

本报告依据中国资产评估准则编制

中国南山开发（集团）股份有限公司、
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
拟行使买入选择权，回购宝湾物流控股有限公司股权
所涉及的宝湾物流控股有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字（2026）第 080037 号



上海立信资产评估有限公司

二〇二六年四月二十日

目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 11 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 11 -
二、评估目的	- 21 -
三、评估对象和评估范围	- 22 -
四、价值类型	- 39 -
五、评估基准日	- 39 -
六、评估依据	- 39 -
七、评估方法	- 44 -
八、评估程序实施过程和情况	- 57 -
九、评估假设	- 58 -
十、评估结论	- 60 -
十一、特别事项说明	- 64 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 74 -
十三、资产评估报告日	- 76 -
附 件	- 78 -

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，评估对象涉及的资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。根据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。”我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的委托人、其他相关当事人、评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但

我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对评估对象所具有的价值进行分析估算并发表专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是评估对象在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

中国南山开发（集团）股份有限公司、
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
拟行使买入选择权，回购宝湾物流控股有限公司股权
所涉及的宝湾物流控股有限公司股东全部权益价值
资产评估报告
摘要

信资评报字（2026）第 080037 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受中国南山开发（集团）股份有限公司和深圳市新南山控股（集团）股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对中国南山开发（集团）股份有限公司和深圳市新南山控股（集团）股份有限公司拟行使买入选择权，回购宝湾物流控股有限公司（以下简称：“宝湾物流”）股权而涉及的宝湾物流控股有限公司的股东全部权益在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：宝湾物流的股东全部权益价值。

评估范围：宝湾物流的全部资产与负债。根据宝湾物流在 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 1,861,082.96 万元，总负债账面值为 975,557.86 万元，所有者权益账面值为 885,525.10 万元。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

评估目的：行使买入选择权（回购股权）。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和市场法，最终选取资产基础法的结果。

评估结论：经评估，宝湾物流在评估基准日的股东全部权益市场价值为人民币

1,188,913.04 万元，大写人民币壹佰壹拾捌亿捌仟玖佰壹拾叁万零肆佰元整。

评估结果汇总表（单体报表口径）

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	712,945.63	712,945.63	0.00	0.00
非流动资产	1,148,137.33	1,451,525.27	303,387.94	26.42
其中：长期股权投资	1,141,824.87	1,445,240.12	303,415.25	26.57
固定资产	66.19	63.37	-2.82	-4.26
使用权资产	598.34	598.34	0.00	0.00
无形资产	345.46	320.97	-24.49	-7.09
长期待摊费用	2.47	2.47	0.00	0.00
其他非流动资产	5,300.00	5,300.00	0.00	0.00
资产总计	1,861,082.96	2,164,470.90	303,387.94	16.30
流动负债	405,854.18	405,854.18	0.00	0.00
非流动负债	569,703.68	569,703.68	0.00	0.00
负债总计	975,557.86	975,557.86	0.00	0.00
所有者权益	885,525.10	1,188,913.04	303,387.94	34.26

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门核准或备案程序的，则本评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案后方可正式使用。且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、宝湾物流于 2024 年 8 月从赤晓企业有限公司购入一辆别克 GL8 商务车，车牌号粤 B022QU，因宝湾物流未取得深圳市车牌指标，经双方协商，由宝湾物流继续使用赤晓企业有限公司深圳市车牌指标，该车辆经购置归入宝湾物流作固定资产管理。截至评估基准日，该车辆尚未完成变更过户，权利人仍为赤晓企业有限公司。

2、武汉宝湾物流鄂州有限公司有块宗地系与湖北省葛店经济技术开发区管理委员会通过签订《国有建设用地使用权出让合同 GD201911》受让获得，宗地编号为 WG(2019)053 的地块，宗地面积 991.6 平方米，本公司将该土地使用权以人民币 239200 元作为无形资产入账，暂未办理土地证，获得该宗地土地使用权是为获得交通部补贴，无法办理土地证，且无法进行后续开发使用。

除上述事项外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

3、资产评估师获悉企业或其子公司截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷

等不确定因素如下:

序号	案件名称	涉案主体	涉案地位	案件标的(元)
1	原告上海智夯基础工程有限公司诉被告浙江余姚宝湾国际物流有限公司建设工程施工合同纠纷一案	浙江余姚宝湾国际物流有限公司	被告	30,304,119.49
2	成都建工第三建筑工程有限公司诉成都青白江宝湾国际物理有限公司及宝湾物流控股有限公司建设工程施工合同纠纷案	成都青白江宝湾国际物流有限公司,宝湾物流控股有限公司	被告	53,445,296.26
3	隆生国际建设集团有限公司(原告,项目总城堡单位)因建设工程施工合同纠纷起诉贵阳空港宝湾物流有限公司	贵阳空港宝湾物流有限公司	被告	2,039,926.24
4	中桥(广东)建筑工程有限公司诉临海佳境环保服务有限公司、中桥(广东)建筑工程有限公司、宝湾供应链管理(临海)有限公司(我方)等建设工程合同纠纷一案	宝湾供应链管理(临海)有限公司	被告	1,070,402.96
5	大园建筑工程(宁波)有限公司与宝湾物流控股(深圳)有限公司、浙江余姚宝湾国际物流有限公司建设工程施工合同纠纷一案	浙江余姚宝湾国际物流有限公司,宝湾物流控股(深圳)有限公司	被告	7,779,205.15
6	中国建筑第七工程局有限公司诉郑州宝海国际物流有限公司建设工程合同纠纷案	郑州宝海国际物流有限公司	被告	89,456,755.68
7	美建建筑系统(中国)有限公司诉青岛胶州湾宝湾国际物流有限公司建设工程合同纠纷案	青岛胶州湾宝湾国际物流有限公司	被告	681,250.15
8	原告(重庆恺力建筑劳务有限公司)因重庆珞璜宝湾项目劳务合同纠纷,将项目总包方中国建筑一局(集团)有限公司(被告1)起诉至法院,中国建筑一局(集团)有限公司重庆分公司、中建一局集团第五建筑有限公司及重庆珞璜宝湾国际物流有限公司为被告2、3、4,起诉金额为工程款150万元。	重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	被告	1,500,000.00
9	江苏宝湾智慧供应链管理有限公司诉上海日日馨供应链管理有限公司运输合同纠纷案	江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	原告	1,926,668.79
10	贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司诉贵州亿隆和泰物流有限公司和贵州金石亿隆置业有限公司房屋租赁合同纠纷	贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	原告	4,431,278.28
11	宝嵘湾洋企业管理(上海)有限公司诉乾龙物流集团有限公司、华南国际工业原料城(深圳)有限公司股权转让纠纷案	宝嵘湾洋企业管理(上海)有限公司	原告	48,593,916.00
12	西安宝湾国际物流有限公司诉西安深业智慧园区运营管理有限公司房屋租赁纠纷	西安宝湾国际物流有限公司	原告	2,285,895.88
13	陕西世冠物流园有限公司诉西安保亿金旺工程有限公司租赁合同纠纷案	陕西世冠物流有限公司	原告	1,736,678.43
14	廊桦(廊坊)国际物流有限公司诉熊洞智家(北京)科技有限公司拖欠租金	廊桦(廊坊)国际物流有限公司	原告	246,107.06
15	郑州宝海国际物流有限公司与被告福茂德(青岛)物联网科技有限公司、虎鲸(郑州)物联网科技有限公司、福瑞祥控股集团有限公司房屋租赁合同纠纷一案	郑州宝海国际物流有限公司	原告	324,263.72

上述诉讼中,我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

4、截至评估基准日,公司或其子公司对外担保事项如下:

序号	担保单位	担保对象	担保事项	担保额度 (亿元)	起始	到期
1	宝湾物流控股有限公司	武汉青山宝湾国际物流有限公司	为武汉青山宝湾固定资产贷款提供担保	3.00	2020/6/19	2030/6/18
2	宝湾物流控股有限公司	漳州宝湾国际物流有限公司	为漳州宝湾固定资产贷款提供担保	3.00	2021/4/8	2031/3/2
3	宝湾物流控股有限公司	淮安宝湾国际物流有限公司	为淮安宝湾固定资产贷款提供担保	1.10	2020/11/2	2033/11/1
4	宝湾物流控股有限公司	宝湾物流合肥新站有限公司	为合肥新站宝湾固定资产贷款提供担保	0.95	2021/7/20	2029/7/20
5	宝湾物流控股有限公司	宁波宝湾国际物流有限公司	为宁波宝湾固定资产贷款提供担保	4.00	2021/3/2	2027/12/20
6	宝湾物流控股有限公司	浙江余姚宝湾国际物流有限公司	为浙江余姚宝湾固定资产贷款提供担保	4.60	2021/9/1	2030/12/20
7	宝湾物流控股有限公司	四川广汉宝湾国际物流有限公司	为四川广汉宝湾固定资产贷款提供担保	3.00	2021/7/8	2036/6/30
8	宝湾物流控股有限公司	成都青白江宝湾供应链管理有限公司	为成都青白江供应链固定资产贷款提供担保	3.00	2022/5/13	2037/6/30
9	宝湾物流控股有限公司	佛山三水宝湾物流有限公司	为佛山三水宝湾固定资产贷款提供担保	2.50	2021/6/18	2029/5/27
10	宝湾物流控股有限公司	佛山南海宝湾物流有限公司	为佛山南海宝湾固定资产贷款提供担保	10.50	2022/8/19	2036/8/18
11	宝湾物流控股有限公司	重庆西彭宝湾国际物流有限公司	为重庆西彭宝湾固定资产贷款提供担保	2.00	2022/4/4	2035/4/3
12	宝湾物流控股有限公司	宝湾物流肥东有限公司	为合肥肥东宝湾固定资产贷款提供担保	1.10	2022/6/15	2030/6/14
13	宝湾物流控股有限公司	江苏宝湾国际物流有限公司	为江苏宝湾固定资产贷款提供担保	5.00	2023/2/20	2037/2/19
14	宝湾物流控股有限公司	苏州优优品授网络科技有限公司	为苏州太仓宝湾固定资产贷款提供担保	2.14	2023/12/4	2036/12/4
15	宝湾物流控股有限公司	中旺产业园管理(苏州吴江)有限公司	为苏州吴江宝湾固定资产贷款提供担保	1.70	2023/11/27	2033/6/14
16	宝湾物流控股有限公司	北京天竺宝湾供应链管理有限公司	为北京天竺宝湾固定资产贷款提供担保	6.90	2024/4/11	2034/4/11
17	宝湾物流控股有限公司	宁波镇海宝湾国际物流有限公司	为宁波镇海宝湾固定资产贷款提供担保	2.20	2025/1/6	2039/12/20
18	广州宝湾物流有限公司、明江(上海)国际物流有限公司	宝湾物流控股有限公司	为宝湾物流广州明江并购提供抵押担保	10.90	2024/10/18	2031/10/18
19	重庆两江宝湾物流有限公司	宝湾物流控股有限公司	以两江宝湾资产抵押为贷款提供担保	2.40	2025/4/18	2036/12/20

5、截至评估基准日，公司或其子公司资产抵押和质押事项如下：

(1) 抵押事项

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	债权起始日	债权截止日
1	宝祁供应链管理(无锡)有限公司	上海浦东发展银行深圳分行	苏(2024)无锡市不动产权第0042499号	2025/9/16	2037/9/16
2	宝湾供应链管理(临海)有限公司	招商银行股份有限公司台州分行	浙(2023)临海市不动产权第0000518号	2024/2/1	2034/1/31
3	安徽和安农业发展有限公司	中国建设银行安徽省肥东县支行	皖(2024)肥东县不动产权第0062279号 皖(2024)肥东县不动产权第0062285号	2025/3/4	2034/3/3

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	债权起始日	债权截止日
			皖（2024）肥东县不动产权第 0063002 号 皖（2024）肥东县不动产权第 0062283 号 皖（2024）肥东县不动产权第 0062282 号 皖（2024）肥东县不动产权第 0062281 号 皖（2024）肥东县不动产权第 0062280 号 皖（2024）肥东县不动产权第 0063001 号		
4	上海快仓供应链科技有限公司	中国建设银行股份有限公司上海宝钢宝山支行	沪（2023）宝字不动产权第 512335 号	2023/1/1	2038/1/1
5	浙江义乌宝湾国际物流有限公司	招商银行股份有限公司金华义乌支行	浙（2023）义乌市不动产权第 0047506 号	2024/5/13	2034/5/12
6	成都青白江宝湾国际物流有限公司	中信银行深圳分行	川（2022）青白江区不动产权第 0033295 号	2025/9/15	2040/9/15
7	佛山南海宝湾物流有限公司	中国建设银行股份有限公司佛山分行	粤（2020）佛南不动产权第 0115677 号 粤（2020）佛南不动产权第 0115678 号 粤（2020）佛南不动产权第 0115680 号 粤（2020）佛南不动产权第 0115681 号 粤（2020）佛南不动产权第 0115682 号 粤（2020）佛南不动产权第 0115685 号 粤（2020）佛南不动产权第 0115686 号 宗地代码： 440605006002GB10002	2022/8/19	2036/8/18
8	长沙雨花宝湾物流有限公司	中国工商银行望城支行	湘（2022）长沙市不动产权第 0334208 号 湘（2021）长沙市不动产权第 0314369 号	2024/3/1	2034/2/28
9	宝湾供应链管理（无锡）有限公司	招商银行股份有限公司无锡分行营业部	苏（2021）无锡市不动产权第 0145102 号	2019/10/16	2029/10/15
10	漳州宝湾国际物流有限公司	招商银行深圳分行	闽（2019）漳州台商投资区不动产权第 0015757 号	2021/3/2	2034/3/2
11	武汉青山宝湾国际物流有限公司	招商银行股份有限公司武汉分行	鄂（2018）武汉市青山不动产权第 0027645 号	2020/6/19	2030/6/18
12	云南滇中宝湾物流有限公司	招商银行昆明分行	云（2018）官渡区不动产权第 0238480 号	2020/6/3	2030/6/2
13	宁波宝湾国际物流有限公司	中国建设银行宁波市镇海区支行	浙（2022）宁波市（奉化）不动产权第 0018864 号	2021/2/22	2027/12/20
14	浙江余姚宝湾国际物流有限公司	中国建设银行宁波市镇海区支行	浙（2022）余姚市不动产权第 0033818 号 浙（2022）余姚市不动产权第 003382 号	2021/9/1	2030/12/20
15	重庆西彭宝湾国际物流有限公司	中国建设银行股份有限公司重庆江津支行	渝（2023）九龙坡区不动产权第 000158379 号 渝（2023）九龙坡区不动产	2023/2/24	2035/2/23

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	债权起始日	债权截止日
			权第 000158367 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158363 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158356 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158173 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000156046 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158277 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158312 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158216 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158261 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158276 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158228 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158179 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158348 号 渝 (2023) 九龙坡区不动产权第 000158025 号		
16	郑州宝海国际物流有限公司	中国建设银行股份有限公司郑州自贸区分行	豫 (2021) 郑州市不动产权第 0302402 号 豫 (2021) 郑州市不动产权第 0302469 号 豫 (2021) 郑州市不动产权第 0302464 号 豫 (2021) 郑州市不动产权第 0302496 号 豫 (2021) 郑州市不动产权第 0302505 号 豫 (2021) 郑州市不动产权第 0302499 号 豫 (2021) 郑州市不动产权第 0302493 号 豫 (2021) 郑州市不动产权第 0302532 号 豫 (2021) 郑州市不动产权第 0302502 号	2024/02/23	2036/02/22
17	宝湾物流 (武汉) 有限公司	中国银行股份有限公司武汉青山支行	鄂 2019 武汉市汉南不动产权第 0000498 号	2023/11/27	2031/11/26
18	天津滨港宝湾国际物流有限公司	招商银行股份有限公司天津分行	津 (2021) 滨海新区临港经济区不动产权第 1000476 号	2021/11/22	2031/11/21
19	惠州宝湾物流有限公司	中国建设银行股份有限公司惠州市分行	粤 (2023) 惠州市不动产权第 5076284 号	2025/11/24	2041/12/31
20	西安宝湾国际物流有限公司	中开财务有限公司	陕 (2023) 临潼区不动产权第 0010169 号 陕 (2023) 临潼区不动产权第 0010170 号 陕 (2023) 临潼区不动产权	2025/11/3	2035/9/23

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	债权起始日	债权截止日
			第 0010171 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010172 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010173 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010174 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010175 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010176 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010177 号 陕 (2025) 临潼区不动产权 第 0002139 号 陕 (2025) 临潼区不动产权 第 0002140 号 陕 (2025) 临潼区不动产权 第 0002141 号		
21	重庆两江宝湾物流有限公司	中国进出口银行 深圳分行	渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000835687 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000835699 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000833304 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000834196 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000834520 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000834372 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000835695 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000835697 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000834878 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000835691 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000834581 号 渝 (2023) 两江新区不动产权 第 000834661 号	2025/4/18	2036/12/20
22	广州宝湾物流有限公司	中国工商银行股份有限公司深圳 蛇口支行	粤房地权证穗字第 0550037351 号 粤房地权证穗字第 0510003961 号	2024/10/30	2031/10/18
23	明江 (上海) 国际物流有限公司	中国工商银行股份有限公司深圳 蛇口支行	沪房地松字 (2013) 第 038855 号 沪房地松字 (2013) 第 038856 号	2024/10/18	2031/10/18
24	陕西世冠物流有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	陕 (2020) 高陵区不动产权 第 0016475 号	2022/9/26	2027/9/26
25	陕西世立物流有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	陕 (2016) 西安市高陵不动 产权第 0000013 号	2022/9/26	2022/9/26
26	西安乾龙物流有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	陕 (2021) 高陵区不动产权 第 0030618 号 陕 (2016) 西安市高陵不动	2022/9/26	2022/9/26

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	债权起始日	债权截止日
			产权第 0000011 号		

(2) 质押事项

成都青白江宝湾国际物流有限公司因出售货物、提供服务或设施而产生的现有全部应收账款总金额已质押给中信银行股份有限公司深圳分行，履行债务期限为 2025 年 9 月 15 日至 2040 年 9 月 15 日。

上述抵押、质押事项均为对子公司建设、经营所需的借款提供抵押或质押，对公司经营并无重大影响。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

中国南山开发（集团）股份有限公司、
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
拟行使买入选择权、回购宝湾物流控股有限公司股权
所涉及的宝湾物流控股有限公司股东全部权益价值
资产评估报告
正文

信资评报字（2026）第 080037 号

中国南山开发（集团）股份有限公司、
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司们委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对贵方拟行使买入选择权，回购宝湾物流控股有限公司（以下简称：“宝湾物流”）股权而涉及的宝湾物流控股有限公司的股东全部权益在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托方一

企业名称：中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称：“南山开发（集团）”）

统一社会信用代码：91440300618832976D

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资,未上市）

住 所：深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发

集团赤湾总部大厦 33 楼

法定代表人：舒谦

注册资本：180000 万元

成立日期：1982-09-28

经营范围：一般经营项目：土地开发,发展港口运输，相应发展工业、商业和旅游业；运输设备租赁服务；供应链管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；承接总公司工程建设业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：仓储服务；房地产开发经营；物业管理。（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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）委托方二

企业名称：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称：“南山控股”）

统一社会信用代码：91440300728551331M

企业类型：股份有限公司（上市）

证券代码：002314.SZ

住 所：深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2501

法定代表人：舒谦

注册资本：270778.2513 万元

成立日期：2001-04-30

经营范围：物业租赁，物业管理；供应链管理，物流信息咨询；投资咨询；企业管理咨询，财务咨询；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、仓库及物业租赁业务，代理海上石油后勤服务；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产（由分支机构经营）、销售、租赁及相

关服务（涉及资质证的凭资质证经营）。（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）

（三）被评估单位

1、企业注册登记信息

企业名称：宝湾物流控股有限公司（以下简称：“宝湾物流”）

统一社会信用代码：91440300580073846P

企业类型：有限责任公司

住 所：深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2301

法定代表人：吕峰

注册资本：364400 万元

成立日期：2011-07-28

经营范围：一般经营项目是：投资物流行业、商贸行业及相关投资咨询，仓储代理，机械设备租赁，国内货运代理，货物装卸、分拣业务，物流信息、商务信息咨询，国内贸易（以上法律、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）。工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、企业性质及历史沿革

（1）公司设立

宝湾物流控股有限公司由中国南山开发（集团）股份有限公司和深圳赤湾石油基地股份有限公司共同出资设立，其中中国南山开发（集团）股份有限公司出资 3,396.00 万元、深圳赤湾石油基地股份有限公司（以下简称“深基地”）出资 11,604.00 万元，以货币方式实缴，注册资本 15,000.00 万元，于 2011 年 7 月 28 日办理工商设立登记。

单位：人民币万元

股东名称	实缴出资额	持股比例
深圳赤湾石油基地股份有限公司	11,604.00	77.36%
中国南山开发(集团)股份有限公司	3,396.00	22.64%
合计	15,000.00	100.00%

(2) 注册资本变更

截至 2011 年 10 月 31 日, 深基地、南山集团缴纳第二期注册资本共计人民币 35,000 万元, 累计实缴注册资本为人民币 50,000 万元, 实收资本为人民币 50,000 万元。此次变更完成后, 各股东出资额及持股比例如下表所示:

单位: 人民币万元

股东名称	实缴出资额	持股比例
深圳赤湾石油基地股份有限公司	38,680.00	77.36%
中国南山开发(集团)股份有限公司	11,320.00	22.64%
合计	50,000.00	100.00%

2016 年 3 月 11 日, 公司作出《宝湾物流控股有限公司对增资的决定》, 决定显示: 根据《公司法》及公司章程, 股东会决定事项如下: 同意按持股比例对宝湾物流控股有限公司进行增资, 由 50000 万元注册资本变为 250000 万元。具体出资额信息为深基地出资 193,400 万元, 应于 2016 年 4 月 30 日前以货币形式缴付出资; 南山集团出资 56,600 万元, 应于 2016 年 4 月 30 日前以货币形式缴付出资。此次变更完成后, 公司各股东出资额及持股比例如下表所示:

单位: 人民币万元

股东名称	实缴出资额	持股比例
深圳赤湾石油基地股份有限公司	193,400.00	77.36%
中国南山开发(集团)股份有限公司	56,600.00	22.64%
合计	250,000.00	100.00%

2019 年 4 月 4 日, 公司作出《宝湾物流控股有限公司变更决定》, 该决定显示: 深圳市新南山控股(集团)股份有限公司(统一社会信用代码: 91440300728551331M, 注册号: 440301102780881)与深圳赤湾石

油基地股份有限公司（统一社会信用代码：91440300618833899A，注册号：44030151124066）于2019年2月1日在深圳市市场监督管理局依法核准吸收合并义务。合并后“深圳市新南山控股（集团）股份有限公司”作为吸收方存续，“深圳赤湾石油基地股份有限公司”被吸收后解散注销，其业务将由新的主体深圳市新南山控股（集团）股份有限公司承接。此次变更完成后，公司各股东出资额及持股比例如下表所示：

单位：人民币万元

股东名称	实缴出资额	持股比例
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司	193,400.00	77.36%
中国南山开发（集团）股份有限公司	56,600.00	22.64%
合计	250,000.00	100.00%

2021年8月27日，公司引入战略投资人杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司，已完成工商登记，注册资本变为364,400万元。此次增资投前估值为76.49亿元，融资金额35亿元，投后估值为111.49亿元。此次变更完成后，公司各股东出资额及持股比例如下表所示：

单位：人民币万元

股东名称	实缴出资额	持股比例
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司	193,400.00	53.07%
中国南山开发（集团）股份有限公司	56,600.00	15.53%
杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司	114,400.00	31.39%
合计	364,400.00	100.00%

截止评估基准日，公司注册资本及股权结构未发生变化，注册资本均已实缴。

3、资产、负债结构和经营状况

宝湾物流近两年和评估基准日的合并资产、负债结构和所有者权益如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
总资产	2,356,104.21	2,407,266.51	2,359,346.67
总负债	1,531,681.19	1,550,472.71	1,526,497.79

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
所有者权益	824,423.02	856,793.80	832,848.88
归属于母公司所有者权益	809,561.02	840,828.02	820,528.87

宝湾物流近两年和评估基准日的合并经营简表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2023年	2024年	2025年
一、营业收入	183,599.60	194,260.79	186,166.99
减: 营业成本	91,182.23	104,620.40	107,006.29
税金及附加	17,133.62	21,285.61	20,449.22
销售费用	11.15	2,686.08	3,855.77
管理费用	17,803.35	10,121.80	8,964.84
研发费用			
财务费用	36,150.97	41,924.61	37,267.64
资产减值损失	-	-16.32	-10,408.24
信用减值损失	48.51	-2,172.66	-3,097.45
公允价值变动收益	6.92	-	-
投资收益	5,702.57	68,942.96	19,314.37
资产处置收益	54.91	-	15.14
其他收益	1,671.70	363.08	921.04
二、营业利润	28,802.89	80,739.35	15,368.09
加: 营业外收入	137.34	27.15	791.83
减: 营业外支出	99.97	278.20	879.72
三、利润总额	28,840.26	80,781.46	15,280.20
减: 所得税费	-19,620.67	30,634.27	13,025.75
四、净利润	48,460.93	49,854.03	2,254.45
五、归属于母公司所有者的净利润	48,909.69	50,779.74	3,799.43

注: 上述 2023 年财务数据已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见的(文号: 德师报(审)字(25)第 P06140 号)审计报告; 2024 年和 2025 年财务数据已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见的(文号: 德师报(审)字(26)第 P06739 号)审计报告。

被评估单位近两年和评估基准日的母公司单体资产、负债结构和所有者权益如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
总资产	1,873,831.18	1,846,216.58	1,861,082.96
总负债	1,002,499.66	968,593.06	975,557.86
所有者权益	871,331.52	877,623.52	885,525.10

被评估单位近两年和评估基准日母公司单体的经营简表如下:

金额单位: 人民币万元

项目	2023年	2024年	2025年
一、营业收入	7,695.18	5,256.74	5,289.89
减: 营业成本	3,466.86	1,986.88	2,276.03

项目	2023 年	2024 年	2025 年
税金及附加	103.19	63.00	140.83
销售费用	-	1,026.04	1,119.17
管理费用	1,804.33	2,281.87	3,236.67
研发费用	-	-	-
财务费用	-163.09	7,767.00	11,676.37
信用减值损失	-0.24	0.29	-2.14
资产减值损失			-16,204.88
公允价值变动损失	-382.34		
其他收益	11.83	5.22	4.37
投资收益	18,958.00	35,039.76	62,864.74
二、营业利润	21,071.14	27,177.22	33,502.90
加：营业外收入	3.30	10.50	0.59
减：营业外支出	0.41	199.94	131.81
三、利润总额	21,074.03	26,987.78	33,371.68
减：所得税费	-31,476.74	-27.36	2,111.83
四、净利润	52,550.76	27,015.14	31,259.86

注：上述 2023 年财务数据已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：德师报（审）字（25）第 P06140 号）审计报告；2024 年和 2025 年财务数据已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：德师报（审）字（26）第 P06739 号）审计报告。

4、企业经营场所情况介绍

宝湾物流办公场所位于深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2301、2302，系向中国南山开发（集团）股份有限公司租赁所得，租赁日期自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

5、企业业务概况

宝湾物流为仓储物流业务提供现代化物流中心的开发、建设和运营管理，以及高端仓储、智能仓配、流通加工、物流增值、绿色配送、供应链金融等全方位现代物流和供应链业务服务，致力于打造服务于区域经济发展的现代智慧物流和供应链生态圈。

6、子公司介绍

宝湾物流评估基准日拥有二级子公司 59 家、三级子公司 36 家、四级子公司 2 家。纳入企业合并范围内的子公司如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	级次	注册资本	实收资本	主要经营地	主营业务	持股比例 (%)	
							直接	间接
1	宝湾物流(香港)有限公司	二级	40,000 (美元)	40,000 (美元)	香港	投资业	100.00	-
1-1	中国汇通(香港)有限公司	三级	1,000 (港币)	1,000 (港币)	香港	投资业	-	100.00
1-2	宝熙资产管理(香港)有限公司	三级	1,000 (港币)	0.00	香港	投资业	-	100.00
1-2-1	宝熙供应链管理(张家港)有限公司	四级	3,000 (万美元)	3,000 (万美元)	张家港	仓储物流业	-	100.00
2	宝埔物流科技(深圳)有限公司	二级	100	100	深圳	技术服务业	100.00	-
2-1	埔湾产业园管理(深圳)有限公司	三级	100	100	深圳	服务业	-	100.00
3	宝松物流科技(深圳)有限公司	二级	100	100	深圳	技术服务业	100.00	-
4	成都宝湾物流资产管理有限公司	二级	3,000	1,200	成都	仓储物流业	70.00	-
5	宝湾物流控股(深圳)有限公司	二级	1,000	1,000	深圳	投资	100.00	-
5-1	西安宝湾国际物流有限公司	三级	10,000	10,000	西安	仓储物流业	-	100.00
5-2	咸阳宝湾国际物流有限公司	三级	10,000	10,000	咸阳	仓储物流业	-	100.00
5-3	重庆西彭宝湾国际物流有限公司	三级	10,000	10,000	重庆	仓储物流业	-	100.00
5-4	重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	三级	25,000	25,000	重庆	仓储物流业	-	100.00
5-5	成都新津宝湾国际物流有限公司	三级	8,000	8,000	成都	仓储物流业	-	100.00
5-6	云南滇中宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	云南	仓储物流业	-	100.00
5-7	嘉兴宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	嘉兴	仓储物流业	-	100.00
5-8	绍兴宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	绍兴	仓储物流业	-	100.00
5-9	浙江余姚宝湾国际物流有限公司	三级	25,000	25,000	余姚	仓储物流业	-	100.00
5-10	宁波宝湾国际物流有限公司	三级	20,000	20,000	宁波	仓储物流业	-	100.00
5-11	德清宝湾国际物流有限公司	三级	5,000	5,000	湖州	仓储物流业	-	100.00
5-12	宝湾物流肥东有限公司	三级	10,000	10,000	合肥	仓储物流业	-	100.00
5-13	郑州宝海国际物流有限公司	三级	10,000	10,000	郑州	仓储物流业	-	91.00
5-14	武汉宝湾物流鄂州有限公司	三级	5,000	5,000	鄂州	仓储物流业	-	100.00
5-15	长沙雨花宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	长沙	仓储物流业	-	100.00
5-16	长沙望城宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	长沙	仓储物流业	-	100.00
5-17	青岛胶州宝湾国际物流有限公司	三级	12,000	12,000	胶州	仓储物流业	-	100.00
6	宝巨企业管理有限公司	二级	32,300	1,993.7	上海	商业服务	100.00	-
7	贵阳空港宝湾物流有限公司	二级	12,600	12,600	贵阳	仓储物流业	100.00	-
8	重庆两江宝湾物流有限公司	二级	15,000	15,000	重庆	仓储物流业	95.00	-
9	成都青白江宝湾供应链管理有限公司	二级	10,000	10,000	成都	仓储物流业	100.00	-
10	成都新都宝湾国际物流有限公司	二级	6,000	6,000	成都	仓储物流业	100.00	-
10-1	四川广汉宝湾国际物流有限公司	三级	13,000	13,000	广汉	仓储物流业	-	100.00
11	成都龙泉宝湾国际物流有限公司	二级	10,000	10,000	成都	仓储物流业	100.00	-
11-1	成都青白江宝湾国际物流有限公司	三级	10,000	10,000	成都	仓储物流业	34.00	66.00
12	宝湾供应链管理(嘉兴)有限公司	二级	23,000	23,000	嘉兴	仓储物流业	60.00	30.00
13	宝嵘湾沔企业管理(上海)有限公司	二级	21,700	21,700	上海	商业服务	100.00	-
13-1	西安乾龙物流有限公司	三级	3,000	2,400	西安	仓储物流业	-	100.00
13-2	陕西世立物流有限公司	三级	300	300	西安	仓储物流业	-	100.00
13-3	陕西世冠物流有限公司	三级	300	300	西安	仓储物流业	-	100.00
14	上海宝湾国际物流有限公司	二级	16,000	16,000	上海	仓储物流业	100.00	-
14-1	宝湾供应链管理(无锡)有限公司	三级	20,253.70	20,253.70	无锡	仓储物流业	-	100.00

序号	企业名称	级次	注册资本	实收资本	主要经营地	主营业务	持股比例 (%)	
							直接	间接
15	嘉善宝湾物流有限公司	二级	10,000	10,000	嘉兴	仓储物流业	100.00	-
16	杭州宝湾智能科技有限公司	二级	28,846	28,846	杭州	仓储物流业	100.00	-
17	宁波镇海宝湾国际物流有限公司	二级	15,000	15,000	宁波	仓储物流业	100.00	-
18	浙江义乌宝湾国际物流有限公司	二级	20,000	20,000	义乌	仓储物流业	100.00	-
19	宝湾企业管理(成都)有限公司	二级	11,470	11,470	成都	商业服务业	100.00	-
19-1	上海快仓供应链科技有限公司	三级	10,000	10,000	上海	仓储物流业	-	60.00
20	宝聚能企业管理(深圳)有限公司	二级	8,000	8,000	深圳	服务业	100.00	-
20-1	杭州速能实业有限公司	三级	4,000	4,000	杭州	仓储物流业	-	100.00
21	宝湾供应链管理(临海)有限公司	二级	17,287	17,287	临海	仓储物流业	100.00	-
22	南松产业园管理(深圳)有限公司	二级	100	100	深圳	服务业	100.00	-
22-1	明江(上海)国际物流有限公司	三级	12,000	12,000	上海	仓储物流业	-	100.00
23	苏州优品品授网络科技有限公司	二级	10,000	10,000	苏州	仓储物流业	100.00	-
24	南京宝湾国际物流有限公司	二级	13,000	13,000	南京	仓储物流业	100.00	-
25	南通宝湾国际物流有限公司	二级	7,000	7,000	南通	仓储物流业	100.00	-
26	江阴宝湾国际物流有限公司	二级	9,994.45	9,994.45	江阴	仓储物流业	100.00	-
27	江苏宝湾国际物流有限公司	二级	23,151.71	23,151.71	南京	仓储物流业	100.00	-
28	南通锡通宝湾物流有限公司	二级	8,106.85	8,106.85	南通	仓储物流业	100.00	-
29	无锡宝湾仓储设施有限公司	二级	10,000	10,000	无锡	仓储物流业	100.00	-
30	淮安宝湾国际物流有限公司	二级	6,000	6,000	淮安	仓储物流业	100.00	-
31	中旺产业园管理(苏州吴江)有限公司	二级	16,230.41	16,230.41	苏州	仓储物流业	100.00	-
32	雅致集成房屋(苏州)有限公司	二级	11,322.61	11,322.61	苏州	仓储物流业	100.00	-
33	昆山宝湾国际物流有限公司	二级	12,000	5,000	昆山	仓储物流业	100.00	-
34	南京宝深物流科技有限公司	二级	28,160	28,160	南京	服务业	100.00	-
34-1	镇江深基地仓储有限公司	三级	26,684.82	26,684.82	镇江	仓储物流业	-	100.00
35	南京宁华供应链管理有限公司	二级	10	10	南京	服务业	100.00	-
36	宝祁供应链管理(无锡)有限公司	二级	21,401.7	21,401.7	无锡	服务业	100.00	-
37	宝湾物流(武汉)有限公司	二级	10,000	10,000	武汉	仓储物流业	100.00	-
38	宝湾物流(武汉)阳逻有限公司	二级	10,000	10,000	武汉	仓储物流业	100.00	-
39	宝湾物流合肥新站有限公司	二级	10,000	10,000	合肥	仓储物流业	100.00	-
40	武汉青山宝湾国际物流有限公司	二级	20,000	20,000	武汉	仓储物流业	100.00	-
41	安徽和安农业发展有限公司	二级	17,000	17,000	安徽	仓储物流业	100.00	-
42	合肥宝湾产城物流港发展有限公司	二级	5,000	3,142.28	安徽	仓储物流业	100.00	-
43	佛山三水宝湾物流有限公司	二级	15,500	15,500	佛山	仓储物流业	100.00	-
44	佛山南海宝湾物流有限公司	二级	50,000	50,000	佛山	仓储物流业	100.00	-
45	漳州宝湾国际物流有限公司	二级	10,000	10,000	漳州	仓储物流业	100.00	-
46	龙海市宝博智谷物流有限公司	二级	6,000	4,601	龙海	仓储物流业	75.00	-
47	仲恺宝湾物流(深圳)有限公司	二级	11,500	11,500	成都	投资	100.00	-
47-1	惠州宝湾物流有限公司	三级	24,500	24,500	惠州	仓储物流业	-	100.00
48	南埔产业园管理(深圳)有限公司	二级	100	100	深圳	服务业	100.00	-
48-1	广州宝湾物流有限公司	三级	15,000	15,000	广州	仓储物流业	-	100.00
49	天津市津南区宝湾国际物流有限公司	二级	3,500	3,500	天津	仓储物流业	100.00	-
50	廊坊宝湾国际物流有限公司	二级	9,000	9,000	廊坊	仓储物流业	100.00	-
50-1	廊桦(廊坊)国际物流有限公司	三级	9,000	9,000	廊坊	仓储物流业	-	100.00

序号	企业名称	级次	注册资本	实收资本	主要经营地	主营业务	持股比例 (%)	
							直接	间接
51	北京空港宝湾国际物流有限公司	二级	10,000	10,000	北京	仓储物流业	100.00	-
52	宝湾冷链物流投资(深圳)有限公司	二级	15,000	15,000	深圳	投资	100.00	-
52-1	天津宝湾冷链物流有限公司	三级	15,000	15,000	天津	仓储物流业	-	100.00
52-2	宝冷供应链(天津)有限公司	三级	1,000	1,000	天津	仓储物流业	-	100.00
53	天津滨港宝湾国际物流有限公司	二级	17,500	17,500	天津	仓储物流业	100.00	-
54	天津宝湾国际物流有限公司	二级	15,000	15,000	天津	仓储物流业	100.00	-
55	宝桦湾澜企业管理(上海)有限公司	二级	15,000	11,450	上海	商务服务业	100.00	-
55-1	舟山慧可丰供应链管理有限公司	三级	4,650	4,650	舟山	仓储物流业	-	100.00
55-1-1	廊坊市信达物流有限公司	四级	10,000	10,000	廊坊	仓储物流业	-	100.00
56	北京天竺宝湾供应链管理有限公司	二级	56,000	56,000	北京	服务业	100.00	-
57	津华产业园管理(天津)有限公司	二级	10	10	天津	服务业	100.00	-
58	江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	二级	3,000	1,009	南京	仓储物流业	70.00	-
59	集湾物流产业投资(深圳)合伙企业(有限合伙)	二级	16	0	深圳	投资	100	-

7、会计政策和主要税率

宝湾物流执行《企业会计准则》，其主要税项及税率见下表列示：

税种	税率 (%)	计税基础	备注
企业所得税	25、20、16.5	应纳税所得额	
增值税	税率：13、9、6 征收率：5、3	销售额和适用税率计算的销项税额，抵扣准予抵扣的进项税额后的差额	
城市维护建设税	7、5	实际缴纳的流转税额	
教育费附加	3	实际缴纳的流转税额	
地方教育费附加	2	实际缴纳的流转税额	
契税	3-5	土地使用权及房屋受让金额	
房产税	1.2、12	从价计征的，按房产原值一次减除10%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	
城镇土地使用税	各地区规定税额	实际占用的土地面积	

被评估单位税务机关隶属于国家税务总局深圳市前海深港现代服务业合作区税务局第二税务所。

(四) 委托人与被评估单位的关系

本评估项目的被评估单位宝湾物流是委托人一南山开发(集团)和委托人二南山控股的长期投资单位，委托人一拥有其15.53%股权、委托人二拥有其53.07%股权。

(五) 其他评估报告使用人概况

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是行使买入选择权（回购股权）。

2021年8月27日，南山控股、南山开发（集团）（南山控股、南山开发（集团）合并简称“南山方”）、宝湾物流与杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司（以下简称“基石贰号基金”）共同签署了《增资协议》及《增资协议补充协议》（以下简称“《增资协议》”）。基石贰号基金向宝湾物流增资人民币35亿元，持有宝湾物流31.39%的股权。根据《增资协议补充协议》，在基石贰号基金投资期内以及投资期限（5年）届满后，南山方或南山方控股子公司或指定第三方有权按照投资协议约定对特定股权行使买入选择权或选择通过资本市场实现基石贰号基金的退出。若南山方或南山方控股子公司或指定第三方未行使买入选择权，则基石贰号基金可以启动分红跳升机制，将股息率从5.9%提升至8.9%，并在此基础上重新计算约定分红、留存利润及业绩要求等相关指标。

根据深圳市新南山控股（集团）股份有限公司《关于平安创赢所持宝湾物流股权回购事项的请示》（南山控股发[2025]426号）和中国南山开发（集团）股份有限公司《关于平安创赢所持宝湾物流股权回购事项的批复》（南开财发〔2025〕203号），中国南山开发（集团）股份有限公司和深圳市新南山控股（集团）股份有限公司拟行使买入选择权，回购杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司持有的宝湾物流控股有限公司31.39%股权，由中国南山开发（集团）股份有限公司和深圳市新南山控股（集团）股份有限公司共同委托上海立信资产评估有限公司对该经

济行为涉及的宝湾物流控股有限公司股东全部权益进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

1. 《关于平安创赢所持宝湾物流股权回购事项的请示》（南山控股发[2025]426号）；
2. 《关于平安创赢所持宝湾物流股权回购事项的批复》（南开财发〔2025〕203号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为宝湾物流的股东全部权益价值。评估范围为宝湾物流的全部资产与负债。根据宝湾物流在2025年12月31日的单体资产负债表，总资产账面值为1,861,082.96万元，总负债账面值为975,557.86万元，所有者权益账面值为885,525.10万元。具体为：

1、评估对象和范围

企业申报的母公司单体表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额（元）
流动资产	7,129,456,293.43
货币资金	470,325,368.36
应收账款	53,106,445.39
预付款项	1,050,869.90
其他应收款	6,604,592,389.69
其他流动资产	381,220.09
非流动资产	11,481,373,331.71
长期股权投资	11,418,248,696.50
固定资产	661,906.90
使用权资产	5,983,371.37
无形资产	3,454,627.35
长期待摊费用	24,729.59
其他非流动资产	53,000,000.00
资产总额	18,610,829,625.14
流动负债	4,058,541,822.78

项 目	账面金额 (元)
合同负债	2,006,527.25
应付职工薪酬	10,141,581.69
应交税费	2,035,753.34
其他应付款	2,823,989,044.45
一年内到期的非流动负债	1,220,011,416.05
其他流动负债	357,500.00
非流动负债	5,697,036,775.02
长期借款	4,293,041,532.95
应付债券	1,000,000,000.00
租赁负债	2,692,645.82
递延所得税负债	1,302,596.25
其他非流动负债	400,000,000.00
负债总额	9,755,578,597.80
所有者权益	8,855,251,027.34

企业申报的合并口径表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额 (元)
流动资产	1,342,598,660.51
货币资金	778,598,341.14
应收票据	8,939,840.24
应收账款	118,879,774.43
预付款项	7,088,840.88
其他应收款	60,673,049.45
存货	625,507.99
其他流动资产	367,793,306.38
非流动资产	22,250,868,078.57
长期股权投资	676,709,649.18
投资性房地产	9,755,423,275.06
固定资产	4,735,675,386.53
在建工程	2,041,213,159.42
使用权资产	63,863,076.18
无形资产	4,840,267,979.07
长期待摊费用	12,018,159.39
递延所得税资产	13,021,644.52
其他非流动资产	112,675,749.22
资产总额	23,593,466,739.08
流动负债	3,290,599,228.57
应付账款	34,147,188.93
预收款项	28,373,146.06
合同负债	15,180,876.71
应付职工薪酬	26,038,728.01
应交税费	71,785,760.85
其他应付款	1,224,569,685.75
一年内到期的非流动负债	1,889,416,767.56
其他流动负债	1,087,074.70

项 目	账面金额 (元)
非流动负债	11,974,378,626.55
长期借款	10,189,336,107.37
应付债券	1,000,000,000.00
租赁负债	47,663,396.62
长期应付款	3,523,025.42
预计负债	7,333,219.60
递延收益	259,214,637.05
递延所得税负债	67,308,240.49
其他非流动负债	400,000,000.00
负债总额	15,264,977,855.12
所有者权益	8,328,488,883.96

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：德师报（审）字（26）第 P06739 号）审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产主要为宝湾物流获得的软件著作权 2 项，具体如下：

（1）软件著作权

序号	登记号	软件名称	登记日期	著作权人
1	2019SR1111384	宝湾物流 BIMS 系统软件	2019/11/01	宝湾物流
2	2019SR0591044	国网宝湾物流智慧园区管理系统软件	2019/6/10	宝湾物流

3、评估范围中的主要资产情况

（1）账内资产

1) 流动资产

流动资产账面值 7,129,456,293.43 元，主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

货币资金账面值 470,325,368.36 元，主要为银行存款、财务公司存款以及证券账户款项。

应收账款账面值 53,106,445.39 元，主要为应收的业务运营支持服务费。

预付账款账面值 1,050,869.90 元，主要为预付的租金、设备款、日常经营款等。

其他应收款账面值 6,604,592,389.69 元，主要为关联方往来款、保证金等。

其他流动资产账面值 381,220.09 元，主要为待认证进项税等。

2) 非流动资产

非流动资产账面值 11,481,373,331.71 元，主要为长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和其他非流动资产。

长期股权投资账面值 11,418,248,696.50 元，系 60 家子公司、2 家联营企业及 2 家合营企业，具体如下：

① 子公司：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	宝湾物流（香港）有限公司	2014-01-21	100.00	247,672.00
2	宝埔物流科技（深圳）有限公司	2021-03-02	100.00	656,100,000.00
3	宝松物流科技（深圳）有限公司	2021-02-09	100.00	931,850,000.00
4	成都宝湾物流资产管理有限公司	2019-10-18	70.00	8,400,000.00
5	宝湾物流控股（深圳）有限公司	2018-11-09	100.00	1,618,150,000.00
6	宝岷企业管理有限公司	2021-07-22	100.00	19,937,000.00
7	贵阳空港宝湾物流有限公司	2020-06-23	100.00	133,510,800.00
8	重庆两江宝湾物流有限公司	2019-07-05	95.00	142,500,000.00
9	成都青白江宝湾供应链管理有限公司	2019-08-12	100.00	100,000,000.00
10	成都新都宝湾国际物流有限公司	2011-09-06	100.00	52,576,735.72
11	成都龙泉宝湾国际物流有限公司	2011-09-26	100.00	91,893,164.65
12	成都青白江宝湾国际物流有限公司	2025-11-19	34.00	18,056,321.77
13	宝嵘湾洋企业管理（上海）有限公司	2025-10-23	100.00	198,732,575.64
14	上海宝湾国际物流有限公司	2011-09-26	100.00	210,995,407.98
15	嘉善宝湾物流有限公司	2019-01-25	100.00	100,000,000.00
16	宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	2016-11-28	60.00	138,000,000.00
17	杭州宝湾智能科技有限公司	2018-08-23	100.00	288,460,000.00
18	宁波镇海宝湾国际物流有限公司	2019-05-27	100.00	150,000,000.00
19	浙江义乌宝湾国际物流有限公司	2019-12-06	100.00	200,000,000.00
20	宝湾企业管理（成都）有限公司	2021-01-07	100.00	100,670,642.08
21	宝聚能企业管理（深圳）有限公司	2022-01-06	100.00	80,017,496.00
22	宝湾供应链管理（临海）有限公司	2023-11-22	100.00	171,237,500.00
23	南松产业园管理（深圳）有限公司	2023-12-28	100.00	657,000,000.00
24	苏州优品优授网络科技有限公司	2021-11-03	100.00	184,746,100.00
25	南京宝湾国际物流有限公司	2011-08-01	100.00	128,826,528.23
26	南通宝湾国际物流有限公司	2012-05-16	100.00	70,000,000.00
27	江阴宝湾国际物流有限公司	2023-12-27	100.00	104,458,000.00

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
28	江苏宝湾国际物流有限公司	2023-11-07	100.00	232,570,200.00
29	南通锡通宝湾物流有限公司	2023-12-22	100.00	87,900,100.00
30	无锡宝湾仓储设施有限公司	2016-10-27	100.00	89,160,992.01
31	淮安宝湾国际物流有限公司	2018-07-20	100.00	60,000,000.00
32	中旺产业园管理(苏州吴江)有限公司	2020-08-26	100.00	246,953,411.42
33	雅致集成房屋(苏州)有限公司	2021-07-02	100.00	40,273,666.62
34	昆山宝湾国际物流有限公司	2006-09-18	100.00	290,684,266.86
35	南京宝深物流科技有限公司	2022-02-23	100.00	281,600,000.00
36	南京宁华供应链管理有限公司	2022-03-11	100.00	100,000.00
37	宝祁供应链管理(无锡)有限公司	2024-01-11	100.00	214,010,541.20
38	宝湾物流(武汉)有限公司	2012-06-20	100.00	100,000,000.00
39	宝湾物流(武汉)阳逻有限公司	2013-06-06	100.00	100,000,000.00
40	宝湾物流合肥新站有限公司	2017-09-12	100.00	100,000,000.00
41	武汉青山宝湾国际物流有限公司	2025-10-27	100.00	40,563,230.31
42	安徽和安农业发展有限公司	2025-10-22	100.00	151,056,064.01
43	合肥宝湾产城物流港发展有限公司	2025-09-30	100.00	8,146,820.65
44	佛山三水宝湾物流有限公司	2021-05-28	100.00	155,000,000.00
45	佛山南海宝湾物流有限公司	2022-12-31	100.00	500,000,000.00
46	漳州宝湾国际物流有限公司	2017-05-27	100.00	100,000,000.00
47	龙海市宝博智谷物流有限公司	2019-12-19	75.00	7,378,825.38
48	仲恺宝湾物流(深圳)有限公司	2020-10-19	100.00	162,519,980.26
49	南埔产业园管理(深圳)有限公司	2023-12-28	100.00	249,000,000.00
50	天津市津南区宝湾国际物流有限公司	2022-06-01	100.00	65,623,882.19
51	廊坊宝湾国际物流有限公司	2011-08-23	100.00	84,652,556.50
52	北京空港宝湾国际物流有限公司	2016-01-15	100.00	270,117,215.93
53	宝湾冷链物流投资(深圳)有限公司	2018-11-13	100.00	150,000,000.00
54	天津滨港宝湾国际物流有限公司	2011-10-19	100.00	152,850,131.76
55	天津宝湾国际物流有限公司	2011-09-28	100.00	125,685,281.60
56	宝桦湾澜企业管理(上海)有限公司	2021-11-15	100.00	114,507,640.00
57	北京天竺宝湾供应链管理有限公司	2022-01-06	100.00	355,709,578.43
58	津华产业园管理(天津)有限公司	2022-02-28	100.00	100,000.00
59	江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	2019-01-17	70.00	7,000,000.00
60	集湾物流产业投资(深圳)合伙企业(有限合伙)	2022-11-25	93.75	0.00

② 联营企业:

金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	四川文宝供应链科技有限公司	2017-12-31	40.00	43,860,498.15
2	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金(华泰宝湾物流 REIT)	2024-10-31	1.2703	14,204,815.90

③ 合营企业:

金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）	2022-11-23	29.9003	107,773,053.25
2	招商宝湾深担（佛山）股权投资合伙企业（有限合伙）	2025-11-12	28.00	152,880,000.00

固定资产账面值 661,906.90 元，系机器设备、车辆和电子设备。

使用权资产账面值 5,983,371.37 元，主要为租赁的办公经营场所。

无形资产账面值 3,454,627.35 元，主要为 SAP、智慧园区物联网系统等软件。

长期待摊费用账面值 24,729.59 元，主要为经营性租赁资产的改良支出等。

其他非流动资产账面值 53,000,000.00 元，主要为预付股权款、保证金押金等。

3) 流动负债

流动负债账面金额 4,058,541,822.78 元，包括合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。

合同负债账面值 2,006,527.25 元，主要为资管费、业务运营支持服务费。

应付职工薪酬账面值 10,141,581.69 元，主要为应付未付的职工工资、津贴等。

应交税费账面值 2,035,753.34 元，主要为增值税、印花税和所得税等。

其他应付款账面值 2,823,989,044.45 元，主要为集团内部往来款、押金等。

一年内到期的非流动负债账面值 1,220,011,416.05 元，主要为一年内到期的租赁负债和一年内到期的长期借款。

其他流动负债账面值 357,500.00 元，系集团短期借款利息。

4) 非流动负债

非流动负债账面金额 5,697,036,775.02 元，包括长期借款、应付债券、租赁负债、递延所得税负债和其他非流动负债。

长期借款账面值 4,293,041,532.95 元，系向中开财务公司、中国进出口银、工商银行等长期借款。

应付债券账面值 1,000,000,000.00 元，系宝湾物流发行的中期票据。

租赁负债账面值 2,692,645.82 元，系房屋租赁。

递延所得税负债账面值 1,302,596.25 元，主要为因折旧与摊销等原因形成的应纳税暂时性差异。

其他非流动负债账面值 400,000,000.00 元，系集团贷款。

(2) 账外资产

宝湾物流账外资产为企业获得的软件著作权 2 项，详见“2、企业申报的表外资产的类型、数量”。

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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

(二) 影响企业经营的宏观、区域经济因素

2025 年，全年国内生产总值 1401879 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 93347 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 499653 亿元，增长 4.5%；第三产业增加值 808879 亿元，增长 5.4%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%，四季度增长 4.5%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.2%。

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.9%。分三大门类看，采矿业增加值增长 5.6%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.3%。装备制造业增加值增长 9.2%，高技术制造业增加值增长 9.4%，增速分别快于规模以上工业 3.3、3.5 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.6%；股份制企业增长 6.3%，外商及港澳台投资企业增长 3.9%；私营企业增长 5.3%。分产品看，3D 打印设备、工业

机器人、新能源汽车产品产量分别增长 52.5%、28.0%、25.1%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.2%，环比增长 0.49%。12 月份，制造业采购经理指数为 50.1%，比上月上升 0.9 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 55.5%，上升 2.4 个百分点。1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 66269 亿元，同比增长 0.1%。

全年服务业增加值比上年增长 5.4%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 11.1%、10.3%、5.2%、5.0%、4.9%。12 月份，服务业生产指数同比增长 5.0%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业生产指数分别增长 14.8%、11.3%、6.5%。1—11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 7.8%。12 月份，服务业商务活动指数为 49.7%，比上月上升 0.2 个百分点；服务业业务活动预期指数为 56.4%，上升 0.5 个百分点。其中，电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数均位于 60.0%以上高位景气区间。

全年社会消费品零售总额 501202 亿元，比上年增长 3.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 432972 亿元，增长 3.6%；乡村消费品零售额 68230 亿元，增长 4.1%。按消费类型分，商品零售额 443220 亿元，增长 3.8%；餐饮收入 57982 亿元，增长 3.2%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、体育娱乐用品类、家用电器和音像器材类、粮油食品类商品零售额分别增长 20.9%、17.3%、15.7%、11.0%、9.3%。全国网上零售额 159722 亿元，比上年增长 8.6%。其中，实物商品网上零售额 130923 亿元，增长 5.2%，占社会消费品零售总额的比重为 26.1%。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 0.9%，环比下降 0.12%。全年服务零售额比上年增长 5.5%。其中，文体休闲服务类、通讯信息服务类、旅游咨询租赁服务类、

交通出行服务类零售额较快增长。

全年全国固定资产投资（不含农户）485186亿元，比上年下降3.8%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资下降0.5%。分领域看，基础设施投资下降2.2%，制造业投资增长0.6%，房地产开发投资下降17.2%。全国新建商品房销售面积88101万平方米，下降8.7%；新建商品房销售额83937亿元，下降12.6%。分产业看，第一产业投资增长2.3%，第二产业投资增长2.5%，第三产业投资下降7.4%。民间投资下降6.4%；扣除房地产开发投资，民间投资下降1.9%。高技术产业中，信息服务业，航空、航天器及设备制造业投资分别增长28.4%、16.9%。12月份，固定资产投资（不含农户）环比下降1.13%。

全年货物进出口总额454687亿元，比上年增长3.8%。其中，出口269892亿元，增长6.1%；进口184795亿元，增长0.5%。民营企业进出口增长7.1%，占进出口总额的比重为57.3%，比上年提高1.8个百分点。对共建“一带一路”国家进出口增长6.3%，占进出口总额的比重为51.9%。高技术产品出口增长13.2%。12月份，货物进出口总额42630亿元，同比增长4.9%。其中，出口25359亿元，增长5.2%；进口17271亿元，增长4.4%。

全年居民消费价格（CPI）与上年持平。分类别看，食品烟酒价格下降0.7%，衣着价格上涨1.5%，居住价格上涨0.1%，生活用品及服务价格上涨0.9%，交通通信价格下降2.6%，教育文化娱乐价格上涨0.8%，医疗保健价格上涨0.8%，其他用品及服务价格上涨9.3%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降6.1%，鲜菜价格下降3.9%，粮食价格下降1.0%，鲜果价格上涨1.2%。扣除食品和能源价格后的核心CPI上涨0.7%，涨幅比上年扩大0.2个百分点。12月份，居民消费价格同比上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；环比上涨0.2%。全年工业生产者出厂价格比上年下降2.6%；12月份同比下降1.9%，环比上涨0.2%。全年工业生产

者购进价格比上年下降 3.0%；12 月份同比下降 2.1%，环比上涨 0.4%。

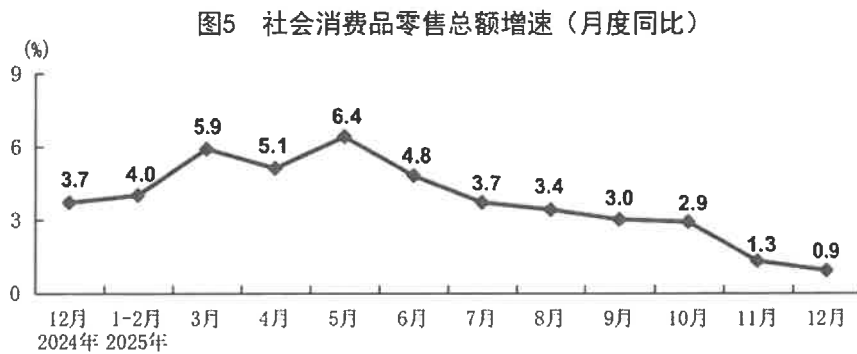
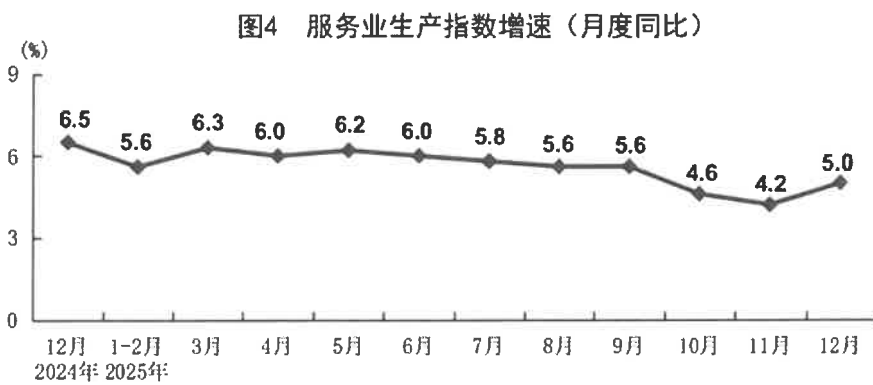
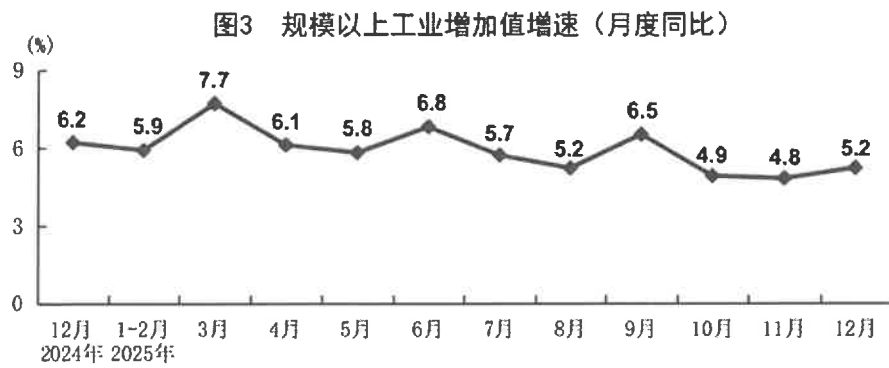
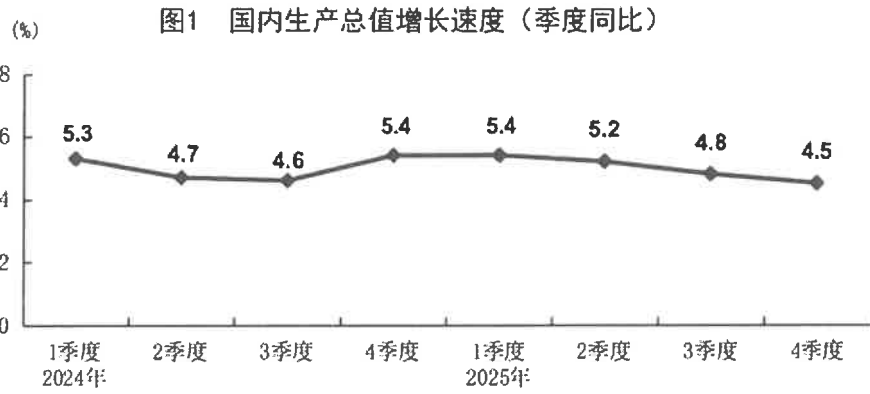


图6 固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）

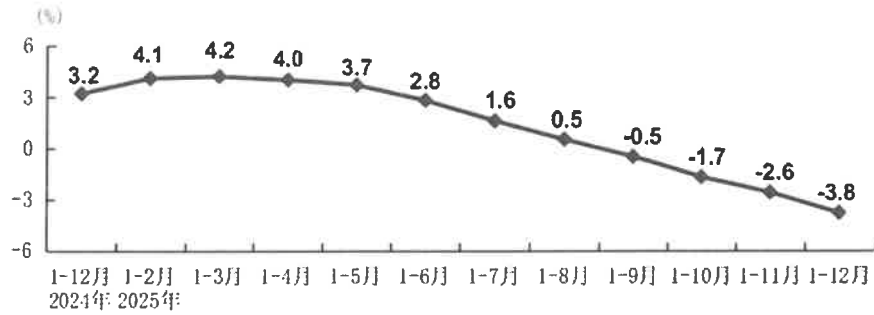
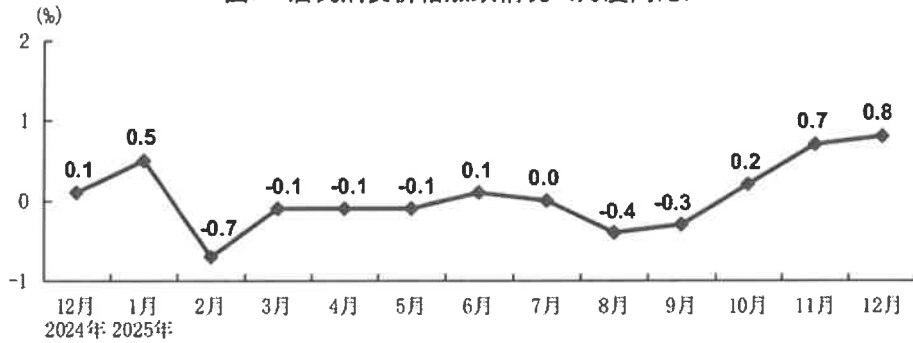


图7 居民消费价格涨跌情况（月度同比）

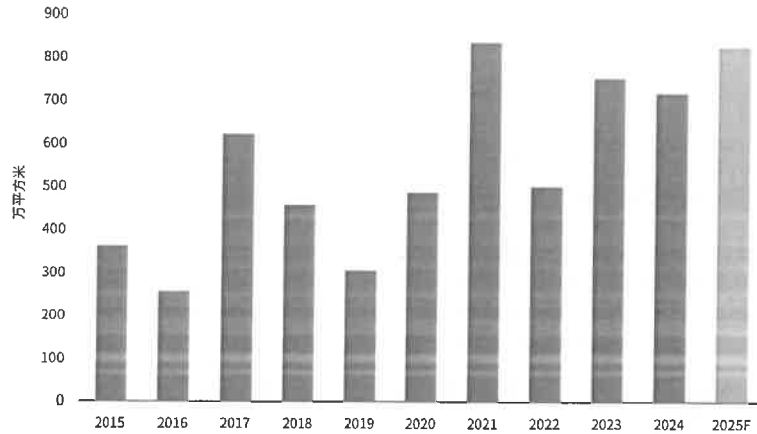


（三）企业所处行业分析

1、需求上升，内需驱动明显

2025年上半年，全国主要城市高标仓净吸纳量达到507万平方米，同比增长89%，创下历史新高。这一数据远超市场预期，反映出中国仓储物流市场在经历2024年的调整期后，迎来强劲反弹。从区域表现来看，中西部地区和环上海区域需求增速尤为突出，分别增长334%和138%。其中，佛山、廊坊、武汉三市表现最为亮眼，位列净吸纳量前三，显示出核心城市周边的卫星城市正成为物流仓储布局的新热点。

图表2：2025年全国仓储物流供需预测



数据来源：世邦魏理仕研究院，2025年7月

需求结构方面，“以旧换新”政策成为重要催化剂。2025年1-6月，家电、家具、通讯器材等耐用消费品销量同比增长超过20%，直接推动第三方物流企业加快仓储布局。二季度，第三方物流新租需求首次超过跨境电商，成为市场第一大需求来源。与此同时，汽车、医药、电子等先进制造业新租需求同比增长50%，显示出制造业升级对高标仓的依赖性不断增强。

三季度国内消费需求的有序释放成为物流仓储市场的核心支撑力，前三季度社会消费品零售总额同比增长4.5%，实物商品网上零售额增速逐月改善，快递业务量同比增长17.2%，终端消费的复苏直接带动国内电商平台及第三方物流企业的仓储需求逐步回升。其中，上半年表现亮眼的升级类消费品（通讯设备、家用电器及音像器材等）销售额在三季度继续保持较高增速，相关企业为应对年末购物季提前布局，推动仓储需求向下半年延伸，成为高标仓需求的重要增长点。从行业景气度来看，三季度仓储行业受季节性短期因素冲击略有波动，仓储指数均值为49.7%，较二季度回落1个百分点，但较去年同期回升0.9个百分点，显示行业面对短期冲击的韧性有所提升。9月份仓储指数回升至49.6%，新订单指数重回扩张区间，预示着传统旺季到来后仓储业务活动开始回暖，为四季度需求释放奠定基础。

2、跨境电商增速放缓，制造业需求崛起

受国际贸易摩擦升级和关税政策不确定性影响，2025 年二季度跨境电商企业扩张节奏明显放缓。部分此前预租的项目出现退租或延迟交付现象，尤其在华南地区，跨境电商对仓储需求的支撑作用有所减弱。这一变化使得市场对外贸依赖型区域的风险关注度上升。

与此同时，先进制造业成为新的增长极。汽车制造（尤其是新能源汽车）、生物医药、电子元器件等行业的仓储需求快速增长，单季度新租面积同比增幅达 50%。这些行业对仓储设施的要求更高，倾向于选择高标仓，进一步推动了市场结构的优化。

3、供应区域分化加剧

2025 年上半年，全国新增供应总量为 413 万平方米，区域分化特征明显：

华南地区供应激增，新增供应达 173 万平方米，为去年同期的 4 倍，占全国新增供应的 42%。其中，佛山一地即迎来近 100 万平方米的高标仓集中交付，成为全国供应量最大的城市。广州、东莞、惠州等城市也迎来多个大型项目入市，市场竞争日趋激烈。

华东地区供应回落，新增供应 130 万平方米，同比下降 10%。杭州、宁波、昆山、南京、太仓等核心城市上半年均无新项目入市，显示出该区域供应已进入趋势性下行通道。这一变化有助于缓解华东市场的去化压力，也为租金企稳创造条件。

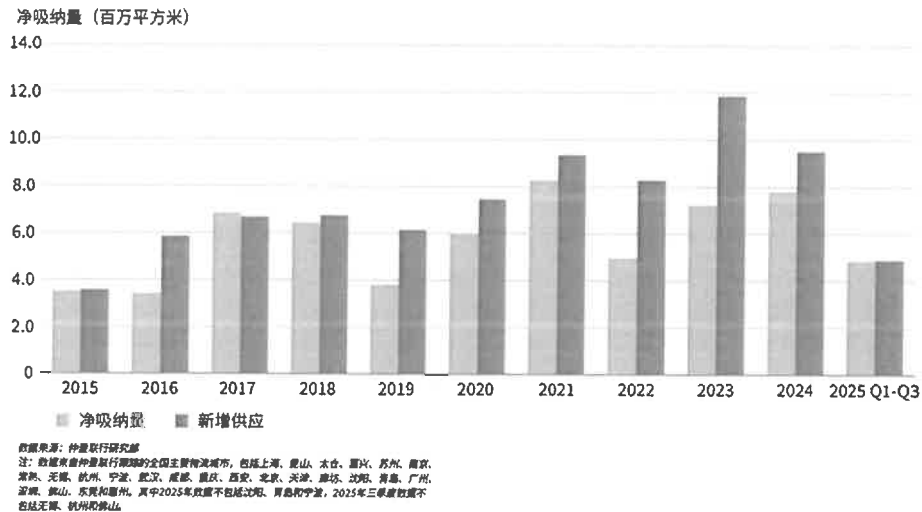
华北、华西、华中供应相对平稳，但整体规模不及华南和华东。

2025 年三季度全国物流地产市场供应端呈现整体收缩、区域集中的特征，新增供应规模大幅收窄有效缓解了整体市场的供应压力，据仲量联行数据，三季度全国物流地产新增供应约 118 万平方米，同比下降逾 40%，整体供应节奏显著放缓。面对当前市场的去化与运营压力，个别开发商选择适度推迟项目竣工或调整后续开发计划，进一步缓解了短期

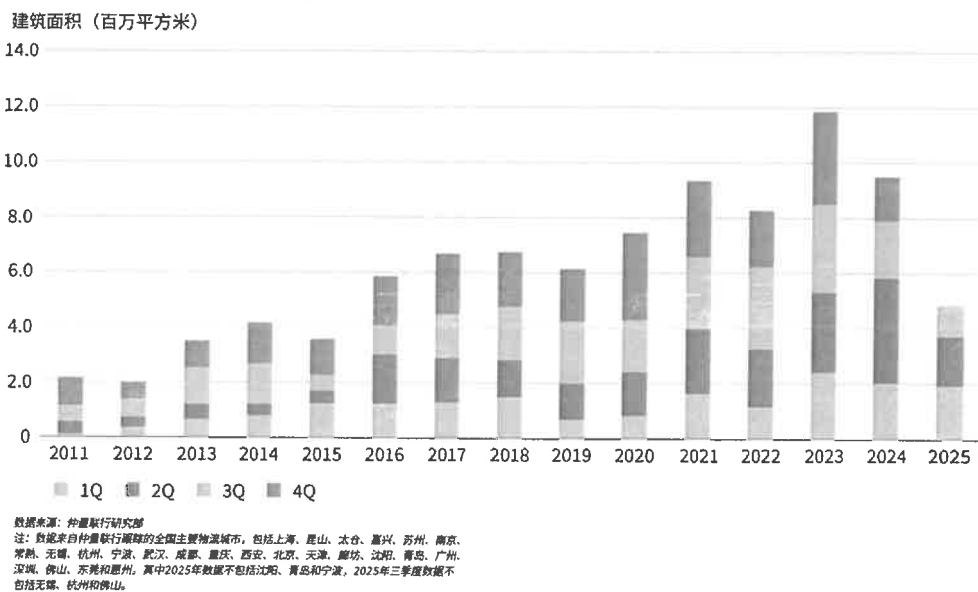
内的新增供应压力。

尽管整体供应压力趋缓，但新增供应的区域性集中导致各城市空置率表现分化，不同区域供需平衡状态差异显著：上海单季新增供应超 30 万平方米，短期空置压力维持在高位；广州和东莞面临阶段性供应压力，空置率出现抬升；成都虽保持稳定的供应节奏，但得益于稳健的本地仓储需求，空置率始终保持在个位数低位，成为供需平衡的典型代表。

非保税物流地产新增供应及净吸纳量



非保税物流地产供应量



4、租金整体下行，华南市场见顶回落

在“以价换量”策略主导下，2025 年上半年全国高标仓租金整体下

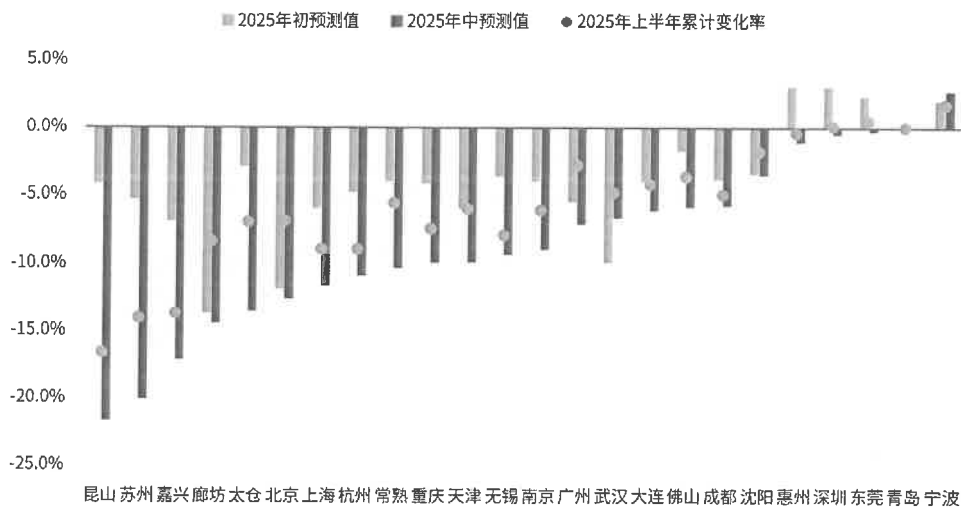
跌 6.5%，跌幅较 2024 年进一步扩大。各区域表现如下：

华东市场：大部分城市租金加速调整，苏州、嘉兴、太仓等城市租金跌幅明显。宁波成为唯一逆势上涨的城市，上半年租金增长 1.7%，主要得益于其外贸和制造业双重需求支撑。

华南市场：受供应高峰和跨境电商需求放缓双重影响，租金首次出现见顶回落迹象。广州、佛山等城市租金下行压力加大，深圳、东莞由于空置率仍处于 10% 以内，租金相对坚挺。

京津冀及东北：租金持续下行，去化压力较大，市场仍处于调整期。

图表3：2025年全国仓储物流租金面价预测



数据来源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

（四）企业业务情况分析

宝湾物流为仓储物流业务提供现代化物流中心的开发、建设和运营管理，以及高端仓储、智能仓配、流通加工、物流增值、绿色配送、供应链金融等全方位现代物流和供应链业务服务，致力于打造服务于区域经济发展的现代智慧物流和供应链生态圈。

宝湾物流作为自有核心仓储物流园的物流服务商、行业领先的物流园区开发商和运营商，为客户提供园区管理、定制化服务及增值服务等核心业务。园区管理方面，宝湾物流根据客户业务类型和服务区域的不同，可为客户提供国际物流中心、区域分拨中心、城市配送中心以及生

产配套物流中心的管理服务；定制化服务方面，宝湾物流可以根据客户供应链管理的要求，为客户提供包括选址咨询、规划和工程建设等全方位的服务，在指定地区寻找合适地点为客户建造量身订做的仓库，并提供长期仓储合同以及物业管理服务；增值服务方面，宝湾物流可为入驻客户提供多种增值服务，如物流增值服务（分拣、分拆、贴标签、流通加工、包装和组装等）、供应链延伸业务（库存管理和仓库操作等）、物流租赁业务（物业租赁和设备租赁等）、物流核心业务（以宝湾仓储物流园区为中心的干线运输与城市配送等）。

此外，公司把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，优化创新宝湾物流商业模式，逐步建立“募投管退”资产管理能力，积极推进资产证券化、物流基金、公募 REITs（或类 REITs）等工作，优化提升资产效益，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。

2024年10月29日，宝湾物流再深圳证券交易所发行了华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华泰宝湾物流 REIT”），基金二级市场交易代码：180303，基金份额总额为300,000,000.00份。基金管理人为华泰证券（上海）资产管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。华泰宝湾物流 REIT 项目为天津宝湾物流园、南京宝湾物流园以及嘉兴宝湾物流园。

公司仓储物流业务以“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”为发展目标，提供现代化物流中心的投资、开发、建设和运营管理，以及高端仓储、智能仓配、流通加工、物流增值、绿色配送、供应链金融等全方位现代物流和供应链业务服务，致力于打造服务于区域经济发展的现代智慧物流和供应链生态圈；同时，公司把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，优化创新宝湾物流商业模式，积极推进资产证券化、物流基金、公募或类 REITs 等工作，逐步建立“募投建管退”的资产管理能力，打造业务滚动发展的资本闭环，持续提升资产效益。

宝湾物流根据发展战略规划积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市。依托自身专业能力，管理输出规模持续扩大，品牌影响力进一步提升。

宝湾物流沿着“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”思路稳步推进，以沿江、沿海进行“T型”网络布局，并结合国家“一带一路”发展战略，推进全国战略布局，全面覆盖全国核心城市的核心物流节点，包括北上广深等一线城市和天津、南京、长沙、武汉、成都等强二线城市。宝湾物流园区选址覆盖全国北京、上海、广州、深圳、天津、济南、青岛、南京、苏州、成都、重庆、西安等40个经济热点城市，规划、在建、运营及管理的物流基础设施总面积1000万+m²，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

宝湾物流坚持深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市，形成完善的网络布局，持有资产规模位居国内行业前列；同时，随着运营管理面积的稳定增长，为公司发展贡献稳定的现金流；在公募REITs政策等资产证券化发展趋势下，随着资本闭环模式的落地，未来有一定的发展潜力和增长空间。

宝湾物流在物流园区选址、开发建设、商务管理、运营服务等方面形成标准化的管理体系，积累丰富的经验，各项能力处于行业领先水平。同时借助园区运营能力和卓越的服务品质，管理输出业务规模持续提升。创新“仓库+”延伸业务模式，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，持续增强业务竞争力。近年来，宝湾物流获得“2024 LOG 低碳供应链物流‘杰出贡献奖’”、“2022 年度全国物流十佳仓储服务商”、“最佳仓储管理企业奖”、“2020 全国仓储地产企业二十强企业”、“2021 中国物流园区企业综合竞争力 TOP10”、“2021 中国物流优秀服务商”，在业内的品牌影响力不断增强。

2、《关于平安创赢所持宝湾物流股权回购事项的批复》（南开财发〔2025〕203号）。

（二）法律法规依据

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

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

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

4、《中华人民共和国企业所得税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议2018年12月29日修订）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号，中华人民共和国财政部令第97号修改通过）；

6、《中华人民共和国契税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过）；

7、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令第65号）；

10、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

11、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

12、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部 中国证券监督管理委员会令〔2018〕第36号）；

13、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

14、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令12号）；

15、《国有资产评估管理办法》（2020年中华人民共和国国务院令第七32号修订）；

16、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

17、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；

18、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

19、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；

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

21、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第378号，中华人民共和国国务院令 第588号修订，中华人民共和国国务院令 第709号修正）；

22、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令 第32号）；

23、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令 第32号）；

24、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》。）；

25、《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权[2016]41号）；

26、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941号）；

27、《关于中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权[2010]71号）；

28、《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8号）；

29、关于发布《招商局集团产权管理制度》《招商局集团资产评估与估值管理规定》的通知。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 17、《监管规则适用指引——评估类第1号》；
- 18、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 19、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 20、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四）权属依据

- 1、营业执照；
- 2、章程；
- 3、土地出让合同；
- 4、不动产权证明；
- 5、主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
- 6、车辆行驶证；
- 7、长期股权投资单位营业执照；
- 8、长期股权投资单位章程；
- 9、其他产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2、建设工程造价管理站公布的价格信息；
- 3、中国土地市场网颁布的土地成交资料；
- 4、《中国汽车网》信息；
- 5、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 6、全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；

- 7、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 8、公司提供的部分合同、协议等；
- 9、公司提供的未来盈利预测资料；
- 10、上市公司经营数据；
- 11、评估人员现场勘察记录；
- 12、同花顺资讯；
- 13、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 14、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法

评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

（二）评估方法选择

本项评估为企业整体价值评估，而国内证券市场上存在一定数量与被评估单位业务类似的公募 REITs 或者上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次评估适用市场法。

宝湾物流虽是一个具有一定获利能力的企业，但由于仓储需求与宏观经济、贸易活动、特定行业（如制造业、零售业）景气度高度相关，同时也对资金有较大需求。若剔除资产处置收益，宝湾物流近三年的经营收益并不高。仓储企业的核心价值主要来源于其持有的实物资产（土地、仓库），从公司整体收益角度，难以完全体现出实物资产的价值。同时，管理层认为未来的融资规模和资金成本较难准确估计，公司整体层面的盈利情况较难准确预测。综合考虑，本次评估不采用收益法。

当企业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以考虑使用资产基础法进行评估。本次评估基于评估基准日财务审计的基础，被评估单位提供的评估对象涉及的资产及负债范围明确，可通过相关财务资料、购建资料及现场勘查等方式加以识别，且能够根据各项资产、负债的特点，评估方法实施的前提条件等因素确定可以单独评估，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合评估对象的具

体情况，采用资产基础法和市场法分别对评估对象的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

◆成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产等。

1、货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2、应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

委估应收款项主要包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，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，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预期信用损失。在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估

值按零值计算。

3、其他流动资产的评估

委估的其他流动资产主要为待认证进项税等。

评估人员通过核实账务和相关合同及凭证，确认账面的真实性，本次按核实后的账面值评估值。

（二）长期股权投资的评估

长期股权投资作为一种资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期股权投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。本次对拥有控制权的长期股权投资打开评估，以被投资单位整体评估后的所有者权益乘以持股比例确定评估价值。本次评估对于拥有控制权的长期股权投资单位分别采用了资产基础法和市场法进行评估，资产基础法中对于投资性房地产、房屋建筑物以及土地使用权分别采用了收益法和成本法进行了评估。

对非控股的长期股权投资，经分析后按照被投资单位评估基准日的财务报表数，并乘以持股比例确定评估价值。

对于被评估单位未全部实缴的长期股权投资，章程中有约定的按章程约定确定评估处理方式，章程中没有约定的，让企业出具相关书面说明进行约定。

对于按认缴比例确定权益的情况按以下公式计算被评估单位享有的股东权益：

$$\text{长期股权投资评估值} = (\text{长期股权投资单位 } 100\% \text{ 股权评估值} + \text{全部股东未实缴金额}) \times \text{认缴比例} - (\text{被评估单位认缴出资额} - \text{被评估单位实缴出资额})$$

对于被评估单位所持有的 REITs 基金份额（均为非限售）按照基准日二级市场价值进行评估。

（三）机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

机器设备（含电子设备、车辆等）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

（1）境内采购设备重置全价的确定

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他合理费用 - 增值税额

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估系统及参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估系统及参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一

般不计。

增值额=重置现价 $\div 1.13 \times 13\%$ + (运杂费 + 安装调试费) $\div 1.09 \times 9\%$ + 其他合理费用 $\div 1.06 \times 6\%$

车辆重置全价计算公式如下:

车辆重置全价=车辆现价 + 车辆购置税 + 其它费用 - 增值额

车辆购置税=车辆现价 $\div 1.13 \times 10\%$

车辆的增值额=车辆现价 $\div 1.13 \times 13\%$

车辆的其他费用主要包括验车费等上牌费用等。

2、综合成新率的确定

(1) 一般设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率= (经济使用年限-已使用年限) \div 经济使用年限 $\times 100\%$

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备, 成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

(2) 车辆成新率的确定

车辆作为一种特殊的设备, 其启用以后各年损耗价值应呈递减趋势, 即第一年最大, 以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。故按照本评估机构编制的《设备评估系统及参数》中关于“车辆经济使用年限参考表”, 以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率, 再结合各类因素进行调整, 最终合理确定车辆的综合成新率。

综合成新率= 理论成新率 \times 调整系数 k

其中: 理论成新率 = $(1-d)^n$, 调整系数 $k = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$ 。

故: 综合成新率 = $(1-d)^n \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$

式中: $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率 N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率 n = 车辆实际已使用年限

k_1 = 车辆原始制造质量 k_2 = 车辆利用率 (参考行驶里程数)

k_3 = 车辆维护保养情况 k_4 = 车辆运行状态

k_5 = 车辆停放环境状况

3、拟报废或无经济使用价值的设备按回收价值确定评估值。

（四）使用权资产的评估

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。评估人员了解相关资产在相同地区及行业的租赁市场价格，租赁合同约定的租金和租赁市场价格基本接近，本次我们获取被评估单位提供的使用权资产计算底稿，经复核后，按账面值确认评估值。

（五）无形资产—其他无形资产的评估

1、外购应用软件和外购软件

企业账内无形资产均为定制的软件，评估人员收集了原始采购合同，由于企业的软件均为定制软件，无法对类似产品进行市场询价，因此采用价格指数法评估。

2、软件著作权的评估

对于不具备使用价值的软件著作权，按 0 评估。

（六）长期待摊费用的评估

长期待摊费用指企业发生的不能全部记入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用，包括租入固定资产的改良支出及摊销期在一年以上的待摊费用等。本次评估根据对应资产评估基准日尚存的权益情况确定评估值。对于资产和权利已耗尽的长期待摊费用，应按实际情况评估为零。

（七）其他非流动资产的评估

其他非流动资产主要为预付股权款、保证金押金等，根据被评估企业提供的评估明细表作为评估基础，评估人员按照评估程序，查阅相关合同及入账凭证，以核实的账面价值确定评估值。

（八）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经

济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

◆市场法评估方法的简介

1、市场法简介及适用的前提条件

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（或公募 REITs）或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法实质是利用活跃交易市场上已成交的类似案例的交易信息或合理的报价数据，通过对比分析的途径确定委估企业或股权价值的一种评估技术。市场法的理论基础是在市场公开、交易活跃情况下，相同或相似资产的价值也是相同或相似。

企业相同或相似的概念：

功效相同：经营产品或提供服务相同或相似；

能力相当：经营业绩和规模相当；

发展趋势相似：未来成长性相同或相似。

由于现实中的绝对相同企业是不存在的，因此在评估操作中都是相对相同的“可比对象”。

根据可比对象选择的不同，市场法可以分为上市公司（或公募 REITs）比较法和交易案例比较法。

上市公司（或公募 REITs）比较法是指获取并分析可比上市公司（或公募 REITs）的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

2、市场法的评估思路

宝湾物流业务可分为仓储租赁收入以及供应链收入，供应链行业上市公司较多，仓储行业上市公司较少，但在市场上有一定数量的仓储行业公募 REITs，本次评估将宝湾物流划分为仓储行业与供应链行业两个板块分别进行评估。

本次根据所获取的可比企业（或公募 REITs）经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量情况，采用上市公司（或公募 REITs）比较法对被评估单位股权价值进行评估。

根据被评估单位基本情况，对其同行业上市公司（或公募 REITs）进行如下筛选：

（1）分析被评估单位的基本状况，主要包括其所在的行业、经营范围、规模和财务状况等。

（2）确定可比上市公司（或公募 REITs）。确定可比公司的原则包括：

①可比公司发行人民币 A 股（或公募 REITs）；

②可比公司（或公募 REITs）的业务结构、经营模式、所处行业和目标公司相同或相似。

本次评估选取的公募 REITs 为华夏深国际仓储物流 REIT（180302.SZ）、华泰宝湾物流 REIT（180303.SZ）和嘉实京东仓储物流 REIT（508098.SH）；本次评估选取的可比上市公司为万林物流（603117.SH）、恒基达鑫（002492.SZ）和华鹏飞（300350.SZ）。

（3）分析、比较被评估单位和可比公司（或公募 REITs）的主要财务和经营指标，主要包括销售规模、偿债能力、盈利水平、园区运营水平、发展能力等多方面指标。

（4）对可比公司（或公募 REITs）选择适当的价值比率，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算被评估单位的价值比率。

PS 通过企业价值与销售收入的比值，直接体现企业通过主营业务创造价值的的能力。该指标不受资本结构、财务杠杆等因素影响，能客观反映企业核心经营实力，根据评估对象所处行业特点，考虑到宝湾物流收入水平可较为客观地反映其客户规模及业务发展情况，且相关数据较为容易获取，本次评估适用 PS 作为价值比率。

宝湾物流所述的仓储行业拥有较大规模的，具有典型的重资产属性，这些资产在资产负债表中体现为较高的账面价值，因此净资产能较好反映公司实际资产规模；受经济周期、租赁率、行业竞争等因素影响，仓储企业的盈利可能不稳定，而 PB 基于账面价值，受会计政策和短期利润操纵影响较小，更具稳定性，因此本次评估适用 PB 作为价值比率。

经综合分析后，本次评估采用 PS 和 PB 作为价值比率，并采用两种评估结论的算术平均数作为市场法评估结果。

(5) 根据被评估单位的价值比率，在考虑缺乏市场流动性折扣的基础上，采用两种评估方法结论的简单算术平均数确定被评估单位的股权价值。

(6) 本次考虑采用合并报表进行评估，宝湾物流本次评估基准日纳入合并范围内的公司如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	级次	注册资本	实收资本	主要经营地	主营业务	持股比例 (%)	
							直接	间接
1	宝湾物流(香港)有限公司	二级	40,000 (美元)	40,000 (美元)	香港	投资业	100.00	-
1-1	中国汇通(香港)有限公司	三级	1,000 (港币)	1,000 (港币)	香港	投资业	-	100.00
1-2	宝熙资产管理(香港)有限公司	三级	1,000 (港币)	0.00	香港	投资业	-	100.00
2	宝埔物流科技(深圳)有限公司	二级	100	100	深圳	技术服务业	100.00	-
2-1	埔湾产业园管理(深圳)有限公司	三级	100	100	深圳	服务业	-	100.00
3	宝松物流科技(深圳)有限公司	二级	100	100	深圳	技术服务业	100.00	-
4	成都宝湾物流资产管理有限公司	二级	3,000	1,200	成都	仓储物流业	70.00	-
5	宝湾物流控股(深圳)有限公司	二级	1,000	1,000	深圳	投资	100.00	-
5-1	西安宝湾国际物流有限公司	三级	10,000	10,000	西安	仓储物流业	-	100.00
5-2	咸阳宝湾国际物流有限公司	三级	10,000	10,000	咸阳	仓储物流业	-	100.00

序号	企业名称	级次	注册资本	实收资本	主要经营地	主营业务	持股比例 (%)	
							直接	间接
5-3	重庆西彭宝湾国际物流有限公司	三级	10,000	10,000	重庆	仓储物流业	-	100.00
5-4	重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	三级	25,000	25,000	重庆	仓储物流业	-	100.00
5-5	成都新津宝湾国际物流有限公司	三级	8,000	8,000	成都	仓储物流业	-	100.00
5-6	云南滇中宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	云南	仓储物流业	-	100.00
5-7	嘉兴宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	嘉兴	仓储物流业	-	100.00
5-8	绍兴宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	绍兴	仓储物流业	-	100.00
5-9	浙江余姚宝湾国际物流有限公司	三级	25,000	25,000	余姚	仓储物流业	-	100.00
5-10	宁波宝湾国际物流有限公司	三级	20,000	20,000	宁波	仓储物流业	-	100.00
5-11	德清宝湾国际物流有限公司	三级	5,000	5,000	湖州	仓储物流业	-	100.00
5-12	宝湾物流肥东有限公司	三级	10,000	10,000	合肥	仓储物流业	-	100.00
5-13	郑州宝海国际物流有限公司	三级	10,000	10,000	郑州	仓储物流业	-	91.00
5-14	武汉宝湾物流鄂州有限公司	三级	5,000	5,000	鄂州	仓储物流业	-	100.00
5-15	长沙雨花宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	长沙	仓储物流业	-	100.00
5-16	长沙望城宝湾物流有限公司	三级	10,000	10,000	长沙	仓储物流业	-	100.00
5-17	青岛胶州宝湾国际物流有限公司	三级	12,000	12,000	胶州	仓储物流业	-	100.00
6	宝坻企业管理有限公司	二级	32,300	1,993.7	上海	商业服务	100.00	-
7	贵阳空港宝湾物流有限公司	二级	12,600	12,600	贵阳	仓储物流业	100.00	-
8	重庆两江宝湾物流有限公司	二级	15,000	15,000	重庆	仓储物流业	95.00	-
9	成都青白江宝湾供应链管理有限公司	二级	10,000	10,000	成都	仓储物流业	100.00	-
10	成都新都宝湾国际物流有限公司	二级	6,000	6,000	成都	仓储物流业	100.00	-
10-1	四川广汉宝湾国际物流有限公司	三级	13,000	13,000	广汉	仓储物流业	-	100.00
11	成都龙泉宝湾国际物流有限公司	二级	10,000	10,000	成都	仓储物流业	100.00	-
11-1	成都青白江宝湾国际物流有限公司	二级	10,000	10,000	成都	仓储物流业	34.00	66.00
12	宝湾供应链管理(嘉兴)有限公司	二级	23,000	23,000	嘉兴	仓储物流业	60.00	30.00
13	宝坻湾沔企业管理(上海)有限公司	二级	21,700	21,700	上海	商业服务	100.00	-
13-1	西安乾龙物流有限公司	三级	3,000	2,400	西安	仓储物流业	-	100.00
13-2	陕西世立物流有限公司	三级	300	300	西安	仓储物流业	-	100.00
13-3	陕西世冠物流有限公司	三级	300	300	西安	仓储物流业	-	100.00
14	上海宝湾国际物流有限公司	二级	16,000	16,000	上海	仓储物流业	100.00	-
14-1	宝湾供应链管理(无锡)有限公司	三级	20,253.70	20,253.70	无锡	仓储物流业	-	100.00
15	嘉善宝湾物流有限公司	二级	10,000	10,000	嘉兴	仓储物流业	100.00	-
16	杭州宝湾智能科技有限公司	二级	28,846	28,846	杭州	仓储物流业	100.00	-
17	宁波镇海宝湾国际物流有限公司	二级	15,000	15,000	宁波	仓储物流业	100.00	-
18	浙江义乌宝湾国际物流有限公司	二级	20,000	20,000	义乌	仓储物流业	100.00	-
19	宝湾企业管理(成都)有限公司	二级	11,470	11,470	成都	商业服务业	100.00	-
19-1	上海快仓供应链科技有限公司	三级	10,000	10,000	上海	仓储物流业	-	60.00
20	宝聚能企业管理(深圳)有限公司	二级	8,000	8,000	深圳	服务业	100.00	-
20-1	杭州速能实业有限公司	三级	4,000	4,000	杭州	仓储物流业	-	100.00
21	宝湾供应链管理(临海)有限公司	二级	17,287	17,287	临海	仓储物流业	100.00	-
22	南松产业园管理(深圳)有限公司	二级	100	100	深圳	服务业	100.00	-
22-1	明江(上海)国际物流有限公司	三级	12,000	12,000	上海	仓储物流业	-	100.00
23	苏州优品授网络科技有限公司	二级	10,000	10,000	苏州	仓储物流业	100.00	-
24	南京宝湾国际物流有限公司	二级	13,000	13,000	南京	仓储物流业	100.00	-

序号	企业名称	级次	注册资本	实收资本	主要经营地	主营业务	持股比例 (%)	
							直接	间接
25	南通宝湾国际物流有限公司	二级	7,000	7,000	南通	仓储物流业	100.00	-
26	江阴宝湾国际物流有限公司	二级	9,994.45	9,994.45	江阴	仓储物流业	100.00	-
27	江苏宝湾国际物流有限公司	二级	23,151.71	23,151.71	南京	仓储物流业	100.00	-
28	南通锡通宝湾物流有限公司	二级	8,106.85	8,106.85	南通	仓储物流业	100.00	-
29	无锡宝湾仓储设施有限公司	二级	10,000	10,000	无锡	仓储物流业	100.00	-
30	淮安宝湾国际物流有限公司	二级	6,000	6,000	淮安	仓储物流业	100.00	-
31	中旺产业园管理(苏州吴江)有限公司	二级	16,230.41	16,230.41	苏州	仓储物流业	100.00	-
32	雅致集成房屋(苏州)有限公司	二级	11,322.61	11,322.61	苏州	仓储物流业	100.00	-
33	昆山宝湾国际物流有限公司	二级	12,000	5,000	昆山	仓储物流业	100.00	-
34	南京宝深物流科技有限公司	二级	28,160	28,160	南京	服务业	100.00	-
34-1	镇江深基地仓储有限公司	三级	26,684.82	26,684.82	镇江	仓储物流业	-	100.00
35	南京宁华供应链管理有限公司	二级	10	10	南京	服务业	100.00	-
36	宝祁供应链管理(无锡)有限公司	二级	21,401.7	21,401.7	无锡	服务业	100.00	-
37	宝湾物流(武汉)有限公司	二级	10,000	10,000	武汉	仓储物流业	100.00	-
38	宝湾物流(武汉)阳逻有限公司	二级	10,000	10,000	武汉	仓储物流业	100.00	-
39	宝湾物流合肥新站有限公司	二级	10,000	10,000	合肥	仓储物流业	100.00	-
40	武汉青山宝湾国际物流有限公司	二级	20,000	20,000	武汉	仓储物流业	100.00	-
41	安徽和安农业发展有限公司	二级	17,000	17,000	安徽	仓储物流业	100.00	-
42	合肥宝湾产城物流港发展有限公司	二级	5,000	3,142.28	安徽	仓储物流业	100.00	-
43	佛山三水宝湾物流有限公司	二级	15,500	15,500	佛山	仓储物流业	100.00	-
44	佛山南海宝湾物流有限公司	二级	50,000	50,000	佛山	仓储物流业	100.00	-
45	漳州宝湾国际物流有限公司	二级	10,000	10,000	漳州	仓储物流业	100.00	-
46	龙海市宝博智谷物流有限公司	二级	6,000	4,601	龙海	仓储物流业	75.00	-
47	仲恺宝湾物流(深圳)有限公司	二级	11,500	11,500	成都	投资	100.00	-
47-1	惠州宝湾物流有限公司	三级	24,500	24,500	惠州	仓储物流业	-	100.00
48	南埔产业园管理(深圳)有限公司	二级	100	100	深圳	服务业	100.00	-
48-1	广州宝湾物流有限公司	三级	15,000	15,000	广州	仓储物流业	-	100.00
49	天津市津南区宝湾国际物流有限公司	二级	3,500	3,500	天津	仓储物流业	100.00	-
50	廊坊宝湾国际物流有限公司	二级	9,000	9,000	廊坊	仓储物流业	100.00	-
50-1	廊桦(廊坊)国际物流有限公司	三级	9,000	9,000	廊坊	仓储物流业	-	100.00
51	北京空港宝湾国际物流有限公司	二级	10,000	10,000	北京	仓储物流业	100.00	-
52	宝湾冷链物流投资(深圳)有限公司	二级	15,000	15,000	深圳	投资	100.00	-
52-1	天津宝湾冷链物流有限公司	三级	15,000	15,000	天津	仓储物流业	-	100.00
52-2	宝冷供应链(天津)有限公司	三级	1,000	1,000	天津	仓储物流业	-	100.00
53	天津滨港宝湾国际物流有限公司	二级	17,500	17,500	天津	仓储物流业	100.00	-
54	天津宝湾国际物流有限公司	二级	15,000	15,000	天津	仓储物流业	100.00	-
55	宝桦湾澜企业管理(上海)有限公司	二级	15,000	11,450	上海	商务服务业	100.00	-
55-1	舟山慧可丰供应链管理有限公司	三级	4,650	4,650	舟山	仓储物流业	-	100.00
55-1-1	廊坊市信达物流有限公司	四级	10,000	10,000	廊坊	仓储物流业	-	100.00
56	北京天竺宝湾供应链管理有限公司	二级	56,000	56,000	北京	服务业	100.00	-
57	津华产业园管理(天津)有限公司	二级	10	10	天津	服务业	100.00	-
58	江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	二级	3,000	1,009	南京	仓储物流业	70.00	-
59	集湾物流产业投资(深圳)合伙企业(有限合伙)	二级	16	0	深圳	投资	100	-

3、市场法的计算公式及各项参数

本次市场法评估采用上市公司（或公募 REITs）比较法，

选用市销率 PS 模型和市净率 PB 模型与上市公司（或公募 REITs）对应比率进行比较，调整影响指标因素的差异，来得到评估对象的市销率 PS 和市净率 PB，据此计算目标公司股权价值。

（1）采用 PS 模型计算的公式如下：

目标公司权益价值=目标公司经营性权益价值×（1-缺乏市场流通性折扣）+目标公司非经营性资产价值

其中：目标公司经营性权益价值=目标公司 2025 年营业收入×目标公司 PS

目标公司 PS = 修正后可比公司（或公募 REITs）PS 的加权平均值

=∑可比公司（或公募 REITs）PS×可比公司（或公募 REITs）PS

修正系数×可比公司（或公募 REITs）所占比重

可比公司（或公募 REITs）PS=可比公司（或公募 REITs）经营性权益价值/营业收入

可比公司（或公募 REITs）经营性权益价值=市值-非经营性资产价值

可比公司（或公募 REITs）PS 修正系数=∏影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数=目标公司系数/可比公司（或公募 REITs）系数

（2）采用 PB 模型计算的公式如下：

目标公司权益价值=目标公司经营性权益价值×（1-缺乏市场流通性折扣）+目标公司非经营性资产价值

其中：目标公司经营性权益价值=目标公司归母净资产×目标公司 PB

目标公司 PB = 修正后可比公司（或公募 REITs）PB 的加权平均值

=∑可比公司（或公募 REITs）PB×可比公司（或公募 REITs）PB

修正系数×可比公司（或公募 REITs）所占比重

可比公司（或公募 REITs）PB=可比公司（或公募 REITs）经营性权益价值/归母净资产

可比公司（或公募 REITs）经营性权益价值=市值-非经营性资产价值

可比公司（或公募 REITs）PB 修正系数=∏影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数=目标公司系数/可比公司（或公募 REITs）系数

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

（一）接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、评估范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

（二）前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- 1、准备培训材料及拟定评估方案；
- 2、组建评估队伍及工作组织方案；
- 3、根据需要开展项目团队培训。

（三）收集资料，由被评估单位提供评估对象明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了评估对象的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及评估对象历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

（四）对评估对象进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至评估对象所在地对评估对象进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集评估对象的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据评估对象的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立市场法评估定价模型。

（五）评定估算

根据对评估对象的清查核实情况、评估对象的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对评估对象的现行价值进行评定估算。

（六）编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设

即假定宝湾物流委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。

2、公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论评估对象在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

- 1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 2、不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
- 3、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）特定假设

- 1、委估企业所租赁的生产经营场地和设备在租赁期满后可正常续租、持续经营；
- 2、委估企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营；
- 3、委估企业相关经营许可证到期后能够正常延续；

4、来源于同花顺资讯的上市公司（或公募 REITs）相关数据真实可靠；

5、可比上市公司（或公募 REITs）所在的证券交易市场均为有效市场，其股票交易价格公允有效；

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

7、由于目前证券市场上投资者的投资偏好存在较大不确定性，无法有效预计，因投资偏好导致的因素无法在修正指标中予以体现，故本次评估未考虑投资行为及偏好对评估导致的影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

总资产账面值为 1,861,082.96 万元，评估值 2,164,470.90 万元，增值 303,387.94 万元，增值率为 16.30%。

总负债账面值为 975,557.86 万元，评估值 975,557.86 万元，增值 0.00 万元，增值率为 0.00%。

所有者权益账面值为 885,525.10 万元，评估值 1,188,913.04 万元，增值 303,387.94 万元，增值率为 34.26%。

评估结果汇总如下：

资产基础法评估结果汇总表（单体口径）

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	712,945.63	712,945.63	0.00	0.00

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
非流动资产	1,148,137.33	1,451,525.27	303,387.94	26.42
其中：长期股权投资	1,141,824.87	1,445,240.12	303,415.25	26.57
固定资产	66.19	63.37	-2.82	-4.26
使用权资产	598.34	598.34	0.00	0.00
无形资产	345.46	320.97	-24.49	-7.09
长期待摊费用	2.47	2.47	0.00	0.00
其他非流动资产	5,300.00	5,300.00	0.00	0.00
资产总计	1,861,082.96	2,164,470.90	303,387.94	16.30
流动负债	405,854.18	405,854.18	0.00	0.00
非流动负债	569,703.68	569,703.68	0.00	0.00
负债总计	975,557.86	975,557.86	0.00	0.00
所有者权益	885,525.10	1,188,913.04	303,387.94	34.26

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估增值原因分析：

长期股权投资增值 303,415.25 万元，主要原因为宝湾物流下属子公司房地产增值。部分房地产购入时间较早，市场价值有所增长，房地产评估值高于账面值导致评估增值。

（二）市场法评估结论

经市场法评估，宝湾物流在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 1,257,100.00 万元，增值额 371,574.90 万元，增值率 41.96%。

评估结果汇总如下：

市场法评估结果汇总表（单体口径）

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	712,945.63			
非流动资产	1,148,137.33			
其中：长期股权投资	1,141,824.87			
固定资产	66.19			
使用权资产	598.34			
无形资产	345.46			
长期待摊费用	2.47			
其他非流动资产	5,300.00			
资产总计	1,861,082.96			
流动负债	405,854.18			

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
非流动负债	569,703.68			
负债总计	975,557.86			
所有者权益	885,525.10	1,257,100.00	371,574.90	41.96

增值原因分析如下:

被评估单位账面净资产反映的是按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值，其账面未能充分体现企业的核心价值要素，如园区运营情况、盈利能力、市场影响力、管理水平以及客户资源等。而市场法是通过价值比率或经营倍数直接反应了投资者对市场、对价值的预期，市场法中上市公司（或公募 REITs）的市值不仅涵盖了其有形资产的价值，更是综合体现了所有资产的价值，包括那些未在账面体现的核心资产。因此用上市公司（或公募 REITs）价值比率修正后得到的股权价值也是标的公司所有资产的价值，故而导致市场法评估结果增值。

（四）评估结论的选取及原因分析

1、两种方法差异原因分析

金额单位：人民币万元

评估方法	评估值
资产基础法	1,188,913.04
市场法	1,257,100.00

市场法与资产基础法差异 68,186.96 万元，差异率 5.74%。

两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，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求得企业股东权益价值的方法。

（2）市场法是利用同行业可比上市公司（或公募 REITs）的市值数据，通过对比分析的途径确定委估企业或股权价值的一种评估技术。市场法的理论基础是在市场公开、交易活跃情况下，相同或相似资产的价值也是相同或相似。

2、评估结论选取

根据本项目评估目的和评估对象的具体情况，经综合分析，评估人员确定以资产基础法评估结果 1,188,913.04 万元作为本次经济行为的评估结果更为合理。理由如下：

由于市场法是通过分析对比公司的各项指标，以对比公司股权或企业整体价值与其某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东权益的价值。评估人员对可比公司的财务信息比较有限，可能存在可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，致使存在上市公司比较法的评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。同时市场法评估采用的大多是市场交易的历史数据，比较因素调整方式的主观性相对较强。资产基础法通过预测核心资产未来租金收益并折现，直接反映了资产的盈利能力和市场接受度。对于仓储这类经营性物业，将“园区经营能力”和“运营效率”转化为具体的数字，能够将企业的具体租金水平与市场平均水平进行对比，评估出的价值更贴近市场行情。当子公司整体采用资产基础法时，对其核心资产（投资性房地产、房屋建筑以及土地）采用的收益法进行评估，实际上是对整体评估结果的优化，使得加总后的企业价值更接近其真实的经营价值。

考虑到资产基础法能够更好的反映评估对象的真正价值，因此本次评估取资产基础法的结果。

（五）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

上市公司（或公募 REITs）比较法计算中，我们根据 2026 年非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流动性折扣率，考虑了流动性对评估对象价值的影响。

（六）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、宝湾物流于 2024 年 8 月从赤晓企业有限公司购入一辆别克 GL8 商务车，车牌号粤 B022QU，因宝湾物流未取得深圳市车牌指标，经双方协商，由宝湾物流继续使用赤晓企业有限公司深圳市车牌指标，该车辆经购置归入宝湾物流作固定资产管理。截至评估基准日，该车辆尚未完成变更过户，权利人仍为赤晓企业有限公司。

2、武汉宝湾物流鄂州有限公司有块宗地系与湖北省葛店经济技术开发区管理委员会通过签订《国有建设用地使用权出让合同 GD201911》受让获得，宗地编号为 WG(2019)053 的地块，宗地面积 991.6 平方米，本公司将该土地使用权以人民币 239200 元作为无形资产入账，暂未办理土地证，获得该宗地土地使用权是为获得交通部补贴，无法办理土地证，且无法进行后续开发使用。

除上述事项外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师获悉企业或其子公司截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素如下：

序号	案件名称	涉案主体	涉案地位	案件标的（元）
1	原告上海智夯基础工程有限公司诉被告浙江余姚宝湾国际物流有限公司建设工程施工合同纠纷一案	浙江余姚宝湾国际物流有限公司	被告	30,304,119.49
2	成都建工第三建筑工程有限公司诉成都青白江宝湾国际物理有限公司及宝湾物流控股有限公司建设工程施工合同纠纷案	成都青白江宝湾国际物流有限公司,宝湾物流控股有限公司	被告	53,445,296.26
3	隆生国际建设集团有限公司（原告，项目总城堡单位）因建设工程施工合同纠纷起诉贵阳空港宝湾物流有限公司	贵阳空港宝湾物流有限公司	被告	2,039,926.24
4	中桥（广东）建筑工程有限公司诉临海佳境环保服务有限公司、中桥（广东）建筑工程有限公司、宝湾供应链管理（临海）有限公司（我方）等建设工程施工合同纠纷一案	宝湾供应链管理（临海）有限公司	被告	1,070,402.96
5	大园建筑工程（宁波）有限公司与宝湾物流控股（深圳）有限公司、浙江余姚宝湾国际物流有限公司建设工程施工合同纠纷一案	浙江余姚宝湾国际物流有限公司,宝湾物流控股（深圳）有限公司	被告	7,779,205.15
6	中国建筑第七工程局有限公司诉郑州宝海国际物流有限公司建设工程合同纠纷案	郑州宝海国际物流有限公司	被告	89,456,755.68
7	美建建筑系统（中国）有限公司诉青岛胶州湾宝湾国际物流有限公司建设工程合同纠纷案	青岛胶州湾宝湾国际物流有限公司	被告	681,250.15
8	原告（重庆恺力建筑劳务有限公司）因重庆珞璜宝湾项目劳务合同纠纷，将项目总包方中国建筑一局（集团）有限公司（被告1）起诉至法院，中国建筑一局（集团）有限公司重庆分公司、中建一局集团第五建筑有限公司及重庆珞璜宝湾国际物流有限公司为被告2、3、4，起诉金额为工程款150万元。	重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	被告	1,500,000.00
9	江苏宝湾智慧供应链管理有限公司诉上海日日馨供应链管理有限公司运输合同纠纷案	江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	原告	1,926,668.79
10	贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司诉贵州亿隆和泰物流有限公司和贵州金石亿隆置业有限公司房屋租赁合同纠纷	贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	原告	4,431,278.28
11	宝嵘湾洋企业管理（上海）有限公司诉乾龙物流集团有限公司、华南国际工业原料城（深圳）有限公司股权转让纠纷案	宝嵘湾洋企业管理（上海）有限公司	原告	48,593,916.00
12	西安宝湾国际物流有限公司诉西安深业智慧园区运营管理有限公司房屋租赁纠纷	西安宝湾国际物流有限公司	原告	2,285,895.88
13	陕西世冠物流园有限公司诉西安保亿金旺工程有限公司租赁合同纠纷案	陕西世冠物流有限公司	原告	1,736,678.43
14	廊桦（廊坊）国际物流有限公司诉熊洞智家（北京）科技有限公司拖欠租金	廊桦（廊坊）国际物流有限公司	原告	246,107.06
15	郑州宝海国际物流有限公司与被告福茂德（青岛）物联网科技有限公司、虎鲸（郑州）物联网科技有限公司、福瑞祥控股集团有限公司房屋租赁合同纠纷一案	郑州宝海国际物流有限公司	原告	324,263.72

上述诉讼中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：德师报（审）字（26）第 P06739 号）审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：德师报（审）字（26）第 P06739 号。该审计报告的意见为：“我们审计了宝湾物流控股有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。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，公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评

估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业经营场所系租赁，其未申报除经营场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对被评估单位是否有上述事项发表确定性意见。

1、截至评估基准日，公司或其子公司对外担保事项如下：

序号	担保单位	担保对象	担保事项	担保额度 (亿元)	起始	到期
1	宝湾物流控股有限公司	武汉青山宝湾国际物流有限公司	为武汉青山宝湾固定资产贷款提供担保	3.00	2020/6/19	2030/6/18
2	宝湾物流控股有限公司	漳州宝湾国际物流有限公司	为漳州宝湾固定资产贷款提供担保	3.00	2021/4/8	2031/3/2
3	宝湾物流控股有限公司	淮安宝湾国际物流有限公司	为淮安宝湾固定资产贷款提供担保	1.10	2020/11/2	2033/11/1
4	宝湾物流控股有限公司	宝湾物流合肥新站有限公司	为合肥新站宝湾固定资产贷款提供担保	0.95	2021/7/20	2029/7/20
5	宝湾物流控股有限公司	宁波宝湾国际物流有限公司	为宁波宝湾固定资产贷款提供担保	4.00	2021/3/2	2027/12/20
6	宝湾物流控股有限公司	浙江余姚宝湾国际物流有限公司	为浙江余姚宝湾固定资产贷款提供担保	4.60	2021/9/1	2030/12/20
7	宝湾物流控股有限公司	四川广汉宝湾国际物流有限公司	为四川广汉宝湾固定资产贷款提供担保	3.00	2021/7/8	2036/6/30
8	宝湾物流控股有限公司	成都青白江宝湾供应链管理有限公司	为成都青白江供应链固定资产贷款提供担保	3.00	2022/5/13	2037/6/30
9	宝湾物流控股有限公司	佛山三水宝湾物流有限公司	为佛山三水宝湾固定资产贷款提供担保	2.50	2021/6/18	2029/5/27
10	宝湾物流控股有限公司	佛山南海宝湾物流有限公司	为佛山南海宝湾固定资产贷款提供担保	10.50	2022/8/19	2036/8/18
11	宝湾物流控股有限公司	重庆西彭宝湾国际物流有限公司	为重庆西彭宝湾固定资产贷款提供担保	2.00	2022/4/4	2035/4/3
12	宝湾物流控股有限公司	宝湾物流肥东有限公司	为合肥肥东宝湾固定资产贷款提供担保	1.10	2022/6/15	2030/6/14
13	宝湾物流控股有限公司	江苏宝湾国际物流有限公司	为江苏宝湾固定资产贷款提供担保	5.00	2023/2/20	2037/2/19
14	宝湾物流控股有限公司	苏州优优品授网络科技有限公司	为苏州太仓宝湾固定资产贷款提供担保	2.14	2023/12/4	2036/12/4
15	宝湾物流控股有限公司	中旺产业园管理（苏州吴江）有限公司	为苏州吴江宝湾固定资产贷款提供担保	1.70	2023/11/27	2033/6/14
16	宝湾物流控股有限公司	北京天竺宝湾供应链管理有限公司	为北京天竺宝湾固定资产贷款提供担保	6.90	2024/4/11	2034/4/11
17	宝湾物流控股有限公司	宁波镇海宝湾国际物流有限公司	为宁波镇海宝湾固定资产贷款提供担保	2.20	2025/1/6	2039/12/20
18	广州宝湾物流有限公司、明江（上海）国际物流有限公司	宝湾物流控股有限公司	为宝湾物流广州明江并购贷提供抵押担保	10.90	2024/10/18	2031/10/18

序号	担保单位	担保对象	担保事项	担保额度 (亿元)	起始	到期
19	重庆两江宝湾物流有限公司	宝湾物流控股有限公司	以两江宝湾资产抵押为贷款提供担保	2.40	2025/4/18	2036/12/20

上述担保均为对子公司建设、经营所需的借款担保，对公司经营并无重大影响。

2、截至评估基准日，公司或其子公司资产抵押和质押事项如下：

(1) 抵押事项

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	债权起始日	债权截止日
1	宝祁供应链管理(无锡)有限公司	上海浦东发展银行深圳分行	苏(2024)无锡市不动产权第0042499号	2025/9/16	2037/9/16
2	宝湾供应链管理(临海)有限公司	招商银行股份有限公司台州分行	浙(2023)临海市不动产权第0000518号	2024/2/1	2034/1/31
3	安徽和安农业发展有限公司	中国建设银行安徽省肥东县支行	皖(2024)肥东县不动产权第0062279号 皖(2024)肥东县不动产权第0062285号 皖(2024)肥东县不动产权第0063002号 皖(2024)肥东县不动产权第0062283号 皖(2024)肥东县不动产权第0062282号 皖(2024)肥东县不动产权第0062281号 皖(2024)肥东县不动产权第0062280号 皖(2024)肥东县不动产权第0063001号	2025/3/4	2034/3/3
4	上海快仓供应链科技有限公司	中国建设银行股份有限公司上海宝钢宝山支行	沪(2023)宝字不动产权第512335号	2023/1/1	2038/1/1
5	浙江义乌宝湾国际物流有限公司	招商银行股份有限公司金华义乌支行	浙(2023)义乌市不动产权第0047506号	2024/5/13	2034/5/12
6	成都青白江宝湾国际物流有限公司	中信银行深圳分行	川(2022)青白江区不动产权第0033295号	2025/9/15	2040/9/15
7	佛山南海宝湾物流有限公司	中国建设银行股份有限公司佛山分行	粤(2020)佛南不动产权第0115677号 粤(2020)佛南不动产权第0115678号 粤(2020)佛南不动产权第0115680号 粤(2020)佛南不动产权第0115681号 粤(2020)佛南不动产权第0115682号 粤(2020)佛南不动产权第0115685号 粤(2020)佛南不动产权第0115686号 宗地代码: 440605006002GB10002	2022/8/19	2036/8/18

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	债权起始日	债权截止日
8	长沙雨花宝湾物流有限公司	中国工商银行望城支行	湘(2022)长沙市不动产权第0334208号 湘(2021)长沙市不动产权第0314369号	2024/3/1	2034/2/28
9	宝湾供应链管理(无锡)有限公司	招商银行股份有限公司无锡分行营业部	苏(2021)无锡市不动产权第0145102号	2019/10/16	2029/10/15
10	漳州宝湾国际物流有限公司	招商银行深圳分行	闽(2019)漳州台商投资区不动产权第0015757号	2021/3/2	2034/3/2
11	武汉青山宝湾国际物流有限公司	招商银行股份有限公司武汉分行	鄂(2018)武汉市青山不动产权第0027645号	2020/6/19	2030/6/18
12	云南滇中宝湾国际物流有限公司	招商银行昆明分行	云(2018)官渡区不动产权第0238480号	2020/6/3	2030/6/2
13	宁波宝湾国际物流有限公司	中国建设银行宁波市镇海区支行	浙(2022)宁波市(奉化)不动产权第0018864号	2021/2/22	2027/12/20
14	浙江余姚宝湾国际物流有限公司	中国建设银行宁波市镇海区支行	浙(2022)余姚市不动产权第0033818号 浙(2022)余姚市不动产权第003382号	2021/9/1	2030/12/20
15	重庆西彭宝湾国际物流有限公司	中国建设银行股份有限公司重庆江津支行	渝(2023)九龙坡区不动产权第000158379号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158367号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158363号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158356号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158173号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000156046号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158277号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158312号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158216号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158261号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158276号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158228号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158179号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158348号 渝(2023)九龙坡区不动产权第000158025号	2023/2/24	2035/2/23
16	郑州宝海国际物流有限公司	中国建设银行股份有限公司郑州自贸区分行	豫(2021)郑州市不动产权第0302402号 豫(2021)郑州市不动产权第0302469号 豫(2021)郑州市不动产权第0302464号 豫(2021)郑州市不动产权第0302496号 豫(2021)郑州市不动产权	2024/02/23	2036/02/22

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	债权起始日	债权截止日
			第 0302505 号 豫 (2021) 郑州市不动产权 第 0302499 号 豫 (2021) 郑州市不动产权 第 0302493 号 豫 (2021) 郑州市不动产权 第 0302532 号 豫 (2021) 郑州市不动产权 第 0302502 号		
17	宝湾物流 (武汉) 有限公司	中国银行股份有限公司武汉青山支行	鄂 2019 武汉市汉南不动产权 第 0000498 号	2023/11/27	2031/11/26
18	天津滨港宝湾国际 物流有限公司	招商银行股份有限公司天津分行	津 (2021) 滨海新区临港经 济区不动产权第 1000476 号	2021/11/22	2031/11/21
19	惠州宝湾物流有限 公司	中国建设银行股份 有限公司惠州市分 行	粤 (2023) 惠州市不动产权 第 5076284 号	2025/11/24	2041/12/31
20	西安宝湾国际物流 有限公司	中开财务有限公 司	陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010169 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010170 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010171 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010172 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010173 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010174 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010175 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010176 号 陕 (2023) 临潼区不动产权 第 0010177 号 陕 (2025) 临潼区不动产权 第 0002139 号 陕 (2025) 临潼区不动产权 第 0002140 号 陕 (2025) 临潼区不动产权 第 0002141 号	2025/11/3	2035/9/23
21	重庆两江宝湾物流 有限公司	中国进出口银行 深圳分行	渝 (2023) 两江新区不动产 权第 000835687 号 渝 (2023) 两江新区不动产 权第 000835699 号 渝 (2023) 两江新区不动产 权第 000833304 号 渝 (2023) 两江新区不动产 权第 000834196 号 渝 (2023) 两江新区不动产 权第 000834520 号 渝 (2023) 两江新区不动产 权第 000834372 号 渝 (2023) 两江新区不动产 权第 000835695 号 渝 (2023) 两江新区不动产 权第 000835697 号 渝 (2023) 两江新区不动产	2025/4/18	2036/12/20

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	债权起始日	债权截止日
			权第 000834878 号 渝 (2023) 两江新区不动产权第 000835691 号 渝 (2023) 两江新区不动产权第 000834581 号 渝 (2023) 两江新区不动产权第 000834661 号		
22	广州宝湾物流有限公司	中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行	粤房地权证穗字第 0550037351 号 粤房地权证穗字第 0510003961 号	2024/10/30	2031/10/18
23	明江 (上海) 国际物流有限公司	中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行	沪房地松字 (2013) 第 038855 号 沪房地松字 (2013) 第 038856 号	2024/10/18	2031/10/18
24	陕西世冠物流有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	陕 (2020) 高陵区不动产权第 0016475 号	2022/9/26	2027/9/26
25	陕西世立物流有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	陕 (2016) 西安市高陵不动产权第 0000013 号	2022/9/26	2022/9/26
26	西安乾龙物流有限公司	招商银行股份有限公司深圳分行	陕 (2021) 高陵区不动产权第 0030618 号 陕 (2016) 西安市高陵不动产权第 0000011 号	2022/9/26	2022/9/26

(2) 质押事项

成都青白江宝湾国际物流有限公司因出售货物、提供服务或设施而产生的现有全部应收账款总金额已质押给中信银行股份有限公司深圳分行, 履行债务期限为 2025 年 9 月 15 日至 2040 年 9 月 15 日。

上述抵押、质押事项均为对子公司建设、经营所需的借款提供抵押或质押, 对公司经营并无重大影响。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中, 我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

- 1、评估结论仅反映评估对象于评估基准日的市场价值。
- 2、本报告所称“评估价值”, 是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下, 根据公开市场原则确定的评估对象的市场价值, 没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、

担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、根据《资产评估法》以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对评估对象的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对评估对象的重估增、减值额作任何纳税准备。

7、截至评估基准日，委估企业合并范围内部分公司注册资本尚未实

缴，涉及的公司具体情况如下：

（1）宝熙资产管理（香港）有限公司注册资本为港币 1,000 元，已实际缴纳港币 0 元，章程未约定出资日期；

（2）成都宝湾物流资产管理有限公司注册资本为 3,000 万元，已实际缴纳 1,200.00 万元，根据被评估单位最新的章程，被评估单位的出资应于 2030 年 3 月 15 日前缴足。

（3）宝岷企业管理有限公司注册资本为 32,300 万元，已实际缴纳 1,993.7 万元，根据被评估单位最新的章程，被评估单位的出资应于 2050 年 12 月 31 日前缴足。

（4）昆山宝湾国际物流有限公司注册资本为 12,000 万元，已实际缴纳 12,000 万元，2023 年因特殊性税务重组冲减实收资本 7,000 万元，故截至评估基准日委估企业账面实收资本 5,000 万元，企业预计期后做减资处理。

（5）合肥宝湾产城物流发展有限公司注册资本为 5,000 万元，已实际缴纳 3,142.28 万元，根据被评估单位最新的章程，被评估单位的出资应于 2030 年 3 月 15 日前缴足。

（6）龙海市宝博智谷物流有限公司注册资本为 6,000 万元，已实际缴纳 4,601 万元，根据被评估单位最新的章程，被评估单位的出资应于 2068 年 10 月 26 日前缴足。

（7）宝桦湾澜企业管理（上海）有限公司注册资本为 15,000 万元，已实际缴纳 11,450 万元，根据被评估单位最新的章程，被评估单位的出资应于 2061 年 11 月 1 日前缴足。

（8）江苏宝湾智慧供应链管理有限公司注册资本为 3,000 万元，已实际缴纳 1,009 万元，根据被评估单位最新的章程，被评估单位的出资应于 2048 年 12 月 15 日前缴足。

(9) 集湾物流产业投资(深圳)合伙企业(有限合伙)注册资本为16万元,已实际缴纳0万元,根据被评估单位最新的章程,被评估单位的出资应于2050年12月31日前缴足。

(10) 西安乾龙物流有限公司注册资本为3,000万元。西安乾龙于2025年11月30日将持有的世冠、世立100%股权同一控制下0元划转给宝嵘湾洋,适用特殊性税务重组,冲减乾龙实收资本,实收资本由3,000万元冲减至2,400万元,企业预计期后做减资处理。

本次评估结论以基准日时点实缴资本为基础,未考虑上述资本金基准日后到位对评估值的影响,请报告使用人关注相关事宜对评估结论可能产生的影响。

8、本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

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

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

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

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

以上特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 如本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部门核准或备案程序的,则本评估报告需经国有资产监督管理部门

核准或备案后方可正式使用。

(二) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(三) 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(四) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(五) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(六) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(七) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留

向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为二〇二六年四月二十日。

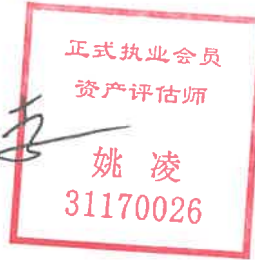
(本页系信资评报字(2026)第080037号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟墩

资产评估师: 姚凌

资产评估师: 戎卓姗



二〇二六年四月二十日

联系地址: 上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

公司网址: www.lixin.cn

附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人法人营业执照和国有产权登记证
- 四、被评估单位法人营业执照
- 五、被评估单位章程
- 六、权属证明材料
- 七、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 八、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 九、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 十、资产评估师资格证明文件
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、资产评估汇总表或者明细表(原件)
- 十三、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

上海立信资产评估有限公司接受中国南山开发（集团）股份有限公司和深圳市新南山控股（集团）股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对贵方拟行使买入选择权、回购宝湾物流控股有限公司（简称：“宝湾物流”）股权而涉及的宝湾物流的股东全部权益在2025年12月31日的市场价值进行了评估。资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明如下：

被评估单位申报的股东权益账面值为885,525.10万元。本次采用资产基础法的评估结论评估值1,188,913.04万元，评估增值303,387.94万元，主要增减值分析如下：

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，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求得企业股东权益价值的方法。此次资产基础法评估中，各子公司核心资产（投资性房地产、房屋建筑物以及土地）采用收益法进行评估，由于区域仓储物流需求旺盛，目前出租率基本维持比较高的水平，且目标资产维护状况良好，预计未来房地产的市场租金水平显著上升，同时，考虑其土地剩余使用年限较长，未来收益期稳定，导致房地产通过收益法评估结果高于账面值。



上海立信资产评估有限公司

二〇二六年四月二十日