

中储发展股份有限公司
2018年第六次临时股东大会
文件

2018年12月27日

目 录

一、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.....	(2)
---------------------------------------	-----

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

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，系Global Logistic Properties Limited（普洛斯）为认购本次发行的股票而指定的项目公司，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。

本次非公开发行股票募集资金投资项目及募集资金使用计划如下：

序号	募投项目名称	项目投资总额 (元)	使用募集资金金额 (元)
1	中储辽宁物流产业园项目（一期二阶段）	391,420,000	387,796,000
2	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	253,770,000	153,045,400
3	中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园项目	218,110,000	218,110,000
4	中储西部国际钢铁物流基地项目	633,940,000	633,940,000
5	中储电子商务及物流信息化建设项目	60,000,000	60,000,000
6	补充流动资金及偿还银行贷款	539,348,324	539,348,324
募集资金总额			1,992,239,724

二、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 万元，建设 35,801 平方米普通库房、28,320 平方米暖库、25,996 平方米冷库、24,430 平方米现货市场和办公楼、29,085 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 10.6 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 平方米，办公楼及附属设施 14,086 平方米，辅助用房 136 平方米，货场 60,000 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 年（含建设期）。

本项目调整后，投资总额比原计划减少 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 平方米生产制造车间、6,480 平方米技术研发实验室、7,200 平方米云计算中心办公楼、24,000 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 9.5 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，恒科的业务也有了一些新的变化，恒科的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，公司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，投资总额比原计划增加 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 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 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 11.9 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，项目公司对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，公司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。项目分两期建设，总建筑面积 197,074.44 平方米，一期项目总建筑面积

121,851.51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；二期总建筑面积75,222.93平方米，包括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15.2年（含建设期）。

本项目调整后，投资总额比原计划增加18,393.66万元。

三、已完工募集资金投资项目情况

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25,377万元，计划使用募集资金15,304.54万元。该项目经审计工程实际成本为22,844.13万元，实际应使用募集资金12,771.67万元。目前，该项目已累计投入募集资金12,201.66万元，尚余570.01万元募集资金未投入，因此本项目节余募集资金2,532.87万元。

四、调整后或完工决算后募集资金投资项目的具体情况

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5,000万元，以自有资金支付841.73万元）。具体情况如下：

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，不足部分以国

						开发展基金委托 贷款支付5,000万 元,以自有资金支 付841.73万元
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			139,289.14		139,289.14	

以上议案已经公司八届五次董事会、监事会八届四次会议审议通过，现提交公司2018年第六次临时股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2018年12月27日