风险损失的判断过程中，被评估单位、审计师和评估师进行了充分的交流沟通，在三方认识取得一致后，最终形成了相应的审计结果和评估结果。因此，评估师关于应收账款预计风险损失的判断与审计师相一致，评估师预计的资产风险损失与审计后账面计提的坏账准备相一致，评估师确认的预计风险损失为零元。

应收账款净额评估值 22,843,165.27 元，评估增值 228,431.65 元，增值率 1.01%，增值原因主要为应收账款根据账龄计提的坏账准备不予确认，因此评估增值。

C 预付账款

评估基准日预付账款账面价值为 9,412,009.95 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的粮食采购款项。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值 9,412,009.95 元，无增减值。

D 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额为 231,622,648.21 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 72,468.08 元，其他应收款账面价值为

231, 550, 180. 13 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，并对相应的合同进行了抽查。对于其他应收款采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。评估方法同应收账款。

其他应收款净额评估值 231, 622, 648. 21 元，评估增值 72, 468. 08 元，增值率 0. 03%，增值原因主要为其他应收款根据账龄计提的坏账准备不予确认，因此评估增值。

E 存货

评估基准日存货账面余额为 435, 859, 442. 59 元，核算内容为产成品，评估基准日未对产成品计提跌价准备，存货账面价值为 435, 859, 442. 59 元。

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。评估基准日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对存货进行了抽盘，并对产成品的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日存货数量、金额一致。

产成品

评估基准日产成品的账面余额为 435, 859, 442. 59 元，主要包括为各类小麦、玉米等，评估基准日未对产成品计提跌价准备，产成品账面价值为 435, 859, 442. 59 元。

被评估单位产成品采用实际成本核算，包括购置价以及其他合理费用。产成品采购管理良好、收发有序、无残缺现象。评估人员核查了有关购入发票、明细清单及其他相关资料，确认其存在的真实性及账面价值的准确性。

产成品评估值=购置单价×实有数量

对于产成品，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，本次评估按照账面原值进行评估。

产成品评估值为 435,859,442.59 元，评估无增减值。

存货净额评估值为 435,859,442.59 元，无增减值。

F 其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 48,066,703.32 元，核算内容为待抵扣增值税进项税等。

评估人员通过核对企业提供的纳税申报表等相关资料，确认其存在的真实性及账面价值的准确性，以核实无误的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值 48,056,664.51 元，评估减值 10,038.81 元，减值率 0.02%。减值原因对于待处理财产损益不予确认。

③评估结论

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	2,037.07	2,037.07	-	-
应收账款	2,261.47	2,284.32	22.84	1.01
预付账款	941.20	941.20	-	-
其他应收款	23,155.02	23,162.26	7.25	0.03
存货	43,585.94	43,585.94	-	-
其他流动资产	4,806.67	4,805.67	-1.00	-0.02
流动资产合计	76,787.38	76,816.46	29.09	0.04

流动资产评估值为 768,164,645.87 元，评估增值 290,860.92 元，增值率 0.04%，增值原因如下：

应收账款及其他应收款中坏账准备评估为零，引起评估增值。

其他流动资产评估值 48,056,664.51 元，评估减值 10,038.81 元，减值率 0.02%。减值原因为对于待处理财产损益不予确认。

（2）长期股权投资

①评估范围

评估基准日长期股权投资账面值为 14,212,873.63 元，为 2 家全资子公司。评估基准日长期股权投资未计提减值准备，长期股权投资构成具体如下表所示：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	东莞市国际食品产业园开发有限公司	2003/09/11	100%	13,212,873.63
2	东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	2015/08/06	100%	1,000,000.00
合计				14,212,873.63

②评估方法

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和经营状况进行了核实，并查阅了投资协议、会计报表、营业执照、章程等，以确定长期投资的真实性和完整性，针对长期投资经营的情况采用合适的方法进行评估，并选择合理的评估结果。

深粮物流及其子公司主要从事粮食储备、贸易及加工等业务，历史年度的收入、成本及各种经营数据与指标可作为未来年度生产经营预测依据，具备收益法预测条件，故本次评估对于深粮物流及其子公司采用合并口径下的经营数据进行预测，不单独对东莞食品产业园采用收益法评估。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各

项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。故对东莞食品产业园和东莞工贸选择资产基础法进行评估，以评估后的股东全部权益价值乘以被评估单位持股比例确认评估值。

③评估结论

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值率%
1	东莞市国际食品产业园开发有限公司	13,212,873.63	26,088,022.74	97.44
2	东莞市深粮粮油食品工贸有限公司	1,000,000.00	82,341.03	-91.77
合计		14,212,873.63	26,170,346.77	84.13

长期股权投资净额账面值 14,212,873.63 元，评估值 26,170,346.77 元，评估增值 11,957,473.14 元，增值率 84.13%，增值原因为子公司固定资产评估增值所导致。

（3）房屋建筑物

①评估范围

纳入评估范围的房屋建（构）筑物类资产为房屋建筑物和构筑物，房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	14,823.08	14,529.40
构筑物	358.77	291.88
合计	15,181.85	14,821.28

②评估方法

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,全部采用成本法评估。

A 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

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。

b 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。

c 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=(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

d 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)

公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。

C 评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

③评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值率(%)	净值增值率(%)
房屋建筑物	14,823.08	14,529.40	14,872.50	14,723.78	0.33	1.34

科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值率(%)	净值增值率(%)
构筑物	358.77	291.88	382.73	375.08	6.68	28.50
合计	15,181.85	14,821.28	15,255.23	15,098.85	0.48	1.87

房屋建(构)筑物类原值评估增值 733,801.50 元,增值率 0.48%;房屋建(构)筑物类净值评估增值 2,775,694.84 元,增值率 1.87%。评估增值原因主要如下:

由于建筑材料价格、人工、机械台班费的上涨造成评估增值;

本次评估按房屋建(构)筑物的经济耐用年限确定综合成新率,建筑物耐用年限较企业会计折旧的年限相比为长,故造成评估增值。

(4) 机器设备

①评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括:机器设备、车辆、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示:

单位:万元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	7,494.73	6,960.75
车辆	126.19	124.58
电子设备	171.96	145.68
设备类合计	7,792.88	7,231.01

②评估方法

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。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A 重置全价的确定

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-可抵扣增值税

a 机器设备重置全价的确定

①设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2016 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。

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。

b 运输车辆重置全价确定

车辆重置全价由购置价、购置附加税、牌照费等构成，计算公式如下：

车辆重置全价=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。

c 电子设备重置全价确定

对电子设备，查询市场的含税售价来确定重置全价。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。

B 综合成新率的确定

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。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

对于电子设备、办公设备等小型设备，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。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑；经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。确定理论成新率后，再结合现场勘察情况进行调整。若勘察结果与理论成新率一致，不做调整。公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{或者使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

C 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

③ 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	7,494.73	6,960.75	7,342.01	7,017.49	-2.04	0.82
运输设备	126.19	124.58	107.63	97.59	-14.71	-21.67
电子设备	171.96	145.68	156.06	133.28	-9.24	-8.51
设备类合计	7,792.88	7,231.01	7,605.70	7,248.36	-2.40	0.24

设备类资产账面原值 77,928,768.85 元，评估值 76,057,020.00 元，评估减值 1,871,748.85 元，减值率 2.40%；账面净值 72,310,058.04 元，评估值 72,483,572.10 元，评估增值 173,514.06 元，增值率 0.24%。评估增值主要是因为固定资产的经济寿命年限高于折旧摊销年限。

（5）在建工程

①评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：土建工程和设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
在建工程—土建工程	11,663.75
在建工程—设备安装工程	2,391.36
在建工程合计	14,055.10

②评估方法

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。

③评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程—土建工程	11,663.75	11,937.82	274.07	2.35
在建工程—设备安装工程	2,391.36	2,426.85	35.50	1.48
在建工程合计	14,055.10	14,364.67	309.57	2.20

在建工程账面值 140,551,041.17 元，评估值 143,646,733.76 元，评估增值 3,095,692.59 元，增值率 2.20%，增值原因为评估值中考虑了必要的资金成本。

（6）土地使用权

①评估范围

纳入评估范围的无形资产—土地使用权共 2 宗，账面价值见下表：

序号	土地权证编号	土地用途	土地位置	取得日期	出让年限	开发程度	面积(m ²)
1	东府国用(2014)第特6号	港口码头用地	东莞市麻涌镇漳澎村	2014-01-03	50.00	五通一平	84,653.91
2	粤(2016)东莞市不动产权第0028527号	港口码头用地	东莞市麻涌镇漳澎村	2016-03-03	50.00	五通一平	67,039.60

序号	土地权证编号	土地用途	土地位置	取得日期	出让年限	开发程度	面积(m ²)
合计							151,693.51

1. 东府国用(2014)第特6号

东府国用(2014)第特6号的土地权利人均均为深粮物流。土地性质为国有出让用地，土地用途为码头用地，已经办理产权证书。

2. 粤(2016)东莞市不动产权第0028527号

粤(2016)东莞市不动产权第0028527号的土地权利人为深粮物流。土地性质为国有出让用地，土地用途为码头用地，已经办理产权证书。

评估基准日，上述土地使用权均已经抵押给农业发展银行。

②评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关内容，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。

结合估价对象的实际情况，土地所在地区港口码头用地成交案例较多，适合采用市场法评估，故本次土地评估选用市场法。

由于待估土地为港口码头用地，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。

东莞市现行适用基准地价的评估日期为2014年6月30日，该基准地价及其修正体系颁布时间较早。故待估宗地不采用基准地价法进行评估。

该公司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)。

待估宗地土地用途为港口码头用地，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。

市场法是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×土地使用年期修正

③评估结果

无形资产-土地使用权账面值 87,030,052.40 元，评估值 97,785,527.00 元，评估增值 10,755,474.60 元，增值率 12.36%。增值原因主要是土地取得日期相对较早，近年来随着经济发展，导致土地资源日趋稀缺，因此土地评估增值；其次由于企业摊销年限较法定使用年限短。

（7）其他无形资产

①评估范围

企业申报的纳入评估范围的无形资产-其他无形资产为企业表外的商标，商标在取得过程中发生的成本、费用在历史年度已经直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。商标具体情况如下：

序号	名称	类别	所属单位	取得日期
1	和之韵	商标	深粮物流	2008/6/14

②评估方法

A 评估方法选择

成本法是通过估算专利技术重置成本和贬值率来评估专利技术价值的方法。专利技术的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。根据调查了解，纳入本次评估范围的专利技术在研发及申请注册过程中发生的成本费用归集完整，故适用成本法评估。

B 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

C 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

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。

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。

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。

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

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

③评估结果

其他无形资产评估值为 13,800.00 元，评估增值 13,800.00 元。增值原因是企业将表外无形资产在取得过程中发生的成本、费用在历史年度已经直接费用化，未进行资本化，本次按照成本法进行评估，导致评估增值。

（8）流动负债

①评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：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、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
短期借款	15,980.00
应付账款	10,734.27
预收款项	8,336.42
应付职工薪酬	257.05
应交税费	135.01
应付利息	95.17
其他应付款	39,658.83
一年内到期的非流动负债	439.02
其他流动负债	3,174.39
流动负债合计	78,810.15

②评估方法

A 短期借款

评估基准日短期借款账面价值为 159,800,000.00 元。核算内容为被评估单位向汇丰银行惠州仲恺支行、农村发展银行东莞分行、交通银行东莞分行营业部

借入的期限在 1 年以下(含 1 年)的借款。

评估人员查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值 159,800,000.00 元，无增减值。

B 应付账款

评估基准日应付账款账面价值为 107,342,667.37 元。核算内容为被评估单位因购买材料形成的应付款项。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式、商业信用情况和工程结算进度等，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 107,342,667.37 元，评估无增减值。

C 预收账款

评估基准日预收账款账面价值为 83,364,157.99 元。核算内容为销售货款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 83,364,157.99 元，评估无增减值。

D 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值为 2,570,483.26 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括各个部门人员工资、奖金、津贴和补贴。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,570,483.26 元，评估无增减值。

E 应交税费

评估基准日应交税费账面价值为 1,350,102.98 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：印花税、房产税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 1,350,102.98 元，评估无增减值。

F 应付利息

评估基准日应付利息账面价值为 951,657.75 元。核算内容为被评估单位应向银行支付的贷款利息。

评估人员对各笔长期借款都进行了函证，查阅了各笔长期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 951,657.75 元，评估无增减值。

G 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值为 396,588,270.07 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。如：押金、往来款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 396,588,270.07 元，评估无增减值。

H 其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值为 4,390,222.65 元，核算内容为企业多计提的应收款项。

评估人员了解了其他流动负债形成的原因。对于其他流动负债以审计后的账面价值作为评估值。

其他流动负债评估值 4,390,222.65 元，无增减值，其他流动负债减值的原因已经验收的其他流动负债以企业应缴纳的该其他流动负债对应的所得税作为评估值。

I 一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债为 31,743,888.81 元。核算内容为被评估单位向农发行深圳分行、汇丰银行珠海拱北支行借入的将于一年内到期的借款。

评估人员查阅了各笔长期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值 31,743,888.81 元，无增减值。

③评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	15,980.00	15,980.00	-	-
应付账款	10,734.27	10,734.27	-	-
预收款项	8,336.42	8,336.42	-	-
应付职工薪酬	257.05	257.05	-	-
应交税费	135.01	135.01	-	-
应付利息	95.17	95.17	-	-
其他应付款	39,658.83	39,658.83	-	-
一年内到期的非流动负债	439.02	439.02	-	-
其他流动负债	3,174.39	3,174.39	-	-
流动负债合计	78,810.15	78,810.15	-	-

（9）非流动负债

①评估范围

纳入评估范围的非流动负债为长期借款和其他非流动负债，上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	长期借款	18,470.13
2	其他非流动负债	6,100.00
	合计	24,570.13

②评估方法

A 长期借款

评估基准日长期借款账面价值为 184,701,292.70 元。核算内容为被评估单

位向农发行深圳分行、汇丰银行珠海拱北支行借入的期限在 1 年以上的借款。

评估人员查阅了各笔长期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值 184,701,292.70 元，无增减值。

B 其他非流动负债

评估基准日其他非流动负债账面价值为 61,000,000.00 元，核算内容为获得的当地政府给予的补助款项形成的递延收益。

评估人员查阅了政府补助款的相关文件。对于其他流动负债以企业应缴纳的该其他非流动负债对应的所得税作为评估值，对于企业尚未验收的其他非流动负债按照账面值确认评估值。

经上述评估，其他非流动负债评估值 15,250,000.00 元，评估减值 45,750,000.00 元，减值率 75.00%，其他流动负债减值的原因因为其他非流动负债以企业应缴纳的该其他非流动负债对应的所得税作为评估值。

③评估结论

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	长期借款	18,470.13	18,470.13	-	-
2	其他非流动负债	6,100.00	1,525.00	-4,575.00	-75.00
	合计	24,570.13	19,995.13	-4,575.00	-18.62

非流动负债评估值 199,951,292.70 元，评估减值 45,750,000.00 元，减值率 18.62%，减值原因因为对于其他非流动负债以企业应缴纳的该其他流动负债对应的所得税作为评估值。

（10）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值 123,019.06 万元，评估值 125,925.30 万元，评估增值 2,906.24 万元，增值率 2.36%；总负债账面值 103,380.28 万元，评估值 98,805.28 万元，评估减值 4,575.00 万元，减值率 4.43%；净资产账面值 19,638.78 万元，评估值 27,120.02 万元，评估增值 7,481.24 万元，增值率 38.09%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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	76,787.38	76,816.46	29.08	0.04
二、非流动资产	2	46,231.68	49,108.84	2,877.16	6.22
其中：长期股权投资	3	1,421.29	2,617.03	1,195.74	84.13
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	22,052.29	22,347.21	294.92	1.34
在建工程	6	14,055.09	14,364.67	309.58	2.20
油气资产	7	0.00	0.00		
无形资产	8	8,703.01	9,779.93	1,076.92	12.37
其中：土地使用权	9	8,703.01	9,778.55	1,075.54	12.36
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	123,019.06	125,925.30	2,906.24	2.36
三、流动负债	12	78,810.15	78,810.15	0.00	0.00
四、非流动负债	13	24,570.13	19,995.13	-4,575.00	-18.62
负债总计	14	103,380.28	98,805.28	-4,575.00	-4.43
净资产	15	19,638.78	27,120.02	7,481.24	38.09

七、董事会对本次交易的评估合理性及定价公允性的分析

（一）资产评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性

本公司聘请北京中企华资产评估有限公司担任本次交易置入资产的评估机构，前述评估机构已就标的资产出具中企华评报字（2018）第 3558 号《资产评估报告》。根据《重组管理办法》等相关规定，经审慎判断，本公司董事会对本次交易拟购买资产评估的合理性以及定价的公允性作如下分析：

1、评估机构的独立性

本次评估中，上市公司聘请北京中企华资产评估有限责任公司承担本次交易的评估工作，中企华作为本次交易的评估机构，具有有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质和丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。中企华及经办资产评估师与公司、交易对方、标的公司均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次评估假设综合考虑了标的公司所属行业的实际情况及相关资产实际运营情况，且相关评估假设前提设定符合国家有关法规与规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

（1）企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

（2）企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定

评估对象价值的评估方法。

（3）企业价值评估中的市场法，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，以确定评估对象价值的评估方法。

资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件分析，本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用资产基础法和收益法评估。因为，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法；被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，故也适用收益法评估。

由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。

因此，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供交易标的的价值参考依据。评估机构采用资产基础法和收益法对标的资产进行了评估，根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况采用收益法评估价值作为本次评估结果，并按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，评估方法选用恰当，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次交易以具有相关证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为准确定标的公司的全部股东权益价值，评估机构实际评估的资产范围与委托评

估的资产范围一致，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价具备公允性。

（二）结合报告期及未来财务预测的相关情况以及行业情况说明 估值依据的合理性

标的公司是一家大型国有控股的现代化粮油企业集团，以粮油动态储备服务、粮油贸易和粮油加工为核心主业，同时为粮油贸易企业提供仓储、码头、装卸、物流、质检等配套服务，依托在行业内积累的品牌、信誉、现代化的粮食储存管理技术以及不断完善的大型仓储设施，逐步发展成为集动态储备、贸易、加工、仓储、物流、码头、检测等为一体的现代化大型粮油服务企业集团。

1、标的公司所处行业地位、行业发展趋势、行业竞争及经营情况等

标的公司所处行业地位、行业发展趋势、行业竞争及经营情况等参见本报告书“第八章 管理层讨论与分析”之“三、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析”。

2、报告期及未来财务预测的相关情况

根据中天运出具的中天运【2018】审字第 91085 号《模拟审计报告》，报告期内标的公司主要财务情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年度	2015年度
营业收入	774,691.78	721,964.45	361,554.81
毛利率	8.26%	8.38%	8.94%
净利润	34,489.64	26,431.35	11,702.79
净利率	4.45%	3.66%	3.24%

根据中企华出具的中企华评报字（2018）第 3558 号《资产评估报告》，对于标的公司的未来盈利的预测过程系以历史经营业绩为基础，结合行业发展情况及公司发展计划所做出的，预测期 2017 年 10-12 月份至 2022 年公司预测经营情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 10-12 月	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度
营业收入	300,578.38	1,196,303.33	1,273,179.97	1,415,575.48	1,525,736.71	1,558,823.61
毛利率	5.71%	7.69%	8.22%	8.47%	8.66%	9.18%
净利润	1,907.30	40,507.72	42,037.25	45,187.32	54,018.85	58,278.55
净利率	0.63%	3.39%	3.30%	3.19%	3.54%	3.74%

因此，未来预测与报告期财务经营情况差异不大。

（三）标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势、董事会拟采取的应对措施及其对评估或估值的影响

标的公司主要从事粮油储备服务、粮油贸易和粮油加工业务，受益于国家宏观经济和政策支持，业务发展前景较好。截至本报告书签署日，标的公司经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面未发生重大不利变化。若上述因素未来发生不利变化，可能将不同程度地影响本次估值结果，但相关影响目前无法量化。如出现上述不利情况，上市公司董事会将采取积极措施加以应对。

（四）结合交易标的经营模式，分析报告期变动频繁且影响较大的指标（如成本、价格、销量、毛利率等方面）对评估或估值的影响，并进行敏感性分析

根据标的公司的业务模式和报告期内各项财务指标变动的的影响程度，营业收

入、毛利率、折现率（WACC）的变化对评估结果有一定影响。对各参数分别取±5%、±10%的变动幅度，计算各种变动情况下的评估值变动额、评估值变动率，具体如下：

各参数分别变动下的变化情况：

变动项目	收入		毛利率		折现率	
	估值变动（万元）	估值变动（%）	估值变动（万元）	估值变动（%）	估值变动（万元）	估值变动（%）
-10%	-123,830.29	-21.08%	-129,221.36	-21.99%	67,305.48	11.46%
-5%	-61,915.15	-10.54%	-64,610.68	-11.00%	31,843.52	5.42%
5%	61,915.15	10.54%	64,610.68	11.00%	-28,732.96	-4.89%
10%	123,830.29	21.08%	129,221.36	21.99%	-54,772.97	-9.32%

（五）分析说明交易标的与上市公司现有业务是否存在显著可量化的协同效应，若有，说明对未来上市公司业绩的影响；交易定价中是否考虑上述协同效应

上市公司发行股份收购标的公司，将实现各方优势资源互补，增强上市公司盈利能力、提升股东回报水平。上市公司收购标的公司后的协同效应如下：

1、渠道协同

上市公司主要从事以茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务，主要产品包括“金雕”速溶茶粉、茶浓缩汁等系列茶制品；“聚芳永”、“古坦”、“福海堂”系列茶品；“三井”蚝油、鸡精、海鲜酱等系列调味品；“深宝”菊花茶、柠檬茶、清凉茶等系列饮品。

标的公司加工的粮油产品除了进行批发销售外，还同时开展线上+线下的零售业务，标的公司在粮食行业推出电商服务，线上除了在淘宝、京东等电商平台上进行零售外，还创立多喜米电子商务网站，线下模式下，除了直营店外，还开创了“多喜米磨坊”体验店，在多个社区设置自动售卖机。

随着上市公司对标的公司的整合，上市公司与标的公司可以共用销售渠道资源，丰富各自渠道所销售的产品类型，促进零售业务的发展。

2、资金协同

随着粮食生产向北方主产区集中以及粮食进口量逐年的增加，我国粮食物流已形成国内粮源“北粮南运”、进口粮源“东进西出”的格局。近年国家逐步推进了六大跨省流通通道、西部地区重要物流节点、沿海城市散粮物流节点等重点项目的建设，以适应未来的粮食物流的发展需要。

为进一步完善粮食供应链体系建设，标的公司启动两项重大战略投资项目，在产区建设双鸭山东北粮食基地，在销区建设东莞粮食物流节点。旨在以功能完善、管理先进的粮食智慧物流园区为核心，结合日益成熟的粮食大宗商品交易平台，整合上下游粮食流通资源，为客户提供集供应链解决方案、物流配送、电子商务、信息化仓储等一系列增值服务于一体的现代粮食流通综合服务。

物流节点的建设需要进行大量的资金投入，而目前标的公司融资渠道有限，制约了标的公司的快速发展。

而深深宝作为上市公司，融资能力较强，可通过股权融资、债权融资获得成本较低的资金。本次重组完成后，根据标的公司实际业务发展情况及资金需求，上市公司可以通过多种方式为标的公司提供必要的资金支持，以促进其业务的持续快速发展。

3、管理协同

上市公司已建立严格有效的法人治理架构，形成了公司内部权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明晰、相互协调与制衡的运行机制，为公司持续高效、稳健的运营提供了有利保证，并有效地保护了广大投资者利益。标的公司管理团队长期保持稳定并在多年经营实践中积累了丰富的管理经验，近年来标的公司在经营管理团队的带领下盈利能力不断提高。

通过本次交易，上市公司可以吸收标的公司的优秀管理团队及管理经验，标

的公司则需严格遵守上市公司的内部管理，规范自身内部控制，双方将实现管理方面的协同。

本次交易完成后，双方协同效应无法具体量化，因此本次评估结果未考虑未来上市公司对标的公司的影响。

（六）结合交易标的的市场可比交易价格、同行业上市公司的市盈率或者市净率等指标，分析交易定价的公允性

本次交易的标的资产为深粮集团 100% 股权，本次交易标的资产的交易价格以具有证券从业资格的评估机构出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的评估报告确定的标的资产评估值为准。根据中天运出具的中天运【2018】审字第 91082 号《模拟审计报告》及中企华出具的中企华评报字（2018）第 3558 号《资产评估报告》，标的公司估值情况如下：

评估值（万元）	587,554.64
2017 年度归属于母公司股东的净利润（万元）	37,524.24
2017 年末归属于母公司股东的净资产（万元）	291,896.70
交易市盈率	15.6580
交易市净率	2.0129

注 1：交易市盈率=交易价格/标的公司《截止至 2018 年 3 月 31 日两年一期模拟财务报表审计报告》中 2017 年度归属于母公司股东的净利润

注 2：交易市净率=交易价格/标的公司《截止至 2018 年 3 月 31 日两年一期模拟财务报表审计报告》中 2017 年度归属于母公司股东的净资产

2018 年 10 月 12 日，中企华出具中企华评报字(2018)第 4233 号《资产评估报告》，标的资产截至补充评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估值为 611,883.44 万元，高于本次交易标的资产交易价格。补充评估结果进一步验证了原评估结果的可靠性以及以此为作价基础的合理性。

根据中国证监会《上市公司分类指引》（2012 年修订），标的公司所在行业属于“批发和零售业”下的“F51 批发业”。2018 年 5 月 31 日，“F51 批发业” A

股上市公司中剔除市盈率为负值或大于 200 倍的异常值后，同行业可比上市公司估值情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE (LYR)	市净率 PB (LF)
1	600753. SH	东方银星	194. 9509	22. 3597
2	600822. SH	上海物贸	167. 5341	9. 464
3	600128. SH	弘业股份	159. 1592	1. 4416
4	000025. SZ	特力 A	154. 5925	10. 5543
5	002819. SZ	东方中科	141. 7394	7. 3812
6	000996. SZ	中国中期	133. 3665	7. 5541
7	000032. SZ	深桑达 A	132. 0983	2. 7156
8	000638. SZ	万方发展	131. 5018	8. 318
9	000632. SZ	三木集团	122. 5015	2. 3462
10	600241. SH	时代万恒	122. 2312	1. 6795
11	300538. SZ	同益股份	113. 3922	5. 2933
12	600747. SH	ST 大控	84. 9609	1. 3363
13	603003. SH	龙宇燃油	75. 5485	1. 0969
14	900927. SH	物贸 B 股	73. 9605	4. 178
15	000411. SZ	英特集团	67. 1121	6. 4933
16	002758. SZ	华通医药	61. 0572	4. 4962
17	600605. SH	汇通能源	55. 0749	2. 3666
18	600677. SH	航天通信	46. 8892	1. 4488
19	000701. SZ	厦门信达	46. 0639	0. 644
20	000151. SZ	中成股份	45. 8734	3. 9967
21	603716. SH	塞力斯	45. 2909	4. 5224
22	300131. SZ	英唐智控	42. 4061	3. 2083
23	603108. SH	润达医疗	41. 2203	3. 8548
24	000705. SZ	浙江震元	40. 0406	1. 7504
25	000062. SZ	深圳华强	39. 1041	3. 9921
26	603970. SH	中农立华	38. 5696	4. 3194

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE (LYR)	市净率 PB (LF)
27	000096. SZ	广聚能源	38. 3184	2. 4057
28	000829. SZ	天音控股	37. 9609	3. 0413
29	600287. SH	江苏舜天	35. 8326	1. 458
30	600387. SH	海越股份	35. 1205	1. 8291
31	200025. SZ	特力 B	31. 1875	2. 1292
32	002788. SZ	鹭燕医药	29. 4757	2. 6014
33	600278. SH	东方创业	28. 8759	1. 2314
34	600648. SH	外高桥	28. 7968	2. 0751
35	600993. SH	马应龙	27. 2194	3. 8555
36	002872. SZ	天圣制药	26. 4813	2. 0594
37	002441. SZ	众业达	24. 465	1. 3477
38	600998. SH	九州通	24. 0438	1. 8795
39	600546. SH	山煤国际	23. 6583	1. 8156
40	000906. SZ	浙商中拓	23. 5142	1. 5006
41	600751. SH	海航科技	22. 9311	1. 411
42	300184. SZ	力源信息	22. 7218	1. 7184
43	600626. SH	申达股份	22. 5162	1. 7487
44	600826. SH	兰生股份	22. 0398	1. 9345
45	603368. SH	柳州医药	21. 4485	2. 4718
46	600090. SH	同济堂	21. 2464	1. 8371
47	000028. SZ	国药一致	21. 1718	2. 3113
48	002416. SZ	爱施德	21. 0925	1. 4612
49	600811. SH	东方集团	20. 7699	0. 7993
50	600829. SH	人民同泰	20. 7595	3. 7921
51	600250. SH	南纺股份	20. 4831	4. 3698
52	002589. SZ	瑞康医药	20. 2675	2. 5428
53	002462. SZ	嘉事堂	19. 7558	2. 2695
54	600710. SH	苏美达	19. 5593	1. 7256

序号	证券代码	证券简称	市盈率 PE (LYR)	市净率 PB (LF)
55	000652. SZ	泰达股份	19.3543	1.5331
56	600511. SH	国药股份	19.1753	2.5948
57	600120. SH	浙江东方	18.201	1.2835
58	002221. SZ	东华能源	17.6156	2.3607
59	600180. SH	瑞茂通	17.469	2.2886
60	600739. SH	辽宁成大	17.1993	1.2336
61	000034. SZ	神州数码	16.5208	3.4886
62	600382. SH	广东明珠	16.2068	1.0384
63	600335. SH	国机汽车	16.1726	1.4066
64	600981. SH	汇鸿集团	15.3393	1.5531
65	002091. SZ	江苏国泰	15.1044	1.5986
66	900912. SH	外高 B 股	13.9816	1.0075
67	900938. SH	海科 B	12.8732	0.7921
68	600704. SH	物产中大	11.7358	1.2149
69	200028. SZ	一致 B	10.9855	1.1993
70	002018. SZ	*ST 华信	9.5704	1.2539
71	600153. SH	建发股份	9.0822	1.2512
72	600755. SH	厦门国贸	7.9134	0.6187
73	600051. SH	宁波联合	4.7048	0.9518
平均值			45.9885	2.9466
中位数			24.4650	1.9345
标的公司			15.6580	2.0129

数据来源：WIND 金融终端。可比上市公司的市盈率为 2018 年 5 月 31 日的 PE (LYR)，市净率为 2018 年 5 月 31 日的 PB (LF)。

上述相同行业上市公司市盈率平均值为 45.9885 倍，中位数为 24.4650 倍，标的公司的市盈率为 15.6580 倍，从相对估值角度来看，本次交易中标的公司对应的市盈率显著低于同行业上市公司平均水平，根据本次交易对价计算得出的市盈率具备合理性，未损害上市公司原有股东的利益。

同行业上市公司市净率的平均值为 2.9466 倍，中位数为 1.9345 倍，标的公司评估作价对应的市净率为 2.0129 倍，与同行业上市公司的市净率水平相比处于合理水平。

同时，标的公司与国内经营同类或类似业务的上市公司市盈率及市净率指标比较情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率 PE (LYR)	市净率 PB (LF)
600811.SH	东方集团	20.77	0.80
000639.SZ	西王食品	27.88	2.41
600127.SH	金健米业	238.20	3.44
000893.SZ	ST 东凌	-1.21	1.51
均值		95.6167	2.0406
标的公司		15.6580	2.0129

数据来源：WIND 金融终端。可比上市公司的市盈率为 2018 年 5 月 31 日的 PE (LYR)，市净率为本次交易评估基准日 2018 年 5 月 31 日的 PB (LF)。

上述可比上市公司市盈率平均值为 95.6167 倍，标的公司的市盈率为 15.6580 倍，可比上市公司市净率的平均值为 2.0406 倍，标的公司评估作价对应的市净率为 2.0129 倍，从与同行业的市盈率、市净率指标分析来看，本次置入资产的市盈率、市净率均处于合理区间，本次交易定价较为合理。

此外，根据标的公司主营业务和主要业务模式、盈利模式特点，选取了近年来中国 A 股市场中标的资产与标的公司具有一定可比性的并购案例，并充分考虑可比标的资产历史业绩，对本次交易作价的公允性进一步分析如下：

单位：万元

上市公司	标的资产	基准日	交易价格	100%股权作价	市盈率	市净率	作价增值率
丰乐种业	同路农业 100%股权	2017 年 12 月 31 日	29,000.00	29,000.00	24.7887	2.5234	237.76%
京粮	京粮股份 100%股权	2016 年 12	230,852.72	230,852.72	13.6024	1.1735	117.35%

控 股		月 31 日						
圣 农 发 展	圣农食品 100%股 权	2016 年 12 月 31 日	202,000.00	202,000.00	18.9398	3.4884	299.76%	
西 王 食 品	Kerr Investment Holding Corp. 100%股权	2015 年 12 月 31 日	487,537.80	487,537.80	15.2842	15.7019	1009.91%	
中 捷 资 源	金源农业	2015 年 12 月 31 日	95,221.50	165,000.00	11.9073	3.0625	276.09%	
平均					16.9045	5.1899	388.18%	
深 深 宝	深粮集团 100%股 权	2017 年 9 月 30 日	587,554.64	587,554.64	15.6580	2.0129	104.04%	

其中，同路农业主要从事玉米种子、油菜种子、花生种子的销售业务，京粮股份主要从事植物油及油料的加工销售和贸易以及食品制造，圣农食品主要从事以鸡肉为主的肉制品的生产销售业务，Kerr 主要从事健康食品的研发与销售，金源农业主要从事有机农产品的生产和销售。

注：同路农业市盈率=标的公司交易价格/标的公司 2017 年度归属于母公司股东净利润；市净率=标的公司交易价格/标的公司 2017 年末归属于母公司股东净资产；

京粮股份市盈率=标的公司交易价格/标的公司 2016 年度归属于母公司股东净利润；市净率=标的公司交易价格/标的公司 2016 年末归属于母公司股东净资产；

圣农食品市盈率=标的公司交易价格/标的公司 2016 年度归属于母公司股东净利润；市净率=标的公司交易价格/标的公司 2016 年末归属于母公司股东净资产；

Kerr 市盈率=标的公司交易价格/标的公司 2015 年度归属于母公司股东净利润；市净率=标的公司交易价格/标的公司 2015 年末归属于母公司股东净资产；

金源农业市盈率=标的公司交易价格/57.71%/标的公司 2015 年度归属于母公司股东净利润；市净率=标的公司交易价格/57.71%/标的公司 2015 年末归属于母公司股东净资产；

深粮集团市盈率=标的公司交易价格/标的公司 2017 年度净利润；市净率=标的公司交易价格/标的公司 2017 年末归属于母公司股东净利润；

作价增值率=标的公司 100%股权作价/标的公司最后一期归属于母公司股东的净资产

由上表可知，本次交易收购标的公司市盈率低于可比案例平均值，市净率与可比案例平均值持平，标的公司估值谨慎合理。

（七）说明评估或估值基准日至重组报告书披露日交易标的重要变化事项，分析其对交易作价的影响

标的公司于评估基准日至本报告书签署日期间未发生重要变化事项，其对交易作价不产生重要影响。

（八）若交易定价与评估或估值结果存在较大差异，分析说明差异的原因及其合理性

本次交易中，标的公司 100% 股权的交易价格为 5,875,546,441.66 元，与评估机构评估的评估结果一致。

2018 年 10 月 12 日，中企华出具中企华评报字(2018)第 4233 号《资产评估报告》，标的资产截至补充评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估值为 611,883.44 万元，高于本次交易标的资产交易价格。

八、上市公司独立董事对评估机构或者估值机构的独立性、评估或者估值假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见

本公司独立董事认为：

“1、评估机构的独立性

本次评估中，上市公司聘请北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华”）承担本次交易的评估工作，中企华作为本次交易的评估机构，具有有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质和丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。中企华及经办评估师与公司、交易对方、标的公司均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次评估假设综合考虑了标的公司所属行业的实际情况及相关资产实际运营情况，且相关评估假设前提设定符合国家有关法规与规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

（1）企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

（2）企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

（3）企业价值评估中的市场法，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，以确定评估对象价值的评估方法。

资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件分析，本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用资产基础法和收益法评估。因为，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法；被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，故也适用收益法评估。

由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于与被评估单位类似交易的

可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。

因此，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供交易标的的价值参考依据。评估机构采用资产基础法和收益法对标的资产进行了评估，根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况采用收益法评估价值作为本次评估结果，并按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，评估方法选用恰当，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次交易以具有相关证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为准确定标的公司的全部股东权益价值，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价具备公允性。

综上所述，独立董事认为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。”

九、董事会结合股份发行价对应的市盈率、市净率水平以及本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响等对股份发行定价合理性所作的分析

根据《重组管理办法》第四十五条的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

经与本次交易对方协商，本次公司发行股份购买资产的股份发行价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 10.6 元/股。其中，定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量。

在定价基准日至股份发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则按照相关规则对本次发行股份购买资产的股份发行价格进行相应调整。

（一）股份发行价对应的市盈率、市净率水平

根据公司 2017 年审计报告，本次发行价格对应的市盈率、市净率水平如下：

项目	均价	发行价	市盈率	市净率
定价基准日前 20 个交易日	11.78	10.60	N/A	5.5611
定价基准日前 60 个交易日	12.67	11.40	N/A	5.9808
定价基准日前 120 个交易日	13.51	12.16	N/A	6.3795

注：市盈率 = 发行前股本总数 * 发行价格 / 2017 年归属于母公司所有者的净利润。市净率 = 发行前股本总数 * 发行价格 / 2017 年归属于母公司所有者的净资产。

经交易各方友好协商，确定本次发行股份购买资产的定价依据为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 10.60 元/股，根据 2017 年经审计的合并财务报表，本次发行价格对应市净率 5.5611 倍。

2018 年 5 月 31 日，与深深宝同属“酒、饮料和精制茶制造业”的同行业上市公司市净率 PB（LF）平均值为 4.4873 倍、中位数为 3.9832 倍（数据来源：wind）。因此虽然该发行价格为三个价格的最低价，但该价格对应的市净率均高于同行业平均值、中位数。

以定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价为市场参考价，是上市公司与交易对方基于上市公司及标的资产的内在价值、未来发展预期等因素进行综合考量及平等协商的结果，符合相关法律法规规定，符合市场化的原则，有利于各方合作共

赢和本次资产重组的成功实施，且高于对应的同行业市净率水平，具有合理性。

深深宝本次发行股份购买资产的股份发行价格设有发行价格调价机制，根据公司与交易对方福德资本签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得中国证监会核准前，一旦触发调价机制，公司董事会可以对本次发行股份购买资产的发行价格进行一次调整。

因深证综指以及深深宝股价持续下行，已于2018年7月26日触发调价机制，即2018年6月14日至2018年7月26日30个交易日期间，深证综指（399106）连续30个交易日中有28个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,876.52点），跌幅超过10%；且深深宝股价在此期间连续30个交易日中20个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%，首次触发了价格调整机制。

2018年9月6日，公司召开第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产发行价格的议案》、《关于公司与深圳市福德国有资本运营有限公司签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议补充协议（三）〉的议案》等议案。根据《发行股份购买资产协议》及其《补充协议（三）》，调整后的发行价格为8.96元/股，不低于调价基准日前20个交易日均价的90%。

最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。在本次发行的定价基准日至发行日期间，如深深宝实施送股、资本公积金转增股本、配股、派息等除息、除权事项，则发行数量将相应调整。

（二）本次发行对上市公司盈利能力的影响

本次发行对上市公司盈利能力的影响参见本报告书“第一章 本次交易概况”之“五、本次交易对上市公司的影响”之“（二）本次交易对上市公司盈利能力的影响”及“（六）本次重组对上市公司主要财务指标的影响”。

（三）本次发行对上市公司持续发展能力的影响

本次发行对上市公司持续发展的影响参见本报告书“第一章 本次交易概况”之“五、本次交易对于上市公司的影响”之“（一）本次重组对上市公司业务的影响”。

第六章 本次交易的主要合同

一、合同主体、签订时间

2018年3月23日，深深宝与福德资本签署了《发行股份购买资产协议》；2018年4月2日，深深宝与福德资本签署了《发行股份购买资产协议之补充协议（一）》；2018年6月8日，深深宝与福德资本签署了《发行股份购买资产协议之补充协议（二）》以及《业绩补偿协议》，2018年9月6日，深深宝与福德资本签署了《发行股份购买资产协议补充协议（三）》以及《业绩补偿协议之补充协议（一）》。

二、深深宝与福德资本签订的《发行股份购买资产协议》的主要内容

（一）交易整体方案

本次交易的整体方案为发行股份购买资产，即深深宝向福德资本发行股份购买福德资本所持深粮集团100%股权。

本次交易完成后，深深宝将持有深粮集团100%股权，深粮集团将成为深深宝的全资子公司。

（二）发行股份购买资产

1、发行股份购买资产方案

深深宝以发行新增股份的方式向福德资本购买深粮集团100%股权。

2、标的资产交易价格

双方同意，截至评估基准日，深粮集团100%股权的预估值为585,943.21万元。以上述预估值为基础，交易双方初步商定标的资产的交易作价为

585,943.21 万元（以下简称为“初步交易价格或初步交易作价”）。经交易双方同意，标的资产的最终交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告载明的评估值为依据，由交易双方另行协商并签署补充协议确定。

3、支付方式

深深宝以发行新增股份的方式支付本协议项下标的资产的全部收购价款。

4、发行价格

本次新增股份的定价基准日为深深宝首次审议并同意本次交易方案的董事会决议公告日。

根据相关法律法规规定并经双方友好协商，深深宝本次向福德资本发行的新增股份的发行价格为 10.6 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日深深宝股票交易均价的 90%。

在定价基准日至发行日期间，若深深宝发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格及发行数量将按照深交所的相关规则进行相应调整。调整方式如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = P_0 / (1 + N)$$

$$\text{增发新股或配股： } P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$$

$$\text{三项同时进行： } P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$$

如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格也将随之相应调整。

5、发行数量

福德资本通过本次交易取得的深深宝新增股份数量的计算公式为：福德资本获得的新增股份=标的资产交易价格÷本次发行价格。

经计算不足一股部分对应的资产，福德资本同意无偿赠予上市公司。根据初步交易价格计算，深深宝在本次交易中向福德资本发行的新增股份数量为 554,296,834 股。

在定价基准日至发行日期间，若深深宝发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格及发行数量将按照深交所的相关规则进行相应调整。

6、发行价格调整机制

（1）价格调整方案对象

本价格调整机制针对上市公司向福德资本发行股份购买资产的股票发行价格；本价格调整机制不对本次重组拟购买资产定价进行调整。

（2）价格调整方案生效条件

本次发行价格调整方案由上市公司董事会、股东大会审议通过。

（3）可调价期间

上市公司审议本次重组的股东大会决议公告日至本次重组获得中国证监会核准前。

（4）触发条件

在上市公司股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，上市公司有权召开董事会对发行价格进行一次调整：

①深证综指（399106.SZ）在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续30个交易日中至少有20个交易日的收盘点数相比上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘点数算术平均值（即1,876.52点），跌幅超过10%；或

②公司股价在上市公司股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续30个交易日中至少20个交易日收盘价较公司因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日的收盘价算术平均值（11.65元）跌幅超过10%。

上述条件中的“连续30个交易日”可以不全部在可调价期间内。

（5）调价基准日

上市公司审议通过调价的董事会决议公告日。

（6）调整方式

在可调价期间内，当触发条件中的任意条件满足时，上市公司董事会可选择是否对发行股份购买资产的发行价格进行调整。

若因深证综指（399106.SZ）收盘点数波动而触发发行价格调整条件的，发行价格调整幅度为上市公司调价基准日前20个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数的算术平均值较上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日深证综指（399106.SZ）收盘点数算术平均值的下跌百分比；

若因公司股价波动而触发发行价格调整条件的，发行价格调整幅度为上市公司股票调价基准日前20个交易日公司股价收盘价的算术平均值较上市公司股票因本次交易首次停牌日（即2017年8月22日）前20个交易日收盘价的算术平均值的下跌百分比；

若深证综指（399106.SZ）和公司股价波动同时满足调价条件，则以深证综指（399106.SZ）或股价波动两者下跌幅度较高的百分比（即绝对值较高的百分

比）作为调价幅度。

（7）调整后的股份数量

本次发行股份购买资产的股份发行数量将根据上述调整后的股份发行价格进行相应调整，即本次发行股份购买资产的股份发行数量=标的资产交易价格÷上述调整后的股份发行价格。

7、新增股份锁定期

福德资本通过本次收购获得的深深宝新增股份，自新增股份发行结束之日起至 36 个月届满之日及福德资本业绩补偿义务履行完毕之日前（以较晚者为准）不得转让。

本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行价格，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于本次发行价格的，福德资本本次获得的新增股份的锁定期自动延长 6 个月。

上述锁定期届满后，福德资本在本次交易中取得的上市公司股份的转让和交易依照届时有效的法律、行政法规、行政规章、规范性文件和深交所的有关规定办理。

股份锁定期限内，福德资本通过本次收购获得的深深宝新增股份因深深宝发生送红股、转增股本或配股等除权除息事项而增加的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

8、业绩承诺及补偿

双方同意，本次交易的业绩承诺期为本次重组完成后三年，本次交易中发行股份购买资产预计将在 2018 年内完成，则业绩承诺期为 2018 年、2019 年和 2020 年（若 2018 年内未能完成，则业绩承诺期相应顺延）。本次交易标的资产为深粮集团 100% 股权。截至本协议签署日，相关标的资产的审计、评估等工作正在进行中，待前述工作完成后，福德资本将对标的资产在本次重组实施完毕以后三年

内的业绩进行承诺，并与上市公司就其业绩补偿情况签订明确可行的补偿协议。关于业绩补偿的详细安排将由双方后续另行签署《业绩补偿协议》进行约定。资产减值补偿安排也将根据适用规定在后续签订的《业绩补偿协议》中一并进行约定。

（三）过渡期安排

对于标的资产自评估基准日至交割日止的过渡期间产生的损益，深粮集团实现盈利或因其他原因而增加的净资产的部分由上市公司新老股东共同享有，不影响本次交易的对价；所发生亏损或因其他原因而减少的净资产的部分由福德资本以现金形式向上市公司全额补足。本次标的资产交割完成后，深深宝将及时聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构对目标公司在过渡期的损益进行专项审计，若交割日为日历日的15日之前（含15日），则专项审计的基准日为交割日所在月的前月最后一日，若交割日为日历日的15日之后（不含15日），则专项审计的基准日为交割日所在当月的最后一日。过渡期内，福德资本保证以正常方式经营运作深粮集团，保持深粮集团处于良好的经营运行状态。

（四）关于未结算储备服务费相关事项

双方同意，标的公司在其他流动负债中核算的评估基准日前已提供粮油储备服务并收款但因未与相关政府主管部门最终结算而未确认的收入（以下简称“未结算金额”），仍然按照其他流动负债进行评估作价。

双方同意，标的公司不再针对“未结算金额”确认收入，待未来政府主管部门对标的公司在评估基准日前已提供的粮油储备服务进行结算确认“应退还金额”后，标的公司按照下述约定与福德资本进行结算。

双方同意，若“应退还金额”大于0，且小于“未结算金额”，即标的公司应向相关政府主管部门退回部分款项的，标的公司将该笔“未结算金额”按照以下顺序处置：

- (1) 缴纳与该笔业务相关的税费；
- (2) 向相关政府主管部门支付“应退还金额”；
- (3) 剩余部分在退回相关政府主管部门后 5 个工作日内向福德资本支付。

若相关政府主管部门要求“应退还金额”作为预拨款冲抵以后年度服务费用而不涉及实际退款，则“应退还金额”无需退还福德资本，仍作为标的公司的预收款项，在未来相应期间按照服务提供进度结转收入；标的公司应在缴纳该笔业务相关税费后，将剩余“未结算金额”与“应退还金额”之间的差额自结算完成之日起五个工作日内向福德资本支付。

若“应退还金额”大于“未结算金额”，即“未结算金额”不足退还的，不足退还的部分由福德资本自结算完成之日起五个工作日内向标的公司补足。

若“应退还金额”等于 0，标的公司将该笔“未结算金额”按照以下顺序处置：

- (1) 缴纳与该笔业务相关的税费；
- (2) 剩余部分在结算完成后 5 个工作日内向福德资本支付；

此外，若相关政府主管部门就评估基准日前标的公司已提供的粮油储备服务需另行支付额外款项的，相关政府主管部门另行支付的额外款项由标的公司收取并扣除相关税费后 5 个工作日内支付给福德资本。

（五）资产交割安排

双方同意，双方应当及时实施本协议项下的交易方案，并互相积极配合办理本次收购所应履行的全部交割手续。

本协议生效后 20 个工作日内，福德资本应当向工商行政主管部门提交将其所持目标公司股权转让给深深宝的工商变更登记所需的全部材料，并应尽快办理完毕相应工商变更登记手续。

深深宝应当于标的资产过户至深深宝名下之日起 20 个工作日内向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理本次新增股份的登记手续。双方应为办理上述新增股份登记事宜签署并提供必要的文件资料。

双方同意，在不违反法律法规规定及中国证监会监管要求的情况下，福德资本及深粮集团有权根据本次交易实际情况提前办理标的资产交割相关手续。

（六）本协议的生效和终止

本协议自协议双方签署之日起成立，在以下条件全部满足后生效：

（1）深圳市国资委直接或间接持有深深宝以及农产品的股权已按照深府函【2018】17 号批复的要求，无偿划转至福德资本；

（2）深深宝董事会通过决议，批准本次交易；

（3）本次交易标的资产的评估报告的评估结果已经深圳市国资委备案；

（4）深圳市国资委对于本次重大资产重组具体方案的批准；

（5）深深宝股东大会通过决议，批准本次交易并同意豁免福德资本以要约方式收购上市公司股份的义务；

（6）通过中国商务部关于经营者集中申报的审查；

（7）中国证监会核准本次交易。

除本协议另有约定外，经协议双方书面一致同意解除本协议时，本协议方可解除。

（七）违约责任

本协议签署后，除不可抗力因素外，任何一方如未能履行其在本协议项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误，则该方应被视作违约。

违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。上述赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿，但不得超过违反协议一方订立协议时预见到或者应当预见到的因违反协议可能造成的损失。在相关违约行为构成实质性违约而导致本协议项下合同目的不能实现的，守约方有权以书面形式通知违约方终止本协议并按照本协议约定主张赔偿责任。

如因法律或政策限制，或因深深宝董事会、股东大会未能批准本次交易，或因中国政府主管部门或证券监管机构未能核准本次交易，导致本次交易不能实施的，除双方另有约定外，本协议自动解除，不视为任何一方违约。

各方同意，福德资本违反本协议约定所应承担的违约金及赔偿责任不应超过本次收购项下标的资产的交易价格。

三、深深宝与福德资本签订的《发行股份购买资产协议之补充协议（一）》的主要内容

（一）双方同意新增股份的锁定期之“乙方通过本次收购获得的甲方新增股份，自新增股份发行结束之日起至 36 个月届满之日及乙方业绩补偿义务履行完毕之日前（以较晚者为准）不得转让。”修改为“乙方通过本次收购获得的甲方新增股份，自新增股份上市之日起至 36 个月届满之日及乙方业绩补偿义务履行完毕之日前（以较晚者为准）不得转让。”

（二）“双方同意，标的资产在过渡期所产生的盈利，或因其他原因而增加的净资产，由甲方新老股东共同享有，并不影响本次交易的对价；过渡期所产生的亏损，或因其他原因而减少的净资产，由乙方向甲方以现金方式补足相应金额。本次标的资产交割完成后，甲方将及时聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构对标的公司在过渡期的损益进行专项审计，若交割日为日历日的 15 日之前（含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在月的前月最后一日，若交割日为日历日的 15 日之后（不含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在当月的最后一日。”修改为“双方同意，标的资产在过渡期所产生的盈利，或因其他原因而增加的净资产，由甲方享有，并不影响本次交易的对价；过渡期所产生的亏损，或

因其他原因而减少的净资产，由乙方向甲方以现金方式补足相应金额。本次标的资产交割完成后，甲方将及时聘请具有证券期货相关业务资格的审计机构对标的公司在过渡期的损益进行专项审计，若交割日为日历日的 15 日之前（含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在月的前月最后一日，若交割日为日历日的 15 日之后（不含 15 日），则专项审计的基准日为交割日所在当月的最后一日。”

四、深深宝与福德资本签订的《发行股份购买资产协议之补充协议（二）》的主要内容

（一）标的资产交易价格

根据中企华出具的《资产评估报告》，标的公司 100% 股权的评估价格为 5,875,546,441.66 元。以上述评估值为基础，交易双方商定标的资产的交易作价为 5,875,546,441.66 元。

（二）发行数量

福德资本通过本次交易取得的深深宝新增股份数量的计算公式为：福德资本获得的新增股份=标的资产交易价格÷本次发行价格。

经计算不足 1 股部分对应的资产，福德资本同意无偿赠予上市公司。根据交易价格计算，深深宝在本次交易中向福德资本发行的新增股份数量 554,296,834 股。

最终的发行数量由深深宝董事会提请股东大会审议批准并以中国证监会最终核准的发行数量为准。

在定价基准日至发行日期间，若深深宝发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格及发行数量将按照深交所的相关规则进行相应调整。

（三）关于曙光粮库、观澜汽车电子特色工业园、观澜罗湖工业 区（A区）、观澜荔城工业园（B区）地价款相关事项

截至协议签署之日，深粮集团正在办理曙光粮库、观澜汽车电子特色工业园、观澜罗湖工业区（A区）、观澜荔城工业园（B区）非市场商品房转市场商品房手续，并需由深粮集团按照主管部门出具的补缴地价款的“深圳市非税收入缴款通知书”（以下简称“缴款通知书”）补缴相关地价款。鉴于目前尚未取得缴款通知书，深深宝与福德资本同意若最终实际补缴地价款金额大于资产评估机构认定的相应评估金额，则由福德资本将差额部分向标的公司补偿；若最终实际补交地价款金额小于资产评估机构认定的相应评估金额，则深深宝同意差额由标的公司向福德资本补偿。

深深宝与福德资本协商同意，由标的公司自取得缴款通知书之日起五个工作日内向深深宝、福德资本发出书面通知，补偿义务方自收到书面通知之日起五个工作日内向被补偿方支付补偿金额。

五、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议》的主要内容

（一）福德资本对标的公司的业绩承诺

本次交易的业绩补偿期为 2018 年度、2019 年度和 2020 年度，如本次交易未能在 2018 年度实施完毕，则本次交易的盈利承诺期第一年为本次交易标的公司股权交割的当年。

福德资本承诺标的公司 2018 年度实现净利润不低于 39,000.00 万元，2018 年度、2019 年度合计实现净利润数不低于 79,000.00 万元，2018 年度至 2020 年度合计实现净利润数不低于 121,000.00 万元。

（二）实现净利润数与承诺净利润数差异的确定

承诺期内，深深宝进行年度审计时应对标的公司当年实现的净利润数（以下

简称“实现净利润数”）与协议约定的承诺净利润数的差异情况进行审核，并由负责深深宝年度审计的具有证券业务资格的会计师事务所于深深宝年度审计报告出具时对差异情况出具专项核查意见（以下简称“专项核查意见”）。承诺净利润数与实际净利润数的差额根据该会计师事务所出具的标准无保留意见的专项核查意见确定。

协议双方应当根据专项核查意见的结果及协议约定的补偿公式确定福德资本应承担的补偿义务。

（三）利润补偿方式

本次业绩承诺承担补偿义务的主体为福德资本。

在专项核查意见出具后，若盈利承诺期间内，标的公司截至当期期末累积实现净利润数低于截至当期期末累积承诺净利润数而触发福德资本补偿义务情形的，深深宝应在需补偿当年年报公告后 2 个月内按照协议约定计算并确定福德资本当年应补偿的股份数量（以下简称“应补偿股份”），向福德资本就承担补偿义务事宜发出书面通知，并及时召开股东大会审议股份补偿事宜，对应补偿股份以人民币 1.00 元的总价格进行回购并予以注销。

承诺期各年度福德资本应补偿股份的计算公式如下：

应补偿的当期补偿金额 = (截至当期期末累积承诺净利润数 - 截至当期期末累积实现净利润数) ÷ 承诺期内各年的承诺净利润数总和 × 标的资产交易作价 - 累积已补偿金额

福德资本当期应当补偿股份数量 = 当期应补偿金额 ÷ 本次股份的发行价格。

按上述公式计算不足一股的，按一股计算。

在逐年补偿的情况下，各年计算的应补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。

履行补偿义务时，福德资本应优先以其在本次收购中获得的且届时仍持有的深深宝股份进行补偿，如其届时所持深深宝股份不足以承担其所负全部补偿义务的，福德资本应以现金方式进行补偿。

福德资本承担补偿义务的上限为其通过本次收购获得的深深宝新增股份数量（即福德资本通过本次收购获得的交易对价）。

根据会计师事务所出具的专项核查意见未触发福德资本当年补偿义务的，深深宝应当在专项核查意见披露后五个交易日内向福德资本出具确认文件。

（四）标的资产整体减值测试补偿

承诺期届满后，深深宝应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并在出具年度审计报告的同时对减值测试出具专项审核意见。经减值测试如：标的资产期末减值额/标的资产交易作价>承诺期内累积已补偿股份总数/认购股份总数，则福德资本应当参照协议约定的补偿程序在当年专项审核意见出具后6个月内另行补偿股份。

福德资本另需补偿的股份=期末减值额/本次收购发行价格-承诺期内累积已补偿股份总数。

为避免歧义，标的资产期末减值额为标的资产本次交易作价减去标的资产在盈利承诺期末的评估值并扣除盈利承诺期内标的资产因股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

无论如何，福德资本因深粮集团减值补偿与利润承诺补偿合计不超过福德资本于本次重大资产重组过程中取得的交易对价。

（五）补偿股份的调整

若深深宝在承诺期内实施现金分红的，福德资本按协议约定公式计算的应补偿股份数累积获得的税后分红收益（累积期间自福德资本通过本次收购获得的深

深宝新增股份上市之日至深深宝回购完毕福德资本应补偿股份之日），应随之赠送给深深宝。

若深深宝在承诺期内实施送股、转增股本的，则补偿股份的数量应调整为：调整后的应补偿股份数=按本协议第五条公式计算的应补偿股份数×（1+送股或转增比例）。

六、深深宝与福德资本签订的《发行股份购买资产协议补充协议（三）》的主要内容

（一）《发行股份购买资产协议》第 3.3.5 条 发行价格调整机制修订为如下：

1、价格调整方案对象

本价格调整机制针对深深宝向福德资本发行股份购买资产的股票发行价格；本价格调整机制不对本次重组拟购买资产定价进行调整。

2、价格调整方案生效条件

本次发行价格调整方案由深深宝董事会、股东大会审议通过后生效。

3、可调价期间

深深宝审议本次重组的股东大会决议公告日至本次重组获得中国证监会核准前。

4、触发条件

在深深宝股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，深深宝有权召开董事会对发行价格进行一次调整：

（1）深证综指（399106.SZ）在深深宝股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续 30 个交易日中至少有 20 个交易日的收盘点数相比深深宝股票因本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均

值（即 1,876.52 点），跌幅超过 10%；且深深宝股价在此任一交易日前的连续 30 个交易日中至少 20 个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘价算术平均值（11.65 元）跌幅超过 10%；或

（2）中证申万食品饮料指数（000807.SH）在深深宝股东大会审议通过本次交易后任一交易日前的连续 30 个交易日中至少有 20 个交易日的收盘点数相比深深宝股票因本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘点数算术平均值（即 11360.48 点），跌幅超过 10%；且深深宝股价在此任一交易日前的连续 30 个交易日中至少 20 个交易日收盘价较本次交易首次停牌日（即 2017 年 8 月 22 日）前 20 个交易日的收盘价算术平均值（11.65 元）跌幅超过 10%；

上述条件中的“连续 30 个交易日”可以不全部在可调价期间内。

5、调价基准日

调价基准日为可调价期间内上述任一触发条件首次被满足的交易日。

6、调整方式

深深宝董事会决定对发行价格进行调整的，本次发行股份购买资产的发行价格调整为不低于调价基准日（含）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（调价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价=调价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易总额/调价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易总量），由交易各方协商后确定。

在调价基准日至发行日期间，深深宝如有送股、资本公积转增股本、配股等除权除息事项，上述调整后的发行价格亦将按照《发行股份购买资产协议》及其补充协议的约定做相应调整。

7、调整后的股份数量

本次发行股份购买资产的股份发行数量将根据上述调整后的股份发行价格

进行相应调整，即本次发行股份购买资产的股份发行数量=标的资产交易价格÷上述调整后的股份发行价格。

（二）发行价格

根据双方协商确定的发行价格调整机制，深深宝本次向福德资本发行的新增股份发行价格调整为 8.96 元/股。

（三）发行数量

《补充协议（二）》第三条“发行数量”修改为：

福德资本通过本次交易取得的深深宝新增股份数量的计算公式为：福德资本获得的新增股份=标的资产交易价格÷本次发行价格。

经计算不足 1 股部分对应的资产，福德资本同意无偿赠予上市公司。根据交易价格计算，深深宝在本次交易中向福德资本发行的新增股份数量 655,752,951 股。

最终的发行数量以中国证监会最终核准的发行数量为准。

在定价基准日至发行日期间，若深深宝发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格及发行数量将按照深交所的相关规则进行相应调整。

七、深深宝与福德资本签订的《业绩补偿协议补充协议（一）》的主要内容

《业绩补偿协议》第二条 福德资本对标的公司的业绩承诺修订为如下：

本次交易的业绩补偿期为 2018 年度、2019 年度和 2020 年度，如本次交易未能在 2018 年度实施完毕，则本次交易的盈利承诺期第一年为本次交易标的公司股权交割的当年，并依次顺延。

福德资本承诺标的公司 2018 年度实现净利润不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。

若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，福德资本承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。

本协议中“净利润”特指标的公司承诺期年度经审计的合并报表中扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润。

在中国证监会审核期间，若本次交易出现需要调整利润承诺期限或金额情形的，双方应及时协商，并签署补充协议。

第七章 本次重组的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易购买的资产深粮集团主要从事粮油储备服务、粮油贸易、粮油加工销售业务，根据中国证监会《上市公司行业分类指引》所处行业为“批发业”。标的公司在落实国家粮食安全战略，保障粮食安全的基础上，逐步发展为集储备、贸易、加工、仓储、物流、码头、检测等为一体的现代化粮油流通及产业链综合服务企业集团。

根据《产业结构调整指导目录（2011年本）（修正）》（2011年3月27日国家发改委第9号令公布，2013年2月16日国家发改委第21号令修正），以下产业属于我国重点扶持的鼓励类产业：“农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”、“粮食、棉花、食用油、食糖、化肥、石油等重要商品现代化物流设施建设”、“农产品物流配送（含冷链）设施建设，食品物流质量安全控制技术服务”、“仓储和转运设施设备、运输工具、物流器具的标准化改造”、“自动识别和标识技术、电子数据交换技术、可视化技术、货物跟踪和快速分拣技术、移动物流信息服务技术、全球定位系统、地理信息系统、道路交通信息通讯系统、智能交通系统、物流信息系统安全技术及立体仓库技术的研发与应用”。

因此，本次交易符合国家产业政策规定。

2、本次交易符合有关环境保护法律法规的规定

深粮集团属于“批发业”行业，不属于高能耗、高污染行业，报告期内标的公司在经营过程中遵守国家环境保护规定，不存在因违反国家环境保护相关法律

法规而受到重大行政处罚的情形。

因此，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

3、本次交易符合有关土地管理法律法规的规定

深粮集团拥有及使用的房产土地情况及其中的非商品房性质房产及其他存在权属瑕疵或尚未办妥权属证书的房产、土地情况及其解决措施已在本报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”中详细披露，此外，深粮集团控股股东福德资本对于尚未办妥权属证书的房产、土地及瑕疵房产已作出相关承诺和安排，不会对本次重大资产重组产生实质性障碍。

2018年1月5日，深圳市规划和国土资源委员会出具深规土函【2018】55号证明，“经我委审查，自2015年1月1日至2017年11月30日期间，在我委职权范围内，未发现有该申请人因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定被调查或行政处罚的记录”。

因此，本次交易符合有关土地管理法律法规的规定。

4、本次交易符合反垄断的法律和行政法规的规定

本次交易中，上市公司的主营业务为茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售，标的公司主要从事粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务，此次交易不涉及经营者达成垄断协议、经营者滥用市场支配地位以及具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中，不构成《中华人民共和国反垄断法》所列举的垄断行为。

根据《中华人民共和国反垄断法》、《国务院关于经营者集中申报标准的规定》等有关法律、法规及规范性文件的规定，本次交易需向商务部申报经营者集中，并取得商务部不实施进一步审查批复或不禁止实施经营者集中的批复后，方可实施。

由于商务部反垄断职能已划转至国家市场监督管理总局反垄断局，深深宝就本次交易涉及的经营者集中事项向国家市场监督管理总局反垄断局提交经营者集中申报文件，国家市场监督管理总局反垄断局于 2018 年 7 月 31 日受理并出具《经营者集中反垄断审查立案通知书》（反垄断立案函[2018]第 129 号），经审查，国家市场监督管理总局反垄断局认为申报文件资料符合《中华人民共和国反垄断法》第二十三条和《经营者集中申报办法》第十条、第十二条，决定对于深圳市深宝实业股份有限公司收购深圳市深粮集团有限公司股权案予以立案。

2018 年 8 月 22 日，国家市场监督管理总局反垄断局作出“反垄断初审函【2018】第 153 号”《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》，通知内容为：“根据《中华人民共和国反垄断法》第二十五条规定，经初步审查，现决定，对深圳市深宝实业股份有限公司收购深圳市粮食集团有限公司股权案不实施进一步审查。你公司从即日起可以实施集中。该案涉及经营者集中反垄断审查之外的其他事项，依据相关法律办理。”

因此，本次交易符合需申报的经营者集中的情形，深深宝已经按照法律法规及规范性文件的规定向国家市场监督管理总局反垄断局提交申请文件并已经取得国家市场监督管理总局反垄断局不实施进一步审查决定书，符合反垄断的法律和行政法规的规定。

综上，本次重大资产重组符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律法规的规定。

（二）本次交易完成后，不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据本次交易初步拟定的交易价格，本次交易完成后，上市公司的实际控制人仍为深圳市国资委。除上市公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关联人外，其他持有上市公司股份比例低于 10% 的股东（即社会公众股东）所持上市公司股份将不低于本次股份发行后上市公司总股本的 10%，上市公司具备股票上市条件。

因此，本次交易完成后，上市公司股份分布情况仍符合股票上市条件，本次

交易不存在导致上市公司不符合股票上市条件的情形。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律、法规的规定进行，由上市公司董事会提出方案，发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告的评估结果为基础，并经交易各方协商确定。本次交易所涉及的资产的定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

因此，本次交易的标的资产定价公允，向特定对象发行股份的发行价格符合中国证监会的相关规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易购买的资产为福德资本合法拥有的深粮集团 100% 股权，不涉及债权债务的处理事项。截至本报告书签署日，根据深府函【2018】17 号批复、工商登记备案资料及福德资本出具的承诺，深粮集团为合法设立、有效存续的公司，福德资本持有深粮集团 100% 股权，该等股权不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制，亦不存在诉讼、仲裁或其它形式的纠纷等情形。

因此本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，本次交易不涉及债权债务处理或变更事项。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

通过本次交易，上市公司的主营业务将在原有业务基础上增加粮油储备、粮

油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务等业务，有利于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善上市公司财务状况、增强上市公司核心竞争力。

因此本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

在本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和规范性文件的要求建立了独立运营的公司管理体制，做到了业务独立、资产独立、财务独立、机构独立、人员独立。本次交易完成后，福德资本仍为上市公司的控股股东，深圳市国资委仍为上市公司的实际控制人。为了维护上市公司生产经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，福德资本出具了承诺，将确保本次交易完成后上市公司继续保持独立性，做到与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面的相互独立。上述措施将有利于保持公司独立性。

（七）有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责，上市公司具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及行业主管部门的要求，根据实际情况对上市公司的公司章程进行修订，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善上市公司治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

二、本次交易符合《重组办法》第四十三条要求的情况

根据《重组办法》第四十三条规定，上市公司发行股份购买资产，应当符合下列规定：

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

1、本次重组有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成前，上市公司的主营业务为茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售，2017 年度，公司茶制品和软饮料收入占到总体营业收入的 90% 以上，由于近年来国内软饮料市场的持续增速放缓，特别是瓶装茶饮料消费略有下降，对茶和植物深加工原料产品的需求疲软，在一定程度上影响茶及天然植物精深加工行业发展。与此同时，原料价格的上升也导致茶深加工生产成本的大幅度增加；行业内价格竞争激烈，对公司效益也产生一定影响。

本次交易完成前，2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-3 月份，上市公司营业收入分别为 33,822.45 万元、27,338.36 万元、31,576.27 和 5,747.21 万元，归属于上市公司股东的净利润分别为-3,525.62 万元、9,662.07 万元、-5,409.41 万元和-1,081.73 万元。报告期内，公司营业收入、归属于母公司股东的净利润均呈下降趋势，主营业务发展乏力。

深粮集团在粮油行业深耕数十年，具有一定的品牌和规模优势。通过本次交易，上市公司的主营业务将在原有业务基础上增加以粮油为基础的粮油储备服务、粮油贸易、粮油加工等业务，福德资本下属盈利能力较强、成长性较高的粮油企业将注入上市公司，给上市公司提供新的利润增长点，提升上市公司整体持续盈利能力。

本次交易完成后，根据备考合并财务报表，上市公司 2017 年度和 2018 年 1-3 月份归属于上市公司股东净利润分别为 31,901.30 万元和 12,457.97 万元，盈利能力较强。

此外，本次交易符合深圳市委、市政府《深圳市 2017 年改革计划》精神，有助于深圳市国有农贸板块业务公司的整合，有利于上市公司利用深粮集团在渠道、品牌和产业链上的优势，增强上市公司的核心竞争力、提升盈利能力和发展空间。

因此，在本次交易完成后，上市公司的盈利能力将大幅改善。

2、对关联交易的影响

本次交易构成关联交易，具体内容详见本报告书“重大事项提示”之“二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市”之“（二）本次交易构成关联交易”。

本次交易完成后，深粮集团将成为公司的全资子公司，深粮集团与福德资本等关联方之间的交易为公司新增加的关联交易。深粮集团与福德资本等关联方之间的关联交易主要是深粮集团与福德资本控制的农产品之间尚在履行的租用批发市场档位（住宅）协议，深粮集团作为承租方向农产品承租深圳布吉农产品中心批发市场档位（住宅），租期为五十年，深粮集团已经全款付清租赁费用。此外，深粮集团部分资产剥离至福德资本后，可能将与福德资本另行协商签署委托运营协议，约定运营收益分成，该事项将可能成为新增加的关联交易。

前述新增加的关联交易均与公司主营业务无关，且涉及金额较小。因此，本次交易完成后新增加的关联交易不会影响上市公司的独立性，不会损害上市公司的利益。

为减少并规范关联交易，维护上市公司及中小股东的利益，福德资本就规范自身及其控制或影响的企业与上市公司之间的关联交易事宜承诺如下：

① 承诺人直接或间接控制或影响的企业与重组后的公司及其控股企业之间

将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件和公司章程等有关规定依法签订协议，履行合法程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

② 承诺人直接或间接控制或影响的企业将严格避免向公司及其控股和参股公司拆借、占用公司及其控股和参股公司资金或采取由公司及其控股和参股公司代垫款、代偿债务等方式侵占公司资金。

③ 本次交易完成后承诺人将继续严格按照有关法律法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利；在公司股东大会对有关涉及承诺人的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

④ 承诺人保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使公司及其控股和参股公司承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致公司或其控股和参股公司损失或利用关联交易侵占公司或其控股和参股公司利益的，公司及其控股和参股公司的损失由承诺人承担。

3、对同业竞争的影响

本次交易前，公司的第一大股东为农产品，控股股东为福德资本，实际控制人为深圳市国资委，公司主要从事以茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务，公司与福德资本及其子公司农产品和深粮集团不存在同业竞争。

本次交易完成后，深粮集团将成为公司的全资子公司，福德资本仍为公司的控股股东、深圳市国资委仍为公司的实际控制人，公司主营业务在茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务维持不变的基础上，增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务。公司与福德资本及其子公司农产品仍不会产生同业竞争。

为了从根本上避免和消除福德资本及其下属企业与本次重组完成后的深深宝存在的同业竞争和可能产生的同业竞争，福德资本承诺如下：

① 截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制的其他企业未从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动，并保证将来也不会从事或促使本公司所控制的企业从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动；

② 如本公司及本公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害；

③ 如因上市公司及其下属公司业务发展或延伸导致其主营业务与本公司及本公司控制的其他企业发生同业竞争或可能发生同业竞争，本公司及本公司控制的其他企业将视具体情况采取如下可行措施以避免与上市公司相竞争：

- a. 停止与上市公司构成竞争或可能构成竞争的业务；
- b. 将相竞争的业务及资产以公允价格转让给上市公司；
- c. 将相竞争的业务转让给无关联的第三方；
- d. 其他有利于维护上市公司权益的方式；

④ 本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将在损失确定后赔偿上市公司由此遭受的损失；

⑤ 上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。

（二）上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具标准无保留意见审计报告

上市公司最近一年财务会计报告经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（三）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

截至本报告书出具之日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（四）上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易标的资产为福德资本持有的深粮集团 100% 股权。经查询工商登记档案资料、深府函【2018】17 号批复及福德资本声明文件，该股权为权属清晰的经营性资产，不存在禁止或者限制转让的情形，在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定。

三、本次交易符合《重组办法》第十四条、第四十四条、《适用意见第 12 号》及相关解答的规定

根据《重组办法》第十四条、《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的要求，上市公司在计算重组上市标准时应执行预期合并原则，即收购人申报重大资产重组方案时，如存在同业竞争和非正常关联交易，则对于收购人解决同业竞争和关联交易问题所制定的承诺方案，涉及未来向上市公司注入资产的，也将合并计算。

本次交易构成重大资产重组，但不构成重组上市，具体情况参见本报告书“重

大事项提示”之“二、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市”，同时本次重组完成后，不会产生同业竞争和非正常关联交易。

根据《重组办法》第四十四条及其适用意见规定：上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金。上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，主要用于提高重组项目整合绩效，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。

本次交易不涉及募集配套资金。

因此，本次交易符合《重组办法》第十四条、第四十四条、《适用意见第 12 号》及相关解答的规定。

四、本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

深深宝不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的以下情形：

（一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（二）上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；

（三）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；

（四）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；

（五）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；

（六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无

法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；

（七）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

五、相关主体不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

上市公司筹划本次重组事项采取了严格的保密措施并及时进行了股票停牌处理，以限制内幕信息知情人范围，与相关各方安排签署保密协议并履行了相关的信息披露义务，不存在选择性信息披露和信息提前泄露的情形，不存在相关内幕信息知情人利用本次重组的内幕信息进行交易的行为，亦不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

六、福德资本符合收购主体资格且不存在《收购管理办法》规定的不能收购的情形

福德资本：（1）不存在负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；（2）最近3年不存在重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；（3）最近3年不存在严重的证券市场失信行为。

综上所述，福德资本符合收购上市公司的主体资格，不存在《收购管理办法》规定的不能收购的情形。

第八章 管理层讨论与分析

一、董事会就本次交易对上市公司的影响的讨论与分析

具体分析参见本报告书“第一章 本次交易概况”之“五、本次交易对于上市公司的影响”。

董事会无其他已知的、从一般性财务报告分析难以取得且对上市公司未来经营具有影响的而应披露的重大事项。

二、本次交易前上市公司财务状况和经营成果讨论与分析

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

1、上市公司最近三年一期的财务状况

上市公司 2015 年至 2017 年财务数据已经审计，2018 年 1-3 月份财务数据未经审计。

（1）资产构成分析

项目	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比%	金额（万元）	占比%
流动资产合计	50,352.28	48.46	52,791.80	49.32
其中：货币资金	24,196.78	23.29	25,596.17	23.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	144.23	0.14	159.97	0.15
应收票据	-	-	-	-
应收账款	6,551.01	6.30	7,719.31	7.21
预付款项	297.67	0.29	1,178.74	1.10
其他应收款	2,517.33	2.42	2,331.16	2.18
存货	16,414.69	15.80	15,530.61	14.51

项目	2018年3月31日		2017年12月31日	
	金额（万元）	占比%	金额（万元）	占比%
其他流动资产	230.57	0.22	275.85	0.26
非流动资产合计	53,553.72	51.54	54,246.82	50.68
其中：可供出售金融资产	5.75	0.01	5.75	0.01
长期股权投资	515.83	0.50	524.86	0.49
投资性房地产	1,828.34	1.76	1,840.13	1.72
固定资产	30,883.27	29.72	31,374.24	29.31
在建工程	24.20	0.02	13.49	0.01
生产性生物资产	41.43	0.04	41.68	0.04
无形资产	18,561.51	17.86	18,732.12	17.50
开发支出	64.98	0.06	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,031.14	0.99	1,113.68	1.04
递延所得税资产	533.11	0.51	552.46	0.52
其他非流动资产	64.18	0.06	48.41	0.05
资产总计	103,906.01	100.00	107,038.62	100.00

（续上表）

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额（万元）	占比%	金额（万元）	占比%
流动资产合计	60,561.43	51.39	44,604.39	42.06
其中：货币资金	35,856.42	30.42	14,801.39	13.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	325.09	0.28	358.64	0.34
应收票据	-	-	3.89	0.00
应收账款	6,258.29	5.31	7,594.80	7.16
预付款项	632.18	0.54	1,860.16	1.75
其他应收款	2,264.34	1.92	2,201.98	2.08
存货	14,095.11	11.96	17,582.24	16.58

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额（万元）	占比%	金额（万元）	占比%
其他流动资产	1,130.00	0.96	201.30	0.19
非流动资产合计	57,292.94	48.61	61,441.49	57.94
其中：可供出售金融资产	5.75	0.00	5.75	0.01
长期股权投资	586.65	0.50	703.50	0.66
投资性房地产	1,887.29	1.60	1,880.92	1.77
固定资产	33,301.38	28.26	35,841.85	33.80
在建工程	5.46	0.00	679.06	0.64
生产性生物资产	42.65	0.04	43.62	0.04
无形资产	19,567.84	16.60	19,305.74	18.21
开发支出				
商誉	67.39	0.06	-	-
长期待摊费用	1,331.22	1.13	1,599.34	1.51
递延所得税资产	497.32	0.42	443.63	0.42
其他非流动资产	-	-	938.10	0.88
资产总计	117,854.37	100.00	106,045.88	100.00

2018年3月末、2017年末、2016年末和2015年末，公司资产总额分别为103,906.01万元、107,038.62万元、117,854.37万元和106,045.88万元，其中：公司流动资产占总资产的比例分别为48.46%、49.32%、51.39%和42.06%，非流动资产占总资产的比例分别为51.54%、50.68%、48.61%和57.94%。公司的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货，公司的非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产和无形资产。

2018年3月末资产总额比2017年末下降2.93%，2017年末资产总额比2016年末下降9.18%，2016年末资产总额同比2015年末上升11.14%，公司资产总额波动主要是公司流动资产变动所致。

①流动资产主要项目变动分析

2018年3月末与2017年末相比，公司流动资产项目变动较大的为货币资金、应收账款、预付款项和存货，其中：2018年3月末，货币资金较2017年末下降1,399.38万元，下降比例为5.47%，主要原因是公司偿还短期借款所致；2018年3月末，应收账款净额较2017年末下降1,168.29万元，下降比例为15.13%，主要原因是公司应收账款收回；2018年3月末，预付款项较2017年末下降881.08万元，下降比例为74.75%，主要原因是公司采购的原材料到货所致；2018年3月末存货较2017年末上升884.08万元，上升比例为5.69%，主要原因是公司采购的原材料到货所致。

2017年末与2016年末相比，公司流动资产项目变动较大的为货币资金、应收账款、预付款项、存货和其他流动资产，其中：2017年末，货币资金较2016年末下降10,260.26万元，下降比例为28.61%，主要原因是公司日常经营活动导致现金净流出，同时公司支付现金分红，货币资金余额下降；2017年末，应收账款净额较2016年末上升1,461.02万元，上升比例为23.35%，主要原因是公司第三、四季度销售规模增加，应收账款余额增加；2017年末预付款项较2016年末上升546.56万元，上升比例为86.46%，主要原因是预付供应商原材料采购款增加所致；2017年末存货较2016年末上升1,435.50万元，上升比例为10.18%，主要原因是公司原材料采购增加所致；2017年末其他流动资产较2016年末下降854.15万元，下降比例为75.59%，主要原因是公司理财产品余额下降所致。

2016年末与2015年末相比，公司流动资产项目变动较大的为货币资金、应收账款和存货，其中：2016年末，货币资金较2015年末上升21,055.04万，上升比例为142.25%，主要原因为公司出售全资子公司深圳市易达祥置业有限责任公司股权导致的货币资金流入；2016年末，应收账款净额较2015年末下降1,336.51万元，下降比例为17.60%，与当期收入下降比例基本持平，主要是销售规模变动所致；2016年末存货较2015年末下降3,487.13万元，下降比例为19.83%，主要原因是公司茶叶实现销售，库存商品降低所致。

②非流动资产主要项目变动分析

2018年3月末、2017年末、2016年末和2015年末，公司非流动资产项目未发生重大变动。

(2) 负债构成分析

项目	2018年3月31日		2017年12月31日	
	金额（万元）	占比%	金额（万元）	占比%
流动负债合计	7,351.51	84.13	9,312.50	86.84
其中：短期借款	-	-	1,000.00	9.33
应付账款	2,280.54	26.10	2,354.61	21.96
预收款项	309.19	3.54	286.63	2.67
应付职工薪酬	1,079.05	12.35	1,438.53	13.42
应交税费	405.85	4.64	660.52	6.16
应付股利	290.92	3.33	290.92	2.71
其他应付款	2,985.95	34.17	3,281.29	30.60
非流动负债合计	1,387.16	15.87	1,410.79	13.16
其中：递延收益	1,224.36	14.01	1,286.31	12.00
递延所得税负债	162.80	1.86	124.47	1.16
负债合计	8,738.66	100.00	10,723.29	100.00

(续上表)

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额（万元）	占比%	金额（万元）	占比%
流动负债合计	11,481.58	89.14	8,874.93	85.90
其中：短期借款	500.00	3.88	-	-
应付账款	1,578.23	12.25	2,482.16	24.02
预收款项	237.98	1.85	371.46	3.60
应付职工薪酬	1,627.97	12.64	1,235.80	11.96

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额（万元）	占比%	金额（万元）	占比%
应交税费	2,634.51	20.45	2,130.84	20.62
应付股利	290.92	2.26	290.92	2.82
其他应付款	4,611.97	35.81	2,363.76	22.88
非流动负债合计	1,398.93	10.86	1,457.14	14.10
其中：递延收益	1,233.56	9.58	1,293.23	12.52
递延所得税负债	165.38	1.28	163.91	1.59
负债合计	12,880.52	100.00	10,332.07	100.00

2018年3月末、2017年末、2016年末和2015年末，公司负债总额分别为8,738.66万元、10,723.29万元、12,880.52万元和10,332.07万元，其中：流动负债占比分别为84.13%、86.84%、89.14%和85.90%，流动负债占比很高；非流动负债占比分别为15.87%、13.16%、10.86%和14.10%，非流动负债占比较低。公司流动负债主要是应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等经营性负债，非流动负债主要是递延收益。

公司2018年3月末负债总额同比2017年末下降18.51%，2017年末负债总额同比2016年末下降16.75%，2016年末负债总额同比2015年末上升24.67%，公司负债总额波动主要是公司流动负债变动所致。

①流动负债主要项目变动分析

2018年3月末与2017年末相比，公司归还了短期借款1,000.00万元，支付了相应的职工薪酬和应交税费等经营性负债，导致公司流动负债下降，同时公司的其他应付款也发生了较大的变动幅度，公司其他应付款主要为往来款、工程质保金、押金及保证金等。2018年3月末其他应付款余额较2017年末下降295.34万元，下降比例为9.00%，主要原因为期末应付往来款下降所致。

2017年末与2016年末相比，公司短期借款增加500.00万元，支付了应付职工薪酬、应交税费等经营负债，导致公司流动负债下降，同时流动负债中的应

付账款、其他应付款变动幅度也较大，其中：公司应付账款主要为应付供应商的原材料采购款。2017 年末应付账款余额较 2016 年末上升 776.38 万元，上升比例为 49.19%，主要原因为公司原材料采购量增加，应付账款余额上升比例较大；公司其他应付款主要为往来款、工程质保金、押金及保证金等。2017 年末其他应付款余额较 2016 年末下降 1,330.68 万元，下降比例为 28.85%，主要原因为期末应付往来款下降所致。

2016 年末与 2015 年末相比，公司短期借款增加 500.00 万元，同时应付职工薪酬、应交税费等经营负债也有所上升，导致公司流动负债上升，同时流动负债中的应付账款、其他应付款变动幅度也较大，其中：公司应付账款主要为应付供应商的原材料采购款。2016 年末应付账款余额较 2015 年末下降 903.93 万元，下降比例为 36.42%，主要原因为公司销售规模下降，采购量也相应的下降，从而降低了应付账款；公司其他应付款主要为往来款、工程质保金、押金及保证金等。2016 年末其他应付款余额较 2015 年末上升 2,248.21 万元，上升比例为 95.11%，主要原因为期末应付往来款增加所致。

②非流动负债主要项目变动分析

2018 年 3 月末、2017 年末、2016 年末和 2015 年末，公司递延收益未发生重大变动。

（3）偿债能力分析

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率（合并）	8.41%	10.02%	10.93%	9.74%
流动比率	6.85	5.67	5.27	5.03
速动比率	4.54	3.85	3.89	2.81

注：资产负债率=期末总负债/期末总资产

流动比率=期末流动资产/期末流动负债

速动比率=（期末流动资产-存货-预付款项-其他流动资产）/期末流动负债

2018 年 3 月末、2017 年末、2016 年末和 2015 年末，公司的合并资产负债

率分别为 8.41%、10.02%、10.93%和 9.74%，保持在较低水平，2018 年 3 月末与 2017 年末相比合并资产负债率下降幅度较大，主要是公司偿还了银行短期借款，并且支付了职工薪酬、应交税费等经营负债，导致货币资金等资产下降共同所致；2017 年末与 2016 年末相比合并资产负债率小幅下降，主要是公司支付了 2016 年末应交税费，应交税费余额下降，同时支付股利分红，导致货币资金余额进一步下降共同所致；2016 年末与 2015 年末相比合并资产负债率小幅上升，主要原因是公司应付往来款增加幅度较大。总体而言，公司合并资产负债率处于较低水平，公司长期偿债能力较强。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

1、利润构成分析

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	5,747.21	31,576.27	27,338.36	33,822.45
减：营业成本	4,292.68	24,589.72	20,464.86	24,744.37
税金及附加	86.24	550.27	113.80	1,081.00
销售费用	890.37	4,406.10	4,433.84	4,605.02
管理费用	1,681.94	7,612.87	8,612.07	8,051.53
财务费用	-44.72	-169.26	-118.22	-195.16
资产减值损失	9.16	591.93	630.04	593.54
加：公允价值变动收益	-15.74	-165.13	-33.54	180.87
投资收益	-9.03	239.71	16,249.35	53.55
营业利润	-1,158.66	-5,718.07	9,417.78	-4,823.44
加：营业外收入	0.06	52.42	2,047.36	789.49
减：营业外支出	1.01	462.20	44.53	8.56
利润总额	-1,159.61	-6,127.84	11,420.61	-4,042.50
减：所得税费用	-11.62	-2.55	2,406.06	253.55
净利润	-1,147.99	-6,125.29	9,014.55	-4,296.06

公司 2017 年度营业收入较 2016 年度上升 15.50%，主要原因是 2017 年度公司客户订单显著增长，收入较 2016 年度上升；公司 2017 年度净利润较 2016 年度下降 15,139.85 万元，下降比例为 167.95%。主要原因是公司 2016 年出售全资子公司深圳市易达祥置业有限责任公司 100% 股权，产生较大的投资收益，2017 年投资收益则同比下降 98.52% 所致。

公司 2016 年度营业收入较 2015 年度下降 19.17%，主要是客户订单减少，收入减少；公司 2016 年度净利润较 2015 年度增长 13,310.61 万元，扭亏为盈，主要是公司出售了持有的全资子公司深圳市易达祥置业有限责任公司 100% 股权所致。

2、盈利能力分析

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
毛利率（%）	25.31	22.13	25.14	26.84
净利率（%）	-19.97	-19.40	32.97	-12.70
加权平均净资产收益率（%）	-1.15	-5.46	9.82	-3.70
基本每股收益（元/股）	-0.0218	-0.1089	0.1945	-0.0710

注：根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）之第七条，2015 年度、2016 年度，每股收益已经按调整后的股数重新计算。

2017 年和 2016 年公司主营业务毛利率分别为 22.13% 和 25.14%，主要原因为公司工业产品收入增长幅度较大，占比进一步提高，而工业产品整体销售收入毛利率有所下降所致。2018 年第一季度公司调整了产品结构，因此，公司总体毛利率有所上升。同时，公司 2017 年投资收益下降 98.52%，导致公司 2017 年出现亏损。

2016 年和 2015 年公司主营业务毛利率分别为 25.14% 和 26.84%，毛利率有所下滑，主要原因为公司 2016 年收入中不再含有房地产销售收入，而 2015 年度房地产销售收入毛利率较高。因此，公司 2016 年总体毛利率下降。2016 年公司出售了持有的全资子公司深圳市易达祥置业有限责任公司 100% 股权，从而扭亏为盈，净利率、净资产收益率、每股收益等盈利指标有所好转。

三、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）标的公司所处粮油储备服务行业的行业特点

1、行业竞争格局和市场化程度，行业内主要企业及其市场份额，市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因

（1）行业竞争格局和市场化程度

储备粮油，是指政府储备的用于调节社会粮食供求总量，稳定粮食市场，以及应对重大自然灾害或者其他突发事件等情况的粮食和食用油。1949年新中国成立后，粮食产需、供求形势十分严峻，中央政府开始逐步利用国家储粮在公开市场抛售以平抑市场价格，其最主要的目的就是维护市场粮价稳定。1953年，我国实行粮食统购统销政策，对城镇人口和农村缺粮人口实行计划供应，但由于国内粮食产量不均衡，加上不同程度的自然灾害，中央政府逐步设立国家备荒储备粮，粮权属于国务院，计划由国家计委等部门下达，储备任务则由国营粮食企业承担。后来随着国内国际形势的变化，国家又建立了战备粮食，储备任务仍由国营粮食企业承担，性质属于战略储备。1990年国家开始着手构建并用于调节粮食生产的季节性、波动性与粮食消费的长期性、稳定性之间矛盾的后备储备体系，粮食后备储备体系由中央政府储备和地方政府储备两个部分组成。1995年中央农村工作会议出台的“米袋子”省长负责制则进一步将地方粮食储备制度化，明确提出各地特别是粮食销区和大中城市的政府要按照国务院要求的规模，尽快建立地方粮食储备和相应的粮食风险基金。我国国家粮食储备模式由之前的国有粮食企业“单轨制”模式向国家粮食储备局（中央政府）和国有粮食企业（省及以下政府）储备并行的“双轨制”模式逐渐转变，粮食储备的目标逐渐多元化。

2000年国家成立中储粮公司负责中央储备粮油储备任务，我国粮食储备形成了中央储备为主、地方储备为补充的分级储备体制。在这种“双轨制”储备模式中，中储粮是最主要的储备主体，负责中央专项储备粮油和临时储备粮油的经营管理，对中央储备粮的总量、质量和储存安全负总责，同时接受国家委托执行粮油购销调存等调控任务；地方政府储备粮油由地方粮食行政管理部门根据地方

政府储备粮油的总体布局和方案，从符合规定条件的承储企业中，择优选定承储企业。

深圳地方政府粮油储备实行委托承储、动态储备、费用定额包干的储备制度，标的公司储备业务的竞争对手主要为具备地方政府储备粮油承储能力、达到承储条件标准以及有提供储备服务意愿的企业。根据《深圳市粮食储备管理暂行办法》，只要符合办法规定的条件，企业自愿向深圳市粮食行政管理部门提出申请，深圳市粮食行政管理部门受理并委托有资质的中介机构对申报企业的材料进行审核，组织储备粮油承储资格评定小组进行实地考察，现场核实情况，对符合承储资格的企业进行认定。

深圳市地方政府对承储企业有如下条件要求：一是具有与粮食储存功能、仓型、进出粮方式、粮食品种、储粮周期等相适应的仓储设备；二是具有符合国家标准的粮食质量等级检测仪器和场所，具备检测仓库内温度、水分、害虫密度的条件；三是具有经过专业培训，并取得有关主管部门颁发的资格证书的粮食保管、检验、虫害防治等管理、技术人员；四是经营管理规范，信誉良好，资产负债率低，没有违法经营记录。承储企业使用自有粮食仓库（含固定租期为1年以上的租赁仓库）的，总仓容量应当不低于5000吨，且同一库区内仓容量不低于2500吨（不包括棚仓），仓库条件应当符合国家和省的标准及技术规范要求。《深圳市新增承储企业承储地方储备粮资格评审方案》详细规定了申请储备粮油承储资格需要具备的基本条件、考核评分规则、需要提供的材料、日常监管和退出机制等。深圳市粮食行政管理部门受理企业申请后，组织储备粮油承储资格评定小组，按照上述方案规定的评分标准进行实地考察，现场核实情况。新增承储企业需要通过深圳市粮食行政管理部门评审，取得深圳市储备粮油承储资格方可从事粮油储备服务业务。

深圳地方政府粮油储备行业具有较高的市场化程度，标的公司储备业务的竞争对手主要为具备地方政府储备粮油承储能力、达到承储条件标准以及有提供储备服务意愿的企业。目前具备深圳市储备粮油承储资格的企业主要包括标的公司、深圳市宝安粮食有限公司、深圳市龙岗区粮食有限公司、深圳市稼贾福实业有限公司、蛇口南顺面粉有限公司、深圳南海粮食工业有限公司等企业。

标的公司主要为深圳市政府储备粮油提供储备服务，也为东莞市储备粮提供少部分储备服务。

（2）行业内主要企业及其市场份额

①重庆粮食集团有限公司

重庆粮食集团有限公司（简称“渝粮集团”）是由市政府出资，将原重庆粮油集团以及全市 300 多家国有粮食企业通过资产重组整合而成的国有大型粮食企业集团，注册资本 10 亿元。渝粮集团业务涉及粮油购销、粮油制品、饲料加工、境内外优质粮油基地建设、粮油产品进出口贸易、仓储保管、物流配送、房地产开发、旅游开发、酒店管理等多个领域。渝粮集团总资产逾 200 亿元，净资产近 50 亿元，年经营粮油超 1000 万吨，营业收入近 160 亿元，现已成为长江上游地区的粮食产业化龙头企业。

②北京粮食集团有限责任公司

北京粮食集团有限责任公司已成为粮食行业具有市场竞争力、品牌影响力、供应保障力、产业带动力的知名企业，在首都粮食安全流通体系中发挥着主渠道作用，注册资本 9 亿元。京粮集团是粮食专业流通企业，其业务涉及粮食生产、采购、存储、运输、销售整个流程，其经营管理活动以专业物流理念为指导，以专业化经营为手段，以延伸粮食产业链为工作重点，实现物流、资金流、信息流和商流的统一。

③吉林粮食集团有限公司

吉林粮食集团有限公司是吉林省人民政府出资的既从事粮食订单、粮食经营、粮食精深加工、期货、房地产、酒店业、农业保险业，又从事国有资本运营的大型企业集团，注册资本 19 亿元。现拥有 11 户全资子公司，10 户控股参股子公司（控股公司 1 户，参股公司 9 户），员工总数 2000 余人，是国家和省认定的农业产业化重点龙头企业。集团通过对收储资源的有效整合，在吉林省内形成了布局合理、设施完善的粮食收储体系，粮食年收储能力 300 万吨。在国内销

区建立了完整的粮食销售网络，年内销能力 400 万吨。在粮食深加工领域形成了玉米深加工、大豆深加工、水稻深加工、食品加工、高效饲料等系列产品，年粮食加工能力 200 万吨。

（3）市场供求状况及变动原因

我国实行中央储备为主、地方储备为补充的分级储备体制。在这种“双轨制”储备模式中，中储粮是最主要的储备主体，负责中央专项储备粮油和临时储备粮油的储备管理。地方政府储备粮油由地方粮食行政管理部门根据地方政府储备粮油的总体布局和方案，从符合规定条件的承储企业中，择优选定承储企业。粮油储备服务行业的市场需求情况取决于当地的人口变化，近年来随着人口增长，粮食丰收，中央和地方储备粮油规模逐年增加，随着人口增长进入平缓期，粮油储备规模会逐渐趋于稳定。

（4）行业利润水平的变动趋势及变动原因

深圳市储备粮油服务费实行费用包干结算制度。包干费用包含粮食储备资金利息占用费、粮食轮换费用、粮食存储费用、粮食储备人员薪资费用和粮食储备补贴费用等。深圳的包干费用标准根据当地的平均费用水平制定，因此在不考虑其他因素的情况下，储备服务业务利润水平相对处于稳定的态势。

企业的经营管理能力、仓储设施规模、仓储保管能力、资金能力等不同会对储备业务的利润水平造成较大影响。比如企业仓库粮食管理和技术水平高，运用物联网、智能设备等新技术经营管理储备粮油，可大量节省仓储费用、人员成本，扩大利润规模。

2、影响行业发展的有利和不利因素

（1）行业发展有利因素

①国家政策大力扶持，完善粮食储备调节体系

2017 年 9 月 8 日，国务院办公厅发布关于加快推进农业供给侧结构性改革

大力发展粮食产业经济的意见。意见指出：适应粮食收储制度改革需要，深化国有粮食企业改革，发展混合所有制经济，加快转换经营机制，增强市场化经营能力和产业经济发展活力。以资本为纽带，构建跨区域、跨行业“产购储加销”协作机制，提高国有资本运行效率，延长产业链条，主动适应和引领粮食产业转型升级，做强做优做大一批具有竞争力、影响力、控制力的骨干国有粮食企业，有效发挥稳市场、保供应、促发展、保安全的重要载体作用。鼓励国有粮食企业依托现有收储网点，主动与新型农业经营主体等开展合作。培育、发展和壮大从事粮食采购和经营活动的多元粮食市场主体，建立健全统一、开放、竞争、有序的粮食市场体系。发展粮油食品产业集聚区，打造一批优势粮食产业集群，以全产业链为纽带，整合现有粮食生产、加工、物流、仓储、销售以及科技等资源，支持建设国家现代粮食产业发展示范园区（基地），支持主销区企业到主产区投资建设粮源基地和仓储物流设施，鼓励主产区企业到主销区建立营销网络，加强产销区产业合作。通过参股、控股、融资等多种形式，放大国有资本功能，扩展粮食仓储业服务范围。

粮食行业“十三五”发展规划纲要中指出：建立健全中央储备与地方储备、政府储备与社会储备协调机制。保持中央储备粮规模基本稳定，全面完成地方储备增储任务。进一步优化储备粮布局 and 结构，合理确定成品粮油储备规模。完善各级储备粮吞吐调节机制，充分发挥储备粮在市场调控中的重要作用。完善储备粮管理制度，规范管理行为，提高管理水平，落实价差等利费补贴政策，确保储备粮数量真实、质量良好、储存安全。探索建立政府储备和社会储备相结合的分梯级粮食储备新机制。通过运用财政、金融、投资等政策手段，建立地方政府掌控的社会粮食周转储备。鼓励符合条件的多元市场主体参与地方粮食储备相关工作。

②数字化、信息化技术逐步运用于粮食仓储

随着技术发展，物联网、射频识别技术 RFID 等数字化、信息化技术逐渐应用于粮食仓储物流领域。物联网等新技术的应用可以有效提高粮食仓储保管水平。首先，通过感知可以对粮食的质量做到动态的监控并实现粮食保管条件的自动调节，如感知粮库的温度、湿度状况，粮食的霉变状况等，并通过相应的自动调节系统，实现仓储条件的自动调节；其次，可以对在储粮食的数量实现动态的

感知，在粮库地面设置感应秤，就可以感知到粮仓内粮食数量的变化，为合理地控制库存创造条件；再次，可以提高粮食仓储安全系数，通过物联网红外感应等技术手段，感知人员的进出及虫鼠等生物的入侵，从而实现粮库的安全管理。综上所述，物联网等新技术的应用将使整个仓库实现可视化，最大程度提高保管质量、实现仓储安全，并能实现仓储条件的自动调节，提高仓储作业管理效率。

（2）行业发展不利因素

①国家和地方政府储备粮油仓储政策对市场影响较大

储备粮油规模和储备标准由政府制定，同时政府制定了对承储企业支付的储备服务费用标准以及考核政策，政策的变动会对粮油储备服务行业的规模和利润水平等带来较大的影响。

②大部分粮仓仍由人工监控管理，新技术应用不足

经过六十多年的发展，我国粮食仓储技术得到了长足发展，在某些领域已经达到世界先进水平，但就整体而言，我国粮食仓储技术与发达国家相比，仍有一定的差距。目前，国内大部分粮仓尤其是散粮仓库仍采用人工监控管理，比如仓房日常管理中降仓温通风环节需要人工干预，比如低温储粮经常需要在半夜开机，比如为防止粮食呼吸导致局部粮温升高，保管员需进行通风降温散湿干预，国家为此投入了大量人力、物力。

3、进入该行业的主要障碍

（1）区域壁垒

地方政府储备粮油，是地方政府用于调节本行政区域粮食供求总量、稳定粮食市场以及应对重大自然灾害或者其他突发事件的粮食和食用油。地方政府储备粮油的性质就决定了其具有一定的地域性特征。提供地方政府粮油储备服务的企业通常需要在当地或周边具备较大的仓储规模和技术力量、较强的资金实力、管理规范等条件，并且具有良好的销售渠道用于储备粮油轮换，因此该行业具有地域性特征并提高了其进入门槛。

（2）资金壁垒

粮油储备服务业务具有规模大、总价高的特点，对资金和信用的需求很高。除了粮油仓库建设布点需要投资外，还需要大量的业务实施配套资金。资金和信用壁垒提高该行业的进入门槛。

（3）技术壁垒

信息技术广泛应用于现代粮食储备业，大大提升了仓储物流的效率。运用信息化手段提高仓储和物流效率和质量，提升客户服务能力，从而提高核心竞争力，是应对市场竞争的必然选择。同时，承储企业通常会被要求具有符合国家标准的粮油质量等级和储存品质必需的检测仪器和场所，因此检测设备和技术上构成了一定的行业进入门槛。

（4）人才壁垒

粮油储备服务行业通常要求企业具备良好的经营管理水平，具有良好的信用记录，日常管理规范，对企业安全生产、环保、食品安全提出较高要求，同时需要具备专业的保管、检查等人员，在一定程度上提高了其进入门槛。

4、行业技术水平及技术特点，经营模式，周期性，区域性或季节性特征

（1）行业技术水平及技术特点

粮油储备服务业务的核心技术在仓储上，仓储信息技术是现代信息技术在仓储各个作业环节中的综合应用，是现代仓储技术中发展最快的领域。粮食存储技术的高低决定了储备粮油的耐储性。在仓储信息和粮食存储领域广泛应用的主要技术情况如下：

序号	技术名称	技术水平
1	BARCODE (条码技术)	条码技术是在计算机的应用实践中产生和发展起来的一种自动识别技术，提供了一种对物流中的货物进行标识和描述的方法，是实现 POS 系统、EDI、电子商务、供应链管理的技术基础，是物流管理现代化、提高企业管理水平和竞争能力的重要手段

序号	技术名称	技术水平
2	GPS 技术（全球定位系统）	在物流领域可以应用于车辆自动定位、跟踪和调度
3	GIS 技术(地理信息系统)	以地理空间数据为基础，采用地理模型分析方法，实时地提供多种空间的和动态的地理信息，是一种为地理研究和地理决策服务的计算机技术系统，在物流行业常用来监测区域物流环境状况，选择较优化的物流线路
4	RFID（射频识别技术）	射频识别技术是一种非接触式的自动识别技术，它通过射频信号自动识别目标对象来获取相关数据，识别工作无须人工干预，可工作于各种恶劣环境。短距离射频产品不怕油渍、灰尘污染等恶劣的环境，可以替代条码，例如用在工厂的流水线上跟踪物体，长距射频产品多用于交通上，识别距离可达几十米，如自动收费或识别车辆身份等，RFID 技术应用于物流行业，可大幅提高物流管理与运作效率，降低物流成本
5	物流管理软件	包括运输管理系统(TMS)、仓储管理系统(WMS)、货运物流货代管理系统(FMS)、供应链管理系统(SCM)、粮食物流信息系统(深粮GLS)等，一般应用数据库管理技术
6	氮气储粮技术	通过营造低氧环境，可以有效保持储粮新鲜，还可以替代化学药剂来抑制虫害霉菌，实现粮食储藏环节的绿色无污染。
7	内环流控温技术	冬季在粮堆内蓄积冷源，在高温季节时利用仓内安装的配套环流设备，通过仓内管道，粮堆和通风笼运行来循环均粮温的一种储粮基础，主要应用于北方。

（2）行业的经营模式

粮油储备服务业务主要为组织实施政府储备粮油采购、储存、轮换等活动，为政府提供粮油储备服务，通过获取储备服务费实现经济效益。

（3）行业的周期性，区域性或季节性特征

①周期性

政府储备粮油通常具有固定的计划周期，由政府部门根据宏观调控需要和财政承受能力提出包括储存规模、品种结构、布局方案等的总体计划。行业的粮油储备规模主要受政府调控影响，正常情况下，承储企业需保持所承储粮油的数量。因此该行业不存在明显的周期性。

②区域性

我国国家粮食实行中央储备为主、地方储备为补充的分级储备体制，中储粮

负责中央储备粮油的储备管理，省和地县由各级政府根据实际情况，建立地方粮食储备。标的公司粮油储备属于地方粮油储备。省和地县级的粮油储备用于调节地区粮食供求总量，稳定粮食市场以及应对重大自然灾害或者其他突发事件等情况，多数储备粮油储存在本地区或本地区周边区域，具有一定的区域性。

③季节性

粮油储备服务行业主要受地方政府宏观调控和应急保障的影响，不具有明显的季节性。

5、所处行业与上、下游行业之间的关联性，上、下游行业发展状况对该行业及其发展前景的有利和不利影响

（1）与上游行业的关系

上游行业主要有仓库物业租赁业、港口仓储业。粮油储备服务业务受仓储环境、仓储条件、仓储设施、仓储容量等因素的影响，任何一项因素的较大变动均会对粮油储备服务的成本以及储备粮油的品质造成影响。仓库物业租赁业、港口仓储业的发展，会逐渐改善仓储条件和降低仓储费用，并降低储备粮油承储企业的储备成本。

（2）与下游行业的关系

下游行业为接受粮油储备服务的地方政府。提供粮油储备服务的企业的规模、收益会受到地方政府粮油储备政策、数量、结算方式等因素的影响。

6、针对交易标的的出口业务相关情况的说明

报告期内，标的公司粮油储备服务业务无出口业务。

（二）标的公司所处粮油贸易行业的行业特点

1、行业竞争格局和市场化程度，行业内主要企业及其市场份额，市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因

（1）行业竞争格局和市场化程度

①粮油贸易行业市场化程度

加入世界贸易组织以来，中国已经成为世界上农业开放度最高的国家之一，也是主要的粮食进口国之一，粮油贸易快速发展，国际国内两个市场相互作用不断增强。2017年我国粮食产量 61,791 万吨，主要粮食进口量 13,062 万吨，出口量 280 万吨，进口量远大于出口量。

目前我国粮油贸易行业的竞争主体有国有企业、民营企业、外资企业。国有企业分为中央企业和地方企业。中央企业具有仓容大、渠道广阔等优势，其贸易量处于粮油贸易行业的领导者，以中储粮和中粮集团为代表；地方国企拥有库点总量庞大、资金雄厚、经营灵活等优势，贸易规模增长较快，是各地方粮油贸易行业的龙头企业；民营粮油贸易企业大型集团相对较少，以中型和小型企业为主，具有机制灵活的特点；外资粮油贸易企业以美国 ADM、美国邦吉、美国嘉吉、法国路易达孚为主，此外新加坡 Wilmar International 投资组建的益海嘉里也在中国迅速扩张，他们在全国各地布局粮油加工、收储基地、物流公司等，加剧了我国粮油贸易行业的市场竞争。

粮食产业属于国计民生的产业，国家一直较为注重粮食产业的平稳发展，近年来主要实施政策包括粮食直补、粮食保护价采购等，并通过国有及地方粮食企业调控市场供需，保障粮食价格适度平稳运行。近年来，由于我国粮食产销市场割裂问题日趋严重，我国粮油贸易行业的“北粮南运”、“东粮西运”的趋势更加明显。

目前国内粮油贸易为全流通领域，市场化程度高，参与企业众多，竞争激烈。首先，标的公司面临中粮集团、中储粮等央企以及京粮集团、良友集团等规模较

大的地方粮食企业的激烈竞争。这些企业均拥有比较完善的仓储、物流设施，享受国家多项政策支持，与标的公司贸易和粮油加工业务形成竞争；其次，标的公司面临民营粮食企业以及私人粮商的竞争；此外，随着中国粮食市场化的发展，以 ADM、邦吉、嘉吉、路易达孚为代表的外资粮商在我国粮食市场上崭露头角，外资粮商依靠控制世界粮油资源、雄厚的资金实力，在沿海港口城市和中部粮食主产区建立大型粮食企业，国际粮商的进入加剧了粮油贸易行业的竞争。

②深圳市粮食行业的现状

深圳是我国改革开放以来所建立的第一个经济特区，市域边界设有较多的出入境口岸，是国家重要的综合交通枢纽和边境口岸。近年来深圳经济呈现稳中有进、稳中向好的发展态势。2017 年深圳实现生产总值 22,438.39 亿元，同比增长 8.8%。深圳市已发展为拥有超过 1,200 万常住人口的特大城市，根据《国家粮食安全中长期规划纲要(2008—2020 年)》测算的年粮食消耗量约为 465 万吨。

随着“粤港澳大湾区”等战略的逐步推进，珠三角城市人口的增加，深圳粮食需求将进一步释放。人民生活水平的逐步提高，居民粮食消费中精、优粮油需求也会保持上升趋势。根据人口分布特点，深圳市形成了以超市、餐饮行业为主，农贸市场为辅的粮食供给消费市场。市内粮食行业发展蓬勃，区域内有多家具有一定规模的粮油加工企业和众多中小企业，粮食市场竞争有序且空前激烈。深圳市粮食物流、仓储基础设施建设与同类城市相比还有一定差距，但每年粮食进口和中转量巨大，是南方地区粮食物流主要枢纽口岸。同时深圳市政府高度重视粮食安全问题，为企业的发展提供了良好的外部环境。

深圳市粮食行业呈现出如下特点：

一是作为粮食纯销区，深圳市粮食价格深受国内外市场的联动影响。深圳市粮食对外依赖度为 100%，面向市场上供应的大米主要来自东北、湖南、湖北等地以及东南亚稻米生产国，小麦主要来自山东、江苏等地区，玉米主要来自东北及国外进口。在历次的粮价波动中，深圳市粮价和国内产区价格甚至国际粮食期货市场经常出现实时联动。

二是居民粮食消费渠道发生变化。作为快节奏的城市，深圳市居民已习惯吃饭堂、吃快餐，导致居民粮食消费渠道转向连锁超市和餐饮行业，这也吸引了众多粮企争抢销售渠道，市场竞争白热化。

三是市场调控应急能力较强。深圳市地方粮食储备量已达到国家要求的“6个月”口粮消费水平，也是全国成品大米储备量较大的城市。由于实行粮油动态轮换方式，较国内其他地区实行的原粮计划轮换方式而言，应急能力和稳定市场能力更强。

四是粮食市场主体多元化，市场竞争空前激烈。目前本地国有粮企以深粮集团为代表，本地民营粮企以盛中达、春谷园、稼贾福等米商为代表，外地粮企以益海嘉里、中粮集团为代表。深圳粮食市场一直是国内市场化程度最高、竞争最激烈的市场之一，并占据全国进口米市场和南方东北粳米市场的龙头地位。

（2）行业内主要企业及其市场份额

①中国储备粮管理总公司

中国储备粮管理总公司是经国务院批准组建的涉及国家安全和国民经济命脉的国有大型重要骨干企业，受国务院委托，具体负责中央储备粮（含中央储备油，下同）的经营管理，对中央储备粮的总量、质量和储存安全负总责，同时接受国家委托执行粮油购销调存等调控任务。中储粮主业范围是：粮油仓储、加工、贸易及物流，仓储技术研究、服务。

②中粮集团有限公司

中粮集团有限公司，注册资本 19 亿元，成立于 1952 年，是中国最大的粮油食品进出口公司和实力雄厚的食品生产商，在与大众生活息息相关的农产品贸易、生物质能源开发、食品生产加工、地产、物业、酒店经营以及金融服务等领域均有涉及。2016 年 8 月，中粮集团在 2016 中国企业 500 强中，排名第 125 位。

③上海良友（集团）有限公司

上海良友（集团）有限公司是上海规模较大的从事粮食经营的企业集团，拥有 20 余家全资、控股及参股公司，注册资本 15 亿元。经营领域涵盖粮油加工、仓储物流、便利连锁、粮油贸易、进出口业务、实业投资等。集团拥有多家规模宏大、技术领先、管理先进的粮油食品精深加工企业，拥有海狮、乐惠、雪雀（福新）、味都、三添等知名品牌，拥有上海规模较大的粮油仓储物流设施，拥有已发展至 700 多家门店的“良友金伴”便利连锁销售网络。

④重庆粮食集团有限公司

参见本章“三、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（一）标的公司所处粮油储备服务行业的行业特点”之“1、行业竞争格局和市场化程度，行业内主要企业及其市场份额，市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因”之“（2）行业内主要企业及其市场份额”之“①重庆粮食集团有限公司”。

⑤北京粮食集团有限责任公司

参见本章“三、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（一）标的公司所处粮油储备服务行业的行业特点”之“1、行业竞争格局和市场化程度，行业内主要企业及其市场份额，市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因”之“（2）行业内主要企业及其市场份额”之“②北京粮食集团有限责任公司”。

⑥吉林粮食集团有限公司

参见本章“三、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（一）标的公司所处粮油储备服务行业的行业特点”之“1、行业竞争格局和市场化程度，行业内主要企业及其市场份额，市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因”之“（2）行业内主要企业及其市场份额”之“③吉林粮食集团有限公司”。

⑦东方集团股份有限公司

东方集团股份有限公司是一家大型投资控股型企业集团，注册资本 37 亿元，公司投资和经营：粮油食品业、矿产加工业、建材流通业、金融业、港口交通业。公司现代农业产业东方粮仓有限公司（以下简称为“东方粮仓”）主营业务包括土地流转、农业种植、新产品研发、园区仓储加工、粮食贸易、物流配送、品牌米销售、品牌面粉销售、小包装品牌花生销售、电子商务、期货套保业务等多种业务模式。目前，东方粮仓经营收入主要来自于粮食贸易。

（3）市场供求状况及变动原因

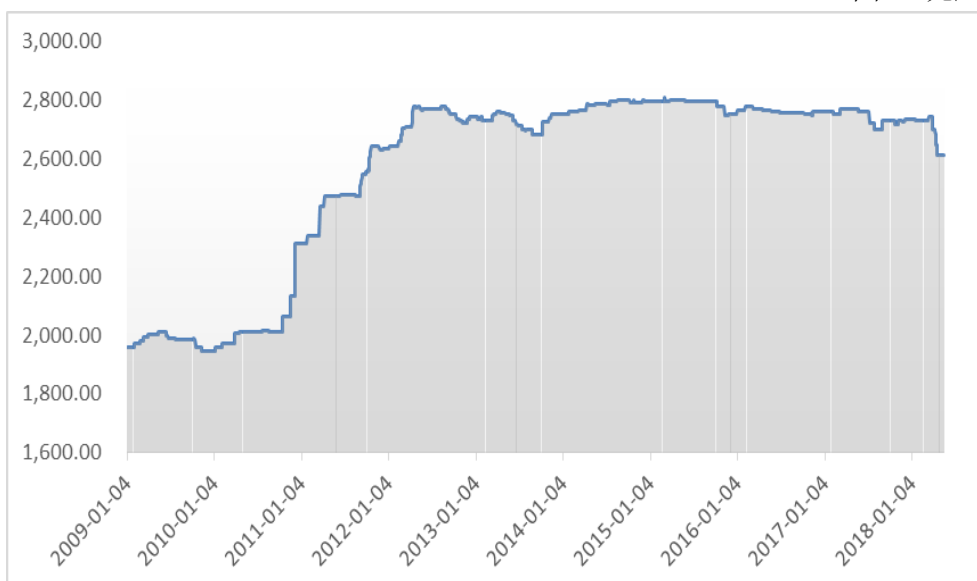
近年来，随着我国经济形势进入新常态，粮食市场形势也发生了深刻的变化：一是，粮食供求结构性矛盾突出，玉米、稻谷等品种阶段性过剩，粮食库存处于历史高位。二是，粮食生产方式转变和消费需求升级逐步加快，传统农业正在向现代农业转型，生产规模不断扩大，居民膳食结构由数量温饱型向质量营养型转变，对粮食产品多样化、优质化要求越来越高。三是，国际国内粮食市场深度融合，我国粮食进口居高不下，粮食进口量连续三年超过 2000 亿斤，大豆对外依存度高达 85%。四是，随着农业供给侧结构性改革、特别是粮食收储制度改革加快推进，市场化采购比重不断加大，多元主体共同采购的格局正在形成，粮食购销主体及其人员构成发生深刻变化，市场调控、流通监管、质量检验等复杂性明显增加。

受国际国内市场及国家粮食政策调整的交织影响，国内主要粮油品种的价格走势错综复杂。

稻米和小麦市场价格主要受最低收购价、中储粮拍卖、进口配额等政策调整影响，呈季节性或是阶段性波动，从供需角度来看，稻谷、小麦库存总体处于高位，供给面较为宽松，市场价格波动趋稳，但近几年随着大米和小麦进口量的逐年增加，其市场价格走势受到了一定程度的冲击。

中晚稻现货平均价格走势

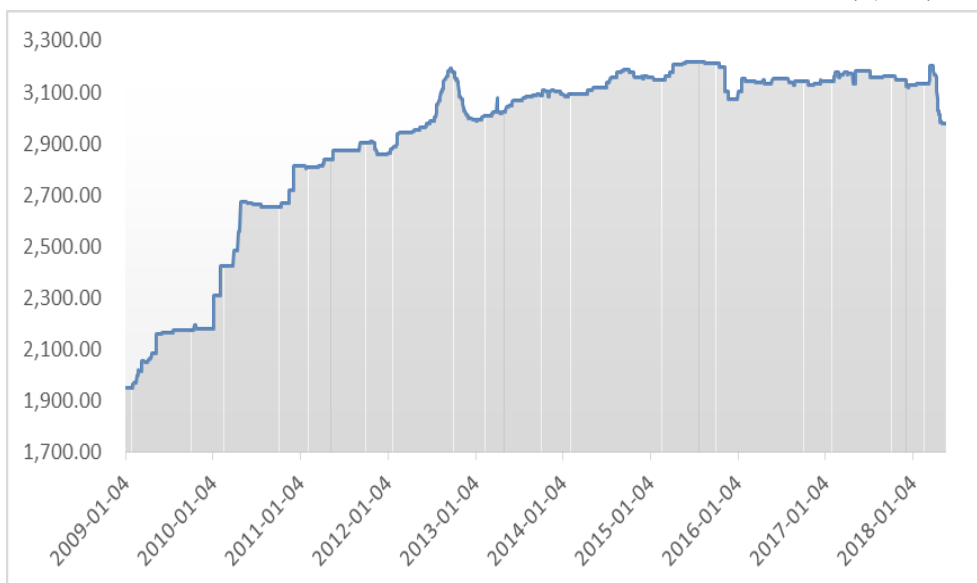
单位：元/吨



注：数据来源于 wind 数据库

粳稻现货平均价格走势

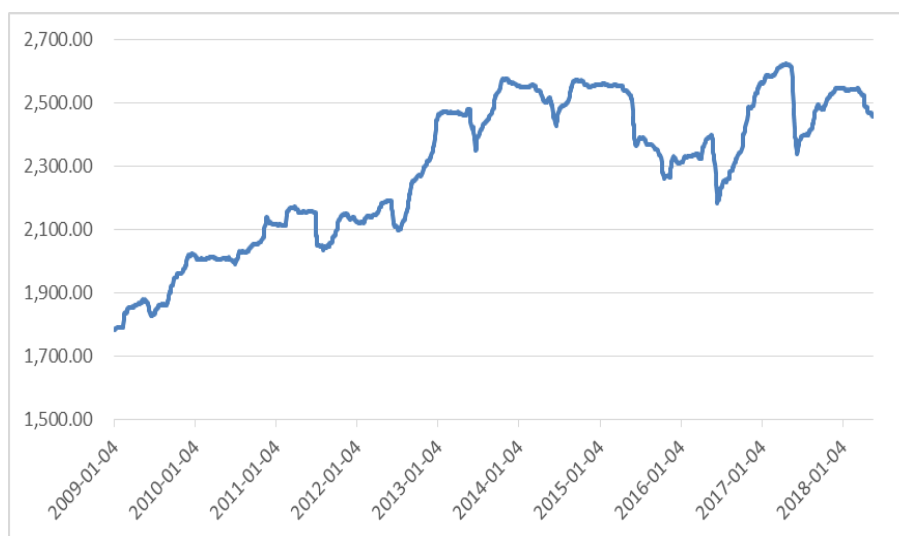
单位：元/吨



注：数据来源于 wind 数据库

小麦现货平均价格走势

单位：元/吨

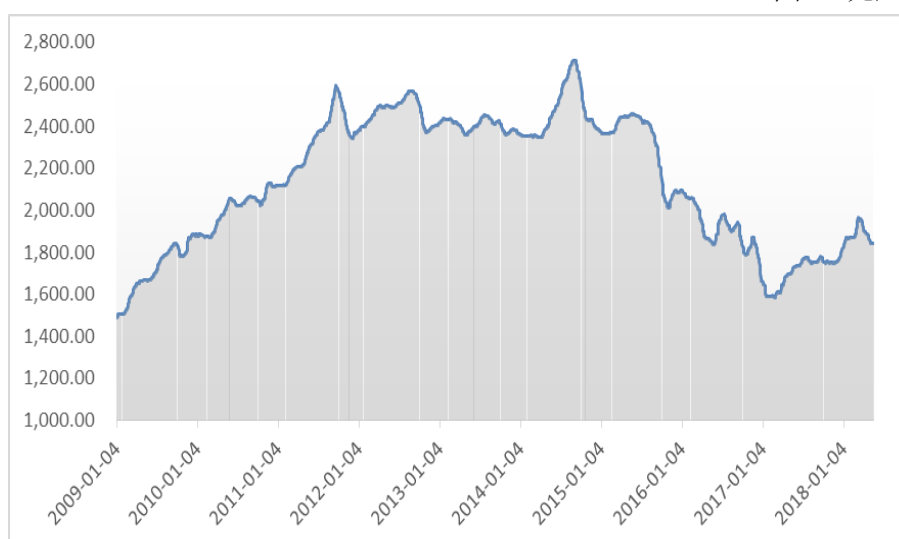


注：数据来源于 wind 数据库

受 2016 年国家逐步取消玉米临储采购政策，以及推进粮食“去库存”和农业供给侧结构性改革等措施的交织影响，玉米市场价格大幅下跌，从 2,400 元/吨跌至 2017 年底 1,850 元/吨左右，跌幅近 23%。随着 2017 年玉米收储工作的逐步收尾，目前市场上玉米主要来源于中储粮的玉米拍卖，其成交价也是市场交易价格的基础参考依据。

玉米现货平均价格走势

单位：元/吨



注：数据来源于 wind 数据库

自 2008 年我国开始实施大豆、油菜籽等临时收储政策后，我国大豆、油菜籽价格不断被抬高，这不但挤压了压榨企业的生存空间，也加重了国家财政负担。2014 年开始大豆临时收储政策转为目标价格直补政策，2016 年政府推进种植引导、效益补贴、严查进口流向、严控融资贸易，并适时进行临储去库存拍卖，使国内食用油的市场化程度逐渐增强，国内食用油与国际接轨程度进一步提高。

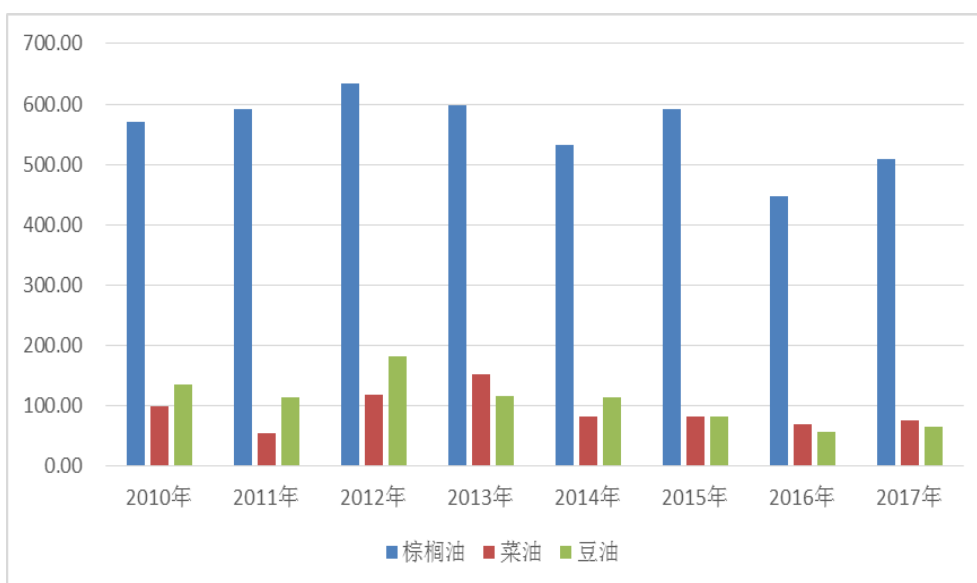
豆油平均价格走势

单位：元/吨



注：数据来源于 wind 数据库

2010-2018 年菜籽油、豆油、棕榈油进口量（吨）

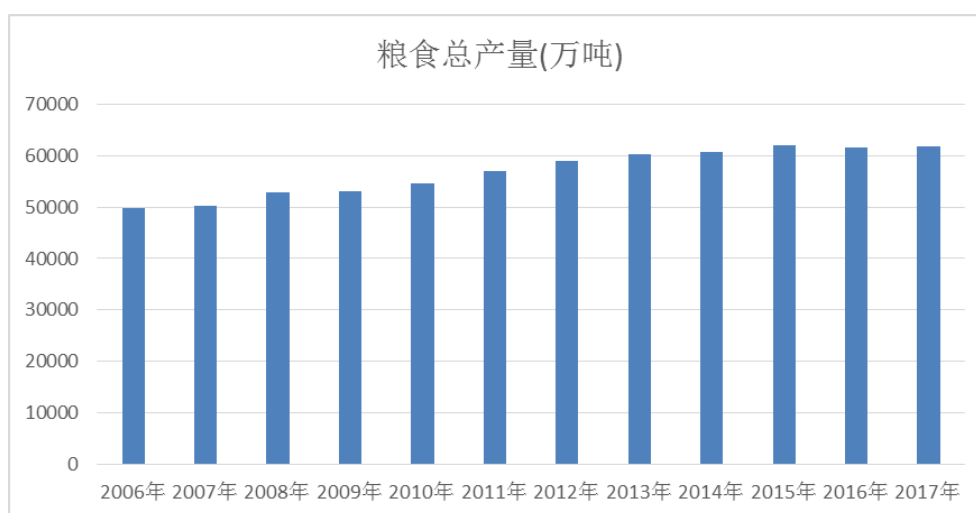


注：数据来源于农业部、wind 数据库

2004 至 2015 年，我国粮食产量连续增产，2016 年有所回落，2017 年趋于平稳。其中 2004 年中国粮食总产量增幅是自建国以来最高的一年，全年产粮约 4.70 亿吨，同比增幅约为 9%，此后主要受耕地面积制约，我国粮食产量增速有所放缓，2013 年至今，我国粮食年产量连续第五年稳定在 6 亿吨之上。

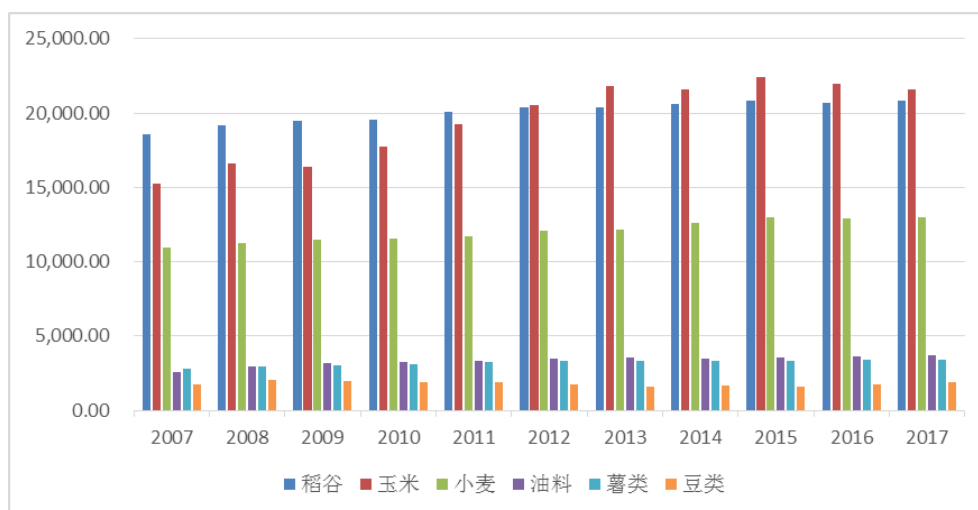
2017 年我国粮食产量 61,791 万吨，同比增长 0.3%。其中，夏粮产量 14,031.5 万吨，同比增加 0.80%；早稻产量 3,174.0 万吨，同比减产 3.16%；秋粮产量 44,585.2 万吨，同比增加 0.36%。全年谷物产量 56,454.9 万吨，同比减产 0.11% 其中，稻谷产量 20,856.0 万吨，同比增加 0.79%；小麦产量 12,977.4 万吨，同比增加 0.72%；玉米产量 21,589.1 万吨，同比减产 1.67%。

2006-2017 年我国粮食产量变化情况（单位：万吨）



注：数据来源于国家统计局

2007-2017 年我国主要粮食产量（万吨）



注：数据来源于国家统计局、wind 数据库

在总体保障农业耕地面积的同时，近年来我国也积极推进粮食种植领域的科技应用，以提高粮食单产量，目前我国粮食单位面积产量基本保持在 5,400 公斤/公顷左右。

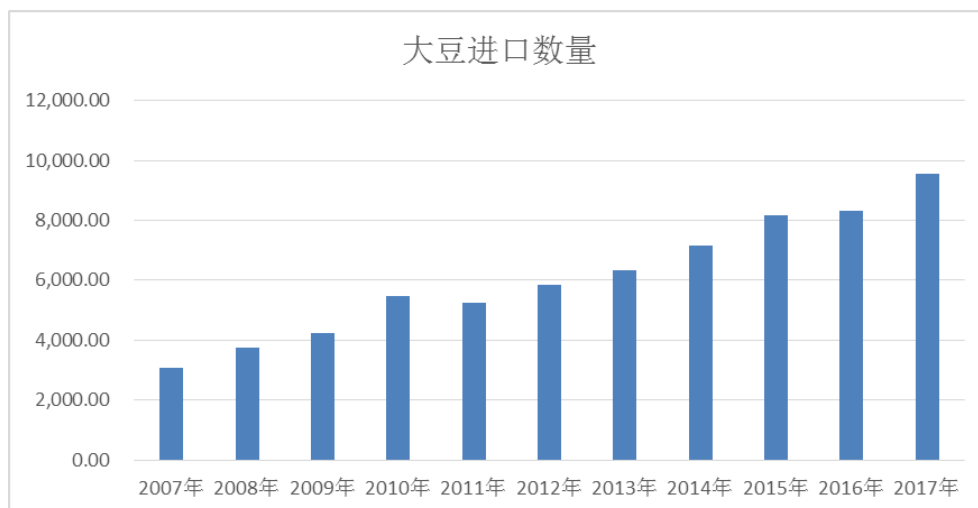
目前我国 13 个主要的粮食产区产量占全国总产量超过 75%，其中 7 个北方产区粮食产量约占全国比重的 50%；南方粮食生产总量不断下降，6 个南方产区粮食产量约占全国比重的 30%；而西部部分地区由于生态环境较差、土地贫瘠，粮食生产水平较低。从粮食品种种植分布来看，我国已初步形成小麦、水稻、玉米和大豆 4 种主要粮食作物的 9 个优势产业带。我国粮食产销区域分布不平衡、粮食品种结构的矛盾产生了粮油产品流通的需求，为粮食贸易企业带来了巨大的市场空间。

粮食品种结构方面，玉米、稻谷阶段性过剩特征明显，小麦优质品种供给不足，大豆产需缺口巨大。国家对种粮农民的政策性托市保护也使得国内外粮价倒挂，形成一定程度的“国产粮入库、进口粮入市”之趋势。

从各年来看，我国大豆缺口逐年增加，大豆进口数量及金额均保持增长态势；2017 年我国大豆进口总量为 9,554 万吨，同比增加 13.9%，创历史新高，我国已成为在全球占比较大的大豆购买国。目前，我国粮食品种结构不平衡矛盾突出，

粮食进口成为缓解粮食结构矛盾的重要手段。

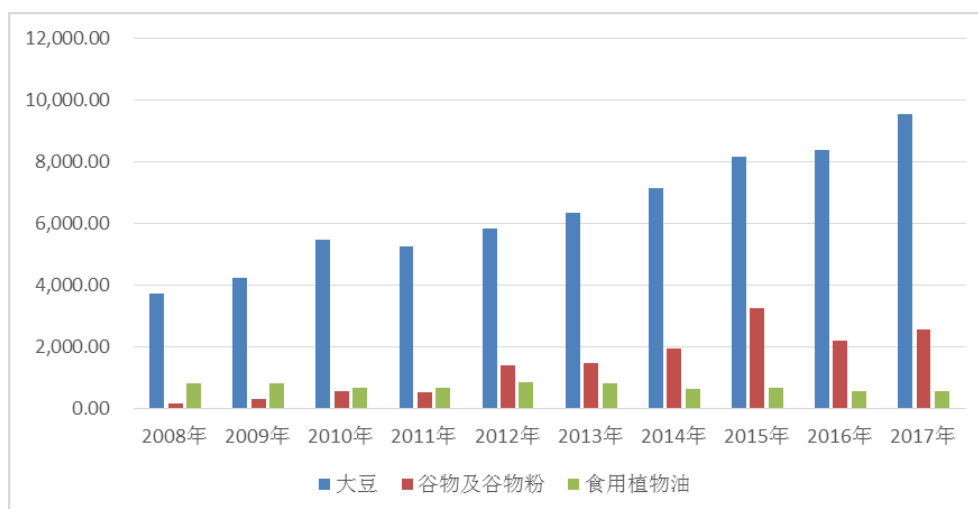
2007-2017 年我国大豆进口数量（单位：万吨）



注：数据来源于国家统计局

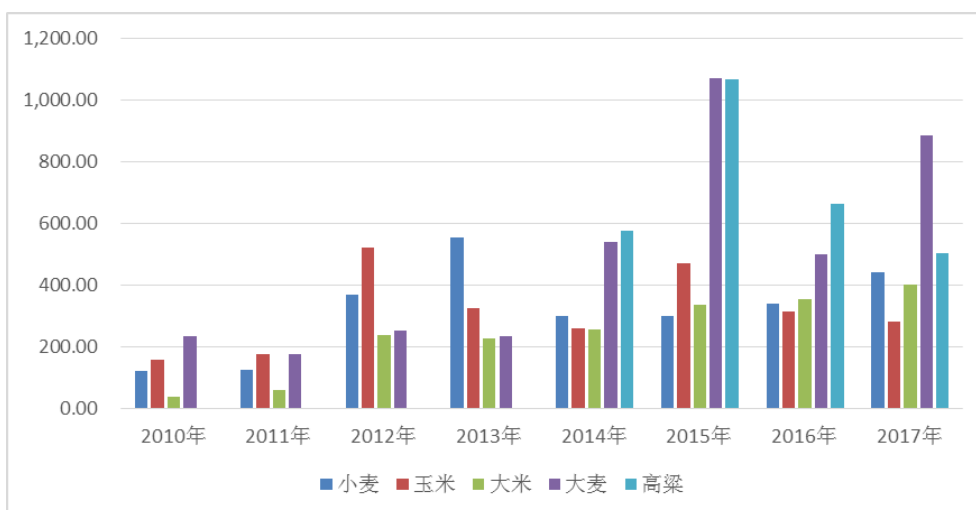
2016 年食用谷物品种进口量同比仍维持上升势头，其中小麦进口量同比进口增加 13.41%，稻米进口量同比增加 5.42%。由于 2016 年国内口粮品种价格维持高位运行，而同期国际市场谷物价格继续下降，导致口粮品种的内外价格差继续扩大，贸易商进口利润丰厚，小麦和稻米的进口持续增加。

2007-2017 年主要农产品进口量（万吨）



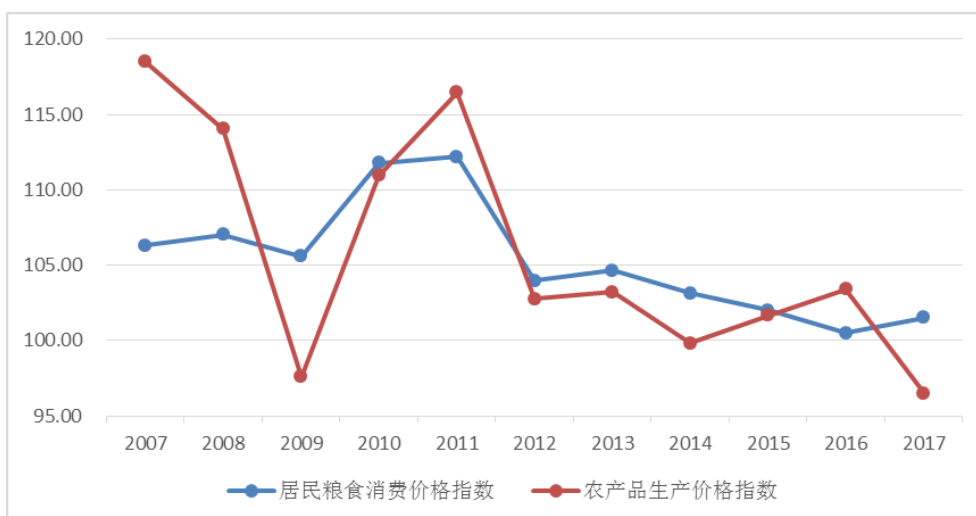
注：数据来源于国家统计局、wind 数据库

2007-2017 年主要谷物进口量（万吨）



注：数据来源于农业部

近年来，我国粮食生产价格和消费价格均呈下降态势，但粮食消费价格降幅小于生产价格降幅，粮食产业利润空间有所扩大。原粮生产价格方面，虽然近年来政府提高粮食最低收购价格和不断加大粮食收储力度，但我国的农业产品生产价格指数自 2011 年开始大幅跳水，体现出粮食生产价格的逐渐下降。粮食消费方面，2011 年以来居民粮食消费价格指数呈持续下降趋势，近年来持续在低位徘徊。2011 年以来我国农业产品生产价格指数及居民粮食消费价格指数走势如下图：



注：数据来源于国家统计局

（4）行业利润水平的变动趋势及变动原因

粮油贸易行业的利润水平受到多种因素影响，其中粮油市场供求状况和行业竞争程度产生的影响较大。

对粮油市场供求状况影响较大的因素主要有我国粮食收成情况、粮食进口情况、政府储备粮油和粮食最低保护价政策。粮食收成好的年份粮价下跌会减少企业的采购成本。目前我国国产粮食和进口粮食出现价格倒挂的现象，进口粮食的价格低于国产粮食，扩大进口量会拉低国内粮食的价格，减少企业采购成本。政府储备粮油规模的增加在短期内会减少市场粮油的供应量，从而提高市场价格。粮食最低保护价政策是为保护农民利益、保障粮食市场供应实施的粮食价格调控政策，当市场粮价低于国家确定的最低保护价时，国家委托符合一定资质条件的粮食企业，按国家确定的最低保护价采购农民的粮食，会导致粮价回升，从而影响企业的粮食采购成本。

粮油贸易行业是规模经济效益较为显著的行业，不同规模、不同领域的企业之间利润水平差异巨大。在行业竞争加剧的情况下，未来我国粮油贸易行业整合会进一步加快，市场竞争最终由单一价格竞争转向技术、服务、品牌、营业网络和市场推广能力等综合实力竞争，优势粮油贸易企业在竞争中随着规模扩大效益将会提升。

2、影响行业发展的有利和不利因素

（1）行业发展有利因素

①国家政策大力扶持，推进农业供给侧结构性改革，大力发展粮食产业经济

2017年9月，国务院办公厅发布《关于加快推进农业供给侧结构性改革大力发展粮食产业经济的意见》。意见指出，到2020年，要初步建成适应我国国情和粮情的现代粮食产业体系，产业发展的质量和效益明显提升，更好地保障国家粮食安全和带动农民增收。绿色优质粮食产品有效供给稳定增加，全国粮食优质品率提高10个百分点左右；粮食产业增加值年均增长7%左右，粮食加工转化

率达到 88%，主食品工业化率提高到 25% 以上；主营业务收入过百亿的粮食企业数量达到 50 个以上，大型粮食产业化龙头企业和粮食产业集群辐射带动能力持续增强；粮食科技创新能力和粮食质量安全保障能力进一步提升。

拓宽企业融资渠道，为粮食采购、加工、仓储、物流等各环节提供多元化金融服务。支持粮食企业通过发行短期融资券等非金融企业债务融资工具筹集资金，支持符合条件的粮食企业上市融资或在新三板挂牌，以及发行公司债券、企业债券和并购重组等。

②粮食生产再获丰收，种植业结构调整初见成效

2017 年中央继续出台涉农中央 1 号文件，农业“三项补贴”改革全面推开，粮食政策收储范围进一步缩小，各级政府部门稳步推进农业供给侧结构性改革，粮豆轮作和粮改饲试点范围扩大，种植业结构调整初见成效。

与此同时，2017 年我国粮食产量继续平稳增长，全年共实现粮食产量 61,791 万吨，同比增长 0.3%。其中，夏粮产量 14,031.5 万吨，早稻产量 3,174.0 万吨，秋粮产量 44,585.2 万吨。

③粮食流通运行平稳，库存消化进度加快

2017 年，国内粮食供需总体平衡有余，库存充裕。自 2012 年以来，由于实施最低价收购政策外加粮食连年丰收，我国三大玉米、小麦、稻谷等主粮库存持续增加，超过合理的粮食库存数量，给我国粮食供求平衡和财政支出带来了负面影响，也增加了库存管理的难度。

2015 年 12 月下旬，中央农村工作会议提出了粮食“去库存”的目标，同时，也提出农业供给侧改革。2016 年、2017 年连续两年中央一号文件都提出推进农业供给侧结构性改革。

2016 年粮食供给侧结构性改革已开了头，国家取消了东北三省和内蒙古自治区玉米临时收储政策，将其调整为“市场化收购”加“补贴”的新机制，发挥市场对粮食价格形成的决定性作用，通过价格倒逼生产供给端改变种植结构，减

少无效供给，增加有效供给，2017 年我国粮食去库存进度较上年明显加快，粮食流通运行平稳。

④粮食物流产业发展迅猛

随着粮食生产向北方主产区集中以及粮食进口量逐年的增加，我国粮食物流已形成国内粮源“北粮南运”、进口粮源“东进西出”的格局。近年国家逐步推进了六大跨省流通通道、西部地区重要物流节点、沿海城市散粮物流节点等重点项目的建设，以适应未来粮食物流的发展需要。

2017 年 3 月，国家发改委、国家粮食局联合发布了《粮食物流业“十三五”发展规划》（发改经贸〔2017〕432 号），提出十三五时期粮食物流行业发展的主要任务是围绕“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展三大战略，大力推进东北、黄淮海、长江中下游、华东沿海、华南沿海、京津、西南和西北八大粮食物流通道建设，突出大节点，强化主线路，重点完善和发展“两横、六纵”八条粮食物流重点线路，重点布局 50 个左右一级节点，110 个左右二级节点，推动火车散粮运输系统工程、港口散粮运输提升工程建设，形成节点层次清晰、线路结构优化、通道发展平衡的粮食现代物流格局，从而实现打造产销区有机衔接、产业链深度融合、政策衔接配套、节点合理布局、物流相对集中、经济高效运行的粮食现代物流体系，实现粮食物流系统化、专业化、标准化、信息化协调发展的目标。

⑤数字化、信息化技术大量运用和粮食电子商务的兴起

目前，每年上千万吨的国家储备粮油轮换全部采用网上平台竞拍交易，粮食物联网技术正在试点运作。中储粮、深粮集团、中粮集团、北大荒等企业相继推出自己的“B2C”电子商务平台，一些粮食企业开始应用淘宝、京东等电商网站销售自有品牌。

根据《粮食行业信息化“十三五”发展规划》，我国十三五期间粮食行业信息化发展的主要任务是运用云计算、大数据、“互联网+”等先进理念和技术，构建国家、省、企业三级架构，完成国家及省级粮食管理平台建设，着力做好粮

库智能化升级改造、粮食交易中心和现货批发市场电子商务信息一体化平台、调控监测体系、粮食质量安全监管信息系统等建设，为宏观调控、行政管理、公共服务和行业发展提供支撑，从而实现大数据、云计算、物联网等新一代信息技术在粮食行业广泛应用，粮食装备信息化、智能化水平显著提高，信息共享、资源利用、业务协同能力明显增强，核心业务领域应用大数据能力明显提升，信息服务更加高效，覆盖各级粮食行政管理部门和主要涉粮企业的信息化基础设施体系基本建成，信息化应用管理、标准规范、安全保障、人才培养、技术创新体系等不断完善。“互联网+粮食”行动计划全面实施，“智慧粮食”建设取得进展，信息化在粮食行业产业升级中的支撑作用显著增强，能够适应粮食流通新形势的需要的总体目标。

（2）行业发展不利因素

①结构性矛盾突出，高库存、高进口、高成本现象持续

面对国内外粮食市场加速融合，国内粮食市场由于品种结构不能适应市场需求结构、价格缺乏国际竞争力等原因，从而导致“高库存、高进口、高成本”的“三高”矛盾持续存在，农产品供求结构失衡、要素配置不合理、资源环境压力大、农民收入持续增长乏力等问题仍很突出，增加产量与提升品质、成本攀升与价格低迷、库存高企与销售不畅、小生产与大市场、国内外价格倒挂等矛盾亟待破解。

2017年2月，中共中央、国务院发布的《关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》指出：要统筹调整粮经饲种植结构，按照稳粮、优经、扩饲的要求，构建粮经饲协调发展的三元种植结构。在确保口粮绝对安全的基础上，重点发展优质稻米和强筋弱筋小麦，继续调减非优势区籽粒玉米，增加市场需要的优质粮食产品。同时，要进一步优化农业区域布局，鼓励各地争创园艺产品、畜产品、水产品、林特产品等特色农产品优势区、积极发展适度规模经营、建设现代农业产业园，建设“生产+加工+科技”的现代农业产业园等多项改革举措，降低农业成本，提升国内农产品价格优势。

②国家粮食宏观调控政策对市场影响巨大

为了确保国家粮食安全及避免出现“谷贱伤农”的情形，自2008年以来，政府多次实施“有保有压”的调控政策，连续七年提高小麦和水稻的保护价，每年都启动对不同粮食品种的托市采购，实行统一收购或者“最低收购价政策”，在供给市场上，则分阶段大规模抛售储备粮油，对粮食市场影响很大，甚至一定程度上扭曲了市场。

2016年，我国玉米收储制度改革开始起步，改革的内容主要是取消玉米临储政策，改为“市场定价、价补分离”，实行“市场化收购”加“补贴”的新机制。目前市场运行总体平稳，改革成效明显。未来，随着粮食市场化改革的不断推进，现行的政策性收购会逐渐转变为市场化收购，粮食定价权将逐渐转变为由市场决定。

③国际市场的冲击

前国际粮食市场上有ABCD四大粮油巨头，分别为ADM、邦吉Bunge、嘉吉（Cargill）、路易达孚（Dreyfus），他们已掌控全世界粮食收获量80%的市场份额。近年来，根据中国加入WTO后逐步放开国内粮食市场的相关规定，国内粮食进口量大幅增长，国际粮油巨头也凭借成本优势，借助自身的资本实力与经验，已完成对上游原料、期货，中游生产加工、品牌，下游市场渠道与供应的布局、整合和控制，并在油脂加工、稻米加工、小麦加工等行业占据领先地位。

④行业专业人才稀缺

粮油贸易中，采购供应管理、贸易、仓储及综合物流服务涉及面广，对企业经营人员的素质要求很高，既需要具备全面的基础知识，如粮油知识、贸易和通关知识、仓储运输知识、财务成本管理知识、安全管理知识和法律知识等，同时还需掌握先进的物流系统规划和供应链管理技术，具备系统分析问题和解决问题的能力，并拥有丰富的行业实际操作经验。近年来对相关专业人才的需求较为旺盛。由于我国针对粮油流通贸易教育缺乏，大专院校物流、贸易专业人才培养周期较长，目前还无法满足市场对行业高端专业人才的需求。

⑤物流运营成本较高

我国社会物流总费用与 GDP 的比率高出发达国家一倍左右，由于我国道路交通管理体制性原因和石油行业的垄断性因素，运输费用上涨较快，社会物流运营成本较高。近年来，由于我国粮食产销市场割裂问题日趋严重，我国粮油贸易行业的“北粮南运”、“东粮西运”的趋势更加明显。对于粮食贸易企业而言，粮食运输是粮食贸易中最为重要的环节。目前，中国的粮食物流成本高于国外，粮食从生产区运到销售区的流通费用占粮食销售价格的 30%-35%，而在欧美这一比率约为 20%-25%。

3、进入该行业的主要障碍

（1）资金信用壁垒

粮油贸易行业是一个典型的资金密集型行业，资金需求量大，行业利润薄，规模化经营是企业实现“低成本、高利润”的重要保证之一。与之配套的物流服务，对资金信用也有很大的需求。除了粮油仓库建设布点需要大量投资以外，还需要大量的业务执行配套资金。资金和信用壁垒提高该行业的进入门槛。

（2）品牌壁垒

品牌信誉是企业销售产品质量和服务水平等各方面的外在综合体现。粮油贸易行业具有一定风险性，包括采购粮油的食品安全、质量可靠、物流及时等，因此下游客户在选择采购贸易供应商时较为谨慎，一般选择在业内资信情况较好的企业作为其直接供应商。因此，对于区域性甚至全国性的粮油贸易企业而言，品牌信誉优势已成为竞争优势的重要体现，品牌信誉度越高，顾客的忠诚度就越高，而良好品牌信誉的树立需要较长时间的积累。

（3）人才壁垒

粮油贸易中，采购供应管理、贸易、仓储及综合物流服务涉及面广，对企业经营人员的素质要求很高，既需要具备全面的基础知识还需掌握先进的物流系统规划和供应链管理技术，具备系统分析问题和解决问题的能力，并拥有丰富的行

业实际操作经验。目前，从事粮油贸易需要大量专业复合型人才，国内专业人才缺口很大，进入该行业的人才壁垒十分明显。

4、行业技术水平及技术特点，经营模式，周期性，区域性或季节性特征

（1）行业技术水平及技术特点

20世纪90年代以来，信息技术的发展为企业建设高效率的运营系统创造了条件。先进的信息技术实现了数据的快速、准确传递，提高了现代粮油贸易业务订单处理、采购供应、仓储运输、装卸搬运、配送发运、财务结算的自动化水平，促进了订货、包装、保管、运输、流通加工一体化。通过大数据分析，可以更为准确的判断市场行情，及时进行购销操作，获取差价利润。

（2）行业的经营模式

传统的粮油贸易行业的经营模式可以概括为利用信息不对称、地域差异等因素赚取粮油产品差价。目前出现的新型经营模式为：打造完善的大宗商品采购仓储供应平台，对接上下游两端，减少上下游企业之间信息不对称，协调上下游企业供求关系，优化物流服务，降低资金成本，总体降低大宗商品流通成本，创造流通价值，即通过提高销售周转与资产周转速度，提高流通效率，通过保持适当的销售毛利率水平，使低风险业务达到一定的占比，减小粮油产品价格波动对企业的盈利波动的影响，稳定盈利水平。这种模式是对传统粮油贸易经营模式的优化和升级。

（3）行业的周期性，区域性或季节性特征

①周期性

粮油贸易业务主要集中在大米、小麦、稻谷、玉米、大麦、高粱和食用油等粮油产品。因粮食消费为居民日常消费，具有较强的消费刚性，经济周期的变动对粮食需求的周期性影响不大，因此粮油贸易行业不具有周期性特征。

②区域性

粮食生产具有很强地区差异，不同的地区生产不同的粮食。东北地区是我国黄金玉米生产带、非转基因大豆生产地、优质粳稻主产区；河北省、山东省、河南省是我国优质强筋小麦重要产区；陕西省等西部地区是我国杂粮产区；湖北省、江苏省、江西省、湖南省等是我国杂交稻高产区。近年来，由于我国粮食产销市场割裂问题日趋严重，我国粮油贸易行业的“北粮南运”、“东粮西运”的趋势更加明显。国家逐步推进了六大跨省流通通道、西部地区重要物流节点、沿海城市散粮物流节点等重点项目的建设，以适应未来的粮食物流的发展需要。因此粮油贸易行业在原材料采购上，存在一定的区域性。粮油产品属于刚性消费品，因此粮油贸易行业在销售上不存在区域性。

③季节性

我国地域广阔，时区不同，时间差异也不同。这些差异反映在粮食生产上，就是季节性差异。粮油贸易采购方面，粮食生产具有季节性特征，因此粮油贸易业务中采购活动具有一定的季节性，如非直接从粮食生产者处采购，会在一定程度上降低采购活动的季节性。虽然粮食生产的季节性不同，但消费者对粮食消费的季节却是没有变化的，因此粮油贸易业务销售活动不具有明显的季节性。

5、所处行业与上、下游行业之间的关联性，上、下游行业发展状况对该行业及其发展前景的有利和不利影响

（1）与上游行业的关系

粮油贸易行业的上游行业主要为粮食种植业。由于种植业受天气因素、种植面积、自然灾害、运输条件、政府收储政策、粮食最低收购价政策等影响较为严重，其中任何一项因素出现较大的变化都会对粮食的采购成本造成影响，进而使粮油贸易行业的利润水平也随之波动。

（2）与下游行业的关系

粮油贸易下游行业主要为粮油加工企业、粮油批发企业、饲料生产企业、终

端餐馆食堂以及居民的家庭消费等。下游消费的增长将直接带动贸易销量的增长，而粮油下游消费情况主要与经济发展水平、人均可支配收入等因素相关。通常情况下，随着经济发展水平和人均可支配收入的提高，粮油消费量也将随之增长。

6、针对交易标的的出口业务相关情况的说明

报告期内，标的公司粮油贸易业务无出口业务。

（三）标的公司所处粮油加工行业的行业特点

标的公司粮油加工业务主要有面粉、大米、植物油，面粉知名品牌主要有映山红、向日葵、君子兰等，下面重点分析面粉加工销售行业的情况。

1、行业竞争格局和市场化程度，行业内主要企业及其市场份额，市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因

（1）行业竞争格局和市场化程度

中国是一个农业大国、人口大国，也是小麦生产、加工、消费大国。面粉行业是小麦产业链中一个关键环节，它引领上游的小麦生产，关联下游的面制食品行业的发展及安全。小麦按播种季节不同，可分为春小麦和冬小麦，春小麦蛋白质含量高于冬小麦，但容重和出粉率低于冬小麦，我国以冬小麦为主；按籽粒粒质的不同，小麦可分为硬质小麦和软质小麦，软麦出粉率高于硬麦，面筋度低于硬麦；按小麦籽粒皮色不同可分为红皮小麦和白皮小麦，除了颜色外两者品质特性相差不大。面粉按性能和用途可分为：专用面粉、通用面粉、营养强化面粉。按精度分为：特制一等面粉、特制二等面粉、标准面粉、普通面粉等；按蛋白质含量分为：高筋面粉、中筋面粉、低筋面粉。

目前，我国面粉工业较为分散，从长期来看我国的面粉市场呈现如下竞争格局：高档粉和专用粉被有经营自主权的大型企业，如外资、合资、私营和股份制企业占据；国有面粉加工企业，主要由粮食系统面粉加工厂和农垦（农场）系统

面粉加工厂组成，是面粉工业中规模最大的群体，他们中许多占有国家储备粮的粮源优势；低端产品主要为小型面粉加工厂和小型加工机组，主要集中在小麦主产区，有小麦采购优势，以低价位抢滩乡镇市场及城市中个体面食加工点，基本上独占了低收入阶层市场。近年来，虽然国内面粉加工业发展势头平稳，企业规模不断扩大，但小麦粉加工企业间同质化竞争现象严重，产品结构单一，产品附加值低，缺少市场认可的知名品牌和拳头产品，市场竞争力不强。

（2）行业内主要企业及其市场份额

①中粮集团有限公司

中粮集团有限公司，成立于 1952 年，是中国最大的粮油食品进出口公司和实力雄厚的食品生产商，在与大众生活息息相关的农产品贸易、生物质能源开发、食品生产加工、地产、物业、酒店经营以及金融服务等领域均有涉及。其面粉品牌主要为“香雪”。

②北京粮食集团有限责任公司

京粮集团精心培育的粮油食品品牌—“古船食品”先后获得了多项荣誉，产品畅销北京和全国十几个省市并打入国际市场，深受广大用户和消费者的信赖。“古船”作为粮油食品品牌，2003 年入围“中国最有价值品牌”排行榜。其面粉品牌主要为“古船”。

③内蒙古恒丰食品工业(集团)股份有限公司

内蒙古恒丰食品工业（集团）股份有限公司历经六十年的发展，建成拥有三条意大利全套进口面粉生产线、年加工小麦 25 万吨、粮食收储能力 30 万吨、净资产 5 亿余元、员工 800 余人的粮油产品全产业链经营的集团化企业。专注于面粉产品的生产加工研发，开发的“河套”牌系列面粉及深加工产品，覆盖全国 27 个省、市、自治区的 130 多个地区。

④南顺（香港）有限公司

南顺（香港）有限公司面粉品牌主要为“金像”。金像牌面粉在国内品牌知名度极高，曾于 2002 至 2004 年度连续两届获选为全国烘焙大赛之指定专用粉。

⑤黑龙江北大荒农业股份有限公司

黑龙江北大荒农业股份有限公司是集产加销、贸工农一体化的企业集团，现已形成米、面、油、肉、乳、药、薯等 10 大支柱产业，年粮食加工转化能力 2000 万吨。主要面粉品牌为“北大荒”。

⑥五得利面粉集团有限公司

五得利面粉集团有限公司始建于 1989 年，是一家专业化生产面粉的民营企业。如今产品畅销全国除港澳台地区以外的所有省市自治区直辖市。

⑦河南雪健食品集团公司

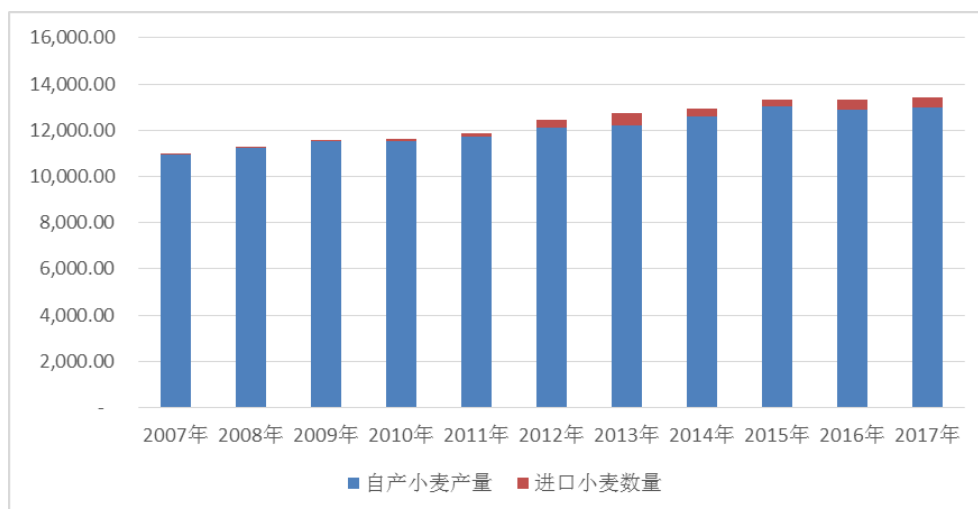
河南雪健食品集团公司是一家大型的专业面粉生产商，公司总部坐落于郑州市，在河南漯河、许昌等地拥有多个大型面粉、挂面生产基地。主要面粉品牌为“雪健”。

（3）市场供求状况及变动原因

根据国家统计局数据，2017 年全国小麦播种面积为 23,987.5 千公顷，总产量为 12,977.4 万吨，主要集中在东部地区和西部地区，其中河南、山东、河北是小麦主产省，3 省小麦总产量约占全国小麦总产量的一半以上。

小麦按种植季节分为春小麦和冬小麦。春小麦种植面积占总面积的 10% 左右，主要分布在东北和河套地区；冬小麦种植面积占总面积的 90%，主要分布在黄淮平原、华北平原。按小麦皮色可分为白麦、红麦、混合麦。按小麦筋力强弱可分为强筋、中筋、弱筋小麦。按小麦硬度可分为硬质麦和软质麦。目前种植面积在 100 万亩以上的小麦品种已达 80 多个。

目前，我国小麦供给主要为国产，根据国家统计局数据，自 2007 年以来，我国小麦供给量逐年上升，进口小麦的比例约占 3.30%，占比较低，详情见下图：

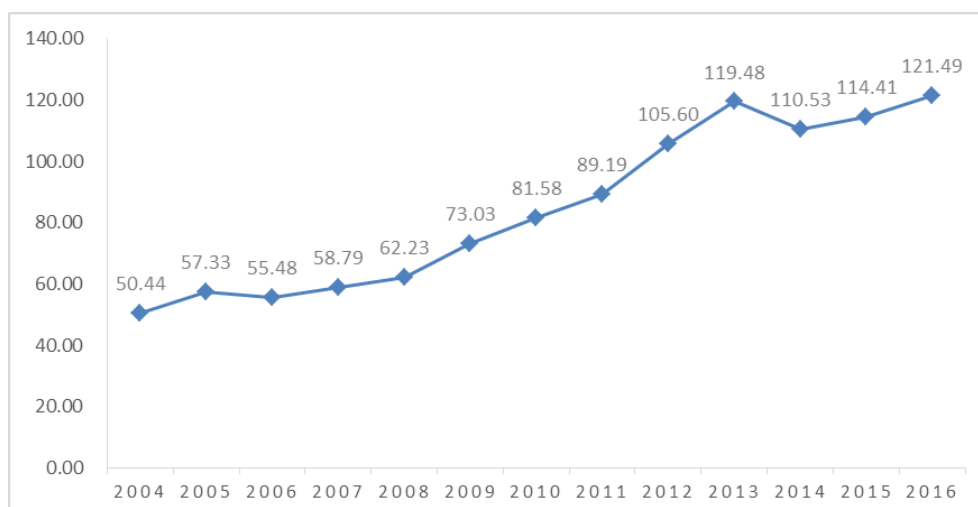


注：数据来源于国家统计局

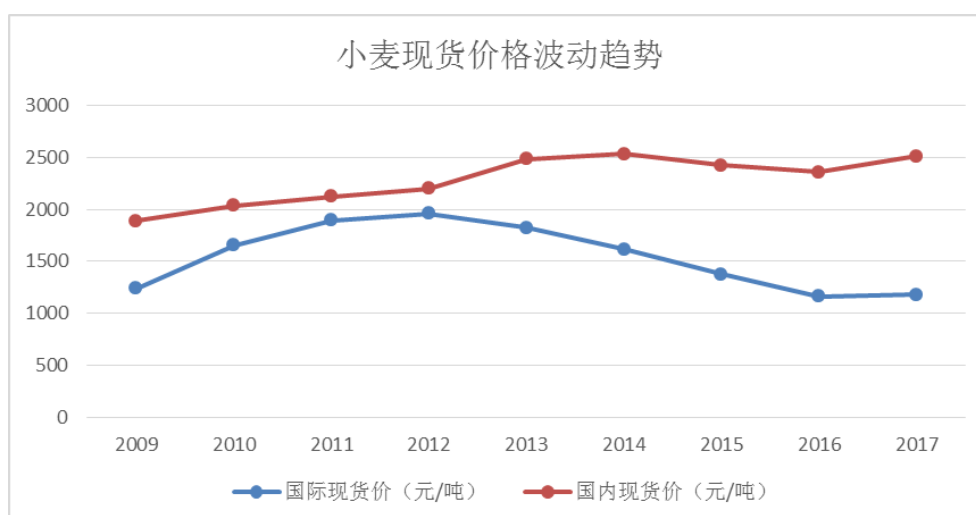
国产小麦随着种植成本的逐年上涨，价格从 2004 年至今一直处于波动上涨状态，而进口小麦价格波动较大，国内国外小麦价格价差较大，进口小麦较国产小麦性价比优势明显，但国内小麦进口实施配额制，难以满足其加工要求，详情见下图：

全国小麦平均种植成本

单元：元/50 公斤



注：数据来源于 wind 数据库



注：数据来源于 wind 数据库

(4) 行业利润水平的变动趋势及变动原因

行业的利润水平主要由面粉的需求稳定性、饲料原料的需求、原料小麦的价格、产品销售价格等多重因素共同决定。面粉需求的变化是其价格涨跌的关键因素，从 2010 年开始，国内面粉需求一直保持平稳上升，这种上升趋势延续到 2016 年才得以放缓。面粉整体需求趋稳，未来很难有下降空间。同时，随着消费水平的不断提升，面粉的相关加工产品（面包、饼干、蛋糕等）的需求将成为面粉需求增长的关键点。另外，面粉的成本 70% 至 80% 是小麦，小麦的价格走势直接影响面粉价格的波动，对小麦进行适时优质采购直接影响面粉的运营。

在未采用套期保值或无法使用套期保值的情况下，通常随着原材料价格的上涨，产品销售价格不能保持同比例上涨，并且销售价格的上涨还存在一定的滞后性，由此将导致行业利润水平下降；相反，随着原材料价格的下跌，产品销售价格不会保持同比例下降，并且价格的下降也存在一定的滞后性，由此会导致行业利润水平上升。但如果在能够采用套期保值的手段进行风险控制的情况下，考虑到套期保值对原材料价格波动风险的对冲，通常情况下行业的利润水平将会变得平稳，不会随着原材料价格的波动而波动。

2、影响行业发展的有利和不利因素

（1）行业发展有利因素

①面粉行业是关系国计民生的基础行业，国家政策大力支持

面粉加工企业是国计民生、食品安全的阳光产业，是国家长足发展不可忽视的基础产业，国务院办公厅 2016 年发布《关于进一步促进农产品加工业发展的意见》，明确指出：到 2020 年，农产品加工转化率达到 68%，规模以上农产品加工业主营业务收入年均增长 6% 以上，农产品加工业与农业总产值比达到 2.4 : 1；结构布局进一步优化，关键环节核心技术和装备取得较大突破，行业整体素质显著提升，支撑农业现代化和带动农民增收作用更加突出，满足城乡居民消费需求的能力进一步增强。到 2025 年，农产品加工转化率达到 75%，农产品加工业与农业总产值比进一步提高。粮油加工业“十三五”发展规划提出，要增加品牌粮油供给。实施优质粮食品牌培育行动，发挥品牌引领作用，瞄准国际同行业标杆，培育和创建一批质量好、消费者认可度高、市场占有率高、市场竞争力强的全国性粮油产品优质名牌。

②面粉作为居民消费必需品，消费市场稳定

面粉是面条、面包、糕点等面食的主要原料，作为中国居民的重要主食之一，具有较强的消费刚性。随着人们的购买力逐步提升，未来，一些非刚性需求的“面粉制品”消费量也将会触底反弹，势必会带动面粉需求量的增长。

③面粉细分市场呈现出快速增长态势

随着经济的飞速发展，人均生活水平及消费意识也随之提高。消费者对食品安全及健康、营养、品牌、品质更加重视，由此导致消费者对面食的消费提出了更多样化的需求。面粉市场中速冻粉、饺子粉、馒头粉、拉面粉、油条粉等细分专用粉越发受消费者青睐，正是契合这种市场需求，由此呈现出快速增长的态势。

（2）行业发展不利因素

①行业进入壁垒较低，面粉产业结构性产能过剩

面粉加工行业属于劳动密集型行业，行业的技术门槛较低，目前基本处于自由竞争状态。近十年国内面粉加工业经历由快速发展至产能过剩的境地，国内普通粉消费需求放缓，专用粉需求增长空间较大。专用粉占面粉比例从“十二五”初期不足 7% 已增至 20% 左右。国内宏观经济环境艰难对本身处于产能过剩且面临消费结构升级的面粉加工业冲击明显，原材料质量参差不齐且采购成本较高，下游产品质量要求较高且需求疲软，使面粉加工企业生存压力逐年增加。

②国内食品质量要求提高，企业经营难度明显加大。

2016 年，国家加大食品质量监督检查力度，部分面粉加工企业及食品加工企业因产品质量不达标遭受查处。国务院办公厅 2016 年 5 月印发的《2016 年食品安全重点工作安排》从健全法规标准入手，突出源头严防、违法严惩，加快完善统一权威监管体制，给国内面粉加工企业带来较大压力。

3、进入该行业的主要障碍

（1）品牌壁垒

面粉产品属于快速消费品，是居民日常消费的产品。随着我国居民生活水平的提高，人们对于品牌的信任度越发强烈。一个普通家庭习惯某个品牌的面粉之后，在相当长的时间内不会改变，会成为该品牌的忠实消费者。在面粉行业建立一个被消费者认可的品牌需要耗费巨大的财力、物力、人力，并需要日积月累的宣传积淀，才能逐渐被消费者接受。一个快速消费品市场的后来进入者往往要投入比原先市场占有者更高的成本才能取得跟原市场占有者相当的市场份额。

（2）管理壁垒

面粉产品质量和食品安全是面粉生产加工过程中需要高度重视的问题，安全可靠的面粉产品首先需要有严格和完善的管理制度，其次要在生产过程中真正落

实和执行上述制度，这样才能确保产品质量和食品安全。这就要求行业内的企业要具备良好的管理能力和管理经验。同时，面粉加工行业规模效益的特点使得企业在经营管理过程中需要不断地提升管理水平，切实做到不断降低生产成本，这样才能在行业内保持竞争优势。

（3）渠道壁垒

从消费终端来看，一个地区的粮油消费需求是稳步增长的，粮油产品进入一个地区的渠道也是相对固定的。标的公司从事多年粮油贸易业务，拥有广泛的销售渠道。而新进入市场的产品没有成型的营销渠道，没有足够的市场需求空间，往往很难完成推广，形成规模化生产。

（4）资本壁垒

农产品的加工、流通对固定资产投资的要求较高，另外，为了保证生产的连续性，通常需要库存原材料、在途原材料等，这也需要占用大量资金。因此，进入粮油加工行业并占据一定竞争地位，需要有雄厚的资本实力，小规模进入很难维持经营。

4、行业技术水平及技术特点，经营模式，周期性，区域性或季节性特征

（1）行业技术水平及技术特点

面粉加工行业发展到今天，从生产工艺、生产设备、加工规模到产品品质都已经达到了较高的水平，目前行业内新建的生产线均采用的是目前较先进的生产工艺，技术水平相差不大，差别主要体现在设备选用上，进口设备通常情况下具有控制精度较高、电耗低、维护低等特点，而大部分国产设备在这些方面稍有逊色，但进口设备价格较高，也由此将导致生产成本较高。由于新建生产线的技术水平相差不大，为了降低成本，提高产品的价格竞争力，精细化管理就成为关键，由于生产规模较大，每一个细小环节的改进都能体现出较好的经济效益，因此，行业内的技术水平更多的体现在通过精细化管理来不断地实现提质增效。

（2）行业的经营模式

面粉加工主要包括小麦清理、润麦、制粉、配粉、打包等环节。粮油加工行业内的经营模式一般主要分为两种，一种是从事全环节的生产经营，一种是只从事单一环节或部分环节的生产经营。全环节的生产经营的优势是一方面能够巩固和提升自身的品牌影响力，另一方面能够通过各个环节的盈亏互补，减少盈亏的波动幅度，保持盈利的相对稳定性。全环节生产经营的劣势是涉及较多的工序，具有较大的经营管理难度，而且可能出现自产中间产品成本高于外购中间产品的情况，导致企业产品整体成本偏高。从事单一环节或部分环节的生产经营的优势是在可以保证品质的前提下优选成本更低的中间产品来进行后续的加工生产和销售，管理难度较低，劣势是这种模式受原材料价格波动的影响较大。

（3）行业的周期性，区域性或季节性特征

①周期性

面粉均为居民日常生活中主要食品，具有较强的消费刚性，经济周期的变动对面粉需求的周期性影响不大。随着人居民生活水平的提高和人口的不断增长，未来，一些非刚性需求的粮油食品消费量也将会增加，势必会带动面粉需求量的增长，这也表明粮油加工行业不存在明显的周期性。

②区域性

农业生产是以生命有机体作为生产对象，自然再生产与经济再生产的并存，决定了它对自然条件有着很强的依赖性。农产品只有在最适宜增长的环境中进行生产，才能获得质量最好的农产品，才能获得最好的效益，比较优势的竞争结果导致优势农产品在优势产区的大规模种植，农产品种植呈现专业化的种植带，区域性特征越来越明显。我国小麦生产主要分布于黄淮平原、华北平原、关中平原和河西走廊，涉及全国大部分省、市，河北、河南、山东、安徽、江苏、湖北、四川、陕西、山西等省份是我国小麦的主要产区。其中：河北、河南、山东、安徽、江苏、湖北是国家发改委连续5年确定的小麦最低收购价执行预案区。

面粉市场按区域分布可以分为通用粉市场和专用粉市场，专用粉市场又可以分为高档专用粉和中档专用粉。通用粉市场中，小麦主产区除河南、河北、山东、内蒙几个省份外，大多省份的制粉能力很有限。通用粉的市场仅限于部分小麦主、次产区和主销区。高档专用粉市场主要集中在广东省，由于其地处沿海，有充足的进口小麦来源，其高档专用粉生产能力一直居全国首位，基本垄断了国内的高档面包专用粉及糕点粉市场。高档专用粉的市场容量有限，其他省份进口小麦的成本较高，用国产小麦生产面包专用粉的品质不佳，外省制粉企业很难进入这一市场。中档专用粉不受区域限制，在全国具有广阔的市场空间。

③季节性

农产品的共性就是生长和收获具有季节周期性，所以呈现出很强的季节性特征。在供求基本平衡的前提下，农产品价格具有季节性，当供求关系出现严重失衡时，农产品价格季节性不明显。小麦价格表现出明显的季节性波动规律。一般来说，每年冬麦上市后的七月份为小麦的供应旺季，价格最低。从九月份开始，小麦消费进入旺季，现货价格稳步上升，春节左右，小麦消费进入高峰期，小麦价格也抵至年内高点。春节过后价格逐步回落，在四五月份青黄不接时，价格会略有反弹，随后一直回落到六七月份的低价区，如此循环往复。当然，受其它因素影响，这一规律也会有所变化，比如近年4、5月份小麦产区常常进行库存小麦的拍卖，制约了这一期间小麦价格的回升。面粉的消费不存在季节性，作为我国居民的重要主食之一，使用面粉加工出的馒头、面包、糕点、饼干、面条等面制食品均为居民日常消费品。

5、所处行业与上、下游行业之间的关联性，上、下游行业发展状况对该行业及其发展前景的有利和不利影响

（1）与上游行业的关系

面粉加工的上游行业为小麦的种植业。由于种植业受天气因素、种植面积、自然灾害、运输条件等影响较为严重，其中任何一项因素出现较大的变化都会对小麦的采购成本造成影响，进而使面粉加工行业的利润水平也随之波动。面粉加工企业可以通过套期保值等风险控制措施来控制小麦的价格波动风险，保持利润

水平的相对稳定。

（2）与下游行业的关系

面粉加工的下游主要为餐饮企业、食品加工企业以及居民的家庭消费等。下游消费的增长将直接带动面粉加工行业产销量的增长，而面粉加工的下游消费情况主要与经济发展水平、人均可支配收入以及消费意识、消费习惯等因素相关。通常情况下，随着经济发展水平和人均可支配收入的提高，人均消费量也将随之增长。面粉市场中速冻粉、饺子粉、馒头粉、拉面粉、油条粉等细分专用粉越发被消费者青睐。下游的真实消费需求将影响面粉加工行业未来的发展方向。

6、针对交易标的的出口业务相关情况的说明

报告期内，标的公司自产的面粉开展了出口销售业务，销售区域为香港，占比较低。

（四）标的公司的核心竞争力与行业地位分析

1、标的公司在粮油储备服务行业的核心竞争力及行业地位

（1）核心竞争力

①仓容和仓储管理优势

标的公司是深圳市仓容规模较大的粮食企业，目前自有粮食库容约 40 万吨，与众多粮油贸易商、加工商及终端客户建立了长期、广泛、多元的合作关系，构建了广泛的业务网络和稳定的经营渠道，在区域市场拥有较高的市场占有率，被广东省农业厅评为广东省重点农业龙头企业。标的公司积极创新储备粮油管理模式，研发了“深粮 GLS”粮食仓储物流管理系统，运用物联网、大数据等信息技术，实现从粮食验收入库、储存保管、粮情跟踪、销售出库等各个环节全程跟踪记录，获得国家发改委、财政部“国家物联网重大应用示范工程”授牌，成为全国成品粮管理试点项目、国家粮食仓储规范化管理和信息化示范基地，以及国家粮食储运监管物联网应用项目的实施单位。此外标的公司还建设了低温粮库采

用低温库（15-18℃低温保管方式），改善仓储环境延长储存期，实现绿色保粮和绿色存储。

②技术优势

在粮食储备管理过程中，标的公司积极创新储备粮油管理工作，以“深粮 GLS”粮食仓储物流管理系统为基础，运用物联网、大数据等信息技术，实现从粮食验收入库、储存保管、粮情跟踪、销售出库等各个环节全程跟踪记录，实现仓储“标准化、机械化、信息化、无害化”，打造“智慧粮仓”。“深粮 GLS”系统通过对粮食全产业链各个环节的数据进行有效的采集、传送、清理、管控、分析和展示，真实地为粮食行业的经营者、管理者、决策者提供及时而有效的信息。标的公司以“深粮 GLS”系统为核心先后研发了 RFID 粮食仓储物流管理系统、粮食储运监管物流信息平台、粮食供应链管理信息系统、质检管理系统、粮情（温度、湿度、气体、虫害）管理平台、二维码信息追溯系统、BI 商业智能展示系统、粮食仓储可视物流系统、深粮手机 APP 以及企业辅助决策系统，通过构建企业数据总线（ESB），实现各系统、各平台之间的数据共享和服务调用。



通过推行 RFID（无线射频识别技术）技术系统和 EAS 管理系统，实现从粮食验收入库、储存保管、粮情跟踪、销售出库等各个环节对粮食进行全程职能记录，自动识别和记录所有出入库数据，实现粮食清仓查库智能化，使公司业务更加透明。该仓储 RFID 自动化管理系统获得国家粮食局的肯定，并被列入全国成品粮管理试点项目。标的公司实行在库粮情实时监控，准确掌握粮情变化，强化

进出库粮食质量的检验检测，应用 RFID 技术、滑托盘设备，引进智能码垛机，实现储粮信息化、智能化。开展低温储粮、粮食保质期及缓苏关键技术、仓储设备技改等各项课题研究，积极探索保粮储粮新技术。标的公司在粮油仓储信息化管理、成品粮仓储保管技术上具备较大的优势。

③质量控制优势

标的公司旗下深粮质检具有国内粮食行业领先的粮食质检技术和设备，2013年，深粮质检正式纳入国家粮食质量监督检测体系，被授牌“广东深圳国家粮食质量监测站”，已取得具有法律效力的检验检测机构资质认定证书（CMA）。深粮质检在国内同行中心率先将农药残留、重金属污染物、真菌毒素等卫生指标以及食味值指标列入日常检测指标中，具备粮食常规质量、储存品质、卫生以及食用品质等四类指标的检测能力，能满足粮油产品相关质量检测需要，可准确分析粮食的营养成分、卫生指标以及判定其储藏品质和使用品质。深粮质检拥有 100 多台/套等高性能精密分析检测设备，具备化学分析及品质评定能力。可开展粮油及粮油制品的计量认证检测项目，已基本覆盖储粮品种及检测项目，对常规质量指标、储存品质指标及卫生指标（包括重金属、农药残留及真菌毒素）进行全方位检测。

先进的检测技术从源头上对粮食进行筛选和把关，在入库、储存、出库各个环节及时准确检测储备粮油的状态，确保储备粮油始终符合质量要求。标的公司在储备粮油质量控制方面具备一定的优势。

④重大项目支撑战略发展

为进一步完善粮食供应链体系建设，标的公司启动两项重大战略投资项目，在销区建设东莞粮食物流节点，在产区建设粮食基地。旨在以功能完善、管理先进的粮食智慧物流园区为核心，结合日益成熟的粮食大宗商品交易平台，整合上下游粮食流通资源，为客户提供集供应链解决方案、物流配送、电子商务、信息化仓储等一系列增值服务于一体的现代粮食流通综合服务。深粮东莞粮食物流节点项目位于东莞市麻涌镇新沙港南作业区鱼尾村区域，总投资约 23 亿元，分三期建设。规划建设 81 万吨粮食仓容，5 个万吨级码头泊位，以及粮食接收、发

放及生产辅助等配套设施，被纳入 2016 年广东省重大项目。项目建成后，将集粮油码头、中转储备、检测加工、配送保税、市场交易五大功能于一体的粮食流通综合服务体，实现粮食、电子商务、物流等行业的交流融合，同时将有助于提高粮油仓储和经营的自动化程度，降低仓储、物流成本和经营费用。

（2）行业地位

目前深圳市地方粮油储备实施“企代政储、费用包干、动态轮换”的动态储备管理模式，储备品种以口粮为主，通过动态轮换，常储常新。根据深圳市经信委的文件，2017 年深圳市储备计划（含粮食储备及食用食物植物油储备）为 140.18 万吨，其中标的公司提供储备服务承储储备粮油 92.98 万吨，占比 66.89%；其他 14 家企业承储储备粮 47.20 万吨，占比 33.11%。标的公司为全市 66.89%的储备粮油提供储备服务，是深圳市市级粮食储备主体的龙头企业。

2、标的公司在粮油贸易行业的核心竞争力及行业地位

（1）核心竞争力

①技术优势

标的公司始终坚持“以信息化推动管理现代化”，利用粮物联网技术，创新仓储物流管理模式，建成深圳首个数字粮仓，强化粮食安全保障，解决粮食行业广泛关注的“北粮南运”、“食品安全追溯”、“公共信息平台建设”等问题，标的公司以“深粮 GLS”粮食仓储物流管理系统为基础，运用物联网、大数据等信息技术，实现从粮食验收入库、储存保管、粮情跟踪、销售出库等各个环节全程跟踪记录，实现仓储“标准化、机械化、信息化、无害化”，打造“智慧粮仓”。标的公司自主研发的“粮物流信息系统”，获得国家发改委和财政部“国家物联网重大应用示范工程”授牌，获得深圳市国资委团队奖励项目“基于 RFID 技术的成品粮库内高效流转研究与示范”奖，并以此为核心先后研发了 RFID 粮食仓储物流系统、粮食储运监管物流信息平台、粮食供应链管理信息系统、质检管理系统、粮情（温度、湿度、气体、虫害）管理平台、二维码信息追溯系统、BI 商业智能展示系统、深粮手机 APP 以及企业辅助决策系统，通过构建企业数

据总线（ESB），实现各系统、各平台之间的数据共享和服务调用。标的公司正逐步实施“互联网+粮食”战略，以库存粮食识别代码为技术载体，充分运用物联网、大数据信息技术，稳步推进“智慧粮食”建设。

标的公司旗下的电子商务中心承担了多项国家级课题研究，为粮食行业的信息化发展贡献了力量，多个信息化项目成果获得国家、省市级奖励。取得多项发明专利、国家计算机软件著作权证书，并参与编写部分行业信息化标准。目前，标的公司正积极建设信息技术研发中心，研发用户体验最佳的粮油管理信息化专业产品，推动信息化产品和系统的市场转化转移。较强的研发能力使标的公司在行业内具有一定的先发优势。

②质量控制优势

标的公司的粮食质检技术和设备配置在全国粮食行业内领先，在国内同行中率先将农药残留、重金属污染物、真菌毒素等卫生指标以及食味值指标列入粮食日常检测指标中，具备了粮食常规质量、储存品质、卫生以及食用品质等四类指标的检测能力。2011年起，标的公司加大投入不断加强深粮质检的软硬件建设，着力于打造数字化粮油食品安全监控平台。2013年，深粮质检正式纳入国家粮食质量监督检测体系，被授牌“广东深圳国家粮食质量监测站”，已取得具有法律效力的检验检测机构资质认定证书（CMA）。先进的检测技术从源头上对粮食进行筛选和把关，在入库、储存、出库各个环节及时准确检测储备粮油的状态，确保储备粮油始终符合质量要求。标的公司粮食质检体系的建设，对完善区域粮食质检监控体系、提升区域粮食安全发挥了积极作用。

深粮质检在用设备 100 多台/套，配备高效液相色谱仪、气相色谱仪、原子荧光光度计、原子吸收分光光度计等高性能精密分析检测设备，具备化学分析及品质评定能力。开展粮油及粮油制品的计量认证检测项目，除了对粮油产品出具质检报告，保障粮食质量安全外，还可向社会提供相关专业技术服务，出具检验报告。标的公司在质量控制方面具有明显的优势。

③管理优势

标的公司的管理团队经验丰富，熟悉行业情况，具有较强的风险防控能力，管理优势明显，能够相对准确把握行业发展动态，同时熟悉市场情况，能够相对准确把握原材料采购价格和市场销售价格，具有较强的市场开拓意识和能力。长期以来，标的公司的核心管理团队结构稳定、风格稳健，并结合公司的具体情况，制定了一整套行之有效的规章制度和内控体系，并通过逐层管理真正将各项规章制度予以落实和实施，充分保证了产品质量和食品安全。在日常生产管理中，管理团队本着精益求精的态度，积极鼓励创新，注重对粮油仓储、粮油贸易、生产工艺、生产流程等各个方面进行改进和提高，以进一步降低采购及生产成本，提高利润率和盈利能力。国务院国有资产监督管理委员会与2016年9月发布“评价函[2016]150号《2015年度省级监管企业财务绩效评价结果分析》”，公布了对全国省级监管928家企业的财务绩效评价，标的公司以93.5分的财务绩效评分，在资产总额10-100亿规模的优秀企业中排名第四。

④良好的品牌形象

标的公司以“质量”作为树立企业品牌的基石，以“服务优良”、“保障民生”为品牌核心价值，创建了一批“放心粮”、“放心面”、“放心油”品牌体系，形成了良好的品牌效应。2013年、2015年、2016年、2017年四次入围“中国服务业企业500强”，2017年位列333位。2013年深粮集团、深圳面粉获评“深圳老字号”。2015年被中国粮油榜评为“中国十佳粮油集团”和“中国百佳粮油企业”称号。2016年10月，标的公司荣获“中国百佳粮油企业”和“中国粮油最受尊敬企业”两项殊荣。同年12月获得中国粮食行业协会颁发“2015年度中国大米加工企业50强”和“2015年度中国小麦粉加工企业50强”两项荣誉。2017年标的公司获国家粮食局科学研究院授牌“国家粮食局科学研究院科技示范库”，同年6月广东省粮食行业协会授予标的公司“广东粮食行业龙头”荣誉称号，2017年8月通过复审获得省农业厅“广东省重点农业龙头企业”授牌。2017年标的公司的“深粮”品牌为首次通过复审的“深圳知名品牌”。2017年，标的公司常香稻稻花香大米入选国家粮食局首批“中国好粮油”产品，成为广东省唯一入选产品。

（2）行业地位

近几年，标的公司在粮油市场的份额不断提升，经济效益高速增长，商业模式和内部管理水平得到显著的改善，行业地位得到较大提升。

标的公司的粮油贸易业务快速发展，根据对市场行情的判断进行市场运作，及时有效地通过渠道将商品售出，通过购销差价盈利。同时标的公司也不断加强实业的支撑作用，加强自有品牌建设和推广。从标的公司品牌建设情况来看，标的公司在大米、面粉以及油类产品方面已拥有“谷之香”、“金常满”、“向日葵”、“君子兰”、“深粮多喜”和“深圳面粉”等多个品牌，在深圳市乃至广东省内品牌认知度较高。标的公司还积极推进电子商务营销，拥有 B2C 粮油网络直销平台“多喜米网”，并在天猫商城、京东商城等电商平台开通渠道，在广州、深圳开设了深粮多喜米品牌店。公司通过 B2C 网站的建设，拓宽了销售渠道，提高了销售和创收能力。

近年来，标的公司通过模式创新与技术创新双轮驱动，不断提升经济效益和运营管理效能，行业影响力不断提升，2015 年被广东省粮食行业协会评为 2014 年广东省最具竞争力粮食企业；被中国粮油榜评为“中国十佳粮油集团”和“中国百佳粮油企业”称号；荣获“广东省企业管理现代化创新成果一等奖”；2016 年 6 月，“粮库开放日”荣获第十三届深圳关爱行动“百佳市民满意项目”；同年 9 月，国务院国资委发布《2015 年度省级监管企业财务绩效评价结果分析》，标的公司以 93.5 分的财务绩效评分，在资产总额 10-100 亿规模的优秀企业中排名第四；同年 10 月，标的公司荣获“中国百佳粮油企业”和“中国粮油最受尊敬企业”两项殊荣；2017 年 1 月，荣获第二十三届国家级企业管理现代化创新成果（粮食仓储物流企业基于两化融合的运营管理变革）二等奖；2017 年 6 月，广东省粮食行业协会授予标的公司“广东粮食行业龙头”荣誉称号；2017 年，标的公司位列中国服务业企业 500 强第 333 位。2018 年 1 月，深粮集团、东莞市深粮物流有限公司被国家粮食局、中国农业发展银行评定为“重点支持粮油产业化龙头企业”。

标的公司多渠道开展企业品牌宣传，提升品牌形象，积极扩大行业影响力。

每年举办“粮库开放日”活动，拉近与市民的距离，让市民走进粮库亲身体会“放心粮油”。通过开展粮食知识进军营、进学校等活动，宣传粮食安全理念，呈现不一样的粮食“视界”。2017年5月，标的公司承办了2017年“国家粮食科技活动周”深圳会场活动，共吸引逾百家全国各地优质粮油企业、逾千人到场参展参观，展示深粮信息化成果，标的公司在全国粮食行业内的影响力得到较大提升。

总体看来，标的公司近年来粮油贸易业务的市场化经营效益不断提高、品牌竞争力和市场占有率不断增强。

3、标的公司在粮油加工行业的核心竞争力及行业地位

标的公司粮油加工业务主要有面粉、大米、植物油，标的公司在粮油加工行业的竞争力及行业地位如下：

（1）核心竞争力

①品牌优势

标的公司面粉加工业务主要由旗下子公司面粉公司承担。面粉公司成立于1991年，是深圳市政府“菜篮子”重点工程之一。面粉公司专注于面粉加工26年，凭借其在行业内的多年积淀，旗下产品“深圳面粉”受到消费者的普遍认可，拥有了一批稳定客户群体，面粉公司的品牌也形成了明显的品牌影响力。目前主要产品有“映山红”、“君子兰”、“向日葵”三大品牌的高筋和低筋面粉。2014年，第十三届中国国际粮油产品及设备技术展览会上，“深圳面粉”荣获“第十三届中国国际粮油产品及设备技术展示交易会金奖”。2016年、2017年标的公司被中国粮食行业协会评选为2015年度、2016年度“中国小麦粉加工企业50强”。此外，面粉公司生产的面粉是第一批获得中国粮食行业协会授予“放心面”称号的产品，并获得“深圳老字号”荣誉称号。

②质量控制优势

目前我国市场上面粉种类繁多，漂白剂、减筋剂、增筋类添加剂、品质改良剂等使用不规范，质量良莠不齐。面粉公司全套引进意大利奥克利姆（OCRIM）

现代专用面粉生产设备，建立了完善的小麦、面粉质量安全检测体系，严格按照国家标准规范使用添加剂，出厂前经过严格的质量检测，从感官要求到理化指标都要经过检测合格并认证后，才会投入市场销售。面粉公司面粉产品取得 ISO9001: 2008 及 ISO22000:2005 质量安全体系认证，是全国面粉行业中较早获得食品生产许可证（QS）的企业。

③原材料采购优势

按籽粒粒质不同，小麦分为硬质小麦（即硬麦）和软质小麦（即软麦），全球最佳硬麦产区在美国和加拿大，最佳软麦产区在英国和澳大利亚，标的公司面粉加工所用小麦主要从加拿大、美国、澳大利亚等国家进口，同时选用部分国产优质小麦进行加工，从原材料上保障产品更高的质量，提升产品竞争力。

④区位优势

标的公司的面粉加工产品销售区域主要为珠三角地区，销售影响力辐射到全省，珠三角地区土地面积约 5.6 万平方公里，常住人口约 0.8 亿人，是中国南方经济规模最大、最具活力的地区。

2017 年 3 月 5 日召开的十二届全国人大五次会议上，国务院总理李克强在政府工作报告中提出，要推动内地与港澳深化合作，研究制定粤港澳大湾区城市群发展规划，发挥港澳独特优势，提升在国家经济发展和对外开放中的地位与功能。2017 年 7 月 1 日，《深化粤港澳合作推进大湾区建设框架协议》在香港签署，习近平主席出席签署仪式，2018 年 3 月 7 日，习近平总书记在参加广东代表团审议时指出，要抓住建设粤港澳大湾区重大机遇，携手港澳加快推进相关工作，打造国际一流湾区和世界级城市群。

粤港澳大湾区是继美国纽约湾区、美国旧金山湾区、日本东京湾区之后的世界第四大湾区。是国家建设世界级城市群和参与全球竞争的重要空间载体。随着粤港澳大湾区的快速发展，作为粤港澳大湾区内的重要粮油加工贸易企业，标的公司具备得天独厚的市场区位优势。

⑤业务协同优势

标的公司除面粉加工业务外，还从事粮油储备服务、粮油贸易业务、粮油质检业务等粮油产业链服务，依托于集团公司多元的业务体系，面粉公司在小麦采购、进口以及面粉销售等环节具备更强的原材料把控、成本控制、市场拓展等优势，从而可以确保加工产品的质量、数量及更好的盈利能力。

（2）行业地位

面粉加工业务主要由标的公司的全资子公司深圳面粉负责运营，主要产品包括面粉和麸皮。深圳面粉全套引进意大利奥克利姆（OCRIM）现代专用面粉生产设备，采用 PLC 中央电脑控制系统处理，标的公司所用小麦从加拿大、美国、澳大利亚等国家进口，同时选用部分国产优质小麦进行加工，可生产出数十种专用面粉。此外，深圳面粉还成立了专门的烘焙、检测中心，配备了专用面粉检测的进口仪器设备，保证面粉质量合格的同时又满足对各种专用面粉的不同需求。深圳面粉建立了完整的质量、计量保证体系，通过了 ISO9001：2008、ISO22000:2005 及 HACCP 质量体系认证，在全国面粉行业中较早获得食品生产许可证（QS）企业。

标的公司面粉加工的主要产品有“金常满”、“映山红”、“红荔”系列面包粉：“君子兰”、“美人蕉”系列糕点、馒头专用粉：“向日葵”高筋特精粉、饼干粉：“飞鱼”沙琪玛专用粉：“月季香”月饼专用粉等各种规格的小包装面粉。2014 年，第十三届中国国际粮油产品及设备技术展览会上，“深圳面粉”荣获“第十三届中国国际粮油产品及设备技术展示交易会金奖”。2016 年、2017 年标的公司被中国粮食行业协会评选为 2015 年度、2016 年度“中国小麦粉加工企业 50 强”。此外，面粉公司生产的面粉是第一批获得中国粮食行业协会授予“放心面”称号的产品，并获得“深圳老字号”荣誉称号。

4、标的公司东莞粮食物流节点项目增强竞争优势

国家高度重视粮食流通基础设施建设问题，出台了包括《粮食行业“十三五”发展规划纲要》、国家发改委和国家粮食局共同印发的印发《粮食物流业“十三

五”发展规划》等在内的一系列政策及文件，把粮食流通基础设施建设和粮食市场体系建设都放在重要位置。为了进一步落实标的公司打造华南地区最具特色的现代化粮食物流节点的战略目标，结合标的公司业务的实际情况，推动企业转型，标的公司在东莞建设粮食物流节点，作为粮食流通供应链中的重要节点，项目建成后将发挥良好的社会效益，同时该项目的经济效益显著，是标的公司提升企业核心竞争力、实现由传统的粮食企业向新型的粮食流通服务型企业转型的重要举措，有利于推进传统产业的结构优化升级，为进一步打造华南地区最具特色的现代化粮食物流节点打好基础。目前，该项目规划建设粮食仓容 81 万吨、5 个万吨级码头泊位，以及粮食接收、发放及生产辅助等配套设施，该项目建设将在如下方面提高企业竞争力：

（1）有利于完善标的公司粮食物流系统，保障粮食安全

深圳是粮食纯销区，距离稻米、小麦、大豆等粮食产区（主要位于东北、华北）的运输路途较远，与离粮食产区较近是北京、上海和重庆等的大中型城市相比，存在粮食储备规模相对较小、粮食仓容等基础设施不足等问题，粮食安全存在隐患。标的公司作为区域内提供粮食储备服务的主要企业，一直将保障粮食安全作为首要任务，建设粮食物流节点项目是保障区域粮食安全的有效举措。

标的公司将大力推进粮食物流节点建设，完善现代粮食专用码头和专用散粮装卸等设施，以大型公共散粮中转仓为依托，充分发挥临港区位优势，链接地方粮食储备库以及华南地区的粮食加工业；提供粮食质量检验检测服务，集商流、物流、信息流和资金流为一体，实现竞价购销、储备、加工、配送流程化、系统化的粮食物流产业链体系；提供专业的供应链服务，利用国际、国内两个市场，扩大粮食交易、流通网络和覆盖范围，形成区域性的粮食物流节点，成为政府调控市场的有效载体，进一步确保深圳乃至华南区域的粮食安全。

（2）缓解仓容紧张的局面

珠三角地区专业的粮食码头主要有蛇口港、赤湾港、妈湾港、麻涌港、新沙港、黄埔港。目前以上港口的仓库大多处于满仓状态。受制于粮食储存中转的能力不足，部分港口粮食吞吐能力已处于饱和状态，个别时间段曾出现粮食滞港事

件，导致粮食装卸、储存、中转等费用负担较重。项目的建设，有利于形成粮食流通新格局，解决粮库仓容、中转设施不足的矛盾，增强粮食应急调运能力，提高技术管理水平，降低管理费用，增强企业市场竞争力。

综上，该项目是提升企业核心竞争力，实现由传统的粮食企业向新型粮食流通服务型企业转型的重要举措。项目建成后将集粮油码头、中转储备、加工产业、物流配送、粮油检测五大功能于一体，实现粮油储备、粮油贸易、粮油加工、电子商务、现代物流等行业的交流融合，打造出理念先进、功能完善的现代化粮食流通服务新体系。

（五）财务状况分析

根据中天运【2018】审字第91082号《模拟审计报告》，深粮集团拟注入上市公司资产负债及盈利能力具体情况如下：

单位：万元

项目	2018年3月31日 /2018年1-3月	2017年12月31日 /2017年度	2016年12月31日 /2016年度
资产总额	495,751.09	494,531.59	430,877.28
负债总额	177,331.54	191,453.73	169,487.39
所有者权益	318,419.55	303,077.86	261,389.89
归属于母公司股东的所有者权益	306,812.80	291,896.70	255,059.69
营业收入	237,028.93	1,051,710.66	721,964.45
净利润	14,021.92	37,475.19	26,431.35
归属于母公司股东的净利润	13,596.32	37,524.24	26,776.41
归属于母公司股东的非经常性损益	158.15	169.45	1,334.18
扣非后归属于母公司股东的净利润	13,438.18	37,354.79	25,442.23

1、资产状况

单位：万元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	40,699.59	8.21%	38,847.80	7.86%	40,100.68	9.31%
应收账款	28,876.54	5.82%	11,653.47	2.36%	15,914.91	3.69%
预付款项	12,123.98	2.45%	12,311.75	2.49%	4,192.99	0.97%
存货	252,531.12	50.94%	278,316.17	56.28%	242,669.37	56.32%
其他应收款	6,429.86	1.30%	6,784.35	1.37%	6,111.74	1.42%
其他流动资产	7,706.04	1.55%	7,063.75	1.43%	5,905.28	1.37%
流动资产	348,605.38	70.32%	355,043.19	71.79%	314,968.17	73.10%
投资性房地产	31,876.04	6.43%	28,630.34	5.79%	29,101.05	6.75%
固定资产	74,055.84	14.94%	74,422.70	15.05%	23,734.59	5.51%
在建工程	9,808.67	1.98%	7,156.73	1.45%	35,661.09	8.28%
无形资产	22,275.88	4.49%	21,430.59	4.33%	20,332.12	4.72%
非流动资产	147,145.71	29.68%	139,488.40	28.21%	115,909.11	26.90%
资产总额	495,751.09	100.00%	494,531.59	100.00%	430,877.28	100.00%

报告期内，随着业务的不断发展，标的公司资产总规模呈增长趋势，截至2016年末、2017年末及2018年3月末，标的公司资产总额分别为43.09亿元、49.45亿元和49.58亿元。

标的公司资产主要由流动资产构成，报告期各期末流动资产占总资产的比例分别为73.10%、71.79%和70.32%。标的公司流动资产以货币资金、应收账款和存货及其他流动资产为主，其中存货2016年末、2017年末及2018年3月末占流动资产的比重为77.05%、78.39%和72.44%，主要系为完成储备服务业务，标的公司始终保持各类粮油库存数量在储备业务要求数量以上的原因。

标的公司的非流动资产由投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产组成。2016年末、2017年末及2018年3月末，投资性房地产、固定资产、在建工程

及无形资产合计占非流动资产的比重分别为93.89%、94.37%、93.80%。

各类资产详细情况分析如下：

（1）货币资金

标的公司货币资金由现金和银行存款及少量其他货币资金组成。报告期各期末标的公司货币资金余额均占总资产比例达9.31%、7.86%和8.21%，保持在4亿元左右，货币资金充足并稳定，能够充分满足日常经营需求。

（2）应收账款

标的公司应收账款主要是由于对客户给予赊销形成的。报告期内标的公司2017年末较2016年末应收账款余额有所减少，下降比率为26.78%，主要原因为：第一，2017年末标的公司为保证充足的现金流，要求各下属公司加大应收账款催收力度，获得较显著效果，同时部分下属公司逐步减少回款不及时单位的业务合作；第二，子公司2017年下半年进口5万吨澳洲大麦及6万吨美国高粱，进口原粮在采购时一般是信用证付款，见单付款，在国内销售时对客户亦付款提货，无赊销期限，因此应收账款相应减少。2018年3月末较2017年末余额大幅增长，增长比率为147.79%，2018年一季度公司应收账款增长较大主要系标的公司应收储备服务款项余额大幅增加的原因，即2018年3月31日应收储备服务款项余额为1.54亿元而2017年末及2016年末均为零。标的公司根据每月储备任务实际完成情况以及《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》的相关规定，确认当月储备粮油服务收入，如储备服务款项尚未收到，标的公司确认相应应收账款。由于2018年上半年储备服务款项于2018年5月收到，故截至2018年3月31日应收账款余额较2017年末及2016年末大幅增加。又因为2018年1-3月期间，标的公司与双胞胎集团等大型集团建立更深入的合作，与其多个下属公司新开展购销业务并给予一定的信用期间。报告期各期末标的公司应收账款余额占收入比重较低，对应收账款回款控制良好，标的公司粮油贸易业务单笔业务金额较大，单笔大宗业务对应账款余额变化影响较大。

标的公司 2016 年及 2017 年应收账款占营业收入比重分别为 2.20%、1.11%，周转较快，应收账款水平符合粮油贸易行业特征，标的公司应收账款占营业收入比重与同行业可比公司对比情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度			2016 年 12 月 31 日/2016 年度		
	应收账款 账面价值	营业收入	比重	应收账款 账面价值	营业收入	比重
金健米业	14,219.53	275,960.62	5.15%	10,828.47	221,723.19	4.88%
西王食品	40,082.38	561,834.13	7.13%	54,713.03	337,522.23	16.21%
东凌国际	2,848.41	153,577.03	1.85%	2,304.52	239,995.48	0.96%
东方集团	9,318.76	795,209.69	1.17%	4,222.02	634,319.57	0.67%
深粮集团	11,653.47	1,051,710.66	1.11%	15,914.91	721,964.45	2.20%

2016 年末标的公司应收账款占营业收入比重处于可比公司中间水平，2017 年末标的公司应收账款占营业收入比重均低于上述四家可比公司，但是与可比公司东方集团差异不大。综上，标的公司应收账款水平与同行业可比公司不存在重大差异。

（3）存货

报告期内标的公司存货余额较大，2016年末、2017年末及2018年3月末分别为24.27亿元、27.83亿元和25.25亿元，占总资产的比例达56.32%、56.28%及50.94%，占比均超过50%。

标的公司存货余额较大主要是因为除满足日常贸易及加工业务存货需求外，还需要满足储备业务对于原粮及油脂储备量的要求，根据深圳市经信委及东莞市发改局的要求，标的公司2016年末、2017年末及2018年3月末，粮油储备要求总量均为93.98万吨。报告期内储备业务对储备粮数量需求稳定，因此报告期内标的公司存货余额变化不大。

①标的公司存货真实性、完整性进行核查，核查过程、方式、结果

本次重大资产重组过程中上市公司聘请会计师及独立财务顾问对标的公司存货真实性、完整性进行核查，核查过程、方式、结果如下：

【会计师】

I. 了解并测试与存货相关的内部控制制度

通过获取存货相关的管理规定和询问相关人员，了解储备粮入库、原材料入库、材料领用、加工流转、产成品包装入库、库存盘点、产品出库等环节的内控设计及分析其合理性，并通过抽查出入库单、质量检验单、仓库管理员分类保管记录等评价内控执行情况，会计师认为标的公司与存货相关的内部控制执行是有效的。

II. 标的公司组织人员分别于 2017 年 9 月 29 日、2017 年 12 月 25 日、2018 年 3 月 30 日对分布在全国的 18 个主要库区同时进行盘点，会计师对此盘点过程进行监盘。具体程序如下：

i. 制定监盘计划：对标的公司的存货存放情况，包括存放位置、存放方式、计量方式、单据管理、人员分配等进行考察，并与标的公司讨论具体的盘点方法及会计师的监盘人员监盘安排。

ii. 存货的监盘方法，说明如下

A. 获取盘点库区，标的公司分布在全国共有 18 个库区。抽样盘点区域，项目组首先现场进入库区，仓库分为自有仓、外租仓，各库区再划分产品仓、材料仓等，仓库分类明确；对于各类粮油分类以及摆放都有各自的位置，以及询问相关仓库人员对于粮油存货的分类情况，取得定期对库存的统计单；

B. 确定监盘区域，对分布在全国 14 个主要库区实行现场监盘程序，监盘区域存货量占标的公司总库存量的比例为 95%；

C. 实地测量产品，根据品名、容量、净重储存的包装物、筒仓，对包装物封存的，抽取部分开箱检查均为一类产品，核对完库存账面数量与实际库存数量一

致，清点数量完，填写完盘点表，并观察产品在出库销售前并未有移动痕迹，并未遗漏和重复盘点；

D. 检查主要存货品种，并关注存货的质量、有效期及霉烂变质等状况；

E. 检查存货堆放稳固、库存温度情况；抽取包装箱称重，并核实数量；取得盘点日前后相关存货收发单及移动的凭证，库存记录与会计记录期末截止均正确；最后根据盘点表上的事项与检查记录进行核对；

F. 执行存货监盘，对比库存帐，核对粮油产品数量一致、与相关记录相符、账实相符；粮油产品并无损坏现象；

iii. 盘点结论

对标的公司的存货进行了实地监盘，证实标的公司账面存货都是真实存在的。

III. 对未实施监盘的外租仓的存货进行函证

标的公司第三方保管单位针对标的公司存储的存货，每月期末编制存货明细表，签字并加盖仓库保管章，发送给标的公司财务人员，财务人员收到外租仓库期末存货明细表后，将其与账面记录进行核对。

针对占比存货总量为 5%的 4 个外租仓库的存货，我们向第三方保管单位实施存货积极式函证。发出的询证函全部回函且回函数量与账面记录相符。

IV. 实施存货分析程序

计算存货周转率，与上期或与其他同行业的企业进行比较；比较前后各期及各月份存货余额及其构成，以判断期末余额及其构成的总体合理性；将本期存货增加与进项税发生额、应付、预付账款贷方发生额进行核对；通过实施上述分析程序，分析判断期末存货是否存在异常现象，以验证存货的真实、完整。

经核查，会计师认为通过执行上述程序，报告期间的存货是真实、完整的。

【独立财务顾问】

I. 独立财务顾问获取并查阅存货相关的管理规定，访谈存货相关管理人员，了解存货采购入库、材料领用、加工流转、产成品包装入库、库存盘点、质量检测、销售出库等环节的流程设计，并分析其与标的公司存货性质匹配性，独立财务顾问认为标的公司存货相关业务流程设计合理。

II. 独立财务顾问对业务流程进行穿行测试，抽查业务合同、出入库单、质检单、盘点记录等原始单据，通过对标的公司内控执行情况进行检查，独立财务顾问认为标的公司与存货相关的业务流程得到执行。

III. 独立财务顾问获取并抽查存货采购合同、入账凭证、采购发票、入库单据、质检单据等原始凭证，确认标的公司存货购入的真实性。

IV. 独立财务顾问分别于 2017 年 9 月 29 日、2017 年 12 月 25 日及 2018 年 3 月 30 日对标的公司的存货进行了实地监盘，在监盘过程中：

i. 独立财务顾问获取标的公司的盘点计划及盘点前一日账面存货结存数量，发现盘点计划设计合理有效，独立财务顾问根据盘点计划制定相应的监盘计划。

ii. 盘点当日独立财务顾问对标的公司存储仓库及生产场地进行实地查看，独立财务顾问发现标的公司对于存货的分类及摆放有序且标识明确。同时独立财务顾问与仓库保管人员了解并观察出入库过程，确认其与存货相关管理流程相符。

iii. 监盘过程中监盘人员根据监盘计划进行从账面到实物及实物到账面的双向抽盘，根据存货品类、存放方式、包装方式的不同，通过实地测量、清点数量等方式对实存数量进行确认，对于包装物封存的，抽取检查确认内容物与包装标识是否相符，包装物标识保质期是否过期，对品类和数量与库存账面数据进行核对，同时监盘人员在监盘过程中观察存货的质量状态，发现存货不存在明显变质发霉的情况。

iv 盘点结束监盘人员观察存货在出库销售前并未有移动痕迹，并未遗漏或重复盘点。

v. 盘点结束监盘人员对抽盘数量与账面数量不一致的品类进行复盘并追查原因，因盘点日出入库导致的获取盘点日出入库单据备查。

V. 独立财务顾问对于部分未进行现场监盘的外租库点实施函证程序，所发函证均获得回函且回函相符。

VI. 独立财务顾问比较报告期内各期存货余额及其构成，以判断存货期末余额及其构成的总体合理性；计算存货周转率，报告期内进行比较分析，并与其他同行业的公司进行比较。

因此，独立财务顾问认为报告期内标的公司的存货是真实、完整的。

②结合存货的品类、库龄等情况补充披露存货跌价准备计提是否充分

I 标的公司存货跌价准备计提政策

资产负债表日，标的公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备。存货可变现净值的确定依据如下：

①为执行销售合同而持有的存货，以销售合同价格为基础，减去销售环节估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

②持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。基于资产负债表日可获得的最可靠证据，预测未来存货周转期间内对外销售的估计售价。依据对外销售的估计售价减去预计销售费用，得到存货的可变现净值。可变现净值低于该类存货账面价值的差额，确认为期末应计提的存货跌价准备金额。

③为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降，产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为

估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

标的公司以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对已售存货计提了存货跌价准备的，还应结转已计提的存货跌价准备，冲减当期主营业务成本或其他业务成本。

11 标的公司报告期内存货品类、库龄情况

1. 2016 年 12 月 31 日标的公司存货品类、库龄情况表

单位：万元

品类	2016 年 12 月 31 日存货库龄分析							存货跌价准备	账面价值
	3 月以内	3-6 月	6-9 月	1 年以内	1-2 年	2 年以上	账面余额小计		
大麦	1,875.45						1,875.45	72.00	1,803.45
大米	24,721.06	12,826.00	3,421.46	1,916.62	1,251.43		44,136.57	2,270.35	41,866.22
稻谷	5,486.73	1,371.68	6,858.41				13,716.82		13,716.82
高粱									
面粉	951.48	4.14	4.55	8.46	5.94		974.57		974.57
食用油	9,835.56	215.20	144.13	747.65	12.58		10,955.12	523.06	10,432.06
小麦	82,080.75	18,962.33	6,639.95	4,715.99	13,316.00		125,715.02	3,215.10	122,499.92
玉米	37,824.89	2,922.12	11,491.59				52,238.60	1,712.56	50,526.04
其他	621.05	53.85	54.58	37.43	38.46	45.11	850.48	0.21	850.27
合计	163,424.33	36,343.32	28,614.67	7,426.15	14,609.05	45.11	250,462.63	7,793.28	242,669.35

ii. 2017 年 12 月 31 日标的公司存货品类、库龄情况表

单位：万元

品类	2017年12月31日存货库龄分析						账面余额 小计	存货跌价准 备	账面 价值
	3月以内	3-6月	6-9月	1年以内	1-2年	2年以 上			
大麦	14,616.38	3,907.62	4,859.19				23,383.19	855.69	22,527.50
大米	19,126.73	6,568.63	8,462.50	8,523.04	8,671.50		51,352.40	2,132.92	49,219.48
稻谷	5,029.68		9,300.00				14,329.68	2,134.00	12,195.68
高粱	13,979.60						13,979.60	462.30	13,517.30
面粉	768.34	1.03	0.26	0.01	0.27		769.91		769.91
食用 油	8,536.02	403.24	214.36	3.17	0.87		9,157.66	461.90	8,695.76
小麦	64,834.21	16,663.56	29,444.11	4,350.16	7,711.08		123,003.12	3,170.20	119,832.92
玉米	45,112.03	890.07	5,276.48				51,278.58	558.99	50,719.59
其他	595.20	75.95	25.59	25.70	71.81	43.77	838.02		838.02
合计	172,598.19	28,510.10	57,582.49	12,902.08	16,455.53	43.77	288,092.16	9,776.00	278,316.16

iii. 2018年3月31日标的公司存货品类、库龄情况表

单位：万元

品类	2018年3月31日存货库龄分析						账面余额 小计	存货跌价准 备	账面 价值
	3月以内	3-6月	6-9月	1年以内	1-2年	2年以 上			
大麦	13,952.18	2,264.16	4,478.87	1,775.60			22,470.81	215.68	22,255.13
大米	12,380.00	12,727.57	5,606.98	13,896.88	8,279.87		52,891.30	2,491.39	50,399.91
稻谷	4,581.80	5,029.68	6,200.00				15,811.48	1,060.83	14,750.65
高粱	6,803.91	8,912.45					15,716.36	127.07	15,589.29
面粉	1,007.58	2.83		0.24	0.01		1,010.66		1,010.66
食用 油	7,973.04	411.30	566.52	7.21	1.55		8,959.62	499.39	8,460.23
小麦	49,827.6	29,175.	8,975.4	18,246.	9,820.3		116,045.	2,314.83	113,730.

品类	2018年3月31日存货库龄分析							存货跌价准备	账面价值
	3月以内	3-6月	6-9月	1年以内	1-2年	2年以上	账面余额小计		
	7	34	7	21	9		08		25
玉米	23,684.27	4,786.65					28,470.92	2,931.39	25,539.53
其他	578.13	47.80	30.67	14.41	74.75	49.72	795.48		795.48
合计	120,788.58	63,357.78	25,858.51	33,940.55	18,176.57	49.72	262,171.71	9,640.58	252,531.13

III 结合报告期内存货品类、库龄情况等分析存货跌价准备计提充分性

i 存货品类、库龄分析体现存货跌价准备计提充分

报告期内，标的公司存货品类主要是粮油类，其占比为 99.7%，其他类为非粮油类即包装物等，其占比为 0.3%，占比很小。

2016 年末、2017 年末及 2018 年 3 月末，标的公司账龄在 1 年以内的存货金额占比分别为 94.14%、94.27%、93.05%，账龄在 1-2 年的存货金额占比分别为 5.84%、5.71%、6.93%，账龄在 2 年以上的存货金额占比分别为 0.02%、0.02%、0.02%，账龄在 2 年以上的存货均为包装物等。标的公司存货库龄结构相对稳定，符合深圳市地方储备粮管理的有关规定。根据现场监盘情况、查阅相关政府单位关于粮食质量及安全检查情况，未发现标的公司存在霉烂变质或超过包装物所示保质期的存货。标的公司 2 年以内的存货保质期符合《粮油仓储管理办法（国家发展和改革委员会令第 5 号公布）》的规定，即在常规储存条件下，粮油正常储存年限一般为小麦 5 年，稻谷和玉米 3 年，食用油脂和豆类 2 年，同时符合标的公司相关质量管理、储存管理规定，未发现标的公司存在已过期且无转让价值的存货。报告期内各存货账龄较短，周转较快，结合存货账龄长短分析判断，存货价值大幅度减损可能性较小；同时，通过比较各类存货库龄账面余额与对应的存货跌价准备，合理体现了两者之间的匹配性，表明标的公司存货跌价计提充分。

ii 标的公司与同行业可比公司存货跌价准备对比情况

A. 2016 年 12 月 31 日标的资产与同行业可比公司存货跌价准备比较情况表

单位：万元

同行业	总资产	存货	存货跌价准备	存货占资产比	跌价计提比例
金健米业	181,384.01	52,677.67	230.52	28.91%	0.44%
西王食品	833,618.13	69,613.46	2,921.17	8.00%	4.20%
东凌国际	517,086.46	7,363.80	217.78	1.38%	2.96%
东方集团	4,761,898.62	1,153,066.62	126.47	24.21%	0.01%
京粮控股	500,734.33	81,776.93	4,239.28	15.48%	5.18%
可比公司平均	1,358,944.31	272,899.70	1,547.04	15.60%	2.56%
深粮集团	430,877.28	250,462.65	7,793.28	56.32%	3.11%

B. 2017年12月31日标的资产与同行业可比公司存货跌价准备比较情况表

单位：万元

同行业	总资产	存货	存货跌价准备	存货占资产比	跌价计提比例
金健米业	203,923.70	59,898.60	162.20	29.29%	0.27%
西王食品	770,685.40	96,692.79	3,755.42	12.06%	3.88%
东凌国际	234,820.57	3,981.49	-	1.70%	0.00%
东方集团	4,807,009.11	1,330,572.05	20.53	27.68%	0.00%
京粮控股	608,238.39	140,887.95	1,492.07	22.92%	1.06%
可比公司平均	1,324,935.43	326,406.58	1,086.04	18.73%	1.04%
深粮集团	494,531.59	288,092.18	9,776.01	56.28%	3.39%

C. 2018年3月31日标的资产与同行业对比公司存货跌价准备比较情况表

单位：万元

同行业	总资产	存货	存货跌价准备	存货占资产比	跌价计提比例
金健米业	201,096.12	49,950.89	49.52	24.81%	0.10%
西王食品	875,241.01	73,544.19	3,938.33	7.95%	5.36%
东凌国际	232,171.42	5,048.70	7.84	2.17%	0.16%
东方集团	4,939,598.36	1,373,626.48	20.53	27.81%	0.00%

京粮控股	633,443.17	163,529.76	1,489.47	25.58%	0.91%
可比公司 平均	1,376,310.02	333,140.00	1,101.14	17.66%	1.31%
深粮集团	495,751.09	262,171.70	9,640.58	50.94%	3.68%

注：同行业可比公司数据取自上市公司半年报，标的公司数据取自2018年3月。

标的公司与同行业可比公司存货跌价准备计提情况对比分析，标的公司存货跌价准备计提比例高于可比公司平均水平，表明标的公司存货跌价准备计提充分。

标的公司承担深圳市粮油储备服务，按照《深圳市粮食储备管理暂行办法》实行动态储备模式，粮油轮换按市场化运作，有别于静态储备的政府兜底方式。在保证粮油储备服务的情况下，根据市场情况自主消化库存，粮油买卖产生的存货差价由标的公司承担，存货的未来市场价格波动是导致标的公司计提存货跌价准备的主要影响因素。在资产负债表日，标的公司充分考虑存货未来市场价格的波动因素，当存货成本高于可变现净值时，存货按可变现净值计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

综上，报告期内标的公司存货跌价准备计提是充分的。

（4）其他应收款

标的公司2016年末、2017年末及2018年3月末其他应收款账面原值分别为12,053.09万元、12,729.63万元及12,373.89万元，账面净值分别为6,111.74万元、6,784.35万元及6,429.86万元，对应计提坏账准备5,941.35万元、5,945.28万元和5,944.03万元。

标的公司其他应收款核算内容包括往来款、保证金及押金、应收出口退税及其他。往来款项一是本次重组剥离至福德资本公司下的子公司往来款项以及关闭公司转来的往来款项，二是公司自身经营产生的往来款项；保证金及押金主要系根据合同约定收取客户交易保证金、房产出租收取的押金。

截至2018年3月31日标的公司其他应收关联方往来余额为4,460.59万元，

其中应收关联方湛江海田 4,089.80 万元、泰中农业 370.79 万元。上述关联方原系深粮集团子公司，因本次重组将主业停止经营的下属公司剥离至福德资本，形成关联关系并被动形成应收关联方款项，不具备关联方主动占用标的公司资金的主观意图。同时，福德资本承诺“福德资本作为深粮集团以及湛江海田和泰中农业的控股股东，已经督促湛江海田和泰中农业尽快向深粮集团归还上述款项，并承诺，如果在本次重组深粮集团股权交割至深深宝之前，湛江海田和泰中农业仍存在没有归还的上述全部或部分款项，福德资本将替湛江海田和泰中农业承担归还义务，向深粮集团归还湛江海田和泰中农业尚未归还的款项。”

（5）其他流动资产

报告期内，其他流动资产主要用于核算待抵扣增值税进项税，报告期内各期末略有增加，主要为子公司深粮物流在建项目产生的待抵扣增值税进项税。

（6）投资性房地产

报告期内，标的公司投资性房地产采用成本计量模式核算，核算用于对外出租的房产。报告期内各期末投资性房地产余额为2.91亿、2.86亿和3.19亿，占总资产比例为6.75%、5.79%和6.43%，余额变化不大，2017年末较2016年末投资性房地产余额减少是正常折旧的原因，2018年3月末较2017年末投资性房地产有所增加是因为根据深规土[2018]168号《市规划国土委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》部分土地转为商品性质后补缴地价款所致。

（7）固定资产

报告期各期末，标的公司固定资产余额分别为2.37亿、7.44亿及7.41亿，占总资产的比例为5.51%、15.05%和14.94%，固定资产占比总资产比例较高且报告期内大幅增加。

标的公司固定资产由房屋建筑物、机器设备、运输工具及电子设备构成，其中2016年末、2017年末及2018年3月末房屋建筑物占固定资产总额比例分别为

76.72%、73.99%和74.41%，固定资产中房屋建筑物主要为标的公司用于办公、车间、仓库及员工宿舍等。

报告期内2017年末较2016年末固定资产余额大幅增加，增幅达213.56%，主要原因第一是东莞粮食仓储及码头配套工程A仓、东莞粮食仓储及码头配套工程B仓、食品产业园码头工程10#泊位等在建项目在2017年度相继完工转固的原因，第二是购置前述项目配套设备。

（8）在建工程

报告期内，标的公司在建项目主要包括码头、筒仓及食品深加工等项目，主要集中在子公司深粮物流及其下属公司。2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，深粮物流及其下属公司在建项目余额占标的公司在建工程余额总额的比例分别为93.87%、82.82%和86.67%，具体在建项目明细参见本报告书“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“5、在建工程及临时建筑”。

报告期内，2017年末在建工程余额较2016年末大幅减少，原因如固定资产部分所述，系东莞粮食仓储及码头配套工程A仓、东莞粮食仓储及码头配套工程B仓、食品产业园码头工程10#泊位转固的原因。

（9）无形资产

报告期内，标的公司无形资产主要为土地使用权，2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，土地使用权账面价值分别为1.98亿元、2.08亿元和2.17亿元，其中土地使用权占无形资产账面价值总额的97.25%、97.36%和97.58%。

2、负债状况

单位：万元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
----	------------	-------------	-------------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	15,980.00	9.01%	15,980.00	8.35%	6,189.10	3.65%
应付账款	58,894.36	33.21%	62,481.16	32.64%	61,784.30	36.45%
预收款项	14,258.19	8.04%	18,139.30	9.47%	21,796.41	12.86%
应付职工薪酬	6,498.24	3.66%	10,335.10	5.40%	8,441.19	4.98%
其他应付款	17,049.32	9.61%	25,897.33	13.53%	13,436.58	7.93%
其他流动负债	21,915.20	12.36%	21,915.20	11.45%	21,537.78	12.71%
流动负债	141,459.04	79.77%	160,287.61	83.72%	135,765.92	80.10%
长期借款	24,339.00	13.73%	19,564.74	10.22%	21,743.32	12.83%
递延收益	8,700.55	4.91%	8,761.14	4.58%	8,801.85	5.19%
非流动负债	35,872.49	20.23%	31,166.12	16.28%	33,721.47	19.90%
负债总额	177,331.54	100.00%	191,453.73	100.00%	169,487.39	100.00%

2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，标的公司负债总额分别为16.95亿元、19.15亿元和17.73亿元，报告期内负债总规模变化不大，负债结构稳定。截至2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日流动负债占负债总额的比例分别为80.10%、83.72%和79.77%，标的公司负债主要由流动负债组成。

报告期内各期末，流动负债主要由为短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款及其他流动负债组成，其中应付账款2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日占整个流动负债的比重为45.51%、38.98%和41.63%。

报告期内，标的公司的非流动负债主要由长期借款和递延收益等组成。2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日，长期借款和递延收益合计占非流动负债的比重达90.58%、90.89%和92.10%。

（1）短期借款

标的公司的短期借款主要用于标的公司及下属子公司的日常生产经营，补充

流动资金。2017年末较2016年末短期借款有所增加，主要是因为子公司深粮物流2017年度新增短期银行贷款约1亿元所致；2018年3月末较2017年末短期借款余额未发生变化。

（2）应付账款

标的公司的应付账款主要是标的公司及其下属公司生产经营活动所产生的未到结算期货款。报告期内各期末应付账款余额分别为6.18亿、6.25亿及5.89亿，余额变化不大，应付账款余额占负债总额比例达36.45%、32.64%和33.21%，为标的公司负债的主要构成部分。标的公司应付账款余额较大，占负债总额比例较高主要是因为标的公司在粮食行业经营多年，具有较高的信用度，能够获得供应商较优惠的信用政策。

（3）预收账款

标的公司预收账款主要系标的公司及下属子公司预收客户货款所产生。2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日预收账款分别为2.18亿元、1.81亿元及1.43亿元，占负债总额比例分别为12.86%、9.47%和8.04%，占比较高，说明标的公司对客户执行相对谨慎的信用政策。

（4）其他应付款

标的公司其他应付款主要核算业务保证金、工程款质保金等。报告期各期末，标的公司其他应付款余额分别为1.34亿元、2.59亿元和1.70亿元，2017年末较2016年末大幅增加，主要是因为标的公司2017年度业务量大幅增加，业务保证金随之大幅增加，2018年3月末余额较2017年末余额有所下降主要是因为华联公司客户锦州天利2017年末业务保证金为5,853.96万元，2018年度停止合作业务保证金结清所致。

（5）其他流动负债

截至2018年3月末，标的公司其他流动负债余额2.19亿元，系标的公司核算的评估基准日前已提供粮油储备服务并收款，但因相关政府主管部门未与标的

公司最终结算而未确认收入，不包括评估基准日后形成的款项。由于自 2012 年起，经信委、财委一直未与标的公司结算储备服务完成情况，因此公司按照深圳市财委发布的深财科【2011】1 号《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》的标准以及自主统计的储备任务完成情况确认储备服务收入，小于深圳市财委支付的储备服务款项，累积形成前述其他流动负债余额。对于其他流动负债的具体核算参见本报告书“第三章 交易标的”之“十三、深粮集团会计政策及相关会计处理”之“（三）关于其他流动负债‘未结算金额’的财务处理”。

（6）长期借款

标的公司长期借款主要为深粮物流节点工程建设项目借入的工程借款，报告期内长期借款余额变化不大。

（7）递延收益

标的公司的递延收益主要为收到的与资产相关的政府补助。2016年12月31日、2017年12月31日及2018年3月31日递延收益余额变化不大，其中主要为粮食仓储物流在建项目获得的政府无偿补助等。

3、现金流量状况

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流量净额	10,192.85	9,974.57	3,756.70
投资活动现金流量净额	-13,003.13	-18,733.20	-27,400.61
筹资活动现金流量净额	4,462.00	7,006.99	-28,950.18
现金及现金等价物净增加额	1,851.79	-1,252.87	-52,599.23

报告期内，标的公司经营活动现金流量持续转好，主要是因为标的公司储备服务业务增储任务自2015年度至2016年度逐步完成，库存余额增加额逐渐减小的原因，2016年初、2016年末、2017年末及2018年3月末存货原值分别为16.02亿元、25.05亿元、28.81亿元及26.22亿元。

报告期内，投资活动现金流量净额均为负数，主要是因为深粮物流节点尚在建设过程中，报告期内持续支出建设资金，导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大。

报告期内，标的公司筹资活动现金流量变动较大，2016年度为-2.90亿元，主要因为2016年度标的公司偿还3.43亿元短期贷款，导致筹资活动现金流量大幅减少，2016年度显示筹资活动现金净流入主要是子公司深粮物流增加短期借款约1亿元的原因。

综上，报告期内标的公司整体现金流量状况相对稳定，虽投资活动现金流出较大，但标的公司在自身经营积累的基础上利用信用优势获取债务融资资金，有效的保障了现金流量的安全及稳定。

4、偿债能力

项目	2018年3月31日 /2018年1-3月	2017年12月31日 /2017年度	2016年12月31日 /2016年度
速动比率	0.54	0.36	0.46
流动比率	2.46	2.22	2.32
资产负债率（合并）	35.77%	38.71%	39.34%
利息保障倍数	26.49	23.87	14.54

注1：流动比率=流动资产期末数/流动负债期末数

注2：速动比率=（期末流动资产-存货-预付款项-其他流动资产）/期末流动负债

注3：资产负债率=总负债/总资产×100%

注4：利息保障倍数=息税前利润/利息支出

报告期内，2016年末、2017年末及2018年3月末标的公司合并资产负债率分别为39.34%、38.71%和35.77%，资产负债率相对较低并且稳定。

2016年末、2017年末及2018年3月末标的公司的流动比率分别是2.32、2.22和2.46，均超过2，从流动比率看标的公司短期偿债能力较强。2016年末、2017年末及2018年3月末速动比率分别为0.46、0.36和0.54，流动比率与速动比率差异较大且速动比率相对偏低主要是因为标的公司为完成储备服务保留大量存货所致。

2016年度、2017年度及2018年1-3月利息保障倍数分别为14.54、23.87和26.49，从利息保障倍数指标看标的公司偿债能力较强。

标的公司虽因完成储备服务业务报告期内各期末保留大量存货，占用较多资金，但是公司各项偿债能力指标尚在合理范围内。同时，标的公司历来信用度良好，截至2018年3月末尚未使用的银行授信额度为41.19亿元，综上，标的公司偿债能力良好。

5、营运能力

项目	2018年3月31日 /2018年1-3月	2017年12月31日 /2017年度	2016年12月31日 /2016年度
应收账款周转率（次/年）	33.77	48.79	32.69
应收账款周转天数（天）	10.81	7.48	11.17
存货周转率（次/年）	3.06	3.59	3.22
存货周转天数（天）	119.22	101.54	113.33

2016年度、2017年度及2018年1-3月，标的公司应收账款周转率较高，分别为32.69、48.79和33.77，说明标的公司资产运营效率较高。2016年度、2017年度及2018年1-3月，存货周转率为3.22、3.59和3.06，存货周转天数分别为113.33天、101.54天和119.22天，存货周转率较低主要是标的公司为完成储备服务业务对粮油存储量的要求，保留较大存货余额的原因。

（六）盈利能力分析

1、利润表构成

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
营业收入（万元）	237,028.93	1,051,710.66	721,964.45
营业成本（万元）	210,586.73	967,994.60	661,429.66
毛利率	11.16%	7.96%	8.38%
营业利润（万元）	14,736.48	38,590.34	25,063.08

利润总额（万元）	14,787.79	38,561.08	26,866.27
净利润（万元）	14,021.92	37,475.19	26,431.35
归属于母公司的净利润（万元）	13,596.32	37,524.24	26,776.41
基本每股收益（元/股）	0.0889	0.2453	0.1750
加权平均净资产收益率	4.60%	13.79%	11.22%
归属于母公司股东的非经常性损益	158.15	169.45	1,334.18
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	4.55%	13.73%	10.66%

2016年度、2017年度及2018年1-3月归属母公司净利润分别为2.68亿元、3.75亿元和1.36亿元；2016年度、2017年度及2018年1-3月基本每股收益分别为0.1750元/股、0.2453元/股和0.0889元/股；最近两年一期扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为10.66%、13.73%和4.55%，标的公司整体盈利水平较好。

2、营业收入

（1）营业收入构成

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	237,028.93	100.00%	1,051,710.66	100.00%	721,964.45	100.00%
其他业务	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	237,028.93	100.00%	1,051,710.66	100.00%	721,964.45	100.00%

报告期内，标的公司营业收入均为主营业务收入分别为72.20亿元、105.17亿元和23.70亿元，标的公司主营业务突出。2017年度主营业务收入较2016年度大幅增加主要是因为2016年末增储完成后随之的2017年度贸易业务量大幅增加的原因。

（2）营业收入按业务分类

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
粮油贸易业务	205,889.99	86.86%	932,749.79	88.69%	624,438.07	86.49%
粮油储备服务	16,552.26	6.98%	61,837.82	5.88%	45,561.58	6.31%
粮油加工销售	10,123.11	4.27%	41,839.88	3.98%	39,966.43	5.54%
其他业务	4,463.58	1.89%	15,283.17	1.45%	11,998.37	1.66%
合计	237,028.93	100.00%	1,051,710.66	100.00%	721,964.45	100.00%

报告期内，标的公司主营业务收入分为粮油贸易业务、储备服务业务、加工销售业务和其他业务，以粮油贸易业务为主，2016年度、2017年度及2018年1-3月粮油贸易业务占主营业务收入的86.49%、88.69%和86.86%。

报告期内，标的公司2017年度较2016年收入大幅增长，增长金额为32.97亿元，增长幅度45.67%，其中粮油贸易业务收入增加30.83亿元，增长幅度为49.37%，粮油储备服务收入增加1.63亿元，增长幅度为35.72%。

标的公司收入大幅增长的原因如下：第一、2016年末储备服务业务增储任务完成，2017年度粮油储备服务收入大幅增加的同时粮油贸易轮换量大幅增加；第二、标的公司新增东北粮食产地库点，拓展了从产地到销地的产业链条，相应存货的周转更快，销售收入自然大幅增长。第三、深粮物流节点项目码头、仓库相继完工投入使用，形成集粮油码头、中转储备于一体的粮食流通综合贸易服务体，相关子公司业务量大幅增加。

3、营业成本

（1）营业成本构成

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2018	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	210,586.73	100.00%	967,994.60	100.00%	661,429.66	100.00%

其他业务		0.00%		0.00%		0.00%
合计	210,586.73	100.00%	967,994.60	100.00%	661,429.66	100.00%

报告期内，标的公司营业成本均为主营业务成本，与营业收入的情况相匹配。

(2) 营业成本按业务分类

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
粮油贸易业务	195,656.26	92.91%	905,146.95	93.51%	604,929.68	91.46%
粮油储备服务	3,827.39	1.82%	16,087.68	1.66%	12,895.59	1.95%
粮油加工销售	9,330.83	4.43%	39,238.55	4.05%	38,112.54	5.76%
其他业务	1,772.25	0.84%	7,521.42	0.78%	5,491.85	0.83%
合计	210,586.73	100.00%	967,994.60	100.00%	661,429.66	100.00%

报告期内，标的公司主营业务成本分为粮油贸易成本、储备服务成本、加工销售成本和其他服务成本，其中粮油贸易成本主要是指粮油采购成本；储备服务成本主要是指储备业务中支付的外租仓库租金、自有仓库折旧、相关人工工资及其他直接支出；粮油加工销售成本由直接材料、直接人工、制造费用和委托加工成本等组成；其他业务成本主要是指外租房屋折旧、物流服务直接支出、技术服务直接支出等。

其中粮油储备服务业务成本组成：

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
仓储费用	3,169.39	82.81%	12,673.25	78.78%	10,741.13	83.29%
直接人工	343.60	8.98%	2,051.86	12.75%	1,391.79	10.79%
折旧	223.41	5.84%	837.19	5.20%	334.06	2.59%

其他	90.99	2.38%	525.38	3.27%	428.61	3.32%
合计	3,827.39	100.00%	16,087.68	100.00%	12,895.59	100.00%

报告期内，标的公司储备服务业务相关成本费用支出主要包括存储费用、人员费用、储备资金占用费及其他费用等，其中存储费用、直接人员及其他直接费用作为主营业成本核算。2016年度、2017年度及2018年1-3月仓储费用占粮油储备业务总成本的比例分别为83.29%、78.78%和82.81%。

4、毛利率

（1）毛利润及毛利率

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
主营业务	26,442.21	11.16%	83,716.06	7.96%	60,534.79	8.38%
其他业务	0.00	-	0.00	-	0.00	-
综合	26,442.21	11.16%	83,716.06	7.96%	60,534.79	8.38%

报告期内，标的公司2016年度、2017年度及2018年1-3月综合毛利率分别为8.38%、7.96%和11.16%，2018年1-3月综合毛利率大幅增加。

（2）主营业务毛利润按业务分类

单位：万元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
粮油贸易业务	10,233.73	38.70%	27,602.84	32.97%	19,508.39	32.23%
粮油储备服务	12,724.87	48.12%	45,750.14	54.65%	32,665.99	53.96%
粮油加工销售	792.28	3.00%	2,601.33	3.11%	1,853.89	3.06%
其他业务	2,691.33	10.18%	7,761.75	9.27%	6,506.52	10.75%
合计	26,442.21	100.00%	83,716.06	100.00%	60,534.79	100.00%

报告期内，标的公司主营业务毛利润主要源于粮油贸易业务和粮油储备服务业务，2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月，粮油贸易业务和粮油储备服务毛利额合计占毛利总额比例为 86.19%、87.62% 和 86.83%。

（3）主营业务毛利率

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
粮油贸易业务	4.97%	2.96%	3.12%
粮油储备服务	76.88%	73.98%	71.70%
粮油加工销售	7.83%	6.22%	4.64%
其他业务	60.30%	50.79%	54.23%
综合毛利率	11.16%	7.96%	8.38%

报告期内，标的公司 2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月主营业务综合毛利率分别是 8.38%、7.96% 和 11.16%。2016 年度及 2017 年度综合毛利率变化不大，2018 年 1-3 月综合毛利率大幅增加，主要是因为 2018 年 1-3 月粮油贸易业务及粮油储备服务业务等各项毛利率均有所提升。

①粮油贸易业务：标的公司 2016 年度、2017 年度、2018 年 1-3 月及 2018 年 1-6 月粮油贸易毛利率如下：

项目	2018 年 1-6 月	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
粮油贸易业务	4.14%	4.97%	2.96%	3.12%

注：2018 年 1-6 月粮油贸易业务财务数据未经审计

2018 年 1-3 月毛利率较 2016 年度及 2017 年度明显增加主要是因为：第一、大米销售有新旧粮的分别，一般情况下，上半年销售的大部分是新米，毛利率较高，下半年一般销售旧米，毛利率偏低，导致 1-3 月毛利率明显比全年平均毛利率高；第二、2017 年末标的公司利用进口配额购入加拿大小麦、美国高粱等，价格相对国产原粮偏低，陆续在 2018 年上半年售出，拉高了 1-3 月的贸易业务毛利率，1-3 月期间较短，单笔业务毛利率较高对整体毛利率影响较大。标的公司毛利率自 2018 年 1-3 月的 4.97%，下降至 2018 年 1-6 月的 4.14%，除粮油价

格变化影响外，随着时间期限的拉长，单笔业务毛利率较高对整体毛利率影响变小，与 2016 年度及 2017 年度毛利率逐渐接近。

标的公司与同行业可比公司同类业务毛利率对比情况：

公司	收入类别	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
金健米业	农产品贸易类	-	4.10%	3.25%
东方集团	粮油购销	-	1.90%	1.96%
东凌国际	贸易	7.43%	-1.36%	2.80%
可比公司平均		7.43%	1.55%	2.67%
深粮集团	粮油贸易业务	4.14%	2.96%	3.12%

2016 年度及 2017 年度，因标的公司与同行业可比公司贸易产品、贸易模式、采购模式、交易方式的差别，毛利率存在一定程度的差异。标的公司 2016 年度及 2017 年度粮油贸易业务毛利率均高于同行业可比公司平均水平，但是仍处于可比公司-1.36%至 4.10%的合理区间之内，因此标的公司粮油贸易业务毛利率与同行业可比公司不存在重大差异。

标的公司 2018 年 1-6 月毛利率 4.14%与预测 2018 年度贸易板块毛利率 3.4%，差异为 0.74%，略高于预测毛利率，与预测结果不存在重大差异。

综上，2018 年 1-3 月间粮油贸易业务毛利率提高与实际情况相符且与同行业可比公司及预测数据不存在重大差异。

②粮油储备服务：2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月粮油储备服务业务的毛利率分别为 71.70%、73.98%和 76.88%，粮油储备服务业务毛利率较高并呈逐年上升趋势。

标的公司粮油储备服务业务毛利率较高主要系由于标的公司拥有自有库容约 40 万吨，有效降低了储存费用；其次，标的公司利用 RFID 粮食仓储管理系统，充分运用信息化仓储的优势降低人员费用；第三，粮油储备服务业务占用较多的资金，资金占用费为粮油储备相关支出的主要组成部分，但由于标的公司主

要利用自有资金进行粮油储备服务业务，同时少量资金占用费亦作为财务费用核算。因此标的公司粮油储备服务业务毛利率较高。

报告期内，标的公司储备服务业务毛利率增长原因分析如下：

标的公司 2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月储备服务业务收入和储备服务成本变动情况：

项目	2018 年 1-3 月（万 元）	2017 年度 （万元）	2016 年度 （万元）	2017 年度较 2016 年度增长率	2018 年度较 2017 年度增长率
储备服务业务收入	16,552.26	61,837.82	45,561.58	35.72%	7.07%
储备服务业务成本	3,827.39	16,087.68	12,895.59	24.75%	-4.84%
其中：仓储费	3,169.39	12,673.25	10,741.13	17.99%	0.03%
折旧	223.41	837.19	334.06	150.61%	6.74%
直接人工	343.6	2,051.86	1,391.79	47.43%	-33.02%
其他	90.99	525.38	428.61	22.58%	-30.72%

注：2018 年度数据均为 2018 年 1-3 月金额乘以 4 预计

标的公司 2017 年度毛利率较 2016 年度提高的原因：

因储备量增加，标的公司 2017 年度储备服务收入较 2016 年度大幅增加，2016 年度 4.56 亿增至 2017 年度 6.18 亿元，增幅 35.72%，而储备服务成本 2016 年度 1.29 亿元增至 2017 年度 1.61 亿元，增幅 24.75%，储备服务收入增幅明显高于成本增长幅度，随着收入的增长储备成本被明显摊薄。

2017 年储备服务成本的增长率为 24.75%，低于储备服务收入的增长率，导致储备业务毛利的升高。储备服务成本中，2017 年度，仓储费占储备服务成本的比重达到 78.78%，因此储备服务成本变动主要受仓储费变动影响。2017 年仓储费用较 2016 年增长率仅为 17.99%，低于储备服务收入增长率，仓储费中核算的内容主要系标的公司外租仓库的租金，一方面随着储存量及贸易轮换量的增加，标的公司自外租港口仓库获取免堆期及更多价格优惠，导致仓储费成本增长率低于储备服务收入增长率，另一方面，标的公司深粮物流节点建设项目中的筒

仓、气膜仓等相继完工投入使用，公司将部分库存转移至自建仓库，也导致仓储费用的增长低于储备服务收入的增长。因此，仓储费用的增长率低于储备服务收入的增长率，导致储备业务毛利率较 2016 年有所上升。

标的公司 2018 年 1-3 月毛利率较 2017 年度储备服务业务毛利率提高原因：

标的公司 2018 年度储备量未发生变化的情况下，储备服务收入较 2017 年度增长 7.07%，储备服务成本下降 4.84%，收入的增长主要是储备原粮品种调整及社会平均工资提高导致的。储备服务成本下降主要是直接人工及其他零星费用分别下降 33.02%和 30.72%导致的，直接人工下降主要是因为 2018 年 1-3 月人工工资中不包括标的公司相关员工的年度奖金，其他费用下降主要为质检费用等与储备直接相关的零星费用变化引起的。

综上，报告期内标的公司毛利率提高主要是因为标的公司储存方式的变化及奖金计提时间导致的，因此报告期内标的公司储备服务业务毛利率提高具备合理性。

③粮油加工业务：2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月标的公司粮油加工业务毛利率分别为 4.64%、6.22%和 7.83%。2017 年度较 2016 年度毛利率大幅提高，主要是因为面粉生产线 2016 年度进行技术改造，委托外部加工面粉增加，导致整体加工成本增加，技术改造完成后，标的公司产出及销售高端面粉比例大幅增加，并相应提高售价，因此自 2017 年度开始毛利率大幅增加；其次调整食用油产品结构，调高非转基因油、茶籽油和玉米油等毛利率较高的产品占比。

④其他服务：其他服务业务 2018 年 1-3 月毛利率明显高于 2016 年度和 2017 年度，主要是因为深粮物流新转固的部分仓库及港口用于对外提供仓储、港口转运服务，该类业务毛利率较高。

5、主要期间费用

单位：万元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
销售费用	6,224.33	23,555.06	16,733.41

管理费用	2,047.86	12,873.05	10,937.29
财务费用	-97.56	-164.19	-673.75
费用合计	8,174.62	36,263.92	26,996.95
营业收入	237,028.93	1,051,710.66	721,964.45
销售费用占营业收入比例	2.63%	2.24%	2.32%
管理费用占营业收入比例	0.86%	1.22%	1.51%
财务费用占营业收入比例	-0.04%	-0.02%	-0.09%
比例合计	3.45%	3.45%	3.74%

标的公司的期间费用主要为销售费用和管理费用，报告期内，期间费用占营业收入的比例分别为 3.74%、3.45%和 3.45%，期间费用率整体处于较低水平，标的公司费用控制能力较强。

2016-2018年一季度财务费用连续为负值的原因是银行存款利息收入和汇兑收益导致的。报告期内标的公司短期借款相应利息支出在财务费用中核算，金额较小，长期借款均系为东莞物流节点项目借入的专项借款，对相应利息支出进行资本化核算，未在财务费用中体现。

2016年度、2017年度及2018年1-3月财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
利息收入	-147.52	-395.07	-755.34
利息支出	239.44	627.54	28.12
汇兑损益	-200.08	-498.77	5.14
金融机构手续费及其他	10.59	102.11	48.33
合计	-97.56	-164.19	-673.75

6、资产减值损失

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
----	-----------	--------	--------

坏账损失	16.64	60.06	82.26
存货跌价损失	3,403.89	9,228.19	7,793.26
合计	3,420.53	9,288.25	7,875.53

标的公司的资产减值损失由坏账损失和存货跌价损失构成，其变动主要来源于存货跌价损失的变动。标的公司每月月末根据企业会计准则的要求对存货进行减值测试，并根据测试结果计提跌价准备，因标的公司存货余额较大，随着粮油储存时间增长，价格和品质的变动导致会产生一定的存货跌价损失。

7、非经常性损益对经营成果的影响

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
非流动资产处置损益	-56.88	-8.44	-2.15
计入当期损益的政府补助 （与企业业务密切相关， 按照国家统一标准定额或 定量享受的政府补助除 外）	220.58	313.74	726.13
除上述各项之外的其他营 业外收入和支出	51.31	-29.26	1,077.06
减：所得税影响额	54.31	69.46	450.40
少数股东权益影响额（税 后）	2.55	37.12	16.46
合计	158.15	169.45	1,334.18

8、盈利能力指标

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
营业利润率	6.22%	3.67%	3.47%
销售净利率	5.92%	3.56%	3.66%
基本每股收益（元/股）	0.0889	0.2453	0.1750
扣非后基本每股收益（元/ 股）	0.0878	0.2441	0.1663
加权平均净资产收益率	4.60%	13.79%	11.22%
扣非后加权平均净资产收 益率	4.55%	13.73%	10.66%

报告期内，标的公司营业利润率和销售净利率逐年增加，盈利能力在逐年增强，同时营业利润率与销售净利率差异不大，说明标的公司净利润主要来源于营业利润，营业外收入对净利润影响较小，无重大依赖。

报告期内，营业利润率分别为3.47%、3.67%和6.22%，营业利润逐年提高除前述毛利率升高的原因之外，还因为报告期内存货跌价损失减少，2016年度、2017年度及2018年1-3月确认存货跌价损失分别为7,793.26万元、9,228.19万元、3,403.89万元。

报告期内，标的公司每股收益及加权平均净资产收益率逐年增加，主要是由于标的公司深化信息化管理，通过信息化降低库存管理成本；对生产线改造升级，提高产品品质，高端产品产出率提升；预判市场形势，利用进口价差等优势提高公司盈利能力。

（七）交易标的报告期财务指标变化较大或报告期财务数据不足以真实、准确、完整反映交易标的经营状况的情况下，反映标的资产经营状况的其他信息

报告期内，标的公司不存在财务指标变化较大或报告期财务数据不足以真实、准确、完整反映其经营状况的情况。

四、本次交易对上市公司的持续经营能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响

（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

根据中天运出具的中天运【2018】阅字第90010号《审阅报告》，本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析如下：

1、本次交易前后上市公司实际及备考盈利情况对比分析

项目	2018年1-3月		变动情况	
	交易前 (合并)	交易后 (备考合并)	变动额	变动率(倍)
营业收入(万元)	5,747.21	242,776.14	237,028.93	41.24
营业成本(万元)	4,292.68	214,912.65	210,619.97	49.06
净利润(万元)	-1,147.99	12,817.27	13,965.26	12.16
归属于上市公司 股东净利润(万 元)	-1,081.73	12,457.97	13,539.70	12.52

续表：

项目	2017年度		变动情况	
	交易前 (合并)	交易后 (备考合并)	变动额	变动率(倍)
营业收入(万元)	31,576.27	1,083,286.93	1,051,710.66	33.31
营业成本(万 元)	24,589.72	992,641.43	968,051.71	39.37
净利润(万元)	-6,125.29	31,136.20	37,261.49	6.08
归属于上市公司 股东净利润(万 元)	-5,409.41	31,901.30	37,310.71	6.90

与交易前相比，2017年度上市公司备考合并营业收入增加105.17亿元，增长33.31倍，归属于上市公司股东的净利润增加3.73亿元，增长6.90倍。2018年1-3月的上市公司备考营业收入增加23.70亿元，增长41.24倍；归属于上市公司股东的净利润增长1.35亿元，增长12.52倍。

本次交易完成前，上市公司收入规模较小且连续亏损，本次交易完成后上市公司的主营业务在原来的基础上增加了粮油贸易业务、粮油储备服务业务、粮油加工业务、物流服务以及技术服务等，在收入规模及盈利能力方面有了根本的提升。交易完成后上市公司能够利用深粮集团在渠道、品牌和产业链上的优势，增强公司的核心竞争力、提升盈利能力和发展空间。

2、交易前后上市公司实际及备考有关资产负债指标分析及上市公司财务安全性

项目	2018年3月31日/2018年1-3月		变动情况	
	交易前 (合并)	交易后 (备考合并)	变动额	变动率(倍)
资产总额(万元)	103,906.01	598,046.53	494,140.52	4.76
负债总额(万元)	8,738.66	186,373.44	177,634.78	20.33
归属于上市公司股东权益(万元)	93,610.33	398,512.13	304,901.80	3.26

续表：

项目	2017年12月31日/2017年度		变动情况	
	交易前 (合并)	交易后 (备考合并)	变动额	变动率(倍)
资产总额(万元)	107,038.62	599,713.06	492,674.44	4.60
负债总额(万元)	10,723.29	202,177.02	191,453.73	17.85
归属于上市公司股东权益(万元)	94,692.06	384,734.37	290,042.31	3.06

与交易前相比，2018年3月末的上市公司备考合并资产总额增加49.41亿元，增长4.76倍；负债总额增加17.76亿，增长20.33倍，归属于母公司所有者权益增加30.49亿，增长3.26倍。2017年末上市公司备考合并资产总额增加49.27亿元，增长4.60倍，负债总额增加19.15亿，增长17.85倍，归属于母公司所有者权益增加29.00亿元，增长3.06倍。

本次交易完成后，深粮集团将优质资产注入上市公司，上市公司整体资产规模有大幅提升，通过上市公司进行资源整合、实现资源优化配置，进一步获得规模效应及业务间的协同效应。

3、交易前后上市公司实际及备考有关偿债能力指标分析

项目	2018年3月31日		2017年12月31日	
	交易前 (合并)	交易后 (备考合并)	交易前 (合并)	交易后 (备考合并)
资产负债率(合并)	8.41%	31.16%	10.02%	33.71%
流动比率	6.85	2.67	5.67	2.40

速动比率	4.54	0.67	3.85	0.49
------	------	------	------	------

交易完成前上市公司2017年末及2018年3月资产负债率为10.02%、8.41%，交易完成后资产负债率上升至33.71%、31.16%，流动比率由5.67、6.85下降至2.40、2.67，速动比率由3.85、4.54下降至0.49、0.67。本次交易完成后，资产负债率虽然大幅提升但是整体仍处于较低水平，同时流动比率及速动比率虽有所下降，亦处于合理区间。

本次交易完成前后，上市公司已获得未使用银行授信额度由0.25亿元上升至41.44亿元，大额银行授信额度能够有效保障的上市公司财务安全。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易后的整合计划

本次交易完成后，上市公司没有对全资子公司深粮集团及其下属公司的业务、资产、财务、人员、机构进行重大整合的计划。

2、拟执行的发展计划对上市公司未来发展前景的影响

本次交易完成后，上市公司的主营业务将在原有业务基础上增加以粮油为基础的贸易、储备服务、加工、物流服务以及技术服务等，有利于上市公司利用深粮集团在渠道、品牌和产业链上的优势，增强公司的核心竞争力、提升盈利能力和发展空间。

（1）粮油供应链物流园区建设

未来两年公司将大力开展粮油供应链物流园区建设，包括深粮东北粮食基地以及深粮东莞粮食物流园区建设项目。

东北粮食基地项目建成后将有效利用东北地区气候环境优异、粮食和土地资源丰富、人工和运营成本低、运输周期较短等有利条件，建立产地储备，并在产地建立集生产、收购、仓储、加工、研发、物流、销售的粮食一体化基地，能够

为深粮集团各项粮食业务提供稳定的粮源支持和物流保障，降低粮食物流成本、提高集团整体经济效益。同时项目依托深粮集团在南方销区构建的粮食销售网络和粮食供应链服务体系，探索经俄罗斯远东地区的跨境水路物流模式，降低物流成本，提高物流效率，提升东北粮食产品的市场竞争力，进而实现销区和产区市场的协调合作。

深粮东莞粮食物流园区项目充分利用了深莞沿海、沿江地理优势，以及东莞麻涌土地投资成本优势和粮食物流加工产业集聚优势，有助于深粮集团进一步完善粮食物流基础设施，提高粮食存储、接卸和加工能力，保障深圳乃至广州、东莞等华南地区的粮食安全。项目将集粮油码头、中转储备、检测加工、配送保税、市场交易五大功能于一体，实现粮食、电子商务、物流等行业的交流融合，打造出理念先进、功能完善的现代化粮食流通服务体系。该项目的建成实施将推动深粮集团粮食产业链的一体化营运，提高营运效率，降低物流成本，发挥规模经营的优势，提高经营效益。

（2）大宗商品交易平台建设

随着东北粮食基地、东莞粮食物流园区的建设完成，标的公司粮食商品供应链体系链条将得到进一步延伸拓展，标的公司拟通过进一步完善大宗商品交易平台的功能和服务，使大宗粮食交易业务实现平台化、标准化、透明化运作。交易平台拟将商流、物流、信息流高效整合，提高流通效率，为内部经营单位、供应商及客户提供现货买卖，提供融资、物流、质检、交易信息等服务。大宗商品交易平台拟实现功能包括：

i、交易服务：为标的公司内部单位、粮食产区粮库、国内贸易商、国际粮商、饲料厂等提供个性化交易服务；

ii、交收服务：协助交易商办理提货和结算工作，与储备粮轮换业务结合，与交易商战略合作，为上游粮库或贸易商提供销区库存；为下游饲料厂或贸易商提供库存管理服务。

iii、物流服务：与全国重要的粮食运输港口结成战略联盟体系，以指定交收

仓库为节点，为交易商提供以铁陆海联运为主的粮食物流配送服务，以集装箱为突破口，开展港到门、门到门的配送业务。

iv、信息和金融服务：通过信息采集系统，分析专业数据，为粮商提供具有指导性的信息资讯，为鼓励粮商积极参与平台交易，配套提供融资结算服务。

大宗商品交易平台多品种交易稳定运行后，标的公司将探索提供全方位的物流、融资等供应链服务，及时解决企业面临的资金短缺、物流配送问题，改善粮食物流市场的融资环境，打造华南区域粮食交易具有影响力的信息中心、价格中心和交易中心。

（三）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

1、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

项目	2018年3月31日/2018年1-3月		2017年12月31日/2017年度	
	交易前 (合并)	交易后 (备考合并)	交易前 (合并)	交易后 (备考合并)
每股收益（元/股）	-0.0218	0.1081	-0.1089	0.2768
加权平均净资产收益率	-1.15%	3.19%	-5.46%	8.55%

本次交易完成后将不会摊薄上市公司当年每股收益。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

截至目前，上市公司暂无在本次交易后新增对标的公司未来资本性支出的计划。

3、本次交易职工安置方案与执行情况及其对上市公司的影响

本次交易不涉及职工安置。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易对价为上市公司新增股份，涉及的现金支出主要为聘请独立财务顾问、法律顾问、审计机构及评估机构所产生的中介服务费用，该部分金额较小，对上市公司现金流影响较小。

第九章 财务会计信息

一、标的公司模拟财务报表

（一）审计意见

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)对深粮集团编制的 2018 年 3 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的模拟合并及母公司资产负债表，2018 年 1-3 月、2017 年度、2016 年度模拟合并及母公司的利润表、模拟合并及母公司现金流量表、模拟合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注进行了审计，并出具了中天运【2018】审字第 91082 号《模拟审计报告》，审计意见为“我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深粮集团 2018 年 3 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的模拟合并及母公司财务状况以及 2018 年 1-3 月、2017 年度、2016 年度模拟合并及母公司经营成果和模拟合并及母公司现金流量。”

（二）财务报表

1、模拟财务报表编制基础

深粮集团模拟财务报表编制基础详见本报告书“第三章 交易标的”之“十三、深粮集团会计政策及相关会计处理”之“（六）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况变化原因”。

2、模拟合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	406,995,940.23	388,478,038.88	401,006,755.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
衍生金融资产			
应收票据	2,382,384.50	658,942.50	732,025.50
应收账款	288,765,431.60	116,534,732.10	159,149,104.46
预付款项	121,239,793.58	123,117,533.93	41,929,947.46
应收利息			
应收股利			
其他应收款	64,298,637.43	67,843,484.95	61,117,386.17
存货	2,525,311,211.59	2,783,161,703.37	2,426,693,684.66
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	77,060,434.01	70,637,453.70	59,052,795.91
流动资产合计	3,486,053,832.94	3,550,431,889.43	3,149,681,699.43
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	41,975,847.58	30,506,541.89	27,188,361.46
投资性房地产	318,760,388.11	286,303,404.41	291,010,508.28
固定资产	740,558,404.98	744,226,992.87	237,345,875.51
在建工程	98,086,679.30	71,567,333.17	356,610,906.62
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	222,758,808.90	214,305,896.02	203,321,177.13
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5,535,618.23	6,027,192.14	7,569,855.95

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
递延所得税资产	43,781,310.64	41,946,629.51	36,044,452.45
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,471,457,057.74	1,394,883,990.01	1,159,091,137.40
资产总计	4,957,510,890.68	4,945,315,879.44	4,308,772,836.83
流动负债：			
短期借款	159,800,000.00	159,800,000.00	61,891,004.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	588,943,567.52	624,811,554.26	617,843,009.99
预收款项	142,581,928.58	181,393,016.59	217,964,051.21
应付职工薪酬	64,982,370.50	103,350,977.72	84,411,876.18
应交税费	25,670,594.72	13,181,140.14	5,267,486.97
应付利息	2,324,033.81	1,571,297.90	908,208.33
应付股利			
其他应付款	170,493,165.76	258,973,342.24	134,365,780.74
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	40,642,777.63	40,642,777.63	19,630,000.00
其他流动负债	219,151,968.63	219,151,968.63	215,377,766.64
流动负债合计	1,414,590,407.15	1,602,876,075.11	1,357,659,184.74
非流动负债：			
长期借款	243,389,990.83	195,647,403.88	217,433,188.26
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
专项应付款	16,139,847.03	16,126,357.76	19,195,963.80
预计负债			
递延收益	87,005,536.44	87,611,383.45	88,018,497.26
递延所得税负债	12,189,570.39	12,276,089.92	12,567,077.19
其他非流动负债			
非流动负债合计	358,724,944.69	311,661,235.01	337,214,726.51
负债合计	1,773,315,351.84	1,914,537,310.12	1,694,873,911.25
所有者权益：			
实收资本	1,530,000,000.00	1,530,000,000.00	1,530,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	336,167,154.34	322,966,665.85	269,052,792.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	67,689.54	70,395.63	-
盈余公积	253,050,803.16	245,309,031.12	220,182,033.38
未分配利润	948,842,362.13	820,620,884.81	531,362,027.49
归属于母公司所有者权益合计	3,068,128,009.17	2,918,966,977.41	2,550,596,853.80
少数股东权益	116,067,529.67	111,811,591.91	63,302,071.78
所有者权益合计	3,184,195,538.84	3,030,778,569.32	2,613,898,925.58
负债和所有者权益总计	4,957,510,890.68	4,945,315,879.44	4,308,772,836.83

3、模拟合并利润表

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、营业总收入	2,370,289,322.43	10,517,106,582.38	7,219,644,522.22
其中：营业收入	2,370,289,322.43	10,517,106,582.38	7,219,644,522.22

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
二、营业总成本	2,224,030,836.07	10,143,074,267.00	6,969,564,781.02
其中：营业成本	2,105,867,269.51	9,679,945,951.41	6,614,296,640.96
税金及附加	2,212,078.43	7,606,612.34	6,543,343.67
销售费用	62,243,276.02	235,550,613.31	167,334,109.60
管理费用	20,478,557.97	128,730,474.33	109,372,925.13
财务费用	-975,602.23	-1,641,912.06	-6,737,491.52
资产减值损失	34,205,256.37	92,882,527.67	78,755,253.18
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-” 号填列）	-530,694.31	8,818,180.43	572,519.20
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益			
资产处置收益（损失以 “-”号填列）	-568,808.26	-84,425.54	-21,468.72
其他收益	2,205,847.01	3,137,362.54	
三、营业利润（亏损以 “-”号填列）	147,364,830.80	385,903,432.81	250,630,791.68
加：营业外收入	604,205.99	2,700,456.69	20,488,214.36
减：营业外支出	91,121.45	2,993,078.49	2,456,293.06
四、利润总额（亏损总额 以“-”号填列）	147,877,915.34	385,610,811.01	268,662,712.98
减：所得税费用	7,658,728.21	10,858,872.40	4,349,164.94
五、净利润（净亏损以 “-”号填列）	140,219,187.13	374,751,938.61	264,313,548.04
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏 损以“-”号填列）	140,219,187.13	374,751,938.61	264,313,548.04
2. 终止经营净利润（净亏 损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分 类：			
1. 少数股东损益（净亏损 以“-”号填列）	4,255,937.76	-490,479.87	-3,450,527.40
2. 归属于母公司股东的 净利润（净亏损以“-” 号填列）	135,963,249.37	375,242,418.48	267,764,075.44
六、其他综合收益的税后 净额			

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	140,219,187.13	374,751,938.61	264,313,548.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	135,963,249.37	375,242,418.48	267,764,075.44
归属于少数股东的综合收益总额	4,255,937.76	-490,479.87	-3,450,527.40

4、模拟合并现金流量表

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,222,477,073.18	10,932,823,514.63	7,670,949,429.05
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	14,346,986.54	141,714,589.24	164,741,591.17

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
经营活动现金流入小计	2,236,824,059.72	11,074,538,103.87	7,835,691,020.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,906,542,310.34	10,544,004,670.90	7,500,992,085.37
支付给职工以及为职工支付的现金	64,285,953.21	145,383,373.91	110,576,672.19
支付的各项税费	8,998,671.59	51,596,282.23	16,715,536.21
支付其他与经营活动有关的现金	155,068,671.35	233,808,109.09	169,839,730.06
经营活动现金流出小计	2,134,895,606.49	10,974,792,436.13	7,798,124,023.83
经营活动产生的现金流量净额	101,928,453.23	99,745,667.74	37,566,996.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			3,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	201,030.95	2,938,081.89	5,882,885.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	9,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	201,030.95	11,938,081.89	8,882,885.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	118,232,323.62	195,770,065.88	282,889,021.57
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,000,000.00	3,500,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	130,232,323.62	199,270,065.88	282,889,021.57
投资活动产生的现金流量净额	-130,031,292.67	-187,331,983.99	-274,006,135.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		49,000,000.00	22,050,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		49,000,000.00	22,050,000.00
取得借款收到的现金	47,742,586.95	264,756,993.25	178,312,852.55

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	47,742,586.95	313,756,993.25	200,362,852.55
偿还债务支付的现金		167,621,004.68	440,343,282.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,122,609.40	76,066,137.17	49,521,349.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	3,122,609.40	243,687,141.85	489,864,632.43
筹资活动产生的现金流量净额	44,619,977.55	70,069,851.40	-289,501,779.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,000,763.24	4,987,748.46	-51,352.57
五、现金及现金等价物净增加额	18,517,901.35	-12,528,716.39	-525,992,271.99
加：期初现金及现金等价物余额	388,478,038.88	401,006,755.27	926,999,027.26
六、期末现金及现金等价物余额	406,995,940.23	388,478,038.88	401,006,755.27

5、模拟母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	345,587,041.03	335,616,805.56	360,872,712.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	168,457,502.84	11,123,831.86	10,529,407.61
预付款项	807,318.76	7,256,132.08	2,579,605.34
应收利息			
应收股利			

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应收款	1,418,618,158.38	1,593,701,571.20	1,217,945,082.15
存货	522,727,740.09	514,349,348.16	423,219,779.32
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,513,957.20	1,513,948.96	24,825.01
流动资产合计	2,457,711,718.30	2,463,561,637.82	2,015,171,412.04
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	376,437,444.99	376,968,139.30	318,649,958.87
投资性房地产	150,392,583.90	118,949,577.43	114,222,595.25
固定资产	56,394,498.17	53,692,650.85	55,675,067.25
在建工程	4,029,786.15	4,029,786.15	13,594,664.25
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	12,766,306.84	13,061,275.81	14,118,793.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	711,701.14	744,902.11	609,596.99
递延所得税资产	27,443,504.97	26,449,529.68	26,614,796.31
其他非流动资产			
非流动资产合计	628,175,826.16	593,895,861.33	543,485,472.34
资产总计	3,085,887,544.46	3,057,457,499.15	2,558,656,884.38
流动负债：			
短期借款			1,892,884.40

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	42,538,275.53	62,459,923.64	61,174,212.79
预收款项	15,017,413.98	31,603,582.74	12,424,152.71
应付职工薪酬	32,669,349.07	50,520,401.73	44,852,218.58
应交税费	15,491,816.48	7,663,530.83	1,997,540.59
应付利息			575.43
应付股利			
其他应付款	23,885,577.33	26,404,021.42	27,342,817.28
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	214,097,328.54	214,097,343.39	204,825,341.10
流动负债合计	343,699,760.93	392,748,803.75	354,509,742.88
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
专项应付款	16,139,847.03	16,126,357.76	19,195,963.80
预计负债			
递延收益	655,000.00	655,000.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,794,847.03	16,781,357.76	19,195,963.80
负债合计	360,494,607.96	409,530,161.51	373,705,706.68

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,530,000,000.00	1,530,000,000.00	1,530,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	263,810,859.27	256,093,421.99	224,467,161.94
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	253,050,803.16	245,309,031.12	220,182,033.38
未分配利润	678,531,274.07	616,524,884.53	210,301,982.38
所有者权益（或股东权益）合计	2,725,392,936.50	2,647,927,337.64	2,184,951,177.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,085,887,544.46	3,057,457,499.15	2,558,656,884.38

6、模拟母公司利润表

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、营业收入	385,129,137.56	1,415,419,974.45	1,143,217,489.72
减：营业成本	309,284,865.75	1,148,354,525.26	951,989,377.02
税金及附加	795,530.27	3,317,405.85	3,412,895.12
销售费用	5,051,150.03	34,455,972.44	37,768,343.03
管理费用	9,297,072.87	62,661,206.31	54,680,247.79
财务费用	-23,600,731.90	-77,572,966.32	-49,169,919.08
资产减值损失	9,540,430.06	25,693,466.02	26,226,274.03
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-” 号填列）	-530,694.31	8,018,180.43	572,519.20
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益			

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	74,230,126.17	226,528,545.32	118,882,791.01
加：营业外收入	659,432.71	601,148.16	15,494,180.42
减：营业外支出	561,574.12	2,508,605.99	2,364,892.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	74,327,984.76	224,621,087.49	132,012,079.05
减：所得税费用	4,579,823.18	4,557,149.87	-4,065,982.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	69,748,161.58	220,063,937.62	136,078,061.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	69,748,161.58	220,063,937.62	136,078,061.69
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额	69,748,161.58	220,063,937.62	136,078,061.69

7、模拟母公司现金流量表

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	217,092,194.81	1,482,495,449.94	1,244,798,424.39
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	197,537,844.65	81,851,268.13	80,827,416.89
经营活动现金流入小计	414,630,039.46	1,564,346,718.07	1,325,625,841.28
购买商品、接受劳务支付的现金	329,974,356.43	1,254,447,670.27	1,009,832,489.72
支付给职工以及为职工支付的现金	26,288,164.26	65,374,739.08	54,715,989.96
支付的各项税费	136,125.01	2,318,670.84	3,710,536.97
支付其他与经营活动有关的现金	12,016,200.04	148,991,978.33	404,249,987.91
经营活动现金流出小计	368,414,845.74	1,471,133,058.52	1,472,509,004.56
经营活动产生的现金流量净额	46,215,193.72	93,213,659.55	-146,883,163.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		8,200,000.00	3,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	186,147.59	2,099,815.95	833,951.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	186,147.59	10,299,815.95	3,833,951.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38,487,264.74	12,686,252.55	14,922,171.74
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		58,500,000.00	22,950,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
投资活动现金流出小计	38,487,264.74	71,186,252.55	37,872,171.74
投资活动产生的现金流量净额	-38,301,117.15	-60,886,436.60	-34,038,220.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			1,892,884.40
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	-	-	1,892,884.40
偿还债务支付的现金			343,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		62,750,023.25	34,060,936.24
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	-	62,750,023.25	377,060,936.24
筹资活动产生的现金流量净额	-	-62,750,023.25	-375,168,051.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,056,158.90	5,166,893.25	-342,457.58
五、现金及现金等价物净增加额	9,970,235.47	-25,255,907.05	-556,431,893.18
加：期初现金及现金等价物余额	335,616,805.56	360,872,712.61	917,304,605.79
六、期末现金及现金等价物余额	345,587,041.03	335,616,805.56	360,872,712.61

二、上市公司的备考财务报表

（一）审阅意见

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)对上市公司编制的2018年3月31日、2017年12月31日备考合并资产负债表，2018年1-3月、2017年度备考合并利润表以及备考财务报表附注进行了审阅，并出具了中天运【2018】阅字第90010号《审阅报告》，审阅意见为“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信贵公司备考合并财务报表没有按照企业会计准则的规定和后附备考财务报表附注四所述的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映贵公司2018年

3月31日、2017年12月31日的备考财务状况以及2018年1-3月、2017年度的备考经营成果。”

（二）财务报表

1、备考资产负债表

单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	648,963,762.67	644,439,689.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,442,281.49	1,599,668.20
衍生金融资产		
应收票据	2,382,384.50	658,942.50
应收账款	352,186,718.02	189,617,554.67
预付款项	125,080,528.74	134,904,966.75
应收利息		
应收股利		
其他应收款	78,228,183.22	79,749,990.56
存货	2,689,458,088.70	2,938,467,812.31
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	79,590,727.09	73,395,948.69
流动资产合计	3,977,332,674.43	4,062,834,572.97
非流动资产：		
可供出售金融资产	57,500.00	57,500.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	47,134,144.74	35,755,171.55
投资性房地产	337,043,765.57	304,704,679.44

项目	2018年3月31日	2017年12月31日
固定资产	1,042,115,999.44	1,051,034,450.33
在建工程	98,328,662.18	71,702,252.08
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产	414,348.19	416,771.28
油气资产		
无形资产	408,373,874.17	401,627,142.45
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	15,847,003.03	17,163,959.94
递延所得税资产	53,175,525.56	51,350,039.53
其他非流动资产	641,797.08	484,108.52
非流动资产合计	2,003,132,619.96	1,934,296,075.12
资产总计	5,980,465,294.39	5,997,130,648.09
流动负债：		
短期借款	159,800,000.00	169,800,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	612,613,043.20	648,357,628.41
预收款项	147,599,004.78	184,259,305.20
应付职工薪酬	75,772,871.62	117,736,310.62
应交税费	30,170,897.20	19,786,326.58
应付利息	2,324,033.81	1,571,297.90
应付股利	2,909,182.74	2,909,182.74
其他应付款	200,478,531.81	291,786,280.85
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	40,642,777.63	40,642,777.63

项目	2018年3月31日	2017年12月31日
其他流动负债	219,151,968.63	219,151,968.63
流动负债合计	1,491,462,311.42	1,696,001,078.56
非流动负债：		
长期借款	243,389,990.83	195,647,403.88
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款	16,139,847.03	16,126,357.76
预计负债		
递延收益	99,366,201.95	100,474,523.26
递延所得税负债	13,376,003.18	13,520,836.95
其他非流动负债		
非流动负债合计	372,272,042.99	325,769,121.85
负债合计	1,863,734,354.41	2,021,770,200.41
所有者权益：		
归属于母公司股东权益合计	3,985,121,266.29	3,847,343,740.29
少数股东权益	131,609,673.69	128,016,707.39
所有者权益合计	4,116,730,939.98	3,975,360,447.68
负债和所有者权益总计	5,980,465,294.39	5,997,130,648.09

2、备考利润表

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度
一、营业总收入	2,427,761,440.54	10,832,869,290.73
减：营业成本	2,149,126,473.72	9,926,414,257.40
税金及附加	3,074,518.28	13,109,275.62
销售费用	71,154,080.24	279,632,749.65
管理费用	37,948,316.73	205,279,822.35

项目	2018年1-3月	2017年度
财务费用	-1,422,796.04	-3,334,538.39
资产减值损失	34,165,124.29	99,926,004.46
加：公允价值变动收益	-157,386.71	-1,651,270.40
投资收益	-621,026.81	11,215,274.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益	-584,836.45	-134,625.67
其他收益	2,892,050.00	5,314,617.40
二、营业利润	135,244,523.35	326,585,715.78
加：营业外收入	604,809.99	3,224,702.38
减：营业外支出	101,173.09	7,615,063.55
三、利润总额	135,748,160.25	322,195,354.61
减：所得税费用	7,575,450.36	10,833,395.87
四、净利润	128,172,709.89	311,361,958.74
（一）按经营持续性分类		
持续经营净利润	128,172,709.89	311,361,958.74
终止经营净利润		
（二）按所有权归属分类		
归属于母公司股东的净利润	124,579,743.60	319,013,022.86
少数股东损益	3,592,966.29	-7,651,064.12
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	128,172,709.89	311,361,958.74
归属于母公司股东的综合收益总额	124,579,743.60	319,013,022.86
归属于少数股东的综合收益总额	3,592,966.29	-7,651,064.12

第十章 同业竞争和关联交易

一、本次交易对同业竞争的影响

（一）本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间同业竞争的情况

本次交易前，公司的第一大股东为农产品，控股股东为福德资本，实际控制人为深圳市国资委，公司主要从事以茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务，公司与福德资本及其子公司农产品和深粮集团不存在同业竞争。

本次交易完成后，深粮集团将成为公司的全资子公司，福德资本仍为公司的控股股东、深圳市国资委仍为公司的实际控制人，公司主营业务在茶及天然植物精深加工为主的食品原料（配料）生产、研发和销售业务维持不变的基础上，增加粮油储备、粮油贸易、粮油加工等粮油流通及粮油储备服务业务。公司与福德资本及其子公司农产品仍不会产生同业竞争。

（二）本次交易对同业竞争的影响

本次交易拟通过发行股份方式收购福德资本持有的深粮集团 100% 股权，本次交易完成后，上市公司的主营业务将变更为以粮油为基础，集贸易、储备服务、加工销售、物流服务、技术服务等为一体的综合业务。除深粮集团外，福德资本下属公司无以从事粮油为主营业务的公司，因此，本次交易不会致使上市公司与其关联企业之间产生同业竞争。

（三）避免同业竞争的措施

为了从根本上避免和消除福德资本及其下属企业与本次重组完成后的深深宝存在的同业竞争和可能产生的同业竞争，福德资本承诺如下：

“① 截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制的其他企业未从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动，并保证将来也不会从事或促使本公司所控制的企业从事任何在商业上对上市公司及其下属公司构成直接或间接同业竞争的业务或活动；

② 如本公司及本公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害；

③ 如因上市公司及其下属公司业务发展或延伸导致其主营业务与本公司及本公司控制的其他企业发生同业竞争或可能发生同业竞争，本公司及本公司控制的其他企业将视具体情况采取如下可行措施以避免与上市公司相竞争：

- a. 停止与上市公司构成竞争或可能构成竞争的业务；
- b. 将相竞争的业务及资产以公允价格转让给上市公司；
- c. 将相竞争的业务转让给无关联的第三方；
- d. 其他有利于维护上市公司权益的方式；

④ 本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将在损失确定后赔偿上市公司由此遭受的损失；

⑤ 上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。”

二、本次交易前，标的公司自身的关联交易情况

根据中天运出具的中天运【2018】审字第 91082 号《模拟审计报告》，2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-3 月深粮集团关联方和关联交易情况如下：

（一）本企业的母公司情况

福德资本为深粮集团母公司，福德资本的基本情况详见“第二章 交易各方”之“二、交易对方基本情况”之“（一）深圳市福德国有资本运营有限公司”。

深粮集团的最终控制方为：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）本企业的子公司情况

深粮集团子公司基本情况详见“第三章 交易标的”之“一、基本情况”之“（二）深粮集团下属公司”。

（三）本企业联营企业情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	对联营企业投资的会计处理方法
珠海恒兴饲料实业有限责任公司（以下简称珠海恒兴）	珠海	珠海	水产饲料、禽兽饲料	40	40	权益法
深圳市多禧股权投资基金管理有限公司	深圳	深圳	受托管理股权投资基金	35	35	权益法
深圳市深远数据技术有限公司	深圳	深圳	信息系统设计、软件开发	40	40	权益法
深粮智能物联股权投资基金（深圳）合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	股权投资、投资咨询	49.02	-	权益法

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
深圳市农产品股份有限公司	同受最终控制方控制	
深圳市深宝实业股份有限公司	同受最终控制方控制	
湛江海田水产饲料有限公司	同受最终控制方控制	
泰中农业有限公司	同受最终控制方控制	

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
东莞市果菜副食交易市场有限公司	控股子公司少数股东	东莞深粮物流公司股东

（五）关联交易情况

1、关联租赁

深粮集团作为承租方向农产品承租深圳布吉农产品中心批发市场档位（住宅），租期为五十年，深粮集团已经全款付清租赁费用。关联租赁情况详见“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“4、房屋建筑物”之“（4）租赁房屋建筑物”。

2、关联担保

深粮集团为子公司提供担保及东莞市果菜副食交易市场有限公司为东莞市物流有限公司提供担保情况详见“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（三）对外担保情况”。

（六）关联方应收应付款项

应收项目

单位：元

项目名称	关联方	2018年3月31日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	湛江海田水产饲料有限公司	40,898,011.31	
其他应收款	泰中农业有限公司	3,707,930.42	3,707,930.42

（续上表）

项目名称	关联方	2017年12月31日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	湛江海田水产饲料有限公司	40,589,207.05	
其他应收款	泰中农业有限公司	3,707,930.42	3,707,930.42

（续上表）

项目名称	关联方	2016年12月31日	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	湛江海田水产饲料有限公司	42,276,700.25	
其他应收款	泰中农业有限公司	3,707,930.42	3,707,930.42

截至2018年3月31日标的公司其他应收关联方往来余额为4,460.59万元，其中应收关联方湛江海田4,089.80万元、泰中农业370.79万元。上述关联方原系深粮集团子公司，因本次重组将主业停止经营的下属公司剥离至福德资本，形成关联关系并被动形成应收关联方款项，不具备关联方主动占用标的公司资金的主观意图。同时，福德资本承诺“福德资本作为深粮集团以及湛江海田和泰中农业的控股股东，已经督促湛江海田和泰中农业尽快向深粮集团归还上述款项，并承诺，如果在本次重组深粮集团股权交割至深深宝之前，湛江海田和泰中农业仍存在没有归还的上述全部或部分款项，福德资本将替湛江海田和泰中农业承担归还义务，向深粮集团归还湛江海田和泰中农业尚未归还的款项。”

截至本报告书出具日，深粮集团已经收回上述应收关联方往来款。

三、本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间关联交易的情况

（一）本次交易前后关联方变化情况

本次交易前，公司的第一大股东为农产品，控股股东为福德资本，实际控制人为深圳市国资委。公司的主要关联方包括福德资本、福德资本控制的农产品和深粮集团、以及公司的子公司和联营、合营企业。本次交易完成后，福德资本仍为公司的控股股东，福德资本下属控制企业并未发生变化，且深粮集团将成为公司的全资子公司，除此之外，公司的主要关联方不会发生变化。

（二）本次交易前后关联交易变化情况

本次交易前，公司与深粮集团的交易为关联交易。本次交易后，深粮集团将成为公司的全资子公司，公司与深粮集团的交易将会进行内部抵消，但与此同时，深粮集团与福德资本等关联方之间的交易为公司新增加的关联交易。深粮集团与福德资本等关联方之间的关联交易主要是深粮集团与福德资本控制的农产品之间尚在履行的租用批发市场档位（住宅）协议，深粮集团作为承租方向农产品承租深圳布吉农产品中心批发市场档位（住宅），租期为五十年，深粮集团已经全款付清租赁费用。此外，深粮集团部分资产剥离至福德资本后，可能将与福德资本另行协商签署委托运营协议，约定运营收益分成，该事项将可能成为新增加的关联交易。

本次交易前后公司的关联交易情况如下：

1、本次交易前的关联交易

根据《上市公司信息披露管理办法》、《企业会计准则》、《上市规则》等相关规定，本次交易完成前 2015 年至 2018 年 3 月上市公司的主要关联方和关联交易情况如下：

（1）本次交易前上市公司母公司情况

本次交易前，本公司的第一大股东为农产品，农产品基本情况如下：

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)

深圳市农产品股份有限公司	深圳	开发、建设、经营、管理农产品批发市场，经营市场租售业务等	169,696.41	19.09	19.09
--------------	----	------------------------------	------------	-------	-------

本公司控股股东为福德资本，福德资本的基本情况详见“第二章 交易各方”之“二、交易对方基本情况”之“（一）深圳市福德国有资本运营有限公司”。

本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

（2）本次交易前上市公司的子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市深宝华城科技有限公司	深圳市	深圳市	制造业	100.00		设立
婺源县聚芳永茶叶有限公司	上饶市	上饶市	制造业	100.00		设立
深圳市深宝三井食品饮料发展有限公司	惠州市	深圳市	制造业	100.00		设立
惠州深宝科技有限公司	惠州市	惠州市	综合	100.00		设立
深圳市深宝物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	100.00		设立
深圳市深宝工贸有限公司	惠州市	深圳市	商贸批发	100.00		设立
杭州聚芳永控股有限公司	杭州市	杭州市	综合	100.00		设立
深圳市深宝技术中心有限公司	深圳市	深圳市	技术开发、咨询、转让	100.00		设立
杭州福海堂茶叶生态科技有限公司	杭州市	杭州市	茶叶种植、生产与销售		100.00	收购
杭州春拾网络科技有限公司	杭州市	杭州市	商贸批发		100.00	设立
深圳市深深宝投资有限公司	深圳市	深圳市	投资管理	100.00		设立
深圳深深宝茶文化商业管理有限公司	深圳市	深圳市	商贸		100.00	设立
杭州聚芳永商贸有限公司	杭州市	杭州市	商贸批发		60.00	设立
云南深宝普洱茶供应链管理有限公司	普洱市	普洱市	商贸批发	100.00		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
惠州深宝食品有限公司	深圳市	深圳市	商贸批发	100.00		设立
武夷山深宝岩茶有限公司	武夷山市	武夷山市	制造业	100.00		设立
云南普洱茶交易中心股份有限公司	普洱市	普洱市	服务业	55.00		设立
深圳市深宝茶行有限公司	深圳市	深圳市	商贸		100.00	设立
杭州福海堂餐饮管理有限公司	杭州市	杭州市	餐饮业		100.00	设立

2015 年至 2018 年 3 月报告期内，本公司存在的其他子公司情况如下：

①福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司（以下简称“深宝裕兴”），2012 年由本公司之子公司杭州聚芳永控股有限公司（以下简称“杭州聚芳永”）、福建省武夷山市裕兴茶叶有限公司、兴九茶有限公司三方共同出资设立。2016 年 9 月分立成两家公司，分立后杭州聚芳永新设武夷山深宝岩茶有限公司。

②深宝盛源（北京）食品有限公司（以下简称“深宝盛源”），2015 年 1 月由本公司之子公司深圳市深宝华城科技有限公司（以下简称“深宝华城”）、北京御鼎盛源商贸有限公司共同出资设立。2015 年 12 月 31 日深宝华城与北京御鼎盛源商贸有限公司签订股权转让协议，深宝华城将其持有的深宝盛源（北京）食品有限公司 51% 的股权以人民币 382.50 万元的价格转让给北京御鼎盛源商贸有限公司。2016 年 5 月 11 日，深宝盛源（北京）食品有限公司股权信息变更已完成。

③深圳市易达祥置业有限公司（以下简称“易达祥”），2016 年 5 月由本公司及本公司之子公司杭州聚芳永控股有限公司、惠州深宝科技有限公司（以下简称“惠州深宝科技”）三方共同出资设立。2016 年 12 月 2 日，本公司及杭州聚芳永、惠州深宝科技三方联合将其持有的易达祥合计 100% 的股权以及人民币 2,650 万元的债权，通过深圳联合产权交易所竞价交易方式作价人民币 20,210.74 万元（其中股权转让价款为人民币 17,560.74 万元，代偿债务金额为

人民币 2,650 万元）转让给深圳市禾联益投资有限公司。2016 年 12 月 26 日，深圳市易达祥置业有限公司股权工商信息变更已完成。

④深圳深宝（辽源）实业公司，该公司设立已久，一直未正常营业，工商部门已吊销营业执照，本公司对该公司的长期股权投资已全额计提减值准备。该公司财务报表未纳入合并报表范围。

（3）本次交易前上市公司合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注
				直接	间接	
常州深宝茶仓电子商务有限公司	常州市	常州市	制造业	33.00		
深圳市深宝妈喃生物科技有限公司	惠州市	惠州市	制造业		51.00	注 1
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	深圳市	深圳市	餐饮业		51.00	注 2
广州深宝门道茶业有限公司	广州市	广州市	零售业	45.00		

注 1：该公司由本公司之子公司惠州深宝科技有限公司与广州申光生物科技有限责任公司共同出资成立。根据 2014 年 3 月 28 日双方签订的承包合同，惠州深宝科技有限公司不具有该公司的管理权，故按权益法进行核算，未纳入合并范围。

注 2：该公司由本公司之子公司深圳深深宝茶文化商业管理有限公司（以下简称“深宝茶文化”）与深圳市工夫百味投资有限公司共同出资设立。根据该公司章程规定，董事会决议的表决，实行一人一票。到会的董事应当超过全体董事人数的 2/3，并且是在参会董事全体同意的前提下董事会的决议才有效。本公司在深圳市食出茗门餐饮管理有限公司的董事会占 3/5 的表决权，无法达成控制，故按权益法进行核算，未纳入合并范围。

（4）本次交易前上市公司其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市投资管理公司	本公司原第一大股东
深圳市投资控股有限公司	本公司原第二大股东
深圳农地美投资管理有限公司*注 1	子公司深宝茶文化之原少数股东
福建省武夷山市裕兴茶业有限公司*注 2	原控股子公司深宝裕兴之少数股东
北京御鼎盛源商贸有限公司*注 3	原控股子公司深宝盛源之少数股东
深圳市果菜贸易有限公司	农产品之全资子公司

深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司	农产品之全资子公司
---------------------	-----------

注 1：2017 年 8 月，深圳农地美投资管理有限公司将其持有的深宝茶文化 35% 股权转让给本公司之子公司深圳深深宝茶文化商业管理有限公司，转让后其不再持有深宝茶文化股权，不再是公司关联方。

注 2：2016 年 9 月，深宝裕兴分立，分立后福建省武夷山市裕兴茶业有限公司不再是公司关联方。

注 3：2015 年 1 月，深宝盛源设立。2015 年 12 月深宝华城将其持有的深宝盛源 51% 股权转让给北京御鼎盛源商贸有限公司，2016 年 5 月深宝盛源办理完股权工商信息变更手续，故北京御鼎盛源商贸有限公司为公司关联方的时间为 2015 年 1 月至 2016 年 5 月深宝盛源工商信息办理变更完毕前。

（5）本次交易前上市公司关联交易情况

本次交易完成前 2015 年至 2018 年 3 月上市公司存在控制关系且已纳入上市公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵消。其他主要关联交易情况（其中 2018 年 1-3 月数据未经审计）如下：

①销售商品、提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年 1-3 月发生额	2017 年发生额	2016 年发生额	2015 年发生额
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	活动服务收入	288.00	39,105.00	842,650.00	347,876.17
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	茶制品销售		11,222.23	30,304.24	
深圳市农产品股份有限公司	茶叶销售		48,028.38		276,893.16
深圳市果菜贸易有限公司	茶叶销售		2,794.87		
深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司	茶叶销售		13,974.36		
云南普洱茶交易中心股份有限公司	茶叶销售				27,664.96
深圳农地美投资管理有限公司	茶制品销售				14,425.64
合计		288.00	115,124.84	872,954.24	666,859.93

②购买商品、接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2018年1-3月发生额	2017年发生额	2016年发生额	2015年发生额
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	原材料采购		927.50		
北京御鼎盛源商贸有限公司	茶制品采购				3,912,056.82
福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司	原材料采购				
合计		-	927.50	-	3,912,056.82

③关联租赁情况

本公司作为出租方

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	2018年1-3月确认的租赁收入	2017年确认的租赁收入	2016年确认的租赁收入	2015年确认的租赁收入
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	经营场地	204,750.00	819,000.00	832,650.00	
合计		204,750.00	819,000.00	832,650.00	-

本公司作为承租方

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2018年1-3月确认的租赁费	2017年确认的租赁费	2016年确认的租赁费	2015年确认的租赁费
深圳市投资控股有限公司	经营场地	484,156.67	1,880,242.71	1,563,871.93	
福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司	生产厂房			333,333.33	500,000.00
合计		484,156.67	1,880,242.71	1,897,205.26	500,000.00

深宝裕兴承租福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司位于福建省武夷山市武夷街道办黄柏村黄龙洲的生产厂房，2016年确认的租赁费为2016年1-8月分立前租金，关联交易的定价依据为市场价格。

④关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市深宝华城科技有限公司	30,000,000.00	2017.07.27	2018.07.26	否
深圳市深宝华城科技有限公司	30,000,000.00	2016.07.28	2017.07.27	是

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市深宝华城科技有限公司	10,000,000.00	2017.01.11	2018.01.10	否
深圳市深宝华城科技有限公司	5,000,000.00	2016.10.24	2017.10.23	是

⑤关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入资金				
深圳农地美投资管理有限公司	5,250,000.00	2015.12.1	2018.2.18	注1
拆出资金				
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	1,180,000.00			注2

注1：2015年12月1日本公司之二级子公司深宝茶文化与深圳农地美投资管理有限公司签订借款合同，深宝茶文化向深圳农地美投资管理有限公司借款人民币350万元；2016年4月5日本公司之二级子公司深宝茶文化与深圳农地美投资管理有限公司签订借款合同，深宝茶文化向深圳农地美投资管理有限公司借款人民币175万元。上述借款借款利息按中国人民银行公布的一年期借款基准利率，借款期内若遇中国人民银行调整借款基准利率，从调整之日起即按调整后的借款利率计算借款利息。

根据2017年7月27日签订的股权转让协议，深圳农地美投资管理有限公司将其持有的深宝茶文化35.00%的股权以人民币374.50万元转让给深圳市深深宝投资有限公司。协议约定：深圳市深深宝投资有限公司应于协议签订日起10个工作日内支付股权转让款的人民币200.00万元，于股权受让的工商变更手续办妥且移交手续完成后10个月工作日内，支付剩余受让款人民币174.50万元。深圳农地美投资管理有限公司豁免深宝茶文化525.00万元债权项下的所有利息和罚息。在本次股权转让工商变更手续办妥且移交手续完成后5个工作日内偿还200.00万元，在首期债务偿还后的第90天内偿还180.00万元；在第二期债务偿还后的第90天内偿还剩余债务145.00万元。

注2：公司作为深圳市食出茗门餐饮管理有限公司的股东，与深圳市食出茗门餐饮管理有限公司的其他股东深圳市工夫百味投资有限公司共同按各自持股比例向深圳市食出茗门餐饮管理有限公司拆借资金本金合计人民币2,316,274.51元，其中本公司向其拆出本金为人民币1,180,000.00元。

(6) 本次交易前上市公司关联方应收应付款项

2015 年至 2018 年 3 月末上市公司关联方应收应付款项余额（其中 2018 年 3 月末数据未经审计）如下：

应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	常州深宝茶仓电子商务有限公司	2,007.23	916.61	1,997.73	907.11
其他应收款	深圳市农产品股份有限公司			0.11	0.02
其他应收款	深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	171.36	5.47	187.08	5.36
其他应收款	深圳市投资控股有限公司	43.35	4.20	31.91	3.17
小计		2,221.93	926.29	2,216.83	915.66
合计		2,221.93	926.29	2,216.83	915.66

(续表)

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	1.40		14.33	
应收账款	深圳市农产品股份有限公司			1.46	
小计		1.40	-	15.79	-
其他应收款	常州深宝茶仓电子商务有限公司	1,954.06	863.45	1,910.40	819.78
其他应收款	深圳市农产品股份有限公司	0.11			
其他应收款	深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	204.90			
其他应收款	深圳市投资控股有限公司	31.74			
其他应收款	福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司			50.00	

项目名称	关联方	2016年12月31日		2015年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市深宝妈喃生物科技有限公司			130.41	
小计		2,190.81	863.45	2,090.81	819.78
合计		2,192.20	863.45	2,106.60	819.78

应付项目

单位：万元

项目	关联方	2018年 3月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
应付账款	北京御鼎盛源商贸有限公司				93.11
小计		-	-	-	93.11
其他应付款	深圳市投资管理公司	351.03	351.03	351.03	351.03
其他应付款	深圳农地美投资管理有限公司		147.88	542.36	350.00
其他应付款	福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司				50.00
其他应付款	北京御鼎盛源商贸有限公司				24.56
小计		351.03	498.91	893.39	775.59
应付股利	深圳市投资管理公司	269.10	269.10	269.10	269.10
小计		269.10	269.10	269.10	269.10
合计		485.58	633.46	1,027.94	1,003.24

2、本次交易后的关联交易

本次交易后，深粮集团将成为上市公司的全资子公司，公司与深粮集团的交易将会进行内部抵消，但与此同时，深粮集团与福德资本等关联方之间的交易为公司新增加的关联交易。

根据《上市公司信息披露管理办法》、《企业会计准则》、《上市规则》等相关规定及中天运出具的中天运【2018】阅字第90010号《审阅报告》，本次交易完成后2017年至2018年3月上市公司的主要关联方和关联交易情况如下：

（1）本次交易后上市公司母公司情况

本次交易后，福德资本为上市公司控股股东，福德资本的基本情况详见“第二章 交易各方”之“二、交易对方基本情况”之“（一）深圳市福德国有资本运营有限公司”。

本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

（2）本次交易后上市公司的子公司情况

本次交易后，除上市公司原子公司外，深粮集团成为上市公司的全资子公司。上市公司原子公司情况详见本章之“三、本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间关联交易的情况”之“（二）本次交易前后关联交易变化情况”之“1、本次交易前的关联交易”之“（2）本次交易前上市公司的子公司情况”；深粮集团基本情况详见“第三章 交易标的”之“一、基本情况”之“（一）深粮集团”及“（二）深粮集团下属公司”。

（3）本次交易后上市公司合营和联营企业情况

本次交易后，除上市公司原合营和联营企业外，深粮集团之重要合营和联营企业为上市公司的新增合营和联营企业。上市公司原合营和联营企业情况详见本章之“三、本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间关联交易的情况”之“（二）本次交易前后关联交易变化情况”之“1、本次交易前的关联交易”之“（3）本次交易前上市公司合营和联营企业情况”；深粮集团之重要合营和联营企业基本情况详见本章之“二、本次交易前，标的公司自身的关联交易情况”之“（三）本企业联营企业情况”。

（4）本次交易后上市公司其他关联方情况

本次交易后，除上市公司原其他关联方外，深粮集团之其他关联方中除上市公司本身外的其他关联方为上市公司新增的其他关联方。上市公司原其他关联方情况详见本章之“三、本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间关联交易的情况”之“（二）本次交易前后关联交易变化情况”之“1、本次交

易前的关联交易”之“（4）本次交易前上市公司其他关联方情况”；深粮集团之其他关联方基本情况详见本章之“二、本次交易前，标的公司自身的关联交易情况”之“（四）其他关联方情况”。

（5）本次交易后上市公司关联交易情况

根据中天运出具的中天运【2018】阅字第 90010 号《审阅报告》，本次交易完成后 2017 年至 2018 年 3 月上市公司的关联交易情况如下：

①销售商品、提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年 1-3 月发生额	2017 年发生额
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	活动服务收入	288.00	39,105.00
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	茶制品销售		11,222.23
深圳市农产品股份有限公司	茶叶销售		48,028.38
深圳市果菜贸易有限公司	茶叶销售		2,794.87
深圳市海吉星国际农产品物流管理有限公司	茶叶销售		13,974.36
合计		288.00	115,124.84

②购买商品、接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年 1-3 月发生额	2017 年发生额
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	原材料采购		927.50
合计		-	927.50

③关联租赁情况

本公司作为出租方

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	2018年1-3月确认的租赁收入	2017年确认的租赁收入
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	经营场地	204,750.00	819,000.00
合计		204,750.00	819,000.00

本公司作为承租方

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	2018年1-3月确认的租赁费	2017年确认的租赁费
深圳市投资控股有限公司	经营场地	484,156.67	1,880,242.71
合计		484,156.67	1,880,242.71

另外，深粮集团作为承租方向农产品承租深圳布吉农产品中心批发市场档位（住宅），租期为五十年，深粮集团已经全款付清租赁费用。关联租赁情况详见“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（二）主要资产权属状况”之“4、房屋建筑物”之“（4）租赁房屋建筑物”。

④关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市深宝华城科技有限公司	30,000,000.00	2017.07.27	2018.07.26	否
深圳市深宝华城科技有限公司	30,000,000.00	2016.07.28	2017.07.27	是

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市深宝华城科技有限公司	10,000,000.00	2017.01.11	2018.01.10	否
深圳市深宝华城科技有限公司	5,000,000.00	2016.10.24	2017.10.23	是

另外，深粮集团为子公司提供担保及东莞市果菜副食交易市场有限公司为东莞市物流有限公司提供担保情况详见“第三章 交易标的”之“四、标的公司及其对应的主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有事项情况”之“（三）对外担保情况”。

⑤关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入资金				
深圳农地美投资管理有限公司	5,250,000.00	2015.12.1	2018.2.18	注1
拆出资金				
深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	1,180,000.00			注2

注1：2015年12月1日本公司之二级子公司深宝茶文化与深圳农地美投资管理有限公司签订借款合同，深宝茶文化向深圳农地美投资管理有限公司借款人民币350万元；2016年4月5日本公司之二级子公司深宝茶文化与深圳农地美投资管理有限公司签订借款合同，深宝茶文化向深圳农地美投资管理有限公司借款人民币175万元。上述借款借款利息按中国人民银行公布的一年期借款基准利率，借款期内若遇中国人民银行调整借款基准利率，从调整之日起即按调整后的借款利率计算借款利息。

根据2017年7月27日签订的股权转让协议，深圳农地美投资管理有限公司将其持有的深宝茶文化35.00%的股权以人民币374.50万元转让给深圳市深深宝投资有限公司。协议约定：深圳市深深宝投资有限公司应于协议签订日起10个工作日内支付股权转让款的人民币200.00万元，于股权受让的工商变更手续办妥且移交手续完成后10个月工作日内，支付剩余受让款人民币174.50万元。深圳农地美投资管理有限公司豁免深宝茶文化525.00万元债权项下的所有利息和罚息。在本次股权转让工商变更手续办妥且移交手续完成后5个工作日内偿还200.00万元，在首期债务偿还后的第90天内偿还180.00万元；在第二期债务偿还后的第90天内偿还剩余债务145.00万元。

注2：公司作为深圳市食出茗门餐饮管理有限公司的股东，与深圳市食出茗门餐饮管理有限公司的其他股东深圳市工夫百味投资有限公司共同按各自持股比例向深圳市食出茗门餐饮管理有限公司拆借资金本金合计人民币2,316,274.51元，其中本公司向其拆出本金为人民币1,180,000.00元。

（6）本次交易后关联方应收应付款项

2017年至2018年3月末上市公司关联方应收应付款项余额如下：

应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2018年3月31日		2017年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	常州深宝茶仓电子商务有限公司	2,007.23	2,007.23	1,997.73	1,997.73
其他应收款	深圳市农产品股份有限公司			0.11	0.02
其他应收款	深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	171.36		187.08	5.36
其他应收款	深圳市投资控股有限公司	43.35		31.91	3.17
其他应收款	湛江海田水产饲料有限公司	4,089.80		4,058.92	
其他应收款	泰中农业有限公司	370.79	370.79	370.79	370.79
小计		6,682.53	2,378.02	6,646.54	2,377.07

应付项目

单位：万元

项目	关联方	2018年3月31日	2017年12月31日
其他应付款	深圳市投资管理公司	351.03	351.03
其他应付款	深圳农地美投资管理有限公司		147.88
小计		351.03	498.91
应付股利	深圳市投资管理公司	269.10	269.10
小计		269.10	269.10
合计		620.13	768.01

3、减少和规范关联交易的措施

为减少并规范关联交易，维护上市公司及中小股东的利益，福德资本就规范自身及其控制或影响的企业与上市公司之间的关联交易事宜承诺如下：

① 承诺人直接或间接控制或影响的企业与重组后的公司及其控股企业之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，承诺人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件和公司章程等有关规定依法签订协议，履行合法程序，依法履

行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。

② 承诺人直接或间接控制或影响的企业将严格避免向公司及其控股和参股公司拆借、占用公司及其控股和参股公司资金或采取由公司及其控股和参股公司代垫款、代偿债务等方式侵占公司资金。

③ 本次交易完成后承诺人将继续严格按照有关法律法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利；在公司股东大会对有关涉及承诺人的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

④ 承诺人保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使公司及其控股和参股公司承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致公司或其控股和参股公司损失或利用关联交易侵占公司或其控股和参股公司利益的，公司及其控股和参股公司的损失由承诺人承担。

第十一章 风险因素

投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次重组被暂停、中止或取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、本次重组存在因标的公司出现无法预见的业绩大幅下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

2、其他原因可能导致本次重组被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告书中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

二、与交易标的相关的风险

（一）标的公司部分房产、土地存在权属瑕疵的风险

标的公司拥有的部分土地、房产存在尚未办理权属变更登记、房屋土地使用年限过期、房屋权属证书约定改制时需剥离、尚未取得完备权属证书等问题。截至本报告书签署日，标的公司正在逐步解决前述土地、房产权属问题。截至2018年3月31日，存在权属瑕疵的房产面积共71,619.57平方米，占标的公司房产总面积的比例为20.05%，存在权属瑕疵的房屋建筑物账面净值11,351.34万元，占标的公司房屋建筑物合计账面净值的比例为13.05%；截至2018年3月31日，标的公司暂未办理土地权属证书的土地使用权面积合计为242,787.38

平方米，占标的公司全部土地使用权面积的比例为 43.35%，暂未办理土地权属证书的土地使用权账面净值为 3,821.82 万元，占标的公司全部土地使用权账面净值的比例为 17.58%。

标的公司正在逐步解决上述土地、房屋问题，截至 2018 年 8 月 31 日，标的公司存在权属瑕疵的房屋建筑物面积共 51,966.58 平方米，占标的公司房产总面积的比例为 14.55%，存在权属瑕疵的房屋建筑物评估值合计为 34,055.08 万元，占深粮集团股东全部权益评估作价的 5.80%；截至 2018 年 8 月 31 日，标的公司暂未办理土地权属证书的土地使用权面积合计为 242,787.38 平方米，占标的公司全部土地使用权面积的比例为 43.35%，暂未办理土地权属证书的土地使用权评估值（不含东莞市麻涌镇漳澎村 A1 地块、东莞市麻涌镇漳澎村 B2 地块）合计为 2,164.19 万元，占深粮集团股东全部权益评估作价的 0.37%。

未来，因上述事项未能有效解决可能存在给上市公司带来损失的风险。

（二）标的公司资产的评估风险

根据对交易标的的评估结果，深粮集团 100% 股权的评估值为 587,554.64 万元，较其 2017 年 9 月 30 日合并口径下归属于母公司净资产 287,960.44 万元增值 299,594.20 万元，增值率为 104.04%，存在较大的评估增值。

2018 年 10 月 12 日，中企华出具中企华评报字(2018)第 4233 号《资产评估报告》，以 2018 年 3 月 31 日为补充评估基准日，评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司进行评估，并最终选用收益法结果作为标的公司的评估结论。截至补充评估基准日，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%。

本公司提醒投资者，尽管评估机构在评估过程中严格按照评估的相关规定，履行勤勉、尽职的义务，但标的资产的估值是建立在一定假设及估计的基础之上，如未来实际情况与评估假设或估计存在差异，则标的资产存在估值风险。

（三）粮油储备服务收入相关风险

本次交易标的深粮集团报告期内储备服务收入主要来自于深圳市政府。其中，2016年度、2017年度、2018年1-3月取得的政府粮油储备服务收入分别为4.56亿元、6.18亿元、以及1.66亿元，且该类业务毛利率较高，如未来深圳市缩小政府粮油储备规模，或深粮集团无法持续提供粮油储备服务，将对未来经营业绩产生较大的影响；如果《深圳市政府粮食储备费用包干操作规程》（深财科【2011】1号）、《深圳市食用植物油政府储备费用包干操作规程》（深财科【2014】210号）规定的储备费用包干标准未来发生变化，亦会对公司未来经营业绩造成较大的影响。

（四）食品安全风险

深粮集团以粮油储备服务、粮油贸易和粮油加工等为主营业务。其产品质量优劣直接关乎消费者的切身利益和身体健康。近年来，国家和地方政府不断加强对食品质量安全的监管力度，食品安全法规对经营者的要求愈加严格。虽然深粮集团高度重视食品安全工作，按照《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国产品质量法》等法律法规建立了有关质量安全检测、监督和检查制度，质量检测技术及设施不断改善，深粮集团生产的产品从未发现重大质量问题。但是如果未来出现质量事故，将在一定程度影响其声誉，给标的公司的经营带来一定风险。

（五）突发事件引发的风险

粮食贸易、加工和仓储对经营环境有较高的要求，易受各种突发事件的影响，例如灾难事故、安全生产事件、社会安全事件等事项。一旦发生上述突发事件，可能对标的公司生产经营产生不利影响。

（六）市场竞争风险

目前公司所处粮油行业面临激烈的市场竞争。标的公司作为深圳市乃至广东省知名的粮油企业，具有较强竞争力，但其业务主要集中在广东及周边地区，在广东地区以外公司仍然面临市场竞争所带来的竞争压力。

（七）税收优惠政策变化风险

标的公司主营业务为以粮油产品为基础的粮油贸易业务、储备服务业务、加工销售业务和其他业务，是国家支持的基础性农业产业，标的公司在税收上享有优惠政策。

1、企业所得税优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条规定，从事农、林、牧、渔业项目的所得可以免征、减征企业所得税；根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条第一款规定，谷物、油料等种植及初加工免征企业所得税。

根据《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡符合条件的，可以作为不征税收入。

2、流转税税收优惠

根据《国家税务总局关于职业教育等营业税若干政策问题的通知》（财税[2013]62号）、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号附件3）的规定，标的公司开展粮油储备服务业务免征流转税。

如果上述税收优惠政策发生重大变化，标的公司经营业绩将受到不利影响。未来，若上述税收法规政策发生不利变化，将增加标的公司的税收负担，从而影响标的公司的整体盈利水平；但标的公司盈利的增长并不依赖于税收优惠，税收优惠不会对标的公司生产经营构成重大影响。

三、本次交易完成后的风险

（一）标的公司未能实现承诺业绩的风险

根据《业绩补偿协议》及其补充协议，补偿义务人承诺本次重大资产重组实

施完毕后，深粮集团在 2018 年度实现净利润不低于 39,000.00 万元、2019 年度实现净利润数不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润数不低于 42,000.00 万元。若本次交易未能在 2018 年实施完毕，则业绩补偿期限顺延至 2019 年度、2020 年度及 2021 年度，补偿义务人承诺标的公司 2019 年实现净利润不低于 40,000.00 万元、2020 年度实现净利润不低于 42,000.00 万元、2021 年度实现净利润不低于 50,000.00 万元。上述业绩承诺系深粮集团管理层基于目前的经营状况以及对未来市场发展前景的基础上做出的预测。深粮集团未来盈利的实现受宏观经济、市场环境、监管政策、储备粮管理政策等因素影响较大。业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则深粮集团存在承诺业绩无法实现的风险，可能导致本报告书披露的上述业绩承诺与未来实际经营情况存在差异，提请投资者注意风险。

（二）业绩补偿承诺实施风险

根据上市公司与补偿义务人签署的《业绩补偿协议》及其补充协议，如在业绩承诺期内，深粮集团在每个会计年度期末累计实际净利润数未能达到承诺的累计净利润数，则补偿义务人应向上市公司支付补偿。如果未来发生业绩承诺补偿，而补偿义务人以其尚未转让的股份或自有资金不足以履行相关补偿时，则存在业绩补偿承诺可能无法执行和实施的违约风险。

（三）整合风险

本次交易完成后，深粮集团将成为深深宝的全资子公司，深深宝将从销售渠道、客户资源、原材料采购、技术研发、企业文化、管理团队、业务团队等方面与其进行整合。虽然上市公司对深粮集团未来的整合安排已经做出了计划，但能否顺利实施整合计划以及整合计划实施的效果具有不确定性，是否可以通过整合充分利用双方的比较优势存在不确定性，从而使得本次交易协同效应的充分发挥存在一定的风险。

同时，本次交易完成后，深深宝的控股子公司的数量将增加，子公司数量多、业务广等特点增加了公司的管理难度，如果深深宝不能相应引进经营管理人才、

提高经营管理能力，也将影响本次交易的协同效应，并存在对子公司不能有效管理甚至失控的风险。

四、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还要受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。由于以上各种不确定因素，公司股票价格可能产生脱离其本身价值的波动，给投资者造成投资风险。因此，提请投资者注意股市风险。

（二）不可抗力风险

自然灾害、战争以及突发性公共卫生事件可能会对本次交易的标的资产、本公司的财产、人员造成损害，并有可能影响本次交易的进程及本公司的正常生产经营。此类不可抗力的发生可能会给本公司增加额外成本，从而影响本公司的盈利水平。

第十二章 其他重要事项

一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明

根据中天运出具的中天运【2018】阅字第 90010 号《审阅报告》，以 2018 年 3 月 31 日为对比基准日，本次交易完成前后上市公司的负债结构如下：

单位：万元、%

项目	本次交易前	本次交易后（备考合并）
流动资产	50,352.28	397,733.27
非流动资产	53,553.72	200,313.26
资产总额	103,906.01	598,046.53
流动负债	7,351.51	149,146.23
非流动负债	1,387.16	37,227.20
负债总额	8,738.66	186,373.44
流动比率	6.85	2.67
资产负债率（合并）	8.41%	31.16%

如上表所示，本次重组注入资产规模较大，本次交易完成后上市公司的负债总规模预计将有所上升，但资产负债率仍维持在合理的水平。

三、上市公司最近十二个月重大资产交易情况

（一）资产购买、出售事项

深圳市深宝实业股份有限公司于 2017 年 7 月 20 日召开第九届董事会第十次会议，会议审议并通过了《关于拟受让深圳深深宝茶文化商业管理有限公司 35% 股权的议案》。深深宝下属全资子公司深圳市深深宝投资有限公司以 899.5 万元的价格受让深圳农地美投资管理有限公司持有的深圳深深宝茶文化商业管理有限公司 35% 股权，受让完成后，深圳深深宝茶文化商业管理有限公司成为深圳市深深宝投资有限公司的全资子公司。

（二）与本次交易的关系

上述资产购买事项均与本次重组行为不存在联系，亦不构成关联交易和重大资产重组。

除上述交易外，公司近 12 个月内未发生其他重大资产交易。

四、本次重组对上市公司治理机制的影响

本次交易前，深深宝严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》、《规范运作指引》和其他有关法律法规、规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进公司规范运作，提高公司治理水平。截至本报告书签署之日，公司治理的实际状况符合《上市公司治理准则》和《规范运作指引》的要求。本次交易完成后，公司将继续严格按照上述法律法规及《公司章程》的要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作。

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治

理准则》等法律法规的要求履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，扩大股东参与股东大会的比例，确保股东对法律、行政法规所规定的公司重大事项享有知情权和参与权。公司将严格规范公司与关联人之间的关联交易行为，切实维护中小股东的利益。

（二）控股股东、实际控制人与上市公司

截至本报告书签署日，公司第一大股东为农产品、控股股东为福德资本、实际控制人为深圳市国资委。本次交易完成后，上市公司控股股东仍为福德资本，实际控制人仍为深圳市国资委。上市公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东与实际控制人。上市公司将持续积极督促控股股东及实际控制人严格按照相关法律法规行使股东权利，履行对上市公司及相关股东的诚信义务，不直接或者间接干预公司的决策和生产经营活动，确保公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

（三）董事与董事会

上市公司现有董事 9 名，其中独立董事 3 名，董事会人数和人员构成符合相关法律法规和《公司章程》的要求，上市公司董事能够按照公司的《董事会议事规则》、《独立董事制度》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等开展工作并出席董事会、股东大会，积极参与相关培训，熟悉相关法律法规。

本次交易完成后，公司将进一步完善董事和董事会制度，完善董事会的运作，进一步确保独立董事的任职资格、人数、人员构成、产生程序、责任和权力等合法、规范；确保董事依据法律法规要求履行职责，积极了解公司运作情况；确保董事会公正、科学、高效的决策，尤其充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东合法权益、提高公司决策科学性方面的积极作用。

（四）监事与监事会

上市公司监事会设监事 3 人，其中职工代表监事 1 人，监事会的人员及人员构成符合相关法律法规的要求。公司监事严格按照公司《监事会议事规则》的规定，认真切实履行自己的职责，对上市公司重大交易、关联交易、财务状况以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规情况进行监督。本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的要求，从切实维护本公司利益和广大中小股东权益出发，进一步加强监事会和监事监督机制，促使监事和监事会有效地履行监督职责，确保其对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

（五）绩效评价与激励约束机制

公司董事会下设的薪酬与考核委员会负责对公司的董事、监事、高级管理人员进行绩效考核，公司已建立企业绩效评价激励体系，经营者的收入与企业经营业绩挂钩，高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定。

（六）信息披露管理制度

本次交易前，本公司已制定了较为完善的信息披露制度，指定董事会秘书作为公司的投资者关系管理负责人，负责公司的信息披露与投资者关系的管理，接待股东的来访和咨询组织工作。公司能够按照《上市公司信息披露管理制度》和深交所相关要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息。

本次交易完成后，除按照强制性规定披露信息外，本公司将继续保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，确保所有股东享有平等机会获取信息，维护其合法权益。

五、本次交易完成后上市公司的现金分红政策

（一）上市公司现行公司章程中利润分配政策

1、公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

2、公司可以采取现金或者现金与股票相结合的方式分配股利，可以进行中期现金分红；

3、公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

（1）当年每股收益不低于 0.1 元；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。
重大投资计划或重大现金支出是指：

公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的 30%，且超过 5,000 万元人民币；

4、公司原则上每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可分配利润的 10%；且公司最近 3 年以现金方式累计分配的利润应不少于最近 3 年实现的年均可分配利润的 30%；在确保现金利润分配的前提下，公司可以另行采取股票股利分配方式进行利润分配；公司年度利润分配金额不得超过公司当年末累计未分配利润，不得损害公司持续经营能力；

5、具体利润分配方案由董事会拟定，提交股东大会进行审议。公司提供多种途径接受所有股东、独立董事和监事对公司分红的建议和监督。对于年度报告期盈利但董事会未按照《公司章程》的规定提出现金分红方案的，应当在定期报告中披露未按照《公司章程》的规定提出现金分红方案的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见，公司在召开股东大会时除

现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台；

6、公司最近 3 年未进行现金利润分配的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份；

7、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金；

8、公司调整利润分配政策，应以保护股东特别是中小股东权益为出发点进行详细论证，并由董事会提交股东大会以特别决议审议通过，独立董事应当发表明确的独立意见；

9、公司提供多种途径（电话、传真、电子邮件、互动平台等）接受所有股东对公司分红的建议和监督。

境内上市外资股股利的外汇折算率按股东大会决议日后的第 1 个工作日的中国人民银行公布的港币兑人民币的中间价计算。

（二）本次交易对上市公司现金分红政策的影响

本次交易完成后，深粮集团将成为上市公司的全资子公司，福德资本为上市公司的控股股东，由于上市公司现有业务盈利能力较弱，利润将主要来源于对子公司深粮集团的投资所得，现金股利分配的资金将主要来源于子公司深粮集团的现金分红。本次交易完成后，上市公司将调整下属子公司的股利分配政策，以满足重组完成后上市公司的分红需要。

六、本次重组涉及的相关主体买卖深深宝股票的自查情况

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则——第 26 号上市公司重大资产重组（2017 年修订）》以及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字【2007】128 号）的要求，公司对本次交易相关内幕信息知情人及其直系亲属是否利用该消息进行内幕交易进行了自查，并由相关内幕

信息知情人出具了自查报告。

（一）自查区间及范围

因本次重大资产重组及相关事项，公司 A 股和 B 股股票自 2017 年 8 月 22 日起停牌。停牌后，立即进行内幕信息知情人登记及自查工作，并及时向深圳证券交易所上报了内幕信息知情人名单。本公司对本次重组相关方及其有关人员在上市公司 A 股和 B 股股票停牌日（2017 年 8 月 22 日）前 6 个月至本报告出具前一日持有和买卖上市公司 A 股和 B 股股票（证券简称：深深宝 A、深深宝 B，证券代码：000019、200019）的情形进行了自查，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行了查询。自查范围具体包括：上市公司、交易对方、标的公司及其各自董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属。

（二）自查结果

1、经核查发现，相关方的股票交易行为如下

根据自查范围内人员出具的自查报告和登记结算公司的查询结果，在本公司停牌前 6 个月至本报告书披露前一日止，公司内幕信息知情人李芳之兄弟姐妹“李洁”累计买入 2000 股，累计卖出 0 股，至 2018 年 6 月 8 日，持有本公司股票 2000 股。深粮集团董事长祝俊明之兄弟姐妹“祝俊忠”累计买入 400 股，累计卖出 400 股，至 2018 年 6 月 8 日，持有本公司股票 0 股。

除上述情况外，本次自查范围内人员在自查期间内不存在通过交易系统买卖深深宝股票的行为，也不存在泄露有关信息或者建议他人买卖深深宝股票、从事市场操纵等禁止交易的行为。

2、相关人员买卖股票行为的说明及股票交易行为的性质

根据李洁和祝俊忠的声明，其本人上述买卖上市公司 A 股股票行为系基于其对市场的独立判断而进行的投资行为；在停牌前其不知晓本次重大资产重组相

关情况，上述买卖上市公司 A 股股票行为发生时，其本人并未掌握有关本次重大资产重组的内幕信息，不存在利用内幕信息进行交易的情形。

（三）媒体说明会召开情况

上市公司已于 2018 年 2 月 13 日召开重大资产重组媒体说明会，对包括该等问题在内的重组相关问题进行了解答。

（四）其他情况说明

本公司筹划本次重组事项，采取了严格的保密措施，限制内幕信息知情人范围，与相关各方安排签署保密协议，并履行了相关的信息披露义务，及时进行了股票停牌处理，不存在选择性信息披露和信息提前泄露的情形，不存在相关内幕信息知情人利用本次重组的内幕信息进行交易的行为，亦不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

七、上市公司停牌前股价无异常波动的说明

按照中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）等法律法规的要求，深深宝对股票停牌前股价波动的情况进行了自查，结果如下：

因筹划重大事项，深深宝股票自 2017 年 8 月 22 日起开始停牌。深深宝股票（股票简称：深深宝 A，股票代码：000019）在本次停牌前最后一交易日（2017 年 8 月 21 日）收盘价格为 12.15 元/股，停牌前第 21 个交易日（2017 年 7 月 24 日）收盘价为 11.59 元/股，本次交易事项公告停牌前 20 个交易日内（即 2017 年 7 月 24 日至 2017 年 8 月 21 日期间）本公司股票收盘价格累计涨幅为 4.83%。

深深宝股票停牌前 20 个交易日内，深证 A 指（代码：399107.SZ）累计涨幅为 3.34%；根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所处行业为“C15 酒、饮料和精制茶制造业”，深深宝股

票停牌前 20 个交易日内，中证申万食品饮料指数（000807.SH）累计涨幅为 4.04%。

按照《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素影响，即剔除深证 A 指（代码：399107.SZ）和中证申万食品饮料指数（000807.SH）因素影响后，深深宝股价在本次停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅均未超过 20%，未构成异常波动情况。

第十三章 独立董事、财务顾问和法律顾问

对本次交易的结论性意见

一、独立董事对本次重组的意见

独立董事根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《重组管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市规则》等法律、法规、规范性文件及上市公司《公司章程》的有关规定，独立董事本着认真、负责的态度，就公司第九届董事会第十七次会议关于发行股份购买资产暨关联交易相关议案进行审议，并发表独立意见如下：

（一）关于本次重组的独立意见

1、本次交易构成重大资产重组，不构成重组上市。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，如本次交易购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50% 以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5000 万元人民币，则构成重大资产重组。本次交易的标的资产对应资产总额、资产净额和最近一个会计年度所产生的营业收入为上市公司相关指标的 548.92%、620.49% 和 3,330.70%，因此，本次交易构成重大资产重组。

上市公司控制权在最近 60 个月内未发生变更，本次重组前后公司控股股东仍为福德资本，实际控制人仍为深圳市国资委，未发生变更，因此本次交易不构成重组上市。

2、公司本次重大资产重组符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、

以及其他有关法律、法规和中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所颁布的规范性文件的规定，具备向特定对象发行股份购买资产的各项条件。

3、公司发行股份购买资产所需支付的对价为 5,875,546,441.66 元，全部以发行股份方式支付，按照发行价格 10.60 元/股计算，拟向福德资本发行不超过 554,296,834 股。最终的发行数量将以拟购买资产成交价为依据，由公司董事会提请股东大会审议批准后确定，并以中国证监会最终核准的发行数量为准。重大资产重组方案符合相关法律法规规定，具备可操作性。

4、本次交易构成关联交易，本次交易的相关议案在提交本次董事会审议前已经我们事前认可。本次交易的相关事项经公司第九届董事会第十七次会议审议通过。公司董事会审议本次交易的相关事项时，关联董事进行了回避，会议的召开程序、表决程序及方式符合《中华人民共和国公司法》、《深圳市深宝实业股份有限公司章程》以及相关规范性文件的规定，合法有效。

5、本次重大资产重组报告书（草案）及其摘要以及签订的相关协议，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定。同意公司与交易对方福德资本签订附生效条件的《深圳市深宝实业股份有限公司与深圳市福德国有资本运营有限公司之发行股份购买资产协议》及相关补充协议、《深圳市深宝实业股份有限公司与深圳市福德国有资本运营有限公司之业绩补偿协议》，在上述协议约定的生效条件全部成就时即告生效并可实施。

6、公司本次交易标的公司 100% 股权作价参考具有证券从业资格的资产评估机构出具的评估结果确定，关联交易定价原则和方法恰当，符合相关规定且履行必要的关联交易内部决策程序，不存在损害公司及其股东，尤其是中小股东利益的行为。公司本次发行股份的定价符合有关法律法规的规定，定价原则公平合理，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

7、本次交易完成后，公司将直接持有深粮集团 100% 股权，可以提高公司资产质量、改善公司财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司的长远发展，交易

完成后，公司与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易，符合公司全体股东的利益，符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定。

8、关于本次交易审议程序和信息披露内容的意见

本次交易遵循了一般商业条款，公司已按照有关法律法规及《公司章程》的规定，就本次重组相关事项履行了现阶段必需的法定程序，公司董事审议本次交易方案及相关事项时，关联董事进行了回避表决，也不存在代理非关联董事行使表决权的情形。本次会议的召集、表决程序及披露本次交易方案的程序符合法律、法规、规范性文件、《公司章程》和《董事会议事规则》的有关规定，表决结果合法、有效。

本次交易尚需多项条件满足后方可完成，包括但不限于公司股东大会审议通过本次交易方案；有权国有资产监督管理部门完成对标的资产评估报告的备案并批准本次交易方案；中国证券监督管理委员会核准本次交易方案。公司已在本次重组报告书（草案）中对本次重组尚需取得的批准、核准事项作出了重大风险提示，相关信息披露真实、准确、完整。

9、公司就本次重大资产重组对即期回报摊薄的影响进行了认真、审慎、客观的分析，本次交易不存在摊薄即期回报之情形。

10、本次交易事项尚需取得中国证监会并购重组委员会工作会议审核通过本次重大资产重组的方案，中国证监会核准本次重大资产重组的方案。

综上所述，本次交易的各项程序符合法律法规规定，公开、公平、合理，本次交易有利于公司业务的发展及业绩的提升，保护了公司独立性，不会损害其他非关联股东特别是中小股东的利益。

（二）关于本次重组评估的独立意见

1、评估机构具有独立性

本次评估中，上市公司聘请北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华”）承担本次交易的评估工作，中企华作为本次交易的评估机构，具有有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质和丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。中企华及经办评估师与公司、交易对方、标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有独立性。

2、本次评估假设前提合理

本次评估假设综合考虑了标的资产所属行业的实际情况及相关资产实际运营情况，且相关评估假设前提设定符合国家有关法规与规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性一致

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

（1）企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

（2）企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

（3）企业价值评估中的市场法，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，以确定评估对象价值的评估方法。

资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件分析，本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用资产基础法和收益法评估。因为，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法；被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，故也适用收益法评估。

由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。

因此，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供交易标的的价值参考依据。评估机构采用资产基础法和收益法对标的资产进行了评估，根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况采用收益法评估价值作为本次评估结果，并按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，评估方法选用恰当，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、本次评估定价公允

本次交易以具有相关证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为准确定标的公司的全部股东权益价值，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，交易定价方式合理。本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价具备公允性。

综上所述，独立董事认为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

二、独立财务顾问对本次重组出具的结论性意见

深深宝聘请万和证券作为本次重组的独立财务顾问。根据万和证券出具的独立财务顾问报告，独立财务顾问万和证券认为：

1、本次重组符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次重组后上市公司仍具备股票上市的条件；

3、本次重组所涉及的资产和股份定价合理，所选取的评估方法适当、评估假设前提合理；

4、本次重组中深深宝拟购买的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；

5、本次重组有利于提高深深宝的资产质量、改善深深宝财务状况，增强深深宝的持续盈利能力，本次重组有利于深深宝的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题；

6、本次重组后深深宝在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构；

7、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市；

8、交易对方与深深宝就相关资产实际盈利数不足利润预测数情况的补偿以及资产减值补偿的安排切实可行、合理；

9、标的公司不存在被实际控制人或其他关联人占用非经营性资金的情形，本次重组也不会产生上市公司及交易标的的非经营性资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情况。

三、律师对本次重组出具的结论性意见

公司聘请了金杜律所作为本次交易的法律顾问，根据出具的法律意见书及补充法律意见书，对本次交易结论性意见如下：

金杜律所认为：

（一）本次交易的方案内容符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

（二）本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市。

（三）本次交易的各参与方均依法有效存续，具备进行本次交易的主体资格。

（四）发行人本次交易已经履行了现阶段应当履行的批准和授权程序，相关的批准和授权合法有效；尚需取得中国证监会并购重组委员会工作会议审核通过本次重大资产重组的方案，中国证监会核准本次重大资产重组的方案。在取得该等批准和授权后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。

（五）本次交易涉及的相关合同和交易协议已经相关各方签署，该等交易协议的形式和内容符合法律、法规及规范性文件的规定，自约定的生效条件成就时生效。

（六）本次交易标的的资产权属状况清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，标的的股权所涉及企业的主要资产中，除法律意见书中“四、本次交易的标的资产”之“（五）深粮集团的主要资产”之“1. 土地使用权”及“4. 房屋建筑物”所述部分土地与房产尚待办理不动产权属证书，其余土地与房产均已取得完备权属证书；以及，除法律意见书中“四、本次交易的标的资产”之“（五）深粮集团的主要资产”之“9. 主要资产权利受限情况”及附件一所述情况之外，亦不存在其他抵押、质押、担保或其他权利受到限制的情况，依据《发行股份购买资产协议》的约定依法办理本次标的资产的权属转移不存在实质性法律障碍。

（七）本次交易不涉及人员安置，也不涉及债权债务的转移。

（八）上市公司、交易对方和其他相关各方已履行法定的披露和报告义务，不存在与本次交易有关的应当披露而未披露的重大合同、协议、安排或其他事项。

（九）参与本次交易的证券服务机构均具备必要的执业资质。

（十）除本法律意见书第十一部分披露外，本次交易相关各方、证券服务机构和相关知情人员及其直系亲属，在核查期间内不存在买卖深深宝股票的情况。

第十四章 中介机构信息

一、独立财务顾问

机构名称：万和证券股份有限公司

法定代表人：王宜四

住所：海口市南沙路 49 号通信广场二楼

电话：0755-82830333

传真：0755-25842783

主办人：郭勇、于海

二、法律顾问

机构名称：北京市金杜律师事务所

负责人：王玲

住所：北京市朝阳区东三环中路 7 号北京财富中心写字楼 A 座 40 层

电话：010-58785588

传真：010-58785566

经办律师：潘渝嘉、王建学、陈俊宇

三、审计机构

机构名称：中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：祝卫

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704

电话：010-88395676

传真：010-88395200

经办注册会计师：李平、江海锋

四、资产评估机构

机构名称：北京中企华资产评估有限责任公司

法定代表人：权忠光

住所：北京市东城区青龙胡同 35 号

电话：010-65881818

传真：010-65882651

经办注册资产评估师：郑晓芳、王爱柳

第十五章 公司及相关中介机构声明

一、上市公司及全体董事声明

本公司及全体董事承诺《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。

公司全体董事签字：

郑煜曦

张国栋

王立

倪玥

范值清

吴叔平

陈灿松

颜泽松

李亦研

深圳市深宝实业股份有限公司

（公章）

2018年10月15日

二、独立财务顾问声明

本公司及经办人员同意深圳市深宝实业股份有限公司在《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告相关内容，且所引用内容已经本公司及经办人员审阅，确认《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：

王宜四

财务顾问主办人：

郭勇

于海

项目协办人：

刘洁

万和证券股份有限公司

（公章）

2018年10月15日

三、法律顾问声明

本所及经办律师同意深圳市深宝实业股份有限公司在《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要中援引本所出具的法律意见书相关内容，且所引用内容已经本所及签字律师审阅，确认《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本所承诺：作为上市公司本次重组的法律顾问，本所及签字人员兹此保证本所出具的《北京市金杜律师事务所关于深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之法律意见书》及其补充法律意见书（如有，以下合称“《法律意见书》”）真实、准确、完整。如《法律意见书》有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，经司法机关生效判决认定后，本所将依法赔偿投资者因《法律意见书》所载内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而遭受的损失。有权获得赔偿的投资者资格、损失计算标准、赔偿主体之间的责任划分和免责事由等，按照《证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（法释[2003]2号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。本所将严格履行生效司法文书确定的赔偿责任，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。

负责人：

王玲

经办律师：

潘渝嘉

王建学

陈俊宇

北京市金杜律师事务所

2018年10月15日

四、审计机构声明

本所及签字注册会计师同意深圳市深宝实业股份有限公司在《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要中援引本所出具的审计报告，并对所引述的内容进行了审阅，确认《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要不致因引用的上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本所承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

执行事务合伙人：

祝卫

经办注册会计师：

李平

江海锋

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

（公章）

2018年10月15日

五、资产评估机构声明

本公司及签名资产评估师同意深圳市深宝实业股份有限公司在《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要中援引本所出具的资产评估报告相关内容，且所引用内容已经本公司及签名资产评估师审阅，确认《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：

权忠光

经办资产评估师：

郑晓芳

王爱柳

北京中企华资产评估有限责任公司

（公章）

2018年10月15日

第十六章 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、深深宝关于本次重大资产重组的董事会决议和独立董事意见；
- 2、福德资本关于本次交易的决议；
- 3、深深宝与福德资本签署的《发行股份购买资产协议》与《业绩补偿协议》及相关补充协议；
- 4、深深宝 2017 年度及 2018 年 1-3 月备考合并财务报表及审阅报告；
- 5、中企华出具的深粮集团评估报告
- 6、深粮集团 2016 年度、2017 年度、2018 年 1-3 月模拟财务报表及审计报告；
- 7、交易相关各方及中介机构相关承诺文件；
- 8、万和证券为本次交易出具的独立财务顾问报告；
- 9、金杜律所出具的关于本次交易的法律意见书；
- 10、其他文件

二、备查地点

投资者可于下列地点查阅上述备查文件：

深圳市深宝实业股份有限公司

地址： 深圳市南山区学府路科技园南区软件产业基地 4 栋 B 座 8 层

电话： （86755） 82027522

传真：（86755）82027522

联系人：李亦研

三、查阅时间

工作日每日上午 9:30-11:30，下午 14:00-17:00

四、查阅网址

指定信息披露网址：深圳证券交易所 www.szse.com.cn；巨潮资讯网
www.cninfo.com.cn

（本页无正文，为《深圳市深宝实业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》之盖章页）

深圳市深宝实业股份有限公司

（公章）

2018年10月15日