

# 民生证券股份有限公司

## 关于中储发展股份有限公司调整部分募投项目实施规模及 节余募集资金用于其他募投项目的核查意见

民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”或“保荐机构”）作为中储发展股份有限公司（以下简称“中储股份”或“公司”）非公开发行 A 股股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等相关法规规章的要求，就中储股份调整部分募投项目实施规模及节余募集资金用于其他募投项目之事项进行了核查，具体如下：

### 一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准中储发展股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2015〕2273 号）核准，公司获准非公开发行不超过 339,972,649 股新股。本次发行对象为 CLH 12 (HK) Limited, 发行价格为 5.86 元/股。

根据中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“CHW 津验字[2015]第 0090 号”《验资报告》，截至 2015 年 11 月 27 日，公司共募集资金人民币 1,992,239,723.14 元，扣除与发行有关费用人民币 21,026,787.98 元，实际募集资金净额为人民币 1,971,212,935.16 元。

### 二、调整部分募投项目实施规模及节余募集资金用于其他募投项目概况

本次非公开发行完成后，由于市场环境、公司经营规划有所变化，公司拟减少对中储辽宁物流产业园项目（一期二阶段）的投入，拟增加对中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园项目和中储西部国际钢铁物流基地项目的投入，并拟将已完工项目中储股份上海临港物流园区奉贤分区物流基地二期（A0402）项目的节余募集资金用于其他募投项目，整体情况如下：

单位：万元

序号	募投项目名称	调整前		调整后或决算后		备注
		总投资	使用募集资金	总投资	使用募集资金	
1	中储辽宁物流产业园项目（一期二阶段）	39,142.00	38,779.60	25,008.44	24,646.04	减少募集资金投入 14,133.56 万元
2	中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园项目	21,811.00	21,811.00	25,925.50	25,925.50	增加募集资金投入 4,114.50 万元
3	中储西部国际钢铁物流基地项目	63,394.00	63,394.00	81,787.66	75,945.93	增加募集资金投入 12,551.93 万元
4	中储股份上海临港物流园区奉贤分区物流基地二期（A0402）项目	25,377.00	15,304.54	22,844.13	12,771.67	节余募集资金并用于其他募投项目 2,532.87 万元
合计			<b>139,289.14</b>		<b>139,289.14</b>	

### 三、拟调整募集资金投资项目的具体情况

#### （一）中储辽宁物流产业园项目（一期二阶段）

##### 1、调整前计划投资和实际投资情况

本项目投资总额 39,142.00 万元，建设 35,801.00 平方米普通库房、28,320.00 平方米暖库、25,996.00 平方米冷库、24,430.00 平方米现货市场和办公楼、29,085.00 平方米货场，并购置部分机械设备和运输设备等。

本项目预计达产后年均收入 9,857.20 万元，年均利润总额 4,204.53 万元，总投资净收益率 8.06%，税后内部收益率 8.73%，静态投资回收期 10.60 年（含建设期）。

截至 2018 年 11 月 30 日，该项目累计投入募集资金 7,906.79 万元。

##### 2、调整的具体原因

受辽宁自贸区沈阳片区的设立及沈阳港规划的影响，沈阳市对中储辽宁物流产业园所在地区规划进行了调整，中储辽宁物流产业园项目中北侧 200 亩土地购置、铁路专用线等项目无法按原规划实施。为适应新的城市规划，加快项目建设，使项目规划更加符合现在的经济和市场环境，公司拟对辽宁物流产业园项目一期二阶段项目进行调整。

##### 3、调整后项目具体情况

本项目投资总额 25,008.44 万元，建设各类库房 88,352.00 平方米，办公楼及附属设施 14,086.00 平方米，辅助用房 136.00 平方米，货场 60,000.00 平方米以及配套道路等设施；购置行车、叉车、运输车辆、货架等生产设备以及制冷、监控、路灯等辅助设备。

本项目预计达产后年均收入 5,531.95 万元，年均利润总额 2,285.71 万元，总投资净收益率 6.44%，税后内部收益率 8.22%，静态投资回收期 11.00 年（含建设期）。

本项目调整后，拟使用募集资金 24,646.04 万元，比调整前减少募集资金投入 14,133.56 万元。

## （二）中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园项目

### 1、调整前计划投资和实际投资情况

本项目投资总额 21,811 万元，建设 22,000.00 平方米生产制造车间、6,480.00 平方米技术研发实验室、7,200.00 平方米云计算中心办公楼、24,000.00 平方米智能交通实验场，并购置相关生产、实验设备。

本项目预计达产后年均收入 19,700.00 万元，年均利润总额 2,878.09 万元，总投资净收益率 9.90%，税后内部收益率 10.56%，静态投资回收期 9.50 年（含建设期）。

截至 2018 年 11 月 30 日，该项目累计投入募集资金 5,283.86 万元。

### 2、调整的具体原因

近几年，诸多行业发生了深刻的变革，产品技术、制造工艺和信息化技术都有了很大的变化，中储恒科物联网系统有限公司的业务也有了一些新的变化，定位和战略转型的路径已越来越清晰。基于前述项目背景和项目基本情况，为保证项目适应新的变化环境，拟对中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园项目进行调整。

### 3、调整后项目具体情况

本项目投资总额 25,925.50 万元，建设 43,895.86 平方米库房及车间、33,650.80 平方米办公楼及附属设施，并购置相关设备。

本项目预计达产后年均收入 20,184.00 万元，年均利润总额 4,626.25 万元，总投资净收益率 12.72%，税后内部收益率 12.15%，静态投资回收期 9.14 年（含

建设期)。

本项目调整后,拟使用募集资金 25,925.50 万元,比调整前增加募集资金投入 4,114.50 万元。

### **(三) 中储西部国际钢铁物流基地项目**

#### **1、调整前计划投资和实际投资情况**

本项目投资总额 63,394.00 万元,建设 11.93 万平方米库房、1.28 万平方米剪切加工车间、3.36 万平方米办公及现货交易市场用房、0.45 万平方米服务区用房、6.00 万平方米货场,并购置部分配套物流设施等。

本项目预计达产后年均收入 18,274.20 万元,年均利润总额 6,791.35 万元,总投资净收益率 8.03%,税后内部收益率 8.43%,静态投资回收期 11.90 年(含建设期)。

截至 2018 年 11 月 30 日,该项目累计投入募集资金 47,721.88 万元。

#### **2、调整的具体原因**

由于市场环境的变化,公司对该项目未来的业务定位进行了调整,加上建筑材料、人工费用价格上涨,土地的地质情况需进行地基处理等原因,拟对中储西部国际钢铁物流基地项目进行调整。

#### **3、调整后项目具体情况**

本项目投资总额 81,787.66 万元,拟建“两中心”:金属材料交易中心、金属材料物流中心。本项目总建筑面积 19.71 万平方米,包括金属材料物流中心的 4 栋厂房、1 处卷板堆放区和金属材料交易中心中的 1 栋综合办公楼,金属材料交易中心中的 1 栋交易楼和 2 栋加工配售厂房及一处型材堆放区。

本项目预计达产后年均收入 20,507.08 万元,年均利润总额 4,047.10 万元,总投资净收益率 3.26%,税后内部收益率 4.93%,静态投资回收期 15.20 年(含建设期)。

本项目调整后,拟使用募集资金 75,945.93 万元,比调整前增加募集资金投入 12,551.93 万元。

### **四、已完工募投项目节余募集资金的情况**

中储股份上海临港物流园区奉贤分区物流基地二期(A0402)项目已完成竣工财务决算审计,该项目计划投资额 25,377.00 万元,计划使用募集资金

15,304.54 万元。该项目经审计工程的实际成本为 22,844.13 万元，节余募集资金 2,532.87 万元。该部分节余募集资金将用于其他募投项目。

综上，调整后的中储辽宁物流产业园项目（一期二阶段）减少募集资金投入 14,133.56 万元，加上已完工决算的中储股份上海临港物流园区奉贤分区物流基地二期（A0402）项目节余的募集资金 2,532.87 万元，合计 16,666.43 万元；公司拟将上述资金中 4,114.50 万元用于中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园项目，12,551.93 万元用于中储西部国际钢铁物流基地项目（不足部分以国开发展基金委托贷款支付 5,000.00 万元，以自有资金支付 841.73 万元）。

### **五、本次调整部分募投项目实施规模及节余募集资金用于其他募投项目的内部决策程序**

2018 年 12 月 11 日，中储股份八届五次董事会审议通过了《关于调整募投项目及节余募集资金用于其他募投项目的议案》。

2018 年 12 月 11 日，中储股份监事会八届四次会议审议通过了《关于调整募投项目及节余募集资金用于其他募投项目的议案》。

独立董事对本次调整部分募投项目实施规模及节余募集资金用于其他募投项目之事项发表了明确同意意见。

上述事项尚需提交股东大会审议。

### **六、保荐机构核查意见**

经核查，保荐机构认为：

中储股份本次调整部分募投项目实施规模及节余募集资金用于其他募投项目之事项，符合公司实际情况，不存在损害股东利益的情形。上述事项已经公司董事会和监事会审议批准，独立董事均发表明确同意意见，符合《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等有关法律法规的规定。

综上，保荐机构对公司本次调整部分募投项目实施规模及节余募集资金用于其他募投项目之事项无异议。

（以下无正文）

(本页无正文，为《民生证券股份有限公司关于中储发展股份有限公司调整部分募投项目实施规模及节余募集资金用于其他募投项目的核查意见》之签章页)

保荐代表人： 于春宇  
于春宇

苏欣  
苏欣



2018年12月11日