

中证中小投资者服务中心

股东质询建议函

圆通速递股份有限公司：

中证中小投资者服务中心（简称中证投服中心）是中国证监会直接管理的法定公益投保机构，“公益性持有证券等品种，以股东身份行权和维权”是职责之一。中证投服中心已持有你公司股票，依法享有《公司法》等法律法规赋予的知情权、建议权、表决权等股东权利。

近期，你公司全资子公司圆通速递有限公司拟以 3.05 亿元收购控股股东上海圆通蛟龙投资发展（集团）有限公司持有的全资孙公司北京万佳高科科贸发展有限责任公司（简称标的公司）100%股权，评估增值率超过 1,200%，中证投服中心对本次交易估值合理性等事项尚存疑问，现依法行使股东质询、建议权，具体如下。

一、补充说明标的公司估值的合理性

本次交易评估报告显示标的公司目前尚未开始经营，本次交易核心资产是标的公司位于北京顺义仁和地区杨家营村东 66,296.38 平方米工业用地的土地使用权，交易定价最终以收益法评估结论为依据，基于标的公司 2028 年开始经

营预测，评估的股东全部权益价值为 3.05 亿元，增值 2.816 亿元，增值率为 1,204.59%，较资产基础法评估值 2.137 亿元差异 0.913 亿元。本次资产评估报告仅披露了两种评估方法的计算公式，未披露各参数的取值、未来盈利预测等关键信息。经分析，中证投服中心对本次交易估值存在如下疑问。

一是本次交易资产定价远高于标的公司周边工业用地的成交均价。以本次估值及标的公司工业用地面积初步测算，本次标的公司工业用地使用权单价为每平方米 4,600.55 元，远高于 2023 至 2025 年间顺义区工业用地的成交均价每平方米 2,700 元左右。依据公开信息，2025 年 11 月成交的位于顺义区南法信镇的总面积 199,422.55 平方米和 49,463.49 平方米的两块工业用地的成交单价分别为每平方米 2,769 元、2,774 元。

二是本次交易未说明对尚未经营的标的公司采用收益法评估的合理性。中证投服中心注意到，2025 年 1 月你公司收购广州圆盛通 100% 股权，以及华西股份收购江阴协丰棉麻 100% 股权等交易中，针对标的公司核心资产为工业用地的土地使用权的类似案例普遍采用资产基础法进行评估。评估报告披露，收益法评估结论包含资产有效利用、固定资产投资、稳定的客户共同作用为企业持续经营带来的收益，更能代表企业的整体经营价值，故未采用资产基础法评估结论。但评估报告披露标的公司评估基准日资产为银行存款和土地，标的公司尚未开始建设相关项目，未披露预测标的公司于 2028 年开始经营的具体依据。根据《资产评估执业准

则——资产评估方法（2019年12月修订）》第十条规定：使用收益法评估的前提条件为评估对象的未来收益、对应的风险及收益期限可以合理预期，但从公司的资产评估报告中无法获悉上述信息。

三是本次估值是否已充分考虑标的资产瑕疵不明。评估报告显示66,296.38平方米土地中有合计4,938.32平方米在评估基准日时未签订租赁合同，可能存在被当地政府收回的风险，评估报告中未披露评估过程中是否充分考虑该风险。

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指南第1号——公告格式（2025年8月修订）》规定：上市公司在收购公告中若成交价格与交易标的账目值差异较大的，应当视其所采用的不同评估方法，详细披露评估结果的推算过程。请你公司结合近期市场案例及行业惯例进一步说明本次交易采用收益法评估结果而不采用资产基础法结果的原因及合理性；并请结合项目建设规划情况、项目实际进展、收益法评估中主要预测参数，以及部分土地权属不清晰等情况说明本次交易估值的合理性。

二、建议补充设置业绩补偿措施

《上市公司重大资产重组管理办法（2025年修订）》第三十五条规定：若向控股股东收购资产，采取收益现值法作为拟购买资产估值依据等情形，交易对方与上市公司应当签订业绩补偿协议。公告显示你公司在本次交易中未设置业绩补偿措施，虽然本次交易不构成重大资产重组，但考虑到标的公司拟建设项目尚未动工，未来经营存在较多不确定性，

建议你公司考虑参考上述规定自愿设置业绩补偿措施以保护上市公司的利益和中小股东的合法权益。

以上质询及建议，请公司于收到股东函件 5 个工作日内以公告形式披露并回复中证投服中心。

中证中小投资者服务中心

2026 年 2 月 2 日