

证券代码：600787

证券简称：中储股份



中储发展股份有限公司
非公开发行股份购买资产暨关联交易
报告书（修订稿）

上市公司名称：中储发展股份有限公司

上市地点：上海证券交易所

股票简称：中储股份

股票代码：600787

交易对方名称：中国物资储运总公司

住所：北京市丰台区南四环西路 188 号 6 区 18 号楼

通讯地址：北京市丰台区南四环西路 188 号 6 区 18 号楼

独立财务顾问： **民生证券有限责任公司**
MINSHENG SECURITIES CO.,LTD.

二零一二年五月

公司声明

中储发展股份有限公司董事会及董事会全体成员保证本报告书内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

本次非公开发行股份购买资产的交易对方中国物资储运总公司承诺,保证其本次交易提供的有关信息真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

本次非公开发行股份购买资产完成后,公司经营与收益的变化由公司自行负责;因本次非公开发行股份购买资产引致的投资风险,由投资者自行负责。

本报告书所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股份购买资产相关事项的实质性判断、确认或批准。

投资者若对本报告书存在任何疑问,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。

特别提示

本公司非公开发行股份购买资产事项于 2012 年 3 月 21 日经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，获有条件通过。

本公司于 2012 年 5 月 18 日收到中国证监会出具的《关于核准中储发展股份有限公司向中国物资储运总公司发行股份购买资产的批复》(证监许可[2012]655 号)，正式核准本公司非公开发行股份购买资产事项。

根据《中国证监会行政许可申请材料补正通知书(111864)》、《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书(111864 号)》以及《中国证监会关于中储发展股份有限公司发行股份购买资产方案反馈意见的函》(上市部函【2012】153 号)的要求，公司逐项落实了补正通知书、反馈意见通知书以及反馈意见中提出的问题，并对本报告中相关部分进行了补充和完善。本报告书补充和完善的主要内容如下：

一、补充披露了本次交易的必要性。详见本报告书“第一节 本次交易概述 二、本次交易的背景和目的 (三) 本次交易必要性”。

二、根据最新项目进展更新了本次重组的决策程序和批准情况。详见本报告书“第一节 本次交易概述 三、本次交易的决策过程”。

三、补充披露了公司不包括房地产类营业收入的说明。详见本报告书“第二节 上市公司基本情况 二、公司主营业务发展情况及财务指标 (一) 公司主营业务情况”。

四、补充披露公司有关承诺。详见本报告书“第二节 上市公司基本情况 四、公司有关声明或承诺”。

五、补充披露交易对方中储总公司有关承诺。详见本报告书“第三节 交易对方情况十、中储总公司有关声明和承诺”。

六、补充披露标的资产目前用途、存在权利限制的情况及其如果被收储或优先购买时对上市公司生产经营的影响及解决措施。详见本报告书“第四节 交易标的的情况和第七节 本次交易的合规性分析”。

七、补充披露本次交易未将公司所租赁中储总公司全部土地置入上市公司的

原因及后续安排。详见本报告书“第四节 交易标的情况 五、本次交易未将公司所租赁中储总公司全部土地置入上市公司的原因”。

八、补充披露标的资产评估报告过期后以 2011 年 11 月 30 日为评估基准日重新评估的情况。详见本报告书“第五节 本次非公开发行股份情况和第八节 本次交易定价的依据及公平合理性分析”。

九、补充披露在标的资产之上的资产业务已归属上市公司的情况下，不影响标的资产以市场价进行评估作为交易定价依据。详见本报告书“第八节 本次交易定价的依据及公平合理性分析”。

十、补充披露标的资产评估方法合理性、评估结果和增值合理性、房地产调控因素对标的资产价值影响情况。详见本报告书“第八节 本次交易定价的依据及公平合理性分析（三）标的资产评估合理性分析”。

十一、补充披露 2011 年备考合并资产负债表和备考合并利润表。详见本报告书“第十节 财务会计信息”。

十二、补充披露公司同业竞争情况及解决措施，关联交易的必要性、交易价格的公允性及相关决策程序的合法性。详见本报告书“第十一节 同业竞争和关联交易”。

十三、补充披露西未国用（2008 出）第 718 号宗地或有收储事项，对本次重组方案内容、上市公司及中小股东产生的影响及解决措施情况说明。详见本报告书“第十二节 其他重要事项”。

十四、补充披露西安市三宗土地使用权转让风险和本次交易降低公司盈利能力风险。详见本报告书“第十三节 本次交易的风险因素”。

重大事项提示

一、本公司拟非公开发行股份，购买以2011年2月28日为评估基准日，中国物资储运总公司（以下简称“中储总公司”）拥有的西安4宗地、衡阳5宗地、武汉1宗地、洛阳4宗地、平顶山2宗地的国有出让土地使用权。中水资产评估有限公司对上述16宗地的土地使用权进行评估并出具了“中水评报字[2011]第082号”《中国物资储运总公司拟以16宗土地使用权认购中储发展股份有限公司非公开发行的不超过9000万股股份项目资产评估报告》（已于2011年7月25日，经国务院国资委备案，备案编号为20110072），评估价值为89,811.41万元，标的资产交易价格为89,811.41万元。

截至2012年2月28日，上述以2011年2月28日为评估基准日出具的“中水评报字[2011]第082号”评估报告一年有效期限已届满。为此，中水致远资产评估有限公司（原中水资产评估有限公司）受中储总公司委托以2011年11月30日为评估基准日对标的资产重新进行了评估，并出具了“中水致远评报字[2012]第1005号”《中国物资储运总公司拟以16宗土地使用权认购中储发展股份有限公司非公开发行的不超过9000万股股份项目资产评估报告》：评估价值为89,909.22万元，比2011年2月28日为评估基准日的评估价值89,811.41万元增加97.81万元，标的资产未出现评估减值的情况。因此本次交易的定价仍以中水资产评估有限公司以2011年2月28日为评估基准日的评估价值89,811.41万元为准。

二、本次发行的股票定价基准日为本公司第五届二十六次董事会决议公告日，即2011年4月7日。发行价格为定价基准日前二十个交易日本公司A股股票均价，即10.14元/股。在定价基准日至发行日期间，若本公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将进行相应调整。

鉴于2011年4月20日，公司召开的2010年度股东大会审议并通过了每10股派0.4元(含税)的利润分配方案，本次股票发行价格调整为10.1元/股，发行股份数量为88,922,188股；2012年4月24日，公司召开的2011年度股东大会审议并通过了每10股派1元(含税)的利润分配方案，导致最终本次非公开发行股票的每股价格由10.1元/股调整为10元/股，发行股份数量由88,922,188股调整为89,811,410股。

三、截至本报告书签署日，中储总公司直接持有本公司384,324,290股股份，股权占比为45.75%，为本公司控股股东。本次交易完成后，中储总公司将持有本公司474,135,700股股份，股权占比将上升至50.99%。因此，本次非公开发行股份购买资产构成关联交易。本公司在召开董事会、股东大会审议相关议案时，已提请关联方回避表决。

四、中水资产评估有限公司（现更名为中水致远资产评估有限公司）本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对西安、衡阳、武汉、洛阳、平顶山五市16项国有出让土地使用权分别采用了市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法和收益还原法的评估方法对其进行了评估。各宗土地评估定价最终均以相应适宜的两种方法测算结果的平均值作为本次评估的最终结果。

在评估基准日2011年2月28日持续经营前提下，标的资产账面总额为19,716.48万元，评估价值总额为89,811.41万元，评估增值70,094.93万元，增值率为355.51%。评估增值的主要原因如下：

武汉解放大道2020号宗地评估增值35,253.33万元，增值率高达1,369.83%的原因为：该宗地在评估基准日时为国有划拨地，当时正在办理土地出让手续，故在评估基准日时点的该宗划拨地土固定资产账面值为2,573.56万元，其并不包括于2011年5月补缴的土地出让金及相关税金6,564.11万元。如果加算出让金及相关税金，武汉解放大道2020号宗地实际账面值为9,137.67万元，评估增值为28,689.22万元，增值率为313.97%。因此，如果考虑武汉解放大道2020号宗地的出让金及相关税金的补缴，上述标的资产实际账面总额为26,280.59万元，评估增值63,530.82万元，实际增值率为241.74%。

2005年-2011年，中储总公司在对上述16宗土地使用权由划拨地转变为出让地过程中，按照各地土地主管部门相关规定，实际补缴的土地出让金只占当时出让地价的20%-30%，而且当时的地价水平也与目前地价水平存在较大差异，因此取得出让土地使用权的成本较低，导致评估增值较大。

五、本次交易标的中涉及到的西安市未央区辛家庙东元路7号513.256亩仓储用地（西未国用（2008出）第718号）已被纳入西安市土地收购储备范围（西安市人民政府下发了“市国土字[2010]第322号”《关于同意西安市土地储备中心浐灞分中心收购储备14宗国有建设用地的批复》）。鉴于该收储事宜尚在意向阶

段, 尚未正式启动, 其正式的收储范围、收储条件、方式、期限、后续搬迁补偿等事项尚待政府与现有业主协商谈判, 而这一协商过程往往长达几年, 因此, 该宗土地在重组完成前被收储的可能性极小。2012年2月17日, 西安市国土资源局针对收储事项出具的《复函》中说明, 不会对本次资产重组方案产生影响, 将及时办理非公开发行股票暨资产重组涉及的土地相关事宜。因此, 对本次资产重组不会构成障碍。

为了充分保护中小股东的利益, 中储总公司承诺: 如最终上述宗地被西安市纳入土地收购储备范围的事项对该宗土地权属的转移办理构成了实质性障碍, 中储总公司愿以与该宗土地最终确定的经备案的评估值等额的现金购买相应的股份。此项措施已经本公司董事会和股东大会表决通过。

六、标的资产中涉及到的西安市西新国用(2006出)第880号和西未国用(2006出)第881号两宗土地, 均存在“该宗地如改变用途或转让土地使用权时, 市人民政府有权优先收购”的权利设置。2012年2月17日, 西安市国土资源局针对收储事项出具的《复函》中说明, 不会对本次资产重组方案产生影响, 将及时办理非公开发行股票暨资产重组涉及的土地相关事宜。因此, 对本次资产重组不会构成障碍。

如果最终因西安市国土资源局行使优先购买权, 而致使上述两宗土地使用权无法办理相关转让手续, 中储总公司承诺: 将以与该两宗土地使用权最终确定的经备案的评估值等额的现金购买相应的股份。

七、除了上述需要特别提示的事项之外, 本次非公开发行股份购买资产还存在以下风险:

- (一) 大股东控制风险
- (二) 股市价格波动风险
- (三) 降低公司盈利能力风险

八、本次交易对方中储总公司拟置入上市公司的资产全部为土地使用权, 其并非独立的经营性资产或业务, 无法独立直接产生效益, 无法对未来会计期间的利润总额、净利润、每股收益、资产收益率、市盈率等重要财务事项做出的预计和测算。因此, 本次资产重组没有作出盈利预测, 交易对方中储总公司也没有对盈利预测做出相应的补充措施。

本公司提请投资者注意以上重大事项，并仔细阅读本报告书有关章节。

目 录

公司声明	2
特别提示	3
重大事项提示	5
目 录	9
释 义	11
第一节 本次交易概述	12
一、本次交易方案概述	12
二、本次交易的背景和目的	12
三、本次交易的决策过程	18
四、交易对方和交易标的名称	19
五、交易价格及溢价情况	19
六、本次交易构成关联交易	20
七、本次交易不构成重大资产重组	20
八、本次交易相关的董事会和股东大会审议表决情况	21
第二节 上市公司基本情况	24
一、公司基本情况	24
二、公司主营业务发展情况及财务指标	31
三、公司控股股东及实际控制人情况	34
四、公司有关声明或承诺	36
第三节 交易对方情况	38
一、中储总公司基本情况	38
二、中储总公司的历史沿革	38
三、中储总公司主要业务发展状况	39
四、中储总公司最近三年及一期主要财务指标	39
五、中储总公司下属子公司情况	40
六、中储总公司 2010 年的简要财务报表	41
七、中储总公司的产权结构和控制关系	42
八、中储总公司与上市公司的关联关系情况说明	42
九、中储总公司及其主要管理人员最近五年是否受到处罚及诉讼和仲裁情况说明	43
十、中储总公司有关声明和承诺	43
第四节 交易标的情况	47
一、标的资产基本情况	47
二、标的资产的权属状况	49
三、存在权利限制的 3 宗土地被收储或优先购买时对上市公司生产经营的影响及解决措施	50
四、标的资产评估情况	51
五、本次交易未将公司所租赁中储总公司全部土地置入上市公司的原因	52
第五节 本次非公开发行股份情况	54
一、本次发行的基本情况	54
二、本次发行前后公司主要财务数据对比	55
三、本次发行后公司股权结构变化情况	56
第六节 本次交易合同的主要内容	58
一、合同主体和签订时间	58

二、《非公开发行股份购买资产协议》主要内容	58
第七节 本次交易的合规性分析	61
一、本次交易符合《重组办法》第十条的规定	61
二、本次交易符合《重组办法》第四十一条的规定	64
第八节 本次交易定价的依据及公平合理性分析	67
一、本次交易标的资产定价依据及公允性分析	67
二、本次非公开发行股份的定价合规、合理性分析	77
三、公司董事会及独立董事对评估相关事项的意见	77
第九节 董事会就本次交易对上市公司影响进行的讨论与分析	79
一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果的讨论与分析	79
二、本次交易对上市公司影响的分析	83
第十节 财务会计信息	86
一、备考合并资产负债表	86
二、备考合并利润表	87
第十一节 同业竞争和关联交易	89
一、本次交易对同业竞争和关联交易的影响	89
二、避免同业竞争和规范关联交易的措施	93
第十二节 其他重要事项	95
一、上市公司在最近十二个月内的购买和出售资产交易	95
二、本次交易相关机构及人员买卖上市公司股票的情况	96
三、本次交易对上市公司治理机制的影响	97
四、资金、资产占用及担保的情况	97
五、本次交易信息公告前中储股份股价波动情况说明	98
六、西未国用(2008出)第718号宗地或有收储事项,对本次重组方案内容、上市公司及中小股东产生的影响及解决措施情况说明	98
第十三节 本次交易的风险因素	100
一、西安市三宗土地使用权转让风险	100
二、大股东控制风险	100
三、股市价格波动风险	100
四、降低公司盈利能力风险	101
第十四节 独立财务顾问和法律顾问对本次交易出具的结论性意见	102
一、独立财务顾问的结论性意见	102
二、法律顾问的结论性意见	102
第十五节 本次交易相关的中介机构	103
一、独立财务顾问	103
二、律师事务所	103
三、标的资产评估机构	103
第十六节 公司董事及有关中介机构声明	104
第十七节 备查文件及相关中介机构联系方式	108
一、备查文件	108
二、查阅方式	108

释 义

在本报告书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

中储股份/上市公司/本公司/公司	指	中储发展股份有限公司
中储总公司	指	中国物资储运总公司
中国诚通	指	中国诚通控股集团有限公司
独立财务顾问	指	民生证券有限责任公司
交易标的/标的资产	指	中储总公司所拥有的西安 4 宗地、衡阳 5 宗地、武汉 1 宗地、洛阳 4 宗地、平顶山 2 宗地的国有出让土地使用权
本次交易/资产重组/本次非公开发行股份购买资产	指	中储股份向中储总公司非公开发行股份购买资产的行为
本报告书	指	《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书（修订稿）》
《非公开发行股份购买资产协议》	指	《中国物资储运总公司与中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产协议》
《资产评估报告》	指	《中国物资储运总公司拟以 16 宗土地使用权认购中储发展股份有限公司非公开发行的不超过 9000 万股股份项目资产评估报告》
评估基准日	指	2011 年 2 月 28 日
定价基准日	指	公司第五届二十六次董事会决议公告日，即 2011 年 4 月 7 日
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 本次交易概述

一、本次交易方案概述

中储股份拟以非公开发行股份的方式,购买以2011年2月28日为评估基准日,其控股股东中储总公司持有的西安4宗地、衡阳5宗地、武汉1宗地、洛阳4宗地、平顶山2宗地的国有出让土地使用权。

本次发行的股票定价基准日为公司第五届二十六次董事会决议公告日,即2011年4月7日。发行价格为定价基准日前二十个交易日中储股份A股股票均价,即10.14元/股。在定价基准日至发行日期间,若本公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行价格将进行相应调整。

鉴于2011年4月20日,公司召开的2010年度股东大会审议并通过了每10股派0.4元(含税)的利润分配方案,本次股票发行价格调整为10.1元/股,发行股份数量为88,922,188股;2012年4月24日,公司召开的2011年度股东大会审议并通过了每10股派1元(含税)的利润分配方案,导致最终本次非公开发行股票的每股价格由10.1元/股调整为10元/股,发行股份数量由88,922,188股调整为89,811,410股。

中储总公司拟注入标的资产的经国务院国资委备案的评估价值为89,811.41万元,本次合计发行股份数量为89,811,410股。本次交易完成后,中储总公司持有中储股份的股份由384,324,290股增至474,135,700股,股权比例由45.75%上升至50.99%。

二、本次交易的背景和目的

(一) 本次交易的背景

1、国家政策支持国有企业资产重组

2006年12月,国务院国资委发布《关于推进国有资本调整和国有企业重组的指导意见》(国办发[2006]97号),明确提出:“大力推进改制上市,提高上市公司质量。积极支持资产或主营业务资产优良的企业实现整体上市,鼓励已经上市的国有控股公司通过增资扩股、收购资产等方式,把主营业务资产全部注入上市公司。”

本次资产重组符合国务院国资委鼓励国有企业整体上市、做优做强上市公司、充分利用资本市场推进企业资产重组的指导精神。

2、物流行业快速发展的内在需求

物流行业作为现代服务业的重要组成部分，其充分发展可以节约国民经济运行的物流成本，提升经济运行效率，是经济可持续发展的重要保障。2011 年中国社会物流总额为 158.4 万亿元，按可比价格计算，同比增长 12.3%。2011 年中国物流业增加值为 3 万亿元，按可比价格计算，同比增长 14%。随着物流需求的显著增加，必将使物流企业面临较大的发展机遇。上市公司通过扩大资产规模，增强资产完整性，可以进一步满足物流行业快速发展的需求，提高中储股份的市场份额。

3、符合中储股份的发展战略

中储股份是全国性大型综合物流企业。自公司成立以来，在消除同业竞争和减少关联交易、将集团优势资源向上市公司集中，做大做强上市公司的发展战略指导下，不断将控股股东中国物资储运总公司旗下物流经营资产注入上市公司。在主营业务、控股股东保持不变、管理层基本延续的情况下，中储股份按照市场化要求，理顺产权关系，明确市场定位，构架新型管理模式，充分利用资本市场融资渠道，进行了一系列配股、收购、兼并等资产重组和资本运作，使得资源得以优化配置，表现出较高的成长性。本次非公开发行股份购买资产符合公司发展战略，是实现产权统一，优化资源配置战略性的一步。

(二) 本次交易的目的

1、解决房地分离的历史遗留问题，进一步提高上市公司的资产完整性

本次交易之前，交易标的之上的业务与资产均已属于中储股份。但由于历史遗留问题，16 宗土地的使用权仍属于中储总公司，造成了上市公司部分房地不合一的问题。本次交易完成后，16 宗土地的使用权归属于上市公司，解决了中储股份房地分离的问题，增强了其资产完整性，为上市公司以后充分利用土地扩大经营规模扫清了障碍，有利于上市公司以后的发展壮大。

2、减少关联交易，进一步提高上市公司的资产独立性

本次交易前，中储总公司向上市公司以标的资产（16 宗土地）收取土地租

赁费用,构成关联租赁交易。本次交易完成后,上述 16 宗地将全部注入上市公司,成为上市公司的资产,关联租赁交易将大幅减少,潜在的同业竞争情况也会消除,有利于进一步提高上市公司的独立性。

(三) 本次交易的必要性

中储总公司目前实行的土地分批、逐步置入策略是实现其物流资产整体上市战略的重要组成部分,全部土地资产一次性置入将导致上市公司利润、每股收益、净资产收益率等相关盈利性指标出现较大幅度下降,从而造成公司经营业绩的异常波动,影响公司稳定健康的有序发展。因此,在土地置入上市公司之前,上市公司先以租赁的方式暂时使用,然后再择机分批、逐步置入上市公司。对于本次涉及的标的资产 16 宗土地,中储总公司和上市公司在本次签订的《非公开发行股份购买资产协议》中已明确作出约定:“双方于 2009 年 3 月 19 日签订的涉及到本次交易标的的《土地租赁合同》将于本次交易完成之日的前一个月的最后一日解除。”因此,针对本次标的资产签订的《土地租赁协议》只是一个过渡性的协议,其中约定的 3.6 元/平米/年的优惠价格也不具有持续性,其最终的目标还是要将目前租赁的土地全部置入上市公司,以解决房地分离的历史遗留问题和减少关联交易,提高上市公司的资产完整性。

1、解决房地分离和减少关联交易,保证公司健康有序发展的迫切需要

目前标的资产由公司向中储总公司租赁使用,而地上资产已全部归属于上市公司所有。房地分离的状况,致使上市公司部分原有和新建的房屋资产无法办理相关过户手续,影响了上市公司的资产完整性和合规性,而且房地不合一的问题也为上市公司后续推进新建物流中心、仓库现代化改造升级等其他项目设置了法律障碍,影响了固定资产投入的规模和速度,成为制约上市公司利用土地扩大经营规模和规范化运作的一大障碍。

上市公司以 3.6 元/平方米/年的价格向中储总公司租赁使用标的资产,租赁费用合计为每年 544.65 万元,构成关联租赁交易。此项关联租赁交易金额占 2011 年经常性关联交易总额的 20.37%。本次交易完成后,这笔关联租赁交易将不再发生,有利于减少上市公司和中储总公司的关联交易金额,促进上市公司的经营运作更加规范。

2、益于上市公司的长远发展和全体股东的长远利益

本次标的资产置入上市公司后,公司每年将产生新的无形资产摊销1,909.74万元,同时减少544.65万元的土地租赁费。从账面上看,两者相抵后,税后最终每年将减少公司净利润约1,023.82万元,将影响公司的盈利能力。但是,544.65万元的土地租赁费并不是真实的市场租赁价格,目前3.6元/平米/年的土地租赁价格是控股股东中储总公司为支持上市公司经营的持续性和稳定性给予的优惠协议价,此价格明显远低于平均市场租赁价格。为此,国务院国有大型企业监事会41办在历次与我集团公司沟通时均提出异议,并于2009年9月10日在给我集团公司的交换意见稿中明确提出:“所属全资企业中储总公司租给其控股上市公司中储股份的土地租金价格较低问题,建议诚通集团敦促中储总公司与中储股份协商,调整相关土地租金标准,确保国有资产保值增值。”如果按照一般正常的市场土地租赁价格,保守估计上市公司需要每年支付的土地租赁费高达6,000万元以上;远远高于本次标的资产置入上市公司后每年将产生的无形资产摊销1,909.74万元;而且每年6,000万元以上的现金支出也将较大影响公司的现金流,从而整体影响公司的盈利质量。

从长远战略考虑,土地对于仓储物流公司而言是重要的资产,土地与公司的价值密不可分,对公司的发展具有重要战略意义。土地储备作为公司盈利模式的重要组成部分,公司可以从中不但享有附属于土地资源之上的综合物流服务本身的盈利,同时还享有土地资源本身在长期内的价值增值。随着我国经济的长期、快速发展,包括土地在内的各种生产要素的价格有逐步提高的趋势。按照公司以往操作案例和经验,公司在土地拆迁过程中得到的补偿往往高于土地当时的估价。公司现拥有自有土地使用权290.14万平米,本次16宗土地置入后将使其土地储备增加145.77万平米,增长49.76%,土地营运能力将大幅度进一步提升。

因此,本次交易对公司净利润、每股收益、净资产收益率的不利影响是短期的、相对较小的。从长期利益来看,本次交易能增加土地储备、夯实资产基础,进一步提升中储股份物流营运能力与盈利能力,对上市公司的长远发展和全体股东的长远利益是必要的、有益的。

3、落实国务院国资委国有企业整体上市战略的需要

2006年,国务院国资委发布《关于推进国有资本调整和国有企业重组的指导意见》(国办发[2006]97号),明确提出:“鼓励已经上市的国有控股公司通过

增资扩股、收购资产等方式，把主营业务资产全部注入上市公司。”

公司作为国有控股仓储物流上市公司，为积极响应国务院国资委关于鼓励国有控股公司整体上市的精神，本着消除同业竞争、优势资源向上市公司集中，做大做强上市公司的发展战略，按照市场化要求，正确理顺产权关系，明确市场定位，充分利用资本市场融资渠道，进行了一系列收购、兼并等资产重组和资本运作，不断将控股股东中储总公司旗下物流经营资产注入上市公司，使得资源得以优化配置，表现出较高的成长性。下表为历史上解决房地分离的情况：

时间	主要事件	当时的现状	解决措施	遗留问题
1997年	首发上市	根据国家土地管理局国土批【1996】91号文，5宗土地以租赁的方式占用，造成房地分离。	1998年，通过与天津国土资源局签订《相关土地的平移协议》，将5宗土地置入上市公司，使得房地合一。	-
2005年	现金收购中储总公司十家子公司资产及负债（不包括24宗土地使用权）	为了保持置入资产经营完整性和稳定性，土地以租赁的方式占用，造成房地分离。	2007年通过非公开发行，置入了其中8宗土地使用权，解决了其中4家公司房地分离的问题。	剩余6家分公司的房地分离（16宗土地）的问题尚未解决
2007年	非公开发行	置入了8宗土地使用权，解决了2005年4家公司房地分离的问题；同时新置入另外6家公司资产及负债（不包括10土地使用权）。	-	新置入的6家公司新增10宗土地出现房地分离的情况
目前	-	-	本次重组将解决16宗土地涉及6家公司房地分离的问题。剩余的10宗土地将来通过资产重组或者非公开的方式或者土地拆迁地方式解决。	12家分公司存在房地不合一的问题，涉及26宗土地使用权。

因此，从历史渊源看，公司作为央企下属企业，从1997年上市之初就存在着房地分离的问题，公司也一直在通过各种努力和途径解决房地分离的问题。2007年公司以非公开发行的方式将中储总公司持有的8宗土地置入上市公司解决了4家分公司房地分离的问题；本次公司拟通过资产重组的方式将中储总公司持有的其他16宗土地置入上市公司以解决剩余6家分公司房地分离的问题。所以本次重组符合公司发展战略，是实现产权统一，优化资源配置战略性的一步，也符合证监会对于上市公司资产完整性的要求和规定。

4、市场和投资者的认可

目前公司仓储占地588.88万平方米（其中自有土地290.14万平方米，通过租赁

中储总公司的土地 298.74 万平方米), 由于公司大部分仓储占地取得时间较早, 在各区域城市化进程迅速发展的今天, 公司仓储占地商业化趋势明显, 因此, 市场对公司占有的这部分土地内在价值较为关注, 作为物流上市公司中一家典型的传统国企, 市场一直对中储总公司旗下物流资产整体上市抱有预期, 当前央企通过资产整合进行整体上市已是一大趋势, 而中储总公司作为母公司也一直为将中储股份做大做强不断做出努力, 当前仍在持续不断的对旗下资产进行调整, 因此市场对中储总公司通过土地资产的整合和将来的发展保持乐观态度, 行业研究和市场分析评级机构给予上市公司“买入”或“推荐”评级级别。

同时, 本次以土地资产置入上市公司的具体方案于 2011 年 8 月 31 日已经公司 2011 年第二次临时股东大会以现场和网络投票表决通过, 在大股东中储总公司回避表决的情况下, 获得 138,696,186 股赞成票, 通过率为 99.03%, 可以看出中小投资者对本次交易方案的认可, 公司也充分征求了主要机构投资者的意见, 主要机构投资者均表达了对本次重组增厚原有每股土地价值的愿望, 对未来中储股份的发展抱有较好的预期。

5、与同行业物流公司相比, 土地资产置入对上市公司意义重大

(1) 物流公司分为轻装物流公司和重装物流公司, 轻装物流公司主要是指第三方综合物流公司, 比如怡亚通(002183)、飞力达(300240)、顺丰、申通等物流公司的主要盈利模式为根据客户需求提供代理采购和销售、简单的配送等服务, 为节省流动资金, 所用仓库、房屋等固定资产大多通过租赁使用, 但是租赁使用往往受限较多, 导致业务网点规模较小, 抵御市场风险能力往往较低。随着业务和实力的增强, 这些公司也开始重视土地资产的价值, 正积极购买土地建设自己的仓储物流中心, 逐渐向重装物流公司转变。

(2) 对于重装仓储物流公司, 土地对于公司而言是重要的资产, 公司的价值与土地密不可分, 对公司的发展具有重要战略意义。比如保税科技(600794)、恒基达鑫(002492), 国外的普洛斯公司, 根据业务模式特点往往需要建造大型的仓储物流中心, 投入大量资金进行仓库现代化改造升级, 仅仅通过租赁的方式无法满足公司需求和规划, 因此需要通过依靠占用大量土地的方式以保证重装仓储公司对物流硬件设施的完整性、稳定性的高要求。同时, 土地作为特殊的无形资产, 公司可以据此降低因土地价格长期上升可能造成的未来用地成本的不确定

性，增强抗市场风险的能力，享有未来土地的长期潜在增值。

(3) 公司属于重装物流公司，是 A 股市场上最大的仓储物流公司，对土地、货场、库房等硬件物流设施的完整性、稳定性、持续性要求很高，土地产权的完整性对公司固定资产投资、仓库现代化改造升级、后续推进新建物流中心等具有重大意义。目前，房地分离的现状直接影响了资产完整性，同时造成新建物流项目无法进行报建报批等问题。因此，本次资产重组的主要目的是要解决历史上形成的房地分离的问题，扫除公司利用土地扩大经营规模和规范化运作的障碍，以满足公司健康有序发展的迫切需要。

三、本次交易的决策过程

1、2011 年 3 月 28 日，中储总公司通过本次非公开发行股份购买资产的基本方案；

2、2011 年 4 月 6 日，国务院国资委通过对本次非公开发行股份购买资产的预审核；

3、2011 年 4 月 6 日，公司第五届二十六次董事会会议审议通过了《关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易的预案》等议案；

4、2011 年 4 月 27 日，中国诚通第一届董事会第 50 次会议通过了本次非公开发行股份购买资产的基本方案；

5、2011 年 8 月 2 日，公司召开第五届三十次董事会会议审议通过了《关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）及摘要的议案》等相关议案。

6、2011 年 8 月 25 日，国务院国资委出具了《关于中储发展股份有限公司非公开发行股票暨资产重组有关问题的批复》（国资产权[2011]1020 号），通过对本次资产重组方案的正式核准；

7、2011 年 8 月 31 日，公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）及摘要的议案》、《关于提请股东大会同意中储总公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股份购买资产相关事宜的议案》等相关议案。

8、2012年2月28日，公司召开第五届三十八次董事会会议审议通过了《关于对公司重组涉及的标的资产进行再次评估并继续使用经国务院国资委核准的以2011年2月28日为基准日的评估报告作为资产定价依据的议案》。

9、2012年3月21日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会2012年第6次工作会议审核，本公司非发行股份购买资产暨关联交易方案获有条件通过。

10、2012年5月18日，取得中国证监会《关于核准中储发展股份有限公司向中国物资储运总公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2012]655号）。

本公司属于仓储物流行业，目前没有相关行业主管部门，1993年之前的行业主管部门是物资部。物资部于1988年成立，是国务院统筹规划和管理全国生产资料流通的职能部门，其职责之一是管理国家储备物资和国家储运仓库，对全国物资行业的业务和物资企业的经营管理进行指导。1993年国务院机构改革方案撤销物资部，与商业部组建国内贸易部。1999年，国内贸易部撤销。至此本公司没有行业主管部门。在本公司1999年之后的历次再融资或重组过程中，均没有涉及需要相关行业主管部门的批准。因此，本次资产重组不需要相关行业主管部门的批准。

四、交易对方和交易标的名称

本次交易对方为公司的控股股东中储总公司（具体情况请参见本报告书“第四节 交易对方基本情况”）。本公司非公开发行股份购买的标的资产为以2011年2月28日为评估基准日，中储总公司拥有的西安4宗地、衡阳5宗地、武汉1宗地、洛阳4宗地、平顶山2宗地的土地使用权。

五、交易价格及溢价情况

根据中水资产评估有限公司对标的资产进行评估并出具的“中水评报字[2011]第082号”《资产评估报告》，已于2011年7月25日经国务院国资委备案，备案编号为20110072。截至2011年2月28日，标的资产的账面价值、资产评估价值及评估增值情况如下：

交易标的	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增值额 (万元)	增值率
16宗地的土地使用权	19,716.48	89,811.41	70,094.93	355.51%

*注1：其中，武汉解放大道2020号宗地在评估基准日时为国有划拨地，当时正在办理土地出让手续，故在评估基准日时的账面值不包含2011年5月补缴的土地出让金及相关税金，如果加算其补缴的土地出让金及相关税金，上述16项土地使用权实际账面总额为26,280.59万元，评估增值63,530.82万元，增值率为241.74%。

*注2：具体情况请参见本报告书“第四节 交易标的基本情况”

本次交易标的资产评估值为89,811.41万元，交易价格为89,811.41万元。

六、本次交易构成关联交易

本次交易前，中储总公司直接持有本公司45.75%的股权，为本公司控股股东。因此，本次非公开发行股份购买资产构成关联交易。本公司在召开董事会、股东大会审议相关议案时，已提请关联方回避表决。

七、本次交易不构成重大资产重组

本次标的资产与中储股份2011年度经审计的财务指标的对比情况如下：

项目	2011年度		
	资产总额(万元)	营业收入(万元)	资产净额(万元)
标的资产	89,811.41	-	-
中储股份	1,108,537.94	-	-
标的资产占中储股份的比例	8.10%	-	-
《重组办法》的重大资产重组标准	50%	50%	50%,且超过5000万元
是否达到重大重组标准	否	否	否

本次交易标的属于非股权资产，根据《重组办法》的有关规定，交易标的资产总额（成交额）与公司最近一年经审计的合并会计报告中的总资产比例为8.10%，不超过50%，因此本次交易不构成上市公司重大资产重组行为，但仍须经本公司股东大会审议通过，并经中国证监会核准后方可实施。

八、本次交易相关的董事会和股东大会审议表决情况

(一) 关于本次交易的首次董事会表决情况

2011年4月6日,本公司第五届二十六次董事会会议在北京以现场和通讯表决相结合的方式召开,现场会议应到董事5人,实到董事5人;独立董事4人以通讯方式表决,对于涉及关联交易的议案关联董事韩铁林先生回避表决。会议的召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定,合法有效。

此次董事会审议通过了与本次交易相关的7项议案,具体表决情况如下:

议案名称	有效票数	赞成票	反对票	弃权票
1、关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易符合相关法律法规规定的议案	9票	9票	0票	0票
2、关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易方案的议案	8票	8票	0票	0票
3、关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易的预案	8票	8票	0票	0票
4、关于公司与中储总公司签署的非公开发行股份购买资产协议的议案	8票	8票	0票	0票
5、关于提请股东大会同意中储总公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案	8票	8票	0票	0票
6、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股份购买资产相关事宜的议案	9票	9票	0票	0票
7、关于暂不召开临时股东大会的议案	9票	9票	0票	0票

(二) 关于本次交易的第二次董事会表决情况

2011年8月2日,本公司第五届三十次董事会会议在北京以现场和通讯表决相结合的方式召开,本次现场会议应到董事6人,实到董事5人,1名董事委托其他出席董事代为行使其表决权;独立董事3人以通讯方式表决,对于涉及关联交易的议案关联董事韩铁林先生回避表决。会议的召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定,合法有效。

此次董事会审议通过了与本次交易相关的4项议案,具体表决情况如下:

议案名称	有效票数	赞成票	反对票	弃权票
1、关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易方案的议案	8票	8票	0票	0票
2、关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)及摘要的议案	8票	8票	0票	0票

3、关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性以及评估定价的公允性的意见的议案	9 票	9 票	0 票	0 票
4、关于召开 2011 年第二次临时股东大会的议案	9 票	9 票	0 票	0 票

(三) 关于本次交易的股东大会表决情况

2011 年 8 月 31 日，本公司 2011 年第二次临时股东大会以现场和网络投票表决相结合的方式召开。参加本次股东大会的股东及股东授权代理人 102 人，代表有表决权的股份 515,975,916 股，占公司总股本的 61.42%。其中：参加现场投票的股东和股东委托代理人共 4 人，代表股份 388,273,420 股，占公司总股份的 46.22%；参加网络投票的股东和股东委托代理人共 98 人，代表股份 127,702,496 股，占公司总股份的 15.2%。

本次股东大会审议通过了与本次交易相关议案，对涉及关联交易的议案关联股东均回避表决，具体表决情况如下：

议案名称	赞成股数 (股)	反对股数 (股)	弃权股数 (股)	同意股份数占出席会议的股东或其授权代表所持有效表决权股份总数比例
1、关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易符合相关法律法规规定的议案	514,637,106	1,265,000	73,810	99.74%
2、关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易方案的议案				
(1) 发行股票的种类和面值	138,696,186	1,287,000	69,510	99.03%
(2) 发行方式	138,696,186	1,287,000	69,510	99.03%
(3) 发行对象和认购方式	138,696,186	1,287,000	69,510	99.03%
(4) 发行股份购买资产的交易价格及定价依据	138,696,186	1,287,000	69,510	99.03%
(5) 发行价格及定价依据	138,696,186	1,287,000	69,510	99.03%
(6) 发行数量	138,696,186	1,287,000	69,510	99.03%
(7) 锁定期安排	138,696,186	1,287,000	69,510	99.03%
(8) 拟上市的证券交易所	138,696,186	1,287,000	69,510	99.03%
(9) 本次发行股份决议的有效期	138,696,186	1,287,000	69,510	99.03%
3、关于公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)及其摘要的议案	138,686,986	1,267,500	98,210	99.02%
4、关于公司与中储总公司签署的非公开发行股份购买资产协议的议案	138,686,986	1,267,500	98,210	99.02%

5、关于提请股东大会同意中储总公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案	138,691,686	1,262,800	98,210	99.03%
6、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股份购买资产相关事宜的议案	514,610,206	1,267,500	98,210	99.74%

第二节 上市公司基本情况

一、公司基本情况

(一) 公司基本情况

公司中文名称：中储发展股份有限公司

公司法定代表人：韩铁林

公司成立日期：1997年1月8日

注册资本：84,010.28万元

公司注册地址：天津市北辰经济开发区开发大厦

公司办公地址：北京市丰台区南四环西路188号6区18号楼

企业法人营业执照注册号：120000000002074

税务登记号码：津国（地）税字120113103070984

组织机构代码：10307098-4

邮政编码：100070

电话：010-83673292

传真：010-83673191

电子信箱：zcgfzjb@zcgf.com.cn

公司网址：<http://www.zcgf.com.cn>

股票上市地：上海证券交易所

股票简称：中储股份

股票代码：600787

(二) 公司设立及历次股权变动情况

1、公司设立情况

中储股份原名“天津中储商贸股份有限公司”，系1996年经原国家体改委“体改生字[1996]147号”《关于设立天津中储商贸股份有限公司的批复》及中国证监会“证监发字（1996）378号”《关于天津中储商贸股份有限公司（筹）申请公开发行股票批复》批准，由中储总公司下属中国物资储运天津公司所属六家独立法人单位——天津中储南仓一库、天津中储南仓二库、天津中储南仓三库、天津

中储西站二库、天津中储新港物资公司和天津中储新港货运代理公司共同作为发起人，以其经评估的全部经营性净资产入股，以社会募集方式募集设立的股份有限公司。六家发起人全部净资产折股进入天津中储商贸股份有限公司形成的国有法人股，经原国家国有资产管理局“国资企发(1996)55号”文批准，由中储总公司持有，六家发起人法人资格注销。

1997年1月3日，中华会计师事务所出具“中华股验字(97)001号”《验资报告》，经中华会计师事务所审验，截至1996年12月24日，天津中储商贸股份有限公司已收到各股东投入资本124,343,335元，其中发起人投入的资本为50,203,335元，内部职工投入的资本为7,600,000元，向社会公众募集的资本为66,540,000元，投入的资本中包括股本51,630,000元，资本公积72,713,335元。

公司设立时股本结构如下表所示：

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
国有法人股	3,263.00	63.20%	中储总公司为唯一的国有法人股东
内部职工股	190.00	3.68%	—
流通A股	1,710.00	33.12%	—
合计	5,163.00	100.00%	—

2、历次股权变动情况

(1) 1997年6月派红股

1997年6月，公司实施了1996年度利润分配方案，即按总股本5,163万股为基数，向全体股东每10股派送1股红股。

送股方案实施后，公司总股本增至为5,679.30万股，股本结构如下：

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
国有法人股	3,589.30	63.20%	中储总公司为唯一的国有法人股东
内部职工股	209.00	3.68%	—
流通A股	1,881.00	33.12%	—
合计	5,679.30	100.00%	—

(2) 1997年7月内部职工股上市

1997年7月，中储股份内部职工股上市，公司总股本仍为5,679.30万股，

新的股本结构如下:

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
国有法人股	3,589.30	63.20%	中储总公司为唯一的国有法人股东
流通A股	2,090.00	36.80%	—
合计	5,679.30	100.00%	—

(3) 1998年4月派红股及公积金转增股本

中储股份1998年4月实施1997年度利润分配方案,以1997年末总股本5,679.30万股为基数,向全体股东每10股派送1股红股,并利用资本公积金每10股转增6股。

方案实施后,公司总股本增至9,654.81万股,新的股本结构如下:

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
国有法人股	6,101.81	63.20%	中储总公司为唯一的国有法人股东
流通A股	3,553.00	36.80%	—
合计	9,654.81	100.00%	—

(4) 1998年8月配股发行

1998年8月,经中国证监会《关于天津中储商贸股份有限公司申请配股的批复》(证监上字[1998]107号)批准,以1997年1月8日公司登记注册的股本总额5,163万股为配股基数,向全体股东每10股配售3股,配股价为6.3元/股。控股股东中储总公司以其所属中国物资储运上海沪西公司、沪南公司、江湾公司、大场公司经评估确认的净资产7,746.27万元足额认购其全部获配股票978.9万股,净资产折股后剩余1,579.20万元用本次现金配股所募资金予以收购,社会公众股股东获配股份570万股。1998年10月7日,天津津源会计师事务所为本次配股出具了“津源字(1998)第3号”《验资报告》。

本次配股实施完成后,公司总股本为11,203.71万股,股本结构如下:

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
国有法人股	7,080.71	63.20%	中储总公司为唯一的国有法人股东
流通A股	4,123.00	36.80%	—
合计	11,203.71	100.00%	—

(5) 1999年5月派红股及公积金转增股本

中储股份1999年5月实施1998年度利润分配方案,以1998年末总股本11,203.71万股为基数,向全体股东每10股派送2股,同时用资本公积金每10股转增5股。

方案实施后,公司总股本为19,046.307万股,股本结构如下:

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
国有法人股	12,037.207	63.20%	中储总公司为唯一的国有法人股东
流通A股	7,009.100	36.80%	—
合计	19,046.307	100.00%	—

(6) 2000年5月派红股及转增股本

2000年5月,公司实施1999年度利润分配方案,以1999年末总股本19,046.307万股为基数,向全体股东每10股派送4股,并利用公积金每10股转增1股。

方案实施后,公司总股本为28,569.4605万股,股本结构如下:

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
国有法人股	18,055.8105	63.20%	中储总公司为唯一的国有法人股东
流通A股	10,513.6500	36.80%	—
合计	28,569.4605	100.00%	—

(7) 2000年10月配股发行

2000年10月,经中国证监会《关于天津中储商贸股份有限公司申请配股的批复》(证监公司字[2000]159号)批准,以2000年10月30日公司登记注册的股本总额285,964,605股为基数,向全体股东每10股配售2股,每股配股价为11.70元,由于法人股股东放弃部分配股权,本次配售实际配售数量为2,464.31万股。其中:国有法人股股东中储总公司以其所属的无锡中储物资总公司、中国物资储运南京公司经评估确认的净资产4,232.67万元认购其中的361.58万股,其余部分予以放弃。社会公众股可获配2,102.73万元,社会公众股未被认购的部分由主承销商包销。2000年11月27日,天津津源会计师事务所为本次配股出具了津源会字(2000)第3-0224号《验资报告》。

本次配股实施完成后,公司总股本为31,033.7705万股,股本结构如下:

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
国有法人股	18,417.3905	59.35%	中储总公司为唯一的国有法人股东
流通A股	12,616.3800	40.65%	—
合计	31,033.7705	100.00%	—

(8) 2003年股权变动

2003年12月,中储股份国有法人股股东中储总公司因为中国华通物产集团公司提供借款担保承担连带保证责任,其所持有的中储股份1,210万股国有法人股被拍卖给北京融鑫创业投资顾问有限公司(以下简称“融鑫创业”)。融鑫创业为中储总公司的控股子公司,这部分股份的性质仍为国有法人股。新的股本结构如下:

股东类别	持股数量(万股)	持股比例
国有法人股	18,417.3905	59.35%
其中:中储总公司	17,207.3905	55.45%
融鑫创业	1,210.0000	3.90%
流通A股	12,616.3800	40.65%
合计	31,033.7705	100.00%

(9) 2004年10月转增股本

2004年10月,中储股份实施公积金转增方案,以总股本31,033.8891万股为基数每10股转增10股。

转增后公司总股本为62,067.7782万股,股本结构如下:

股东类别	持股数量(万股)	持股比例
国有法人股	36,834.7810	59.35%
其中:中储总公司	34,414.7810	55.45%
融鑫创业	2,420.0000	3.90%
流通A股	25,232.9972	40.65%
合计	62,067.7782	100.00%

(10) 2006年1月实施股权分置改革方案

2006年1月10日,经国务院国资委《关于中储发展股份有限公司股权分置改革有关问题的回复》(国资产权[2005]1510号)批准,并经公司股权分置改革

相关股东会议批准，中储股份股权分置改革方案实施，对价安排为流通股股东每 10 股获得股票 3.7 股。中储总公司承诺，法定限售期届满后，36 个月内不通过证券交易所挂牌交易出售本次股权分置改革后获得流通权的中储股份股票。融鑫创业所持股份全部用于对价支付，不再持有中储股份股票。

股权分置改革方案实施后，中储股份总股本不变，股本结构如下：

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
有限售条件流通股	27,498.5720	44.30%	中储总公司为唯一的有限售条件流通股股东，所持股份可上市流通时间为 2010 年 1 月 10 日
无限售条件流通股	34,569.2062	55.70%	—
合计	62,067.7782	100.00%	—

(11) 2007 年非公开发行股票

经中国证监会《关于核准中储股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]306 号)核准，并经中国证监会“证监公司字[2007]159 号”文豁免中储总公司要约收购义务，中储股份于 2007 年 10 月分两次完成非公开发行股票共 11,630 万股。

第一次是向控股股东中储总公司发行，发行价格为每股 4.80 元(即公司四届三次董事会非公开发行决议公告日前 20 个交易日股票均价的 100%)，中储总公司以仓储物流资产及部分现金认购本次非公开发行股票 7,000 万股；第二次是向其他机构投资者发行，采用竞价方式确定的发行价格为每股 8.60 元，新华人寿保险股份有限公司、海富通基金管理公司、Bill & Melinda Gates Foundation 等 8 家机构投资者以现金方式共计认购本次非公开发行股票 4,630 万股。

2007 年度非公开发行完成后，公司总股本为 73,697.7782 万股，股本结构如下：

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
有限售条件流通股	39,128.5720	53.09%	
其中：国有法人股	34,498.5720	46.81%	其中：274,985,720 股可上市流通日为 2010 年 1 月 10 日，7,000 万股可上市流通日为 2010 年 10 月 18 日。
一般法人股	4,630.0000	6.28%	可上市流通日为 2008 年 10 月 31 日

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
无限售条件流通股	34,569.2062	46.91%	—
合计	73,697.7782	100.00%	—

(12) 2009 年公司非公开发行股票情况

公司 2009 年非公开发行股票申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会于 2009 年 9 月 7 日审核有条件通过。于 2009 年 10 月 15 日获得中国证监会“证监许可〔2009〕1072 号”《关于核准中储发展股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准了公司非公开发行不超过 16,000 万股新股。最终采用竞价方式确定的发行价格为每股 8 元，发行对象为包括控股股东中储总公司在内的 8 名特定投资者，发行股票数量 10,312.5 万股。

2009 年非公开发行后，公司总股本为 84,010.28 万股。股本结构如下：

股东类别	持股数量(万股)	持股比例	备注
有限售条件流通股	44,811.07	53.34%	
其中：国有法人股	37,592.32	44.75%	其中：274,985,720 股可上市流通日为 2010 年 1 月 10 日，7,000 万股可上市流通日为 2010 年 10 月 18 日。
一般法人股	7,218.75	8.59%	可上市流通日为 2010 年 10 月 31 日
无限售条件流通股	39,199.21	46.66%	—
合计	84,010.28	100%	—

(13) 2011 年 10 月-12 月，中储总公司增持情况

2011 年 10 月 11 日至 2011 年 12 月 13 日，中储总公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 8,401,070 股，占公司总股本(840,102,782 股)的 1%。该期间增持后，中储总公司持有公司股份数量为 384,324,290 股，占公司总股本的 45.75%。

(三) 最近三年的控股权变动情况

中储总公司为本公司控股股东，中国诚通控股集团有限公司为本公司实际控制人，最近三年均未发生变化。

中储总公司最近三年持有中储股份的股份数量和比例变化情况如下：

项目	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
中储总公司持股数量(股)	384,324,290	375,923,220	375,923,220
中储总公司持股比例	45.75%	44.75%	44.75%

(四) 最近三年的重大资产重组情况

2009年9月,公司非公开发行股票经中国证监会审核并有条件通过。此次发行人民币普通股103,125,000股,发行对象为:中国物资储运总公司30,937,500股、东吴证券有限责任公司15,000,000股、浙江中大集团股份有限公司12,000,000股、天津信托有限责任公司11,000,000股、中信证券股份有限公司11,000,000股、丁坚10,000,000股、国联证券股份有限公司10,000,000股、南方基金管理有限公司3,187,500股。

此次非公开发行募集资金总额为81,254.98万元,主要用于天津、无锡、咸阳、廊坊等地新建物流设施、采购物流设备,完善物流基地建设和补充公司流动资金,加快了公司物流设施建设,增强了物流装备能力,完善了物流网络的布局,扩大了公司产能,增强了公司盈利能力,降低了公司财务费用。同时,提升了公司的综合竞争力和抗风险能力,保障了公司的长远健康发展。

除上述公司重大融资事项外,近三年没有其他的重大资产重组的情况。

二、公司主营业务发展情况及财务指标

(一) 公司主营业务情况

中储股份是国内A股市场上最大的仓储物流企业,拥有完善的物流资源和物流网络,形成覆盖全国,包括华北、华东、东北、西南、中原、西北等地区的物流基地。公司以物资经销和物流业务为主,既涉及传统的仓储配送、国内国际贸易、国际货运代理,还包括先进的质押监管融资、现货交易市场等领域。而传统的仓储业务也正向高附加值的消费品、冷链和期货交割库等业务品种延伸。形成了以钢材、有色金属等生产资料为核心的综合仓储物流与物资经销相结合的独特经营模式。

公司收入来源主要分为两大业务:一是物流业务,即以物流为主导的仓储、进出库、配送业务、国际货运代理、质押监管、集装;二是贸易业务,主要包括

钢材、铁矿石代理和自营业务。

本公司不具有与房地产开发相关资质，因此营业收入由物流与贸易收入构成，不包括商品房开发销售收入、房地产流通服务收入等收入。营业收入中只包含少量的房产出租收入。其中，本公司以 2004 年天津市对河东唐家口地区拆迁改造过程中被动取得的房产，出租给家得宝（天津）商业有限公司和天津华润万家生活超市有限公司；2007 年因下属子公司郑州恒科实业有限公司扩大经营后整体搬迁，以遗留下来的闲置房屋建筑物等配套设施，出租给北京太平洋博爱医疗管理顾问有限公司。上述两部分合计收入分别占本公司 2009 年、2010 年、2011 年营业收入的 0.08%、0.06%、0.05%。

上述两房产出租收入，一处是作为当地政府拆迁改造而取得的对价补偿，本公司为了盘活自有资产出租所得，另一处是由于下属企业整体搬迁，遗留下来部分闲置资产，本公司为了充分利用闲置资产和提高资产的整体使用效益出租所得。因此，两项出租收入是以提高整体资产利用率，利用闲置资产的经营所得，不属于房地产类营业收入。

公司最近三年合并报表的主营业务情况如下：

单位：万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
主营业务收入	2,340,789.02	1,912,838.77	1,399,591.21
其中：物流业务	260,805.47	227,436.07	156,662.20
贸易业务	2,079,983.54	1,685,402.70	1,242,929.00
主营业务成本	2,226,937.86	1,815,842.56	1,314,145.64
其中：物流业务	196,172.24	172,676.55	105,907.86
贸易业务	2,030,765.62	1,643,166.01	1,208,237.78
主营业务毛利率	4.86%	5.07%	5.62%
其中：物流业务毛利率	24.78%	24.08%	28.50%
贸易业务毛利率	2.37%	2.51%	2.74%

（二）公司主要财务数据及财务指标

本公司 2009 年、2010 年及 2011 年的财务报表已经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。2010 年本公司通过同一控制下企业合并收购了北京中储物流有限责任公司 100%股权和广州中储国际贸

易有限公司 89%股权，导致合并范围发生了变化。根据《企业会计准则 33 号——合并财务报表》的相关规定，对 2010 年合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的相关财务数据进行了追溯调整。最近三年简要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
资产总计	1,108,537.94	947,668.19	842,727.27
负债总计	680,326.31	533,353.68	425,725.27
所有者权益合计	428,211.63	414,314.51	417,002.00
归属于母公司所有者权益	423,085.25	408,722.59	412,111.97

2、合并利润表主要数据

单位：万元

年份	2011 年	2010 年	2009 年
营业收入	2,341,294.00	1,913,251.59	1,400,370.04
营业利润	51,163.63	37,118.89	19,905.21
利润总额	55,300.72	39,915.60	26,669.11
归属于母公司所有者的净利润	39,875.61	28,281.70	18,256.36
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润	29,185.68	24,651.90	13,221.37

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

年份	2011 年	2010 年	2009 年
经营活动产生的现金流量净额	-101,693.41	11,999.36	21,625.03
投资活动产生的现金流量净额	-39,629.21	-56,022.13	-32,313.23
筹资活动产生的现金流量净额	134,312.99	38,670.59	35,426.79
现金及现金等价物净增加额	-7,032.21	-5,354.69	24,738.28

4、主要财务指标

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
基本每股收益（元 / 股）	0.4747	0.3366	0.2477
稀释每股收益（元 / 股）	0.4747	0.3366	0.2477
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.3474	0.2934	0.1794

加权平均净资产收益率 (%)	9.5478	6.8863	5.8418
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.9882	6.0243	4.2309
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-1.2105	0.1428	0.2574
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	5.0361	4.8651	4.9058

三、公司控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东概况

企业名称:	中国物资储运总公司
企业性质:	全民所有制
注册地址:	北京市丰台区南四环西路 188 号 6 区 18 号楼
法定代表人:	韩铁林
注册资本:	人民币伍亿柒仟壹佰肆拾捌万元
营业范围:	许可经营项目: 普通货运、大型物件运输。 一般经营项目: 组织物资和商品的储存、加工; 国际货运代理: 金属材料、机电产品、化工原料及化工产品(不含危险化学品)、矿产品、焦炭、建材、机械设备、五金交电、文化体育用品、纺织品、服装、日用品、天然橡胶、木材、水泥、燃料、汽车的销售; 起重运输设备制造; 货场、房屋出租; 进出口业务; 为货主代办运货手续、代储、代购、代展、代销物资; 与上述业务有关的技术咨询、技术服务、信息咨询。

中储总公司始建于 1962 年, 原为国家经委仓库管理局, 曾先后隶属于物资部、国家计委物资局、国内贸易部、国内贸易局, 是计划经济时期国家为了统一调拨生产资料而在全国设立的以仓储业为主的大型国有物流企业, 是中国物资储运协会的会长单位。

目前, 中储总公司形成了优质、高效、便捷、周到的特色物流服务包括: 全过程的物流组织; 国际货运代理及进出口贸易; 现货交易及市场行情即时发布; 形式多样的物流配送(生产配送、销售配送、连锁店配送、加工配送), 已完成国家重点工程项目包括首都机场改扩建工程(设备及材料)、小浪底水利枢纽工程(工程机械)等。

截至 2011 年 9 月 30 日（未经审计），中储总公司合并报表总资产 1,368,139.40 万元、负债总额 787,381.50 万元、所有者权益 580,757.90 万元，2011 年 1-9 月营业收入 1,886,463.80 万元、利润总额 35,399.40 万元、净利润 25,851.90 万元。

（二）实际控制人概况

公司名称:	中国诚通控股集团有限公司
企业性质:	有限责任公司（国有独资）
注册地址:	北京市丰台区南四环西路 188 号 6 区 17 号楼
法定代表人:	马正武
注册资本:	人民币肆拾伍亿陆仟零壹拾陆万伍仟元整
营业范围:	许可经营项目：无。 一般经营项目：资产经营管理；受托管理；兼并收购；投资管理及咨询；物流服务；进出口业务；金属材料、机电产品、化工原料及化工产品（不含危险化学品）、黑色金属矿产品、有色金属材料及矿产品、焦炭、建材、天然橡胶、木材、水泥、汽车的销售；五金交化、纺织品、服装、日用品、文化体育用品的销售；林浆纸生产、开发及利用。

中国诚通控股集团有限公司原名中国诚通控股公司，根据国内贸易局内贸行二字(1998)第 189 号文批准，于 1998 年 1 月 22 日经国家工商行政管理总局核准正式成立。2005 年 11 月根据国务院国有资产监督管理委员会国资改革[2005]1462 号文《关于中国诚通控股公司改建为国有独资公司有关事项的批复》，获准改建为国有独资公司并更名“中国诚通控股集团有限公司”，2006 年 5 月办理工商变更登记手续，注册资本为 25.60 亿元。2010 年 9 月中国诚通以资本公积转增资本 20.00 亿元，变更后注册资本为 45.60 亿元。

中国诚通主营业务为：资产经营管理、综合物流服务、生产资料贸易、林浆纸生产、开发及利用、投资及咨询等。目前，拥有全国性仓储设施和运输网络及装备，在网络规模和操作规范上自成体系，现拥有货场、库房 1300 多万平方米，储运配送网点遍及全国各大城市和交通枢纽，并形成铁路、公路、水路、航空多式联运为一体的运输配送网络。

截至 2011 年 9 月 30 日(未经审计),中国诚通合并报表总资产 6,169,824.35 万元、负债总额 4,134,752.28 万元、所有者权益 2,035,072.06 万元,2011 年 1-9 月营业收入 4,875,985.59 万元、利润总额 58,290.98 万元、净利润 41,437.98 万元。

四、公司有关声明或承诺

(一) 本公司做出以下保证并声明:

“本公司及控股子公司遵守国家土地相关法律、法规及规范性文件,本次资产重组前 36 个月内不存在因用地违规问题被各级国土部门处罚的情形。”

(二) 关于不改变标的资产之上业务和资产的承诺

本公司拟以非公开发行股份的方式,购买控股股东中储总公司持有的 16 宗土地使用权,该 16 宗土地使用权之上的业务和资产系属于本公司所有,目前均从事物流相关业务。本公司作出以下承诺:

本次重组完成后,公司没有改变标的资产(16 宗土地)之上的业务或资产的计划。

(三) 关于解决目前上市公司占用土地和房屋瑕疵问题的承诺

由于历史遗留问题,中储发展股份有限公司(以下简称“公司”或“上市公司”或“中储股份”)目前占用的部分土地和房产存在一定的瑕疵,中国储运物资总公司作为控股股东与公司一同就解决相关瑕疵问题作出以下承诺:

1、土地租赁瑕疵问题

目前公司以租赁的方式占有控股股东中储总公司 298.74 万平方米土地使用权,共涉及 26 宗土地使用权(其中本次标的资产 16 宗土地使用权 145.77 万平方米,其余 10 宗土地使用权 152.97 万平方米)。其中,由于特殊的国企改革遗留问题,中储总公司以 10 宗国有划拨地(面积 152.97 万平方米)出租给上市公司存在瑕疵,占公司土地使用面积的 25.98%。

公司和中储总公司明确承诺将在本次资产重组完成后三年内,通过非公开发行或资产重组的方式将上述剩余 10 宗土地全部置入上市公司以解决土地租赁瑕疵的问题。

2、房产权证瑕疵问题

上述 26 宗土地地上资产及业务均已通过 2005 年公司购买资产和 2007 年公司非公开发行的方式置入上市公司，由于 26 宗土地未置入上市公司导致房地不合一，造成房产存在证载权利人（中储总公司）与实际所有人（中储股份）不一致的瑕疵和新建房产无法办理产权证书的瑕疵，此部分瑕疵房产面积总计 62.47 万平方米，占公司房产使用面积的 31.23%。其中本次标的资产 16 宗土地之上的需换证房产面积为 22.63 万平方米，无证房产面积为 9.23 万平方米，共计 31.86 万平方米，占公司房产使用面积的 15.93%；其他 10 宗土地之上的需换证房产面积为 22.96 万平方米，无证房产面积为 7.65 万平方米，共计 30.61 万平方米，占公司房产使用面积的 15.30%。

解决措施和期限：公司和中储总公司明确承诺在本次标的资产置入上市公司完成后一年内，将及时办理完成本次 16 宗土地之上相关房产的换证和补办新证工作，以解决相关房屋权证瑕疵等问题。

对于剩余 10 宗土地之上的房屋权证瑕疵问题，将在未来 10 宗土地置入上市公司后一年内，及时办理完成相关房产的换证和补办新证工作，以解决相关房屋权证瑕疵等问题。

第三节 交易对方情况

一、中储总公司基本情况

公司名称：中国物资储运总公司

企业性质：全民所有制

注册地：北京市丰台区南四环西路 188 号 6 区 18 号楼

主要办公地点：北京市丰台区南四环西路 188 号 6 区 18 号楼

法定代表人：韩铁林

注册资本：57,148 万元

企业法人营业执照注册号：100000000005413（4-1）

税务登记证号码：京税证字 110102100005415

经营范围：许可经营项目：普通货运、大型物件运输。一般经营项目：组织物资和商品的储存、加工；国际货运代理；金属材料、机电产品、化工原料及化工产品（不含危险化学品）、黑色金属矿产品、有色金属矿产品、焦炭、建材、机械设备、五金交电、文化体育用品、纺织品、服装、日用品、天然橡胶、木材、水泥、汽车的销售；起重运输设备制造；货场、房屋出租；进出口业务；为货主代办运货手续、代储、代购、代展、代销物资；与上述业务有关的技术咨询、技术服务、信息咨询。

二、中储总公司的历史沿革

中国物资储运总公司是始建于 1962 年，原为国家经委仓库管理局。当时根据中央[62]238 号文件精神和刘少奇关于全国生产资料仓库集中统一管理的批示，国家经委将 18 个部委的中转库实施统一管理，成立了国家物资总局仓库管理局，并在全国各大区设立了储运分公司。主要任务是为中央各部委当年生产准备物资的储运、运输、理化检验以及应急救灾服务，同时担任全国物资行业的基本建设任务和对全国储运行业的管理和指导。

1982 年，根据政企分开的原则，经国务院[82]国函字 144 号文件批准，更名为国家物资局储运总公司。1986 年在国家工商局登记注册，更名为中国物资

储运总公司，注册资本 57,148 万元。最近三年注册资本无变化。

三、中储总公司主要业务发展状况

中国物资储运总公司是具有 40 多年历史的专业物流企业，拥有国内最大的仓储占地、先进的物流设施、完善的服务功能和各类物流专业人才，是中国物资储运协会的会长单位。

目前，中国物资储运总公司形成了以分布在全国主要中心城市的大中型仓库为依托，以信息化为纽带，以现代物流技术为手段，为客户提供全过程物流解决方案、组织全国性及区域性仓储、运输、配送、多式联运、国际货代、物流设计、质押融资、现货市场、内外贸易、加工制造、科技开发、电子商务等综合物流服务。

中储总公司最近三年及一期合并的主营业务情况如下：

单位：万元

项 目	2011 年 1-9 月 (未经审计)	2010 年	2009 年	2008 年
营业收入	1,886,463.80	2,275,385.12	1,791,172.42	2,020,343.88
其中：主营业务收入	1,886,016.80	2,274,857.60	1,790,049.42	2,019,153.48
其他业务收入	447.00	527.52	1,123.00	1,190.40
营业成本	1,789,728.40	2,161,614.58	1,688,089.81	1,901,848.57
其中：主营业务成本	1,789,665.30	2,161,512.40	1,687,975.38	1,901,756.45
其他业务成本	63.10	102.18	114.43	92.12
毛利	96,735.40	113,770.54	103,082.61	118,495.31
毛利率	5.13%	5.00%	5.76%	5.87%

四、中储总公司最近三年及一期主要财务指标

本公司 2008 年、2009 年及 2010 年的财务报表已经利安达会计师事务所有限责任公司审计，2011 年 1-9 月份数据未经审计。最近三年及一期简要财务数据如下：

单位：万元

项目	2011年9月30日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总额	1,368,139.40	1,304,580.53	1,299,002.36	1,212,195.93
负债总额	787,381.50	735,923.50	726,357.80	735,179.28
所有者权益合计	580,757.90	568,657.03	572,644.56	477,016.65
归属母公司所有者权益	344,649.20	338,125.70	339,207.21	312,744.15
资产负债率	57.55%	56.41%	55.92%	60.65%
项目	2011年1-9月	2010年	2009年	2008年
营业收入	1,886,463.80	2,275,385.12	1,791,172.42	2,020,343.88
营业利润	34,745.10	36,758.89	24,356.82	24,679.00
利润总额	35,399.40	40,117.35	31,165.71	28,293.73
净利润	25,851.90	27,790.34	22,815.86	20,974.82
归属于母公司所有者的净利润	11,648.50	11,575.34	11,012.25	11,113.38
净资产收益率	4.50%	4.87%	4.35%	4.01%

五、中储总公司下属子公司情况

截至本报告书签署日，中储总公司共有下属企业12家，基本情况如下：

板块	公司名称	注册地	主营业务	注册资本(万元)	持股比例
物流业务	中储发展股份有限公司	天津市北辰经济开发区开发大厦	仓储运输、物资经销	84,010.27	45.75%
	中国物资储运总公司沈阳东站仓库	沈阳东大区东北大马路190号	仓储运输	640.53	100%
	中国物资储运武汉江北公司	武汉市二七路224号	仓储	705.52	100%
	中国物资储运总公司成都物流中心	四川省成都市高新区火车南站加工贸易区	仓储	308.00	100%
	中国物资储运总公司石家庄东三教仓库	胜利南大街通仓路26号	仓储运输	318.17	100%
	中国物资储运总公司太原平阳仓库	太原市平阳路368号	仓储运输	201.96	100%
	中国物资储运寿阳公司	山西省寿阳县朝阳镇闫家坪村	仓储运输	3,561.01	100%
	连云港中储物流中心	江苏省连云港	仓储运输	2,304.95	100%

		市新浦海连东路 147 汪号			
	中国物资储运榆次公司	山西省晋中市	仓储运输	613.00	100%
	青岛中储物流有限公司	胶州市北关后大王戈村西	仓储运输	1,000.00	100%
	中国物资储运广州公司	广州市永福路 36 号	货运代理	824.53	100%
	河北中储物流中心	石家庄市中华北大街 203 号	仓储运输	1,644.51	100%

六、中储总公司 2010 年的简要财务报表

(一) 简要资产负债表

单位：万元

项 目	2010 年 12 月 31 日	
	合并	母公司
流动资产	822,557.54	195,977.72
非流动资产	482,022.99	203,842.16
总资产	1,304,580.53	399,819.88
流动负债	669,512.66	189,122.52
非流动负债	66,410.84	391.17
总负债	735,923.50	189,513.69
所有者权益合计	568,657.03	210,306.19
归属于母公司所有者权益	338,125.70	210,306.19

(二) 简要利润表

单位：万元

项 目	2010 年度	
	合并	母公司
营业收入	2,275,385.12	328,858.40
营业利润	36,758.89	1,485.68
利润总额	40,117.35	3,977.85
净利润	27,790.34	2,406.90
归属于母公司所有者的净利润	11,575.34	2,406.90

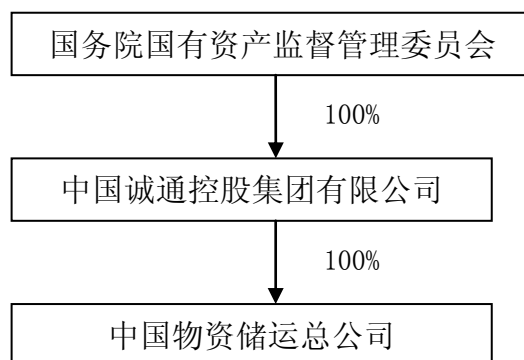
(三) 简要现金流量表

单位：万元

项 目	2010 年度	
	合并	母公司
经营活动产生的现金流量净额	24,694.51	4,571.72
投资活动产生的现金流量净额	-59,790.73	3,205.56
筹资活动产生的现金流量净额	6,926.01	-31,736.29
现金及现金等价物净增加额	-28,172.72	-23,959.01

七、中储总公司的产权结构和控制关系

截至本报告书签署日，中储总公司的股权结构图如下：



八、中储总公司与上市公司的关联关系情况说明

(一) 中储总公司与上市公司的关联关系

目前，中储总公司持有上市公司 384,324,290 股股份，股权占比为 45.75%，为公司控股股东，本次交易完成后，中储总公司将持有本公司 474,135,700 股股份，股权占比将上升至 50.99%，仍然为公司的控股股东。

(二) 中储总公司向上市公司推荐董事及高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，中储总公司推荐了两名人员在上市公司任职，具体情况如下：

姓名	在中储总公司担任的职务	在上市公司担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否在中储总公司领取报酬
韩铁林	总经理	董事长	2009年9月15日	至换届	是
周晓红	总会计师	监事会主席	2011年1月21日	至换届	是

本次交易完成后，中储总公司不再对上市公司推荐董事及高级管理人员。

九、中储总公司及其主要管理人员最近五年是否受到处罚及诉讼和仲裁情况说明

经核查和中储总公司及其董事、监事和高级管理人员声明，截至本报告书签署日，中储总公司及其董事、监事和高级管理人员最近五年内未受行政处罚、刑事处罚，不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁。

十、中储总公司有关声明和承诺

(一) 关于标的资产不存在违法违规的声明

中国物资储运总公司作为本次中储股份非公开发行股份购买资产暨关联交易之交易对方，就标的资产的合法合规情况，保证并作出以下声明：

“本次拟置入中储股份的 16 宗土地使用权，自本公司 2005 年起相继取得其国有出让土地使用权以来，遵守国家土地相关法律、法规及规范性文件，不存在违法违规的情形。”

(二) 关于转让西安市西新国用（2006 出）第 880 号和西未国用（2006 出）第 881 号两宗土地使用权或有事项的承诺

中国物资储运总公司拟以 16 宗土地使用权购买本次中储发展股份有限公司非公开发行的股份，其中西安市西新国用(2006 出)第 880 号和西未国用(2006 出)第 881 号两宗土地使用权证书上设置了政府优先购买权。中储总公司作为本次交易对方，针对上述情形作出以下承诺：

在本次非公开发行中，如果上述宗地最终因西安市政府行使优先购买权而无法办理土地使用权转让登记手续，本公司将以与该两宗土地使用权确定的经备案的评估值等额的现金购买相应的股份。

(三) 对于相关土地可能被收储给予上市公司差额补偿的承诺

中国物资储运总公司（以下简称“本公司”）拟以 16 宗土地使用权购买本次中储发展股份有限公司（以下简称“中储股份”）非公开发行的股份，其中

西安市西未国用(2008出)第718号宗地已被拟纳入西安市土地收购储备范围,西安市西新国用(2006出)第880号和西未国用(2006出)第881号两宗土地使用权证书上设置了政府优先购买权。如果在本次资产重组完成后上述土地被收储,可能出现政府的土地收储价格与本次评估值不一致的情况,对中储股份及中小股东利益可能会产生一定的影响。本公司作为本次交易对方,作出以下承诺:

本次资产重组完成后五年内,如果上述土地被政府收储,其土地收储价格低于本次土地评估价值,中储总公司愿将其差额补偿予上市公司,保证上市公司的利益不受损害。

(四) 关于如果标的资产存在欠缴土地出让金等相关税费的情况将予以补缴的承诺

中国物资储运总公司(以下简称“本公司”)在标的资产(16宗土地)由划拨地转为出让地的过程中,承担了土地出让金等各种相关税费的缴纳,不存在欠缴情况;如果存在续缴或追缴等其他情况,本公司承诺将作为责任承担方缴纳相关税费。

(五) 关于避免同业竞争和规范关联交易的承诺函

中储总公司作为中储股份本次交易的交易对方,为有效维护中储股份及其中小股东的合法权益,出具了《关于避免同业竞争和规范关联交易的承诺函》:

1、本次交易前,本公司直接对中储股份拥有控股权,是中储股份的控股股东,本次交易完成后,本公司仍为中储股份的控股股东,在本公司作为中储股份控股股东期间,本公司及所属控股子公司(包括本公司在本承诺书出具后设立的子公司)除与中储股份合资设立公司或共同建设项目且持股比例低于中储股份外,将不会在中国境内从事与中储股份业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动。

2、中储总公司与交易后的中储股份之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,中储总公司承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则,并依法签订协议,履行合法程序,按照有关法律、法规、规范性文件和公司章程等有关规定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中储股份和其他股东的合法权益。

3、中储总公司将继续严格遵守和按照《公司法》等法律法规以及中储股份《公司章程》的有关规定行使股东权利；在中储股份股东大会对有关涉及中储总公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；中储总公司承诺不以任何方式违法违规占用中储股份的资金、资产。

（六）关于避免同业竞争的补充承诺

对于中储总公司与上市公司可能构成的同业竞争问题，中储总公司提出以下解决措施并承诺：

1、本公司以上市公司作为物流业务整合及发展的唯一平台和主体，在本次资产重组完成后五年内，承诺按照国务院国资委关于鼓励国有控股公司整体上市的指导意见和证监会许可的方式（包括但不限于通过置入上市公司、转让给无关联第三方、转型、终止等方式）处理所属物流相关资产业务，以解决与上市公司可能存在的同业竞争问题。

2、本公司与上市公司实行差别化贸易策略，即目前及将来不会从事与上市公司相同或相近的贸易品种业务，并督促下属的全资子公司、控股子公司及实际控制的企业遵守本承诺。

（七）关于上市公司在完善股利分配政策时投赞成票的承诺

中国物资储运总公司作为中储发展股份有限公司（以下简称“上市公司”）的控股股东，将一如既往地支持和遵守上市公司《公司章程》中的股利分配政策，同意上市公司将在本次资产重组完成后，提出的对股利分配政策的补充修改意见：即增加“每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十”的条款，并承诺在将来召开的股东大会上对上述补充修正案投赞成票。

（八）关于解决目前上市公司占用土地和房屋瑕疵问题的承诺

内容请见“第二节 上市公司基本情况之四、公司有关声明或承诺（三）”

（九）对于标的资产可能出现的减值予以差额补齐的承诺

在本次资产重组完成后 10 年内，置入资产（16 宗土地）如果出现被政府收

储或再次转让，收储价格或转让价格低于置入资产本次评估值的情况，中储总公司承诺将在上述事实发生之日起一个月内以现金补齐差额。

第四节 交易标的情况

一、标的资产基本情况

本公司拟非公开发行股份，购买以 2011 年 2 月 28 日为评估基准日，中储总公司所拥有的西安 4 宗地、衡阳 5 宗地、武汉 1 宗地、洛阳 4 宗地、平顶山 2 宗地的国有出让土地使用权。截至评估基准日，上述 16 宗土地面积合计为 1,457,655.1 m²。各宗地基本情况如下：

序号	宗地名称		土地使用证号	宗地位置	用途	开发程度	剩余土地使用年限(年)	面积(平方米)
1	西安	兴工东路 83 号仓库	西新国用(2006 出)第 882 号	新城区兴工东路 83 号	仓储	七通一平	44.5	7,680.2
2		兴工东路 85 号仓库	西新国用(2006 出)第 880 号	新城区兴工东路 85 号	仓储	七通一平	44.5	35,173.5
3		西安分公司厂区	西未国用(2008 出)第 718 号	未央区东元路 7 号	仓储	七通一平	44.5	342,170.7
4		铁路专用线	西未国用(2006 出)第 881 号	未央区东元路 7 号	铁路	七通一平	44.5	39,689.5
5	衡阳	仓库 1	南国用(2011)第 A018 号	衡南县三塘镇环城南路 34 号	仓储	五通一平	44.5	166,451
6		仓库 2	南国用(2011)第 A020 号	衡南县三塘镇环城南路 34 号	仓储	五通一平	44.5	78,870.9
7		招待所	南国用(2011)第 A019 号	衡南县三塘镇环城南路 34 号	仓储	五通一平	44.5	147.2
8		工会楼	南国用(2011)第 A017 号	衡南县三塘镇环城南路 34 号	仓储	五通一平	44.5	337.8
9		门面	南国用(2011)第 A016 号	衡南县三塘镇环城南路 34 号	机关团体	五通一平	44.5	921.2
10	武汉	解放大道 2020 号	武国用(2011)第 304 号	江岸区解放大道 2020 号	工业	五通一平	50	309,549
11	洛阳	15 号地	洛市国用(2005)第 03044456	西工区道南路 41 号	仓储	六通一平	44.7	2,112.5
12		08 号地	洛市国用(2005)第 03044457	西工区道南路 41 号	仓储	六通一平	44.7	21,473.5
13		10 号地	洛市国用(2005)第 03044459	西工区道南路 41 号	仓储	六通一平	44.7	49,156.3

14		12号地	洛市国用(2005)第03044458	西工区道南路41号	仓储	六通一平	44.7	29.1
15	平顶山	平顶山仓库	平国用(2008)第SX005号	叶宝路三号院	工业仓储	五通一平	46.6	397,294.2
16		平顶山铁路用地	平国用(2008)第SX004号	叶宝路三号院	铁路	五通一平	46.6	6,598.5
合计								1,457,655.1

标的资产目前的用途如下表所示:

序号	土地使用证号	登记用途	目前用途
1	西新国用(2006出)第882号	仓储	存储五金机电
2	西新国用(2006出)第880号	仓储	仓储、运输配送市场
3	西未国用(2008出)第718号	仓储	存储钢材、纸品、橡胶等
4	西未国用(2006出)第881号	铁路	铁路专用线
5	南国用(2011)第A018号	仓储	存储钢材、磁泥、铁矿粉、焦炭等
6	南国用(2011)第A020号	仓储	存储钢材
7	南国用(2011)第A019号	仓储	办公
8	南国用(2011)第A017号	仓储	办公
9	南国用(2011)第A016号	机关团体	办公及出租
10	武国用(2011)第304号	工业	存储钢材、磁泥、矿粉、焦炭等; 钢材现货交易市场; 铁路专用线。
11	洛市国用(2005)第03044456	仓储	存储食用油、矿粉、塑料颗粒; 存放钢材。
12	洛市国用(2005)第03044457	仓储	存储食用油、矿粉、塑料颗粒; 存放钢材。
13	洛市国用(2005)第03044459	仓储	存储食用油、矿粉、塑料颗粒; 存放钢材。

14	洛市国用(2005)第03044458	仓储	存储食用油、矿粉、塑料颗粒;存放钢材。
15	平国用(2008)第SX005号	工业仓储	存储化肥、粮食、烟草、棉花等
16	平国用(2008)第SX004号	铁路	铁路专用线

从上表可以看出,标的资产目前主要用于存储钢材、磁泥、矿粉、焦炭、食用油、烟草、棉花、纸品、橡胶等生产生活资料;或建设仓库配套的办公楼用于办公,或建设铁路专用线。标的资产的登记用途和目前实际用途相符。鉴于本次资产重组的目的是为提高上市公司资产完整性,解决地上资产的权利人(中储股份)和土地资产权属人(中储总公司)不合一的问题。本次重组完成后,除标的资产使用权人由“中储总公司”变更为“中储股份”外,本公司没有对标的资产土地用途进行变更的计划,将继续维持标的资产目前状态不变;公司已承诺没有改变标的资产(16宗土地)之上的业务或资产的计划。标的资产当地相关政府部门目前也没有对总体土地利用规划或城市规划进行改变或调整的公示。

根据《土地管理法》等相关法律法规,出让土地使用权人不得随意改变土地用途,出让土地使用权人若改变土地用途,需首先向土地行政主管部门申请对其土地进行收储,然后重新履行土地的“招、拍、挂”程序。

如果政府对标的资产相关土地进行收储,以改变其土地用途,需要确定好具体收储范围、收储条件、方式、期限、后续搬迁补偿等事项,经与本公司进行协商一致后,本公司将以取得的土地补偿款和相关的拆迁补偿费择地对仓储物流设施等进行重建,继续从事仓储物流等相关业务。

二、标的资产的权属状况

本次交易涉及的标的资产为中储总公司拥有的西安4宗地、衡阳5宗地、武汉1宗地、洛阳4宗地、平顶山2宗地的国有出让土地使用权,中储总公司均以出让方式取得了上述16宗地的土地使用权证,标的资产权属清晰,且上述土地之上没有设置抵押、质押等任何担保权益,也不存在可能导致上述资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制或者禁止转让的情形。

标的资产中除西安市涉及3宗土地使用权外,其他13宗土地使用权均没有限制或者禁止转让的情形。

对于“西新国用(2006出)第880号和西未国用(2006出)第881号”两宗土地存在“该宗地如改变用途或转让土地使用权时,市人民政府有权优先收购”权利设置的情况和“西未国用(2008出)第718号”一宗土地已被纳入西安市土地收购储备范围的情况,2012年2月17日,西安市国土资源局针对上述情况出具的《复函》称:“上述土地存在政府优先购买权的设置和土地已拟被纳入政府收储范围的事项不会对本次资产重组方案产生影响,及时办理本次资产重组涉及的土地相关事宜”,因此对本次资产重组不会构成障碍。

三、存在权利限制的3宗土地被收储或优先购买时对上市公司生产经营的影响及解决措施

存在权利限制的3宗土地分别属于目前中储股份西安分公司和西安东兴分公司租赁使用的土地,两家分公司占地面积42.47万平米,库房及货场10.03万平米,2011年主营业务收入合计85,325.80万元,占公司主营业务收入的2,340,789.02万元的3.65%,从两家分公司仓储能力和每年产生的业务收入占比来看,对上市公司的影响较小。如果上述3宗土地被收储或优先购买,上市公司可能将面临因地上资产搬迁和择地重建等带来的问题。

参照历次处理类似土地收储的案例,公司将采取以下措施解决:

1、首先,公司会与当地相关政府部门就拆迁补偿(包括土地和地上资产的补偿款和拆迁对公司经营损失的补偿款)等一系列问题进行协商沟通,协商一致后签订《拆迁补偿协议》;

2、其次,在新建物流设施建成并达到正常经营条件之前,继续在现有占地开展仓储及物流经营活动,维持公司正常经营活动不受影响;

3、最后,在整体搬迁过程中尽量做到对公司造成的损失降到最低;

4、中储总公司对此做出承诺:本次资产重组完成后五年内,如果上述三宗土地被政府收储或优先购买,其土地收储价格低于本次土地评估价值,中储总公司愿将其差额补偿予上市公司,保证上市公司的利益不受损害。

四、标的资产评估情况

中水致远资产评估有限公司本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对西安、衡阳、武汉、洛阳、平顶山五市 16 项国有出让土地使用权分别采用了市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法和收益还原法的评估方法对其进行了评估。

在评估基准日 2011 年 2 月 28 日持续经营前提下，标的资产账面总额为 19,716.48 万元，评估价值总额为 89,811.41 万元，评估增值 70,094.93 万元，增值率为 355.51%。16 宗土地使用权评估具体情况如下：

序号	宗地名称	土地使用证号	面积 (平方米)	账面值 (万元)	评估值 (万元)	增值额 (万元)	增值率	
1	西安	兴工东路 83 号 仓库	西新国用 (2006 出)第 882 号	7,680.2	158.53	546.06	387.53	244.44%
2		兴工东路 85 号 仓库	西新国用 (2006 出)第 880 号	35,173.5	726.05	2,553.60	1,827.55	251.71%
3		西安分 公司厂 区	西未国用 (2008 出)第 718 号	342,170.7	6,800.19	23,438.69	16,638.50	244.68%
4		铁路专 用线	西未国用 (2006 出)第 881 号	39,689.5	755.38	2,659.20	1,903.82	252.04%
5	衡阳	仓库 1	南国用(2011) 第 A018 号	166,451	1,384.18	3,029.41	1,645.23	118.86%
6		仓库 2	南国用(2011) 第 A020 号	78,870.9	627.18	1,435.45	808.27	128.87%
7		招待所	南国用(2011) 第 A019 号	147.2	0.83	2.61	1.78	215.13%
8		工会楼	南国用(2011) 第 A017 号	337.8	3.41	5.98	2.57	75.34%
9		门面	南国用(2011) 第 A016 号	921.2	6.88	73.42	66.54	967.46%
10	武汉	解放大 道 2020 号	武国用(2011) 第 304 号	309,549	2,573.56	37,826.89	35,253.33	1,369.83%
11	洛阳	15 号地	洛市国用 (2005)第 03044456	2,112.5	54.20	110.70	56.50	104.23%
12		08 号地	洛市国用 (2005)第 03044457	21,473.5	550.97	1,125.21	574.24	104.22%

13		10号地	洛市国用(2005)第03044459	49,156.3	1,261.25	2,575.79	1,314.54	104.22%
14		12号地	洛市国用(2005)第03044458	29.1	0.75	1.52	0.77	103.58%
15	平顶山	平顶山仓库	平国用(2008)第SX005号	397,294.2	4,737.71	14,183.40	9,445.69	199.37%
16		平顶山铁路用地	平国用(2008)第SX004号	6,598.5	75.43	243.48	168.05	222.81%
合计				1,457,655.1	19,716.48	89,811.41	70,094.93	355.51%

*注：解放大道2020号宗地在评估基准日时的账面值不包含2011年5月补缴的土地出让金及相关税金6,564.11万元，如果加算出让金及相关税金，武汉解放大道2020号宗地实际账面值为9,137.67万元。

评估增值的主要原因如下：

1、其中，武汉解放大道2020号宗地评估增值35,253.33万元，增值率高达1,369.83%的原因为：该宗地在评估基准日时为国有划拨地，当时正在办理土地出让手续，故在评估基准日时点的该宗划拨地土固定资产账面值为2,573.56万元，其并不包括于2011年5月补缴的土地出让金及相关税金6,564.11万元。如果加算出让金及相关税金，武汉解放大道2020号宗地实际账面值为9,137.67万元，评估增值为28,689.22万元，增值率为313.97%。因此，如果考虑武汉解放大道2020号宗地的出让金及相关税金的补缴，上述标的资产实际账面总额为26,280.59万元，评估增值63,530.82万元，增值率为241.74%。

2、2005年-2011年，中储总公司在对上述16宗土地使用权由划拨地转变为出让地过程中，按照各地土地主管部门相关规定，实际补缴的土地出让金只占当时出让地价的20%-30%，而且当时的地价水平也与目前地价水平存在较大差异，因此取得出让土地使用权的成本较低，导致评估增值较大。

五、本次交易未将公司所租赁中储总公司全部土地置入上市公司的原因

目前公司以租赁的方式占有中储总公司298.74万平方米的土地（26宗土地），本次交易只将其中的145.77万平米的16宗土地使用权（本次标的资产）置入上市公司，剩余10宗土地未置入上市公司。本次交易未将全部土地置入上市公司的原因如下：

(一) 公司盈利指标的考虑

土地使用权作为特殊的无形资产,其本身不属于独立的经营性资产或独立构成一项业务,因而不能直接产生收益,同时,考虑到土地使用权本身具有的价值很大,如果 298.74 万平方米的土地使用权一次性的直接置入上市公司,每年就将新增无形资产摊销数千万,在不直接产生或者短期内无法快速产生收益的情况下,将影响公司的净利润、每股收益、净资产收益率,使相关盈利性指标出现较大幅度下降。按照公司 2011 年备考财务报表,归属于母公司净利润将由 39,875.61 万元减少至 38,851.79 万元,减幅为 2.57%,净资产收益率也将由 9.5478%下降 1.8 个百分点,每股收益将由 0.4747 元减少至 0.4178 元,造成公司经营业绩的异常波动,影响公司稳定健康的有序发展。

(二) 其中 10 宗土地的性质为国有划拨地

目前公司向中储总公司通过租赁方式使用的其余 10 宗土地(面积 152.97 万平米),其性质为国有划拨地。因此,上述 10 宗土地在办理完毕土地出让手续之前,不能置入上市公司。但上市公司已明确将在本次资产重组完成后三年内,在充分考虑公司盈利水平承受能力情况下通过资产重组或是定向增发的方式适时地、逐步地将剩余租赁控股股东中储总公司的土地最终全部置入上市公司。

综上,鉴于目前国际和国内经济走势尚不稳定,考虑到公司目前的经营压力和其中 10 宗土地目前的现状,不可能一次性将全部土地资产置入上市公司,公司明确将适时地、逐步地将剩余租赁控股股东中储总公司的土地最终全部置入上市公司。

第五节 本次非公开发行股份情况

一、本次发行的基本情况

(一) 发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。

(二) 发行方式

本次发行采取向特定对象非公开发行的方式。

(三) 发行对象和认购方式

本次发行股份的发行对象为中储总公司。

认购方式:中储总公司以截至评估基准日所拥有的西安4宗地、衡阳5宗地、武汉1宗地、洛阳4宗地、平顶山2宗地的土地使用权认购本次非公开发行的股份。

(四) 发行股份购买资产的交易价格及定价依据

标的资产的交易价格为89,811.41万元。

定价依据:以2011年2月28日为评估基准日,经有相关评估资质的评估机构评估的、国务院国资委备案的评估备案值为准。

中水资产评估有限公司对标的资产进行评估并出具了“中水评报字[2011]第082号”《资产评估报告》,已于2011年7月25日,由国务院国资委备案,备案编号为20110072。根据备案表,截至评估基准日,标的资产评估备案值为89,811.41万元。交易双方据此协商确定标的资产的交易价格为89,811.41万元。

鉴于标的资产定价所依据的资产评估报告书以2011年2月28日为评估基准日,至今已超过一年的有效期限,中储总公司再次聘请中水资产评估有限公司(现更名为“中水致远资产评估有限公司”)以2011年11月30日为基准日对本次重组的标的资产价值进行了重新评估,评估结果为89,909.22万元,比2011年2月28日为评估基准日的评估价值89,811.41万元增加97.81万元,标的资产未出现评估减值的情况。为了保护上市公司中小股东的利益,公司仍以2011年2

月 28 日为评估基准日的评估价值 89,811.41 万元为准。

(五) 发行价格及定价依据

定价依据：为定价基准日（即中储股份第五届二十六次董事会决议公告日）前二十个交易日中储股份 A 股股票均价，即 10.14 元/股。在定价基准日至发行日期间，若本公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将进行相应调整。

鉴于 2011 年 4 月 20 日，公司召开的 2010 年度股东大会审议并通过了每 10 股派 0.4 元(含税)的利润分配方案，本次股票发行价格调整为 10.1 元/股；2012 年 4 月 24 日，公司召开的 2011 年度股东大会审议并通过了每 10 股派 1 元(含税)的利润分配方案，导致最终本次非公开发行股票的每股价格由 10.1 元/股调整为 10 元/股。

(六) 发行数量

根据标的资产交易价格和股票发行价格，本次发行的股份数量为 89,811,410 股，占发行后总股本的比例为 9.66%。

(七) 锁定期安排

中储总公司承诺本次认购的股份自本次发行结束之日起三十六个月内不得上市交易或转让。

(八) 拟上市的证券交易所

上海证券交易所。

(九) 本次发行股份决议的有效期限

本次非公开发行股份决议的有效期限为本次发行方案经股东大会审议通过之日起十二个月。

二、本次发行前后公司主要财务数据对比

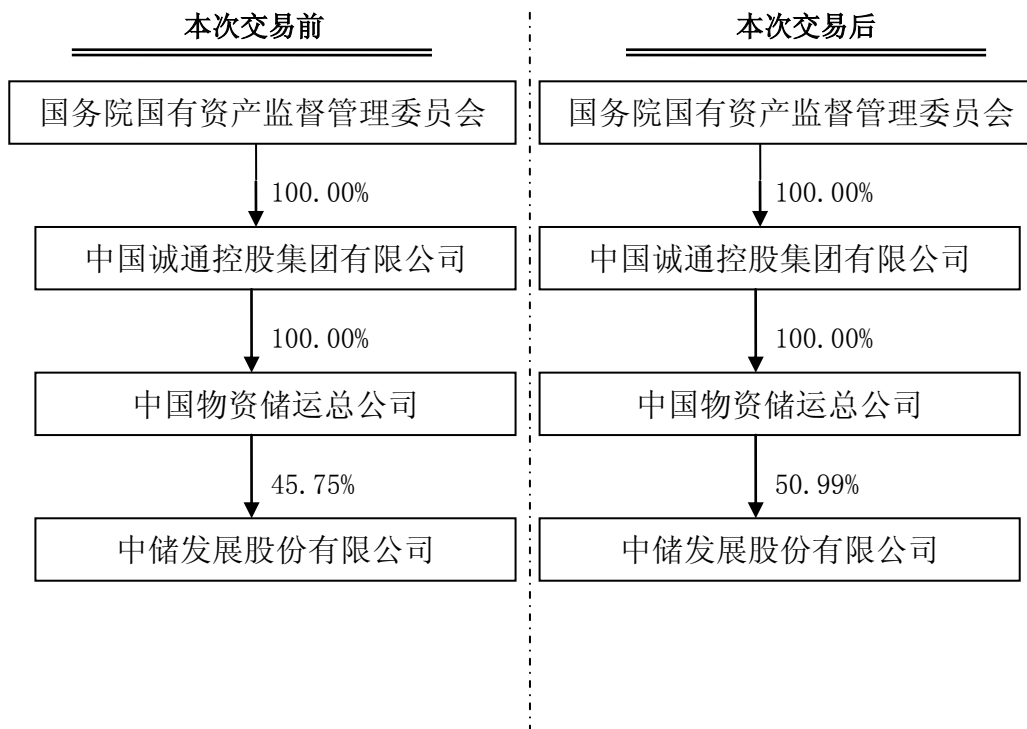
根据中瑞岳华出具的本公司 2010 年度和 2011 年度审计报告财务数据和本次重组后的备考财务数据，本次发行前后公司主要财务数据比较如下：

项目	发行前 (2010年)	发行后(2010 年备考)	增幅	发行前(2011 年)	发行后(2011 年备考)	增幅
资产总额(万元)	936,022.10	1,024,809.70	9.49%	1,108,537.94	1,196,301.72	7.92%
归属母公司所有者权益合计(万元)	407,239.08	496,026.68	22.80%	423,085.25	510,849.03	20.74%
归属于母公司所有者的净利润(万元)	27,772.68	26,748.86	-3.69%	39,875.61	38,851.79	-2.57%
资产负债率	55.98%	51.13%	-8.66%	61.37%	56.87%	-7.33%
每股收益(元/股)	0.3306	0.2879	-12.92%	0.4747	0.4182	-11.90%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.8475	5.3392	10.14%	5.0361	5.4988	9.19%

三、本次发行后公司股权结构变化情况

截至本报告书签署日，中储股份总股本为 84,010.28 万股，本次新发行 8,981.14 万股，发行后总股本为 92,991.42 万股。

截至本报告书签署日，中储总公司持有上市公司 384,324,290 股股份，持股比例 45.75%；本次发行完成后，中储总公司将持有上市公司 474,135,700 股股份，持股比例变为 50.99%，仍为上市公司控股股东。中国诚通控股集团有限公司仍然将间接控制上市公司 50.99%的股权，实际控制人地位不变。本次交易前后上述产权的控制关系对比图如下：



第六节 本次交易合同的主要内容

一、合同主体和签订时间

2011年4月6日,公司与中储总公司在北京签署了《非公开发行股份购买资产协议》。

二、《非公开发行股份购买资产协议》主要内容

(一) 交易标的

本公司拟向中国物资储运总公司非公开发行股份购买的标的资产为,以2011年2月28日为评估基准日的中储总公司持有的西安4宗地、衡阳5宗地、武汉1宗地、洛阳4宗地、平顶山2宗地。

鉴于西安市西未国用(2008出)第718号宗地已被纳入西安市土地储备中心灞灞分中心拟收储范围,若本次非公开发行股票实施时,因前述收储事宜对该宗土地权属转移形成实质性障碍,中储总公司承诺将以与其土地评估价值等额现金认购相应股份。

(二) 交易价格

1、标的资产的交易价格以有法定资质的资产评估机构评估并经国务院国有资产监督管理委员会备案的资产评估价值作为唯一定价依据,评估基准日为2011年2月28日。

2、本次非公开发行股票的价格为首次董事会决议公告日(2011年4月7日)前二十个交易日的股票均价,即每股人民币10.14元。本次发行股份总数不超过9000万股,实际发行股数将视中储总公司用以认购本次非公开发行股票的土地资产经备案的资产评估价值总额确定。

3、本次发行定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行的发行价格和发行股数将作相应调整。

(三) 限售期

中储总公司认购的本次非公开发行的股票,自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让。

(四) 支付方式

上市公司以非公开发行股份为支付对价，购买中储总公司的标的资产。

(五) 声明、保证和承诺

1、中储总公司及其董事、监事、高级管理人员五年内无违法违规行为。

上市公司最近三年无重大违法行为，亦无足以妨碍或影响本次非公开发行的重大诉讼、仲裁、行政处罚及或有负债事项。

2、中储总公司在本协议生效后严格按照本协议约定履行本协议项下的义务。

3、协议双方保证合法设立且有效存续的企业法人，具有签署及履行本协议项下义务的合法主体资格，并已取得现阶段所必须的授权或批准，本协议系双方真实的意思表示。

4、协议双方保证签署及履行本协议不会导致双方违反有关法律、法规、规范性文件以及双方的《公司章程》，也不存在与对方既往已签订的协议或已经向其他第三方所作出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形。

5、双方将按照有关法律、法规及规范性文件的规定，与对方共同妥善处理本协议签署及履行过程中的任何未尽事宜。

(六) 保密

双方均应对因本次交易相互了解之有关双方的商业秘密及其他文档资料采取严格的保密措施；除履行法定的信息披露义务及本次发行聘请的已作出保密承诺的中介机构调查外，未经对方许可，本协议任何一方不得向任何其他方透露。

(七) 违约责任

1、由于一方违约造成本协议不能履行或不能完全履行，违约方应承担违约责任。违约方应当根据守约方要求继续履行本协议约定的义务或及时采取补救措施以保证本协议继续履行或向守约方支付因其履行本协议而产生的一切及全部费用作为赔偿金。

2、本协议双方均有违约，则根据本协议双方的过错程度，由本协议双方分别承担相应的违约责任。

(八) 本协议的生效条件

协议经交易双方加盖公章并由其各自法定代表人或其授权代表签字于本协议文首载明的日期成立，于下列条件全部成就后生效：

1、中储总公司之有权机关批准按照本协议约定的条款和条件以其拥有的本协议第一条载明的土地资产认购中储股份本次非公开发行之股票；

2、中储股份董事会和股东大会批准本次非公开发行股票方案及按照本协议约定的条款和条件将本次非公开发行股票全数购买中储总公司拥有的本协议第一条载明的土地资产；

3、国务院国资委批准中储总公司以本协议第一条载明的土地资产认购中储股份本次非公开发行股票之方案，且该等土地资产的资产评估结果已获国务院国资委备案；

4、中国证监会核准中储股份本次非公开发行股票事宜。

5、本次交易触发要约收购义务。中储股份股东大会同意中储总公司作为本次所发行股份的认购方免于以要约方式收购中储股份，并且由中国证监会豁免资产出售方要约收购中储股份的义务。

上述条件成就后，以最后一个条件成就日为本协议生效日。

(九) 其他

双方于2009年3月19日签订的涉及到本次交易标的的《土地租赁合同》将于本次交易完成之日的前一个月的最后一日解除。

第七节 本次交易的合规性分析

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《重组办法》以及《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律法规的规定,经逐条比照《重组办法》第二章第十条和第五章第四十一条规定,本次交易合规性情况说明如下:

一、本次交易符合《重组办法》第十条的规定

(一) 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

2006年12月,国务院国资委发布《关于推进国有资本调整和国有企业重组的指导意见》(国办发[2006]97号),明确提出:“大力推进改制上市,提高上市公司质量。积极支持资产或主营业务资产优良的企业实现整体上市,鼓励已经上市的国有控股公司通过增资扩股、收购资产等方式,把主营业务资产全部注入上市公司。”本次交易拟注入的资产是公司控股股东中储总公司名下拥有的西安4宗地、衡阳5宗地、武汉1宗地、洛阳4宗地、平顶山2宗地的土地使用权,目的是将控股股东优质的土地资源注入上市公司,同时有利于提高上市公司资产的完整性,符合国家有关产业政策。

拟注入上市公司标的资产遵从国家环境保护、土地管理等相关政策,不存在违反环境保护、土地管理等相关法规的规定的情形。本次交易前后也不存在形成行业垄断的情形。

因此,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。

(二) 不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易完成后,中储股份总股本增加至92,991.42万股,其中中储总公司持股比例为50.99%,社会公众股比例超过10%。中储股份的股本总额和股权分布仍然符合上市条件,不存在依据《证券法》、《上市规则》应暂停或终止上市的其他情形。

因此，本次交易不会导致上市公司出现不符合股票上市条件的情形。

(三) 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

本次标的资产的价格依据具有证券从业资质的评估机构中水资产评估有限公司（现更名为“中水致远资产评估有限公司”）出具的，并经国务院国资委备案的中水评报字[2011]第 082 号《资产评估报告》确定的资产评估价值为准，评估基准日为 2011 年 2 月 28 日。中水致远资产评估有限公司及经办评估师与本次交易的标的资产、交易对方以及本公司均没有现实及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则，上述评估经本公司独立董事审核。本公司独立董事认为：

1、中水资产评估有限公司具有证券从业资质，能够胜任本次资产重组相关的工作。

2、本次评估机构的选聘程序规范，评估机构及经办资产评估师与本次交易的标的资产、资产出售方以及本公司均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性。

3、中水资产评估有限公司根据地价评估技术规程及土地资产的具体情况，有针对性地对西安、衡阳、武汉、洛阳、平顶山五市 16 宗土地使用权分别采用了基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、成本逼近法对其进行了评估。各宗土地评估定价最终均以相应适宜的两种方法测算结果的平均值作为本次评估的最终结果。符合土地评估基本原则和证监会有关规定。

4、本次评估的假设前提合理，重要评估参数取值合理，评估结论符合客观、公正、独立、科学的原则，不会损害公司及其股东、特别是中小股东的利益。符合作为本次交易定价的重要参考依据。

本次交易标的资产的交易价格以具有相关资质的评估机构出具的、经国务院国资委备案的、并经公司独立董事审核后的资产评估报告确定的评估值为准。股票具体发行价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价，即 10.14 元/股，但经 2011 年 6 月 14 日上市公司 10 股派 0.4 元后，股票发行价格调整为 10.1 元/股。

鉴于 2012 年 4 月 24 日，公司召开的 2011 年度股东大会审议并通过了每 10 股派 1 元(含税)的利润分配方案。本次非公开发行股票的每股价格调整为 10 元/

股，符合《重组办法》等相关法规的规定。

本次交易标的资产定价公允，关联董事在董事会相关议案表决时进行了回避，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）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，相关债权债务处理合法

1、本次交易涉及的标的资产为中储总公司拥有的西安 4 宗地、衡阳 5 宗地、武汉 1 宗地、洛阳 4 宗地、平顶山 2 宗地的土地使用权，中储总公司均以出让方式取得了上述宗地的土地使用权证，及时足额缴纳了土地出让金等各种相关税费，不存在欠缴情况，如果存在续缴或追缴等其他情况，本次交易对方中储总公司承诺将作为责任承担方缴纳相关税费。标的资产权属清晰，且上述土地之上没有设置抵押、质押等任何担保权益，也不存在可能导致上述资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制或者禁止转让的情形。

2、标的资产中除西安市涉及 3 宗土地使用权外，其他 13 宗土地使用权均没有限制或者禁止转让的情形。

对于“西新国用（2006 出）第 880 号和西未国用（2006 出）第 881 号”两宗土地存在“该宗地如改变用途或转让土地使用权时，市人民政府有权优先收购”权利设置的情况和“西未国用（2008 出）第 718 号”一宗土地已被纳入西安市土地收购储备范围的情况，2012 年 2 月 17 日，西安市国土资源局针对上述情况出具的《复函》称：“上述土地存在政府优先购买权的设置和土地已拟被纳入政府收储范围的事项不会对本次资产重组方案产生影响，及时办理本次资产重组涉及的土地相关事宜”，因此对本次资产重组不会构成障碍。

3、土地用途标注为机关团体用地的 1 宗土地，面积为 921.2 平米，土地性质为国有出让地，根据相关土地管理的法律法规，中储总公司作为土地使用权人可以对其进行合法转让、出租、抵押等行为，因此，将其转让予上市公司不存在法律障碍。

4、目前，公司向控股股东中储总公司以土地租赁的方式使用标的资产，根据公司与中储总公司 2011 年 4 月 6 日签订的《非公开发行股份购买资产协议》的有关条款和约定，标的资产的租约将于本次发行完成之日的前一个月的最后一日解除。除此之外，本次重组不涉及其他债权债务和权利义务的处置。

因此,本次交易所涉及的标的资产权属清晰,资产的过户或者转移不存在实质法律风险,而且不涉及相关债权和债务的处理。

(五) 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

本次交易之前,交易标的16宗土地的产权归属于中储总公司名下,宗地之上的房屋及其它资产归属于上市公司,因此造成了上市公司房地不合一的问题。本次交易完成后,上述宗地将通过非公开发行股份购买资产的形式全部置入上市公司,从而解决房地分离的历史遗留问题,从而增强和提高了上市公司资产的完整性。有利于上市公司进一步在上述土地上追加固定投资,扩展业务,提高和增强公司的持续经营能力。

本次交易不会造成上市公司收购完成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

本次交易完成后,中储总公司将其名下16宗土地全部注入上市公司,增强和提高了上市公司资产的完整性,进而有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立,符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

(七) 有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前,本公司已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会相关要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则,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,本公司将在目前已建立的法人治理结构上继续有效规范运作,保持并继续完善健全有效的法人治理结构。

综上所述,本次交易符合《重组办法》第十条的规定。

二、本次交易符合《重组办法》第四十一条的规定

(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

本次交易前,标的资产16宗地之上的业务与资产均属于中储股份。但由于历史遗留问题,16宗土地的使用权仍还属于中储总公司,造成了房地不合一的

问题。本次交易完成后，解决了中储股份长期房地分离的问题，增强了中储股份资产的完整性；同时提高了其资产的独立性，降低了依赖于控股股东的控制，为公司以后利用土地扩大经营规模扫清了障碍，有利于公司的进一步发展壮大。

按照中储股份 2011 年备考财务数据，本次交易完成后，中储股份的总资产和所有者权益将相应增加。其中，资产总额由 1,108,537.94 万元增加至 1,196,301.72 万元，增幅达 7.92%；归属母公司所有者权益由 423,085.25 万元增加至 510,849.03 万元，增幅达 20.74%。交易后公司的资产规模和资本实力显著增加，有助于改善资产负债结构，增强公司规模实力和抗风险能力。

本次发行完成后公司资产负债率将由 61.37%下降至 56.87%，减幅达 7.33%，公司的偿债能力指标得到提升，有利于公司进行债务融资。

(二) 有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争

本次交易后，上述 16 宗地全部注入上市公司，成为上市公司的资产，解决了中储股份长期房地不合一的历史遗留问题，增强和提高了上市公司资产的完整性。2009 年-2011 年，中储股份与中储总公司对于标的资产的关联土地租赁费用每年都是 544.65 万元，本次交易完成后，中储股份每年对中储总公司的土地租赁费用将减少 544.65 万元。因此，上市公司与中储总公司之间的上述关联租赁交易将大幅减少，潜在的同业竞争情况将会消除，有利于保持上市公司的独立性。同时，本次交易将使得公司的现金流更加充裕，从而有能力扩展业务，稳健发展；有利于提升上市公司价值，维护上市公司股东利益。

(三) 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无保留意见审计报告

中储股份最近一年的财务会计报告经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 上市公司发行股份所购买的资产，应当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。

1、本次交易涉及的标的资产为中储总公司拥有的西安 4 宗地、衡阳 5 宗地、武汉 1 宗地、洛阳 4 宗地、平顶山 2 宗地的土地使用权，中储总公司均以出让方式取得了上述宗地的土地使用权证，及时足额缴纳了土地出让金等各种相关税

费,不存在欠缴情况,如果存在续缴或追缴等其他情况,交易对方中储总公司承诺将作为责任承担方缴纳相关税费。标的资产权属清晰,且上述土地之上没有设置抵押、质押等任何担保权益,也不存在可能导致上述资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制或者禁止转让的情形。

2、标的资产中除西安市涉及3宗土地使用权外,其他13宗土地使用权均没有限制或者禁止转让的情形。

对于“西新国用(2006出)第880号和西未国用(2006出)第881号”两宗土地存在“该宗地如改变用途或转让土地使用权时,市人民政府有权优先收购”权利设置的情况和“西未国用(2008出)第718号”一宗土地已被纳入西安市土地收购储备范围的情况,2012年2月17日,西安市国土资源局针对上述情况出具的《复函》称:“上述土地存在政府优先购买权的设置和土地已拟被纳入政府收储范围的事项不会对本次资产重组方案产生影响,及时办理本次资产重组涉及的土地相关事宜”,因此对本次资产重组不会构成障碍。

3、土地用途标注为机关团体用地的1宗土地,面积为921.2平米,土地性质为国有出让地,根据相关土地管理的法律法规,中储总公司作为土地使用权人可以对其进行合法转让、出租、抵押等行为,因此,将其转让予上市公司不存在法律障碍。

4、目前,公司向控股股东中储总公司以土地租赁的方式使用标的资产,根据公司与中储总公司2011年4月6日签订的《非公开发行股份购买资产协议》的有关条款和约定,标的资产的租约将于本次发行完成之日的前一个月的最后一日解除。

因此,本次交易所涉及的标的资产权属清晰,资产的过户或者转移不存在实质性法律风险。

第八节 本次交易定价的依据及公平合理性分析

一、本次交易标的资产定价依据及公允性分析

(一) 本次交易标的资产的定价依据

本公司拟非公开发行股份，购买以 2011 年 2 月 28 日为评估基准日，中储总公司所拥有的西安 4 宗地、衡阳 5 宗地、武汉 1 宗地、洛阳 4 宗地、平顶山 2 宗地的土地使用权。标的资产的交易定价依据中水资产评估有限公司出具的，经国务院国资委备案的中水评报字[2011]第 082 号《资产评估报告》，并经公司独立董事审核确定的评估值为准，评估值为 89,811.41 万元。

鉴于标的资产定价所依据的资产评估报告书以 2011 年 2 月 28 日为评估基准日，至今已超过一年的有效期限，中储总公司再次聘请中水资产评估有限公司(现更名为“中水致远资产评估有限公司”)以 2011 年 11 月 30 日为基准日对本次重组的标的资产价值进行了重新评估，评估结果为 89,909.22 万元，比 2011 年 2 月 28 日为评估基准日的评估价值 89,811.41 万元增加 97.81 万元，标的资产未出现评估减值的情况。为了保护上市公司中小股东的利益，公司仍以 2011 年 2 月 28 日为评估基准日的评估价值 89,811.41 万元为准。

(二) 标的资产之上的资产业务已归属上市公司的情况下，不影响标的资产以市场价进行评估作为交易定价依据

1、依据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四条规定：“取得土地使用权的土地使用者，其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。”因此标的资产存在土地租赁等他项权利的情况并不会影响中储总公司对土地使用权进行依法处置。

2、国有资产转让需要符合国有资产管理的相关法规规定，根据《企业国有资产管理法》和国务院国资委下发的《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》相关规定，国有资产转让价格须以资产评估报告确认的净资产为基准确定。

3、标的资产的市场价值是内在、客观的，并不会因目前中储总公司为支持上市公司而给予的过渡性的低租金而因此降低。双方签订的《土地租赁协议》也

不是一个不可撤销的合同, 3.6 元/平米/年的租赁价格, 是中储总公司为支持上市公司发展的优惠价格, 并根据约定租金价格三年调整一次, 其不具有长期性和持续性。同时, 基于确保国有资产保值增值目的, 国务院国有大型企业监事会对于目前低租金的情况多次提出异议, 未来租金完全可以上调至市场价以体现土地资产实际的市场价值。因此, 本次评估没有考虑非公允、非市场化的土地租金对其产生的影响。

4、本次标的资产交易定价已经上市公司股东大会表决通过(中储总公司回避投票的情况下), 资产评估值也于 2011 年 7 月 25 日在国务院国资委予以备案, 备案编号为 20110072。

(三) 标的资产评估合理性分析

1、评估机构的独立性

中水致远资产评估有限公司作为本次资产评估机构, 就中储总公司以标的资产认购中储股份非公开发行股份之事宜, 对所涉及标的资产以 2011 年 2 月 28 日为基准日进行了评估。

根据中水致远资产评估有限公司出具的相关声明, 评估机构、经办评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系, 与相关当事方没有现存或者预期的利益关系, 在评估过程中根据国家有关资产评估的法律法规, 本着独立、客观、公正的原则完成评估工作。

2、土地估价的假设前提的合理性

(1) 原有用途持续使用假设。该假设是假定标的资产土地使用权资产按照原有用途持续经营使用。

(2) 合法经营假设。该假设要求企业经营符合国家的经济政策, 遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

(3) 资料合法、真实、完整性假设。中储总公司所提供的资料是评估工作的重要基础资料, 评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序, 并在专业范围内进行应有的职业分析判断, 对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限, 不能对中储总公司所提供的资料的合法性、真实性和完整性(完整性是相对估值需要而言的)做出保证。因此, 评估工作是以中储总公司所提供的有关资料的合法、真实、完整为假

设前提。

(4) 武汉解放大道 2020 号宗地在评估基准日为划拨用地，在《资产评估报告》出具日前已经取得了土地出让合同，并交纳了土地出让金及税费，本次评估根据中储总公司的要求，该宗地设定为出让地进行评估取值。

(5) 原有用途持续使用假设。该假设是假定标的资产土地使用权资产按照原有用途持续经营使用。

(6) 估价基准日房地产市场为公正、公开、公平、均衡的市场。

(7) 估价对象与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内企业生产经营活动的正常进行，保证企业的持续发展。

(8) 估价对象能满足地价定义的设定条件。

(9) 估价对象现状利用条件不变。

上述评估假设符合国家有关法规及行业规范的要求，遵循了市场通用的惯例或准则、反映了评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法和评估目的的相关分析

中国物资储运总公司拟以土地资产认购中储发展股份有限公司非公开发行的股份，根据国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号），需对本次认购所涉及的西安、衡阳、武汉、洛阳、平顶山五市 16 宗土地使用权价格进行评估。因此，本次土地估价的目的是为中国物资储运总公司进行土地资产处置及确定国有建设用地使用权价格提供参考依据。

中水致远资产评估有限公司在评估过程中实施了相应的评估程序，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；土地评估价值公允、准确。公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法选用恰当，与评估目的具有相关性一致。

4、评估方法和评估结果的合理性分析

(1) 评估方法的合理性

中水评估在评估过程中根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则对标的资产进行了评估，在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价

评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下,于估价基准日正常市场条件下的标的资产土地使用权评估价格为 89,811.41 万元。具体 16 宗土地的评估方法和评估结果如下:

序号	宗地名称	成本逼近法 (元/㎡)	基准地价系数 修正法 (元/㎡)	市场比较法 (元/㎡)	收益还原法 (元/㎡)	确定单价 (元/㎡)
1	西安 1	/	638	783	/	711
2	西安 2	/	644	807	/	726
3	西安 3	/	622	747	/	685
4	西安 4	727	612	/	/	670
5	武汉	1,210.15	1,233.38	/	/	1,222
6	洛阳 1	519.9	528.6	/	/	524
7	洛阳 2	519.9	528.6	/	/	524
8	洛阳 3	519.9	528.6	/	/	524
9	洛阳 4	519.9	528.6	/	/	524
10	平顶山 1	/	357	356	/	357
11	平顶山 2	/	370	367	/	369
12	衡阳 1	/	191.1	173.7	/	182
13	衡阳 2	/	191.1	173.7	/	182
14	衡阳 3	/	186.8	167.4	/	177
15	衡阳 4	/	186.8	167.4	/	177
16	衡阳 5	/	805.37	/	789.5	797
合计						

注:各宗土地评估定价最终均以两种方法测算结果的平均值作为本次评估的最终结果。

①西安 4 宗土地处于西安市基准地价覆盖范围内,有系统的修正体系可以采用。因此,可以选择采用基准地价系数修正法进行评估。

其中,西安 1-3 号宗地位于西安市东北方向的老工业区,该区域已成为工业用地发育成熟的区域,近三年内与其相邻的同一供需圈的区域交易案例较多,有利于可比实例的选取,并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确,可以合理确定比较因素修正系数,客观测算比准价格,因此可采用市场比较法进行评估。

西安 4 号宗地作为铁路用地,与其处于同一供需圈层土地用途、交易情况类

似的交易案例极少,难以采用市场比较法进行评估。而采用征地区片综合地价确定土地补偿费和安置补助费,资料充足,易于测算,且陕西省、西安市、未央区各级政府均明确了征地中的各项税费,征地成本较明确,因此,在难以采用市场比较法评估的情况下可采用成本逼近法测算估价对象地价。

综上所述,本次评估西安 1-3 号宗地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估,4 号宗地采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

基准地价系数修正是依据当地政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的宗地价格,虽然基准地价基准日距估价时点已过三年,但中水评估已根据西安市地价动态监测结果对宗地价格做了科学的期日修正,其评估结果能够反映当地的市场状况。市场比较法评估结果是以大量的市场调查,科学测算而得到,也能较好的反映地价水平。成本逼近法评估结果是从调查土地价格成本构成入手,采取成本累加算出的宗地地价,能真实客观地反映市场实际地价水平,具有较强的现势性。各宗地两种方法评估结果的内涵一致,可靠性相当,结果相差不大。因此,确定各宗地以相应的两种方法测算结果的平均值作为本次评估的最终结果。

②武汉宗地是工业用地,在武汉市基准地价覆盖范围内。虽然武汉市基准地价基准日距本次评估基准日时间较长,但其地价水平仍具有一定的现势性,而且中国城市地价动态监测网也定期公布武汉市平均工业地价指数,结合区域内的地价变化情况,可确定估价期日修正系数,将其地价合理地修正到本次评估基准日的地价水平,因此可选用基准地价系数修正法。同时,该宗地所在区域及周边征地交易案例较多,当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件,因此,可选择成本逼近法评估。

经两种不同方法得出的结果进行检验,两种评估方法所得出来的结果相差不大,求得的地价都比较符合当地的实际地价水平,故以两种评估方法测算结果的平均值作为本次评估的最终结果。

③洛阳 4 宗土地原为一整宗地,被规划路网分割为四宗地,部分规划路尚未修建,现状地上建筑物无法明确区分在各宗地内,故评估时将其视为整宗地进行地价测算。4 宗土地均在基准地价覆盖区,故可以采用基准地价系数修正法进行评估;同时当地的征地文件齐全及新征土地案例较多,故可以采用成本逼近法进行评估。根据估价对象的具体情况,结合本次评估的目的,采用了基准地价系数

修正法和成本逼近法两种方法进行评估,两种方法评估结果的内涵一致,可靠性相当,结果相差不大。因此,以两种方法测算结果的平均值作为本次评估的最终结果。

④平顶山 2 宗土地处于平顶山市老城区西部、新城区东部,紧邻新城区东边界,新城区和老城区相比之下距离新城区较近,且平顶山市新城区基准地价修正体系完善,参考平顶山市新城区土地级别与基准地价,故可选用基准地价系数修正法进行评估。同时,由于宗地所在区域房地产市场较发育,有类似待估宗地的土地交易案例,故可选用市场比较法评估。通过对当地土地市场和土地价格的分析,考虑到两种方法的评估结果相近。因此,以两种方法测算结果的平均值作为本次评估的最终结果。

⑤衡阳 5 宗土地位于衡南县三塘镇,衡南县基准地价已完成修订,可采用基准地价修正系数法进行评估。

其中,由于衡阳宗地 1-4 号宗土地用途为仓储用地,地价水平与工业用地相当,可参照工业用地进行评估,衡南县近年有较多的工业用地交易案例,有利于可比实例的选取,因此可以选择市场比较法评估。

衡阳 5 号宗地登记用途为机关团体用地,现状用途为办公及出租,评估参照商业用地,宗地周边有较多的商业门面出租案例,因此可选择收益还原法评估。

本次评估衡阳 1-4 号宗地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估,5 号宗地采用基准地价系数修正法和收益还原法进行评估。基准地价系数修正法是通过大量市场调查,科学测算而得到,能较好的反映地价水平,市场比较法与收益还原法评估结果是以大量的市场调查,科学测算而得到,也能较好的反映地价水平。各宗地两种方法评估结果的内涵一致,可靠性相当,结果相差不大。因此,确定各宗地以相应的两种方法测算结果的平均值作为本次评估的最终结果。

综上所述,中水致远资产评估有限公司在评估过程中经现场查勘,以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理,参照地价评估技术规程,根据各种方法的适用性和可操作性,并结合评估对象的实际情况,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则,有针对性地对西安、衡阳、武汉、洛阳、平顶山五市 16 宗土地分别采用了市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法和收益还原法的评估方法对其进行了评估,选用的参照数据、资料可靠土地评估价值公允、准确。公正地反映了评估基准日评估对

象的实际情况，评估方法选用恰当、合理。

(2) 评估结果的公允性和合理性

中水致远资产评估有限公司本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循了替代原则、最有效利用原则、变动原则等土地估价原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；评估结果客观、公正地反映了评估基准日估价对象的实际情况，评估定价是交易双方在公开市场上买卖委估资产所能实现的合理交易价格，按照市场公允价值评估，具有公允性。标的资产评估结果如下：

在评估基准日 2011 年 2 月 28 日持续经营前提下，标的资产账面总额为 19,716.48 万元，评估价值总额为 89,811.41 万元，评估增值为 70,094.93 万元，增值率为 355.51%。16 宗土地使用权评估具体情况如下：

序号	宗地名称	土地使用证号	面积 (平方米)	账面值 (万元)	评估值 (万元)	增值额 (万元)	增值率	
1	西安	兴工东路 83 号 仓库	西新国用(2006 出)第 882 号	7,680.2	158.53	546.06	387.53	244.44%
2		兴工东路 85 号 仓库	西新国用(2006 出)第 880 号	35,173.5	726.05	2,553.60	1,827.55	251.71%
3		西安分 公司厂 区	西未国用(2008 出)第 718 号	342,170.7	6,800.19	23,438.69	16,638.50	244.68%
4		铁路专 用线	西未国用(2006 出)第 881 号	39,689.5	755.38	2,659.20	1,903.82	252.04%
5	衡阳	仓库 1	南国用(2011)第 A018 号	166,451	1,384.18	3,029.41	1,645.23	118.86%
6		仓库 2	南国用(2011)第 A020 号	78,870.9	627.18	1,435.45	808.27	128.87%
7		招待所	南国用(2011)第 A019 号	147.2	0.83	2.61	1.78	215.13%
8		工会楼	南国用(2011)第 A017 号	337.8	3.41	5.98	2.57	75.34%
9		门面	南国用(2011)第 A016 号	921.2	6.88	73.42	66.54	967.46%
10	武汉	解放大 道 2020 号	武国用(2011) 第 304 号	309,549	2,573.56	37,826.89	35,253.33	1,369.83%

11	洛阳	15号地	洛市国用(2005)第03044456	2,112.5	54.20	110.70	56.50	104.23%
12		08号地	洛市国用(2005)第03044457	21,473.5	550.97	1,125.21	574.24	104.22%
13		10号地	洛市国用(2005)第03044459	49,156.3	1,261.25	2,575.79	1,314.54	104.22%
14		12号地	洛市国用(2005)第03044458	29.1	0.75	1.52	0.77	103.58%
15	平顶山	平顶山仓库	平国用(2008)第SX005号	397,294.2	4,737.71	14,183.40	9,445.69	199.37%
16		平顶山铁路用地	平国用(2008)第SX004号	6,598.5	75.43	243.48	168.05	222.81%
合计				1,457,655.1	19,716.48	89,811.41	70,094.93	355.51%

评估增值较大的主要原因:

①其中,武汉解放大道2020号宗地评估增值35,253.33万元,增值率高达1,369.83%的原因为:该宗地在评估基准日时为国有划拨地,当时正在办理土地出让手续,故在评估基准日时点的该宗划拨地土固定资产账面值为2,573.56万元,其并不包括于2011年5月补缴的土地出让金及相关税金6,564.11万元。如果加算出让金及相关税金,武汉解放大道2020号宗地实际账面值为9,137.67万元,评估增值为28,689.22万元,增值率为313.97%。因此,如果考虑武汉解放大道2020号宗地的出让金及相关税金的补缴,上述标的资产实际账面总额为26,280.59万元,评估增值63,530.82万元,增值率为241.74%。

②2005年-2011年,中储总公司在对上述16宗土地使用权由划拨地转变为出让地过程中,按照各地土地主管部门相关规定,实际补缴的土地出让金只占当时出让地价的20%-30%,而且当时的地价水平也与目前地价水平存在较大差异,因此取得出让土地使用权的成本较低,导致评估增值较大。

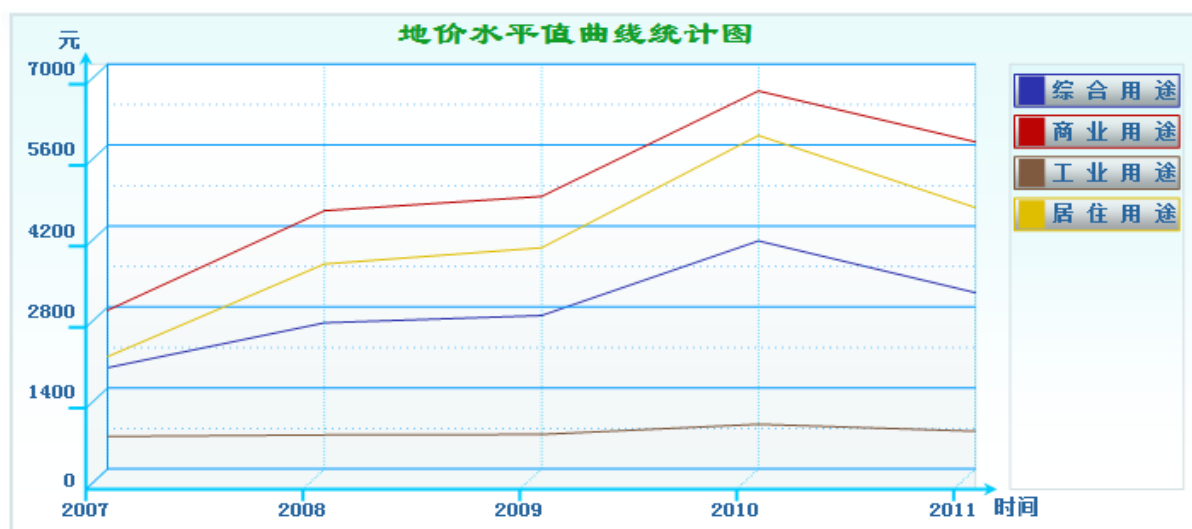
(3) 房地产调控因素对标的资产价值影响较小

①近年来政府出台了一系列调控房地产的政策,但调控重点主要针对商品住房用地和商业用地,主要目的在于抑制商品住房和商业地产价格的过快增长,受此影响,北京、上海、广州、深圳等一线城市商品房及其用地价格下降相对明显。政府对工业用地出台的政策主要是对工业用地最低价格及“招拍挂”程序进行了

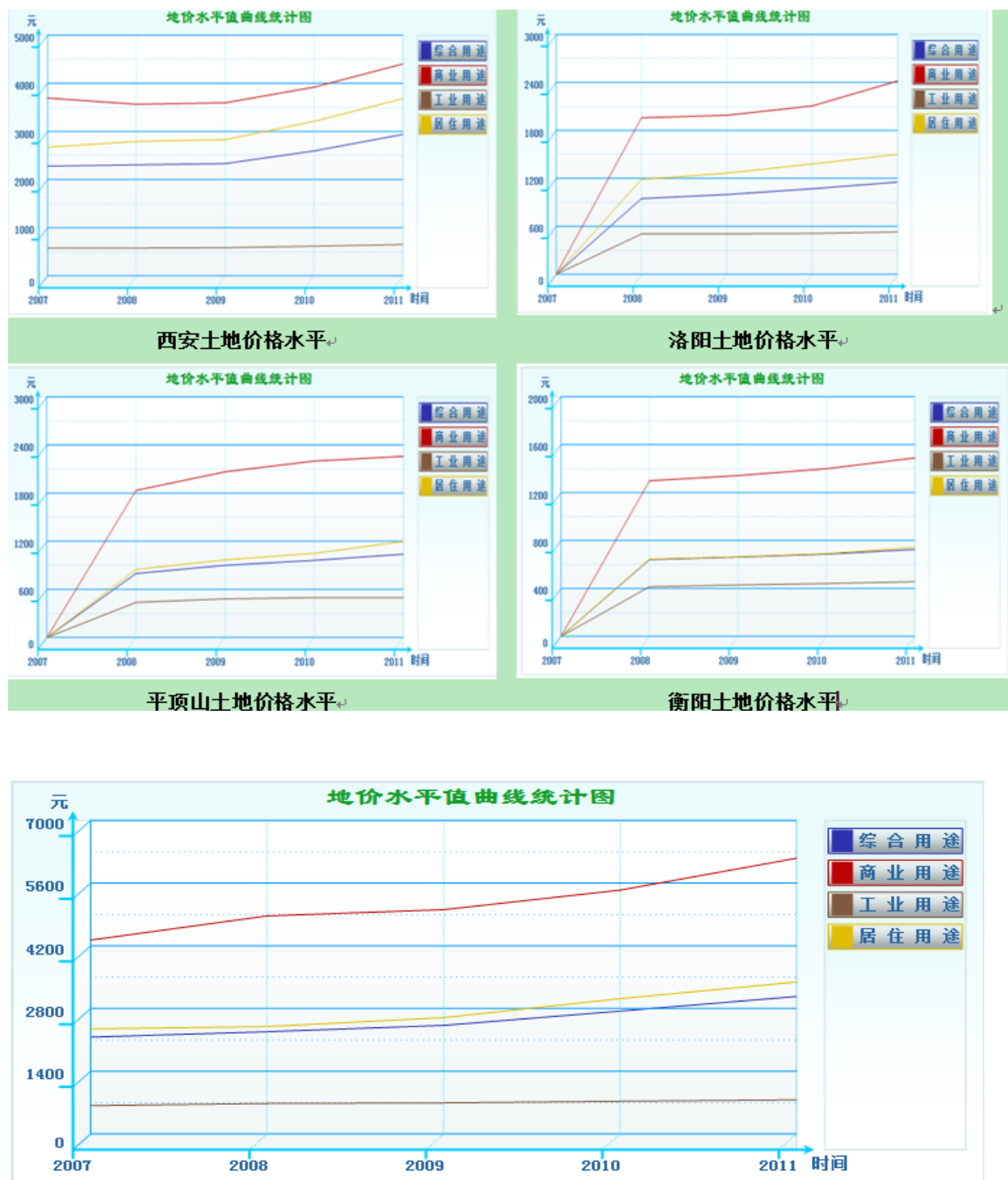
相应规定，限制工业用地的最低出让价，促使工业用地价格更加市场化。

②工业用地一般为企业根据自身生产经营的实际需要购入，为刚性需求，其价格主要受《全国工业用地出让最低价标准》及当地工业用地市场价格影响，波动幅度远远小于住房用地与商业用地，近年来价格一直很平稳。根据中国城市地价动态监测系统(www.landvalue.com.cn)数据，近年全国及公司拟标的资产所在城市土地价格变化情况如下：

A.全国土地价格水平



B.本次标的资产所在地地价变化水平



武汉土地价格水平

③中水致远资产评估有限公司以 2011 年 11 月 30 日为评估基准日对标的资产重新进行评估的结果显示,比以 2011 年 2 月 28 日评估基准日的评估价值高出 97.81 万元,增幅约为 0.1%,标的资产未出现评估减值的情况。

因此, 根据全国和地方工业用地价格平稳的情况, 目前房地产调控因素对标的资产价值影响较小。

总之, 本次评估实施了必要的评估程序, 遵循了替代原则、最有效利用原则、变动原则等土地估价原则, 评估结果客观、公正地反映了评估基准日估价对象的实际情况, 各宗土地的评估方法适当, 评估结果具有公允性。本次交易资产以评估值作为定价基础, 交易价格公平、合理。

二、本次非公开发行股份的定价合规、合理性分析

本次公司非公开发行股份的定价基准日为中储股份第五届二十六次董事会决议公告日, 即 2011 年 4 月 7 日, 发行价格为定价基准日前二十个交易日中储股份 A 股股票均价, 即 10.14 元/股。鉴于 2011 年 4 月 20 日, 公司召开的 2010 年度股东大会审议并通过了每 10 股派 0.4 元(含税)的利润分配方案, 本次股票发行价格调整为 10.1 元/股; 2012 年 4 月 24 日, 公司召开的 2011 年度股东大会审议并通过了每 10 股派 1 元(含税)的利润分配方案, 导致最终本次非公开发行股票的每股价格由 10.1 元/股调整为 10 元/股。

此次非公开发行股份购买资产的股份定价机制符合中国证监会《重组办法》第四十二条: “上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价” 的规定。本次发行股份的价格计算公式为: 董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 ÷ 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。在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, 将对发行价格进行相应调整。

综上所述, 本次交易标的资产以及发行股份的定价符合《重组办法》相关规定, 定价合理、公允, 不会损害上市公司和中小股东的利益。

三、公司董事会及独立董事对评估相关事项的意见

本公司董事会认为: 本次交易的标的资产的价值已经具有相关资质的评估机构进行评估。本次评估机构的选聘程序合规, 评估机构和经办评估师与评估对象及相关当事方不存在现实和预期的利益关系, 对相关当事方不存在偏见, 评估机

构具有充分的独立性。本次评估的前提假设合理，评估方法符合本次评估目的与评估对象的实际情况，评估方法选择适当，重要评估参数取值合理，评估定价公允。

本次交易标的的最终价值以评估机构出具并经国务院国资委备案的资产评估结果为依据，交易价格合理、公允，不存在损害公司及公司股东利益的行为。

本公司独立董事发表意见：本次交易聘请的评估机构具有证券从业评估资质，评估机构的选聘程序合规，评估机构具有充分的独立性，本次评估的前提假设合理，选择的评估方法充分考虑了上市公司资产重组目的与评估对象的实际情况，评估方法合理，评估结果公允合理。

本次交易标的的最终价值以评估机构出具并经国务院国资委备案的资产评估结果为依据，交易价格合理、公允，不存在损害公司及公司股东利益的行为。

第九节 董事会就本次交易对上市公司影响进行的讨论与分析

析

一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果的讨论与分析

(一) 本次交易前上市公司财务状况分析

中瑞岳华会计师事务所有限公司对中储股份 2011 年度、2010 年度和 2009 年度财务数据分别进行了审计，中储股份最近三年的财务情况如下：

1、资产结构分析

单位：万元

项目	2011. 12. 31		2010. 12. 31		2009. 12. 31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	774,924.06	69.91%	608,025.39	64.96%	503,848.59	59.79%
其中：货币资金	140,788.53	12.70%	147,372.95	15.74%	147,447.63	17.50%
交易性金融资产	65.66	0.01%	-	-	-	-
应收票据	31,091.99	2.80%	20,162.93	2.15%	21,967.77	2.61%
应收账款	84,926.79	7.66%	57,449.19	6.14%	54,551.71	6.47%
预付款项	283,044.15	25.53%	219,915.53	23.49%	173,277.07	20.56%
其他应收款	22,837.73	2.06%	23,438.58	2.50%	21,430.53	2.54%
存货	212,169.21	19.14%	139,641.92	14.92%	85,173.89	10.11%
非流动资产	333,613.88	30.09%	327,996.71	35.04%	338,878.68	40.21%
其中：可供出售金融资产	24,074.35	2.17%	52,614.88	5.62%	91,704.60	10.88%
长期股权投资	22,179.20	2.00%	26,828.04	2.87%	14,194.68	1.68%
投资性房地产	8,968.08	0.81%	9,255.52	0.99%	8,753.73	1.04%
固定资产	172,079.90	15.52%	160,427.37	17.14%	152,234.17	18.06%
在建工程	32,827.58	2.96%	17,415.86	1.86%	11,921.27	1.41%
无形资产	64,312.59	5.80%	53,771.72	5.74%	55,255.50	6.56%
长期待摊费用	123.67	0.01%	7,632.38	0.82%	4,814.73	0.57%
递延所得税资产	9,042.58	0.82%	7,632.38	0.82%	4,814.73	0.57%
资产总计	1,108,537.94	100%	936,022.10	100%	842,727.27	100%

根据上表数据，最近三年公司资产规模保持相对稳定，公司流动资产和非流动资产在总资产中所占的比重以及各类资产在总资产中所占的比重也较为稳定，这主要是因为公司处于稳定的发展阶段。

货币资金在资产总额中的比重较大，2011 年与上年同期比其在资产总额中的比重下降了 3.19 个百分点。主要是贸易业务所占用的增量资金来源以借款为

主，承兑汇票下降，导致货币资金总量不变，但比重下降。

预付款项在资产总额中的比重较大，且金额和占比均逐年提高，其主要原因是由于公司预期市场前景向好，于期末预付了较多的货款，尚未到货所致。

由于受全球金融危机对影响，近两年来公司存货金额及占比呈现先低后高的变化趋势。

2、负债结构分析

单位：万元

项目	2011. 12. 31		2010. 12. 31		2009. 12. 31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：	637,686.03	93.73%	477,158.88	91.06%	403,401.39	94.76%
其中：短期借款	195,195.47	28.69%	46,418.26	8.86%	29,015.79	6.82%
应收票据	220,673.29	32.44%	233,806.79	44.62%	233,860.60	54.93%
应付账款	14,526.05	2.14%	8,613.98	1.64%	14,482.94	3.40%
预收款项	158,733.21	23.33%	136,021.82	25.96%	71,601.23	16.82%
应付职工薪酬	7,309.74	1.07%	6,865.93	1.31%	6,347.52	1.49%
其他应付款	35,419.10	5.21%	41,552.66	7.93%	52,050.03	12.23%
非流动负债：	42,640.28	6.27%	46,863.16	8.94%	22,323.89	5.24%
其中：应付债券	30,000.00	4.41%	30,000	5.72%	91,704.60	21.54%
递延所得税负债	5,097.54	0.75%	11,885.99	2.27%	21,655.89	5.09%
负债总计	680,326.31	100%	524,022.04	100%	425,725.27	100%

从上表数据可以看出，公司最近三年负债规模基本保持稳定，90%以上负债为流动负债，也反映了公司处于稳定发展阶段。

其中，短期借款在资产总额中的比重较大，2011年与上年同期比其在资产总额中的比重增长了12.66个百分点，其主要原因是由于公司在本年跨年度借款比上年增加所致。

应付票据在资产总额中的比重较大，2011年与上年同期比其在资产总额中的比重下降了4.81个百分点。其主要原因是由于公司在本报告期因贸易规模扩大所增加的资金，根据上游客户的要求，多以现金为主要结算工具所致，而对应付票据的增量需求相对下降所致。

3、偿债能力分析

项目	2011. 12. 31	2010. 12. 31	2009. 12. 31
资产负债率	61.37%	56.28%	50.51%
流动比率	1.22	1.27	1.25
速动比率	0.88	0.98	1.04
利息保障倍数	8.63	21.73	6.81

目前公司的财务结构较为合理。公司资产负债率处于同行业上市公司的平均水平；流动比率和速动比率与同行业上市公司相比处于较好水平，显示了公司较强的短期偿债能力。

其中，2011年资产负债率相比2010年和2009年较高，主要是由于短期借款在资产总额中的比重较大，其主要原因是由于公司在本年跨年度借款比上年增加所致。

2010年利息保障倍数较前两年变化较大，主要原因有两方面：一是2009年定向增发补充流动资金后，对外贷款相对减少；二是由于2010年贸易融资方式受制于上游供货厂商的要求，更多的是采取了使用银行承兑汇票的方式进行结算。受上述两方面因素的影响，财务费用由2009年的4,589.52万元下降到1,874.82万元，减少了2,714.7万元，使得财务费用大幅降低，因此利息保障倍数较高。

4、营运能力分析

项 目	2011年	2010年	2009年
存货周转率(次)	12.62	15.48	12.74
应收帐款周转率(次)	32.42	32.76	26.97
总资产周转率(次)	2.28	2.06	1.71

2011年随着金融危机的逐渐消除和国家实施积极的财政政策，同时公司加强了对应收款项和存货的管理，在年度预算中，对应收款项和存货的资金占用以及周转速度均提出了具体的控制目标，随着营业收入的恢复增长，上述三项资产的周转速度有了比较明显的提高。说明公司的营运能力有了较大提升，这也是公司不断加强内部经营管理和努力开拓市场的结果。

(二) 本次交易前上市公司的经营成果分析

本次交易前，公司收入来源主要分为两大业务：一是物流业务，即以物流为主导的仓储、进出库、配送业务、国际货运代理、质押监管、集装；二是贸易业务，主要包括钢材、铁矿石代理和自营业务。公司最近三年主营业务未发生变更，主营业务收入构成及变动情况如下：

单位：万元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
主营业务收入	2,340,789.02	1,912,838.77	1,400,370.04
其中：物流业务	260,805.47	227,436.07	156,662.20
贸易业务	2,079,983.54	1,685,402.70	1,242,929.00
营业利润	51,163.63	37,118.89	19,905.21
利润总额	55,300.72	39,915.60	26,669.11
归属于母公司所有者的净利润	39,875.61	28,281.70	18,256.36

2009 年，受全球金融危机的影响，钢材和原材料市场整体呈现震荡走低态势，公司经销模式受到一定冲击，部分经销业务品种受市场行情下跌的影响较大。公司物流业务面临的困难显著增加，物流业增速呈现前低后高态势。公司全年实现物流业务收入 156,662.20 万元，比去年增长 14.90%，贸易业务收入 1,242,929 万元，同比减少 227,864.85 万元，减幅 15.49%；归属母公司净利润 18,256.36 万元，同比增长 18.13%。

2010 年，受惠于政府积极的财政政策和稳健的货币政策，社会物流总需求快速上升，物流市场总体向好；同时钢材等大宗商品和原材料受经济政策影响和市场需求拉动，价格上涨，给公司贸易业务带来利好，公司收入和经济效益逐步回升。公司全年实现物流业务收入 217,628.43 万元，比去年增长 38.92%；贸易业务收入 1,616,681.77 万元，同比增加 373,752.77 元，增长 30.07%；归属母公司净利润 27,772.68 万元，同比增长 52.13%。

2011 年，在宏观经济环境的影响下，钢材市场成本上升而下游终端需求不足，导致市场价格呈现频繁的窄幅震荡局面，给从业企业带来一定风险；物流市场方面，社会物流总额增幅有所回落，但仍然保持了较快增长速度，为物流企业快速发展提供了保证。公司全年完成营业收入 2,341,294.00 万元，比上年同期增长 22.37%；发生营业成本 2,301,524.15 万元，比上年同期增长 22.65%，实现营业利润 51,163.63 万元，比上年同期增长 37.84%，利润总额 55,300.72 万元（合并），比上年同期增长 38.54%；净利润 39,875.61 万元（合并），比上年同期增长 40.99%。

二、本次交易对上市公司影响的分析

(一) 对关联租赁交易的影响

本次交易前,中储股份因其正常的业务经营需租用中储总公司名下的多宗土地,从而与控股股东中储总公司发生大量的不可避免的关联租赁交易。本次交易完成后,中储总公司将持有的西安4宗地、衡阳5宗地、武汉1宗地、洛阳4宗地、平顶山2宗地注入上市公司,从而能减少与中储股份之间的关联租赁交易,进而有效促进上市公司的资产完整性和提高盈利质量。

本次交易前,中储股份以3.6元/平方米的协议价格向中储总公司租赁上述16宗土地使用权,每年产生的关联租赁交易额约为544.65万元,本次交易完成后,中储股份每年减少对中储总公司的土地租赁费用544.65万元。

(二) 对公司资产负债表的影响

项目	交易前 (2011年)	交易后 (2011年备考)	增幅
股本总额(万元)	84,010.28	92,991.42	10.58%
资产总额(万元)	1,108,537.94	1,196,301.72	7.92%
归属母公司所有者权益合计 (万元)	423,085.25	510,849.03	20.74%
资产负债率	61.37%	56.87%	-7.33%

按照中储股份2011年备考财务数据,本次交易完成后,公司的股本、资本公积、总资产和所有者权益将相应增加,增幅均有较大提高,交易后公司的资产规模和资本实力显著增加,有助于改善资产负债结构,增强公司规模实力和抗风险能力。同时,公司资产负债率将由61.37%下降至56.87%,使得公司的偿债能力指标得到提升,有利于公司进行债务融资。

(三) 对公司资产完整性的影响

本次交易前,标的资产16宗地之上的业务与资产均属于中储股份。但由于历史遗留问题,16宗土地的使用权仍还属于中储总公司,造成了房地不合一的问题,影响了资产完整性,对于中储股份在上述土地上进行固定资产投资构成较大障碍。本次交易完成后,解决了中储股份长期房地分离的问题,增强了中储股份资产的完整性;降低了依赖于控股股东的控制,为公司以后利用土地扩大经营

规模扫清了障碍，有利于公司的进一步发展壮大。

(四) 对公司土地储备的影响

中储股份现拥有土地使用权 290.14 万平方米，通过本次交易，中储股份将新增土地使用权 16 宗，包括西安 4 宗地、衡阳 5 宗地、武汉 1 宗地、洛阳 4 宗地、平顶山 2 宗地，面积合计 145.77 万平方米，土地储备增长 49.76%，将增加中储股份的优质资产（土地）储备。因此，从长远利益看，公司和股东将受益于土地资产的增值。

(五) 对公司每股净资产的影响

本次交易完成后，公司将因购买土地资产新增股东权益 89,811.41 万元，新增股份对应的每股净资产即为本次非公开发行股份购买资产的每股发行价格：10 元/股，显著高于公司 2011 年经审计财务报表的归属于上市公司股东的每股净资产 5.0361 元，根据 2011 年中储股份备考财务数据，交易后归属于上市公司股东的每股净资产 5.4935 元，较其增幅达 9.08%。因此，本次交易完成后将大大提升中储股份每股净资产。

(六) 对公司经营成果的影响

本次交易的标的资产为土地使用权，评估价值为 89,811.41 万元，若本次交易完成，公司每年将产生新的无形资产摊销 1,909.74 万元，但同时由于标的资产在本次交易前由公司向中储总公司租赁使用，因此每年将节省 544.65 万元的土地租赁费。两者相抵后，最终每年将减少公司净利润 1,023.82 万元。按照公司 2011 年备考财务报表，归属于母公司净利润将由 39,875.61 万元减少至 38,851.79 万元，减幅为 2.57%，影响较小；相应的每股收益、净资产收益率也有小幅降低，但影响不大。

作为仓储物流企业，土地对于公司而言是重要的资产，对公司的发展具有重要战略意义，因此公司的价值与土地密不可分。随着我国经济的长期、快速发展，包括土地在内的各种生产要素的价格有逐步提高的趋势，公司在本次交易过程中也考虑了相关土地成本在未来上涨可能造成的利益与损失。本次交易完成后，在保证经营用地的稳定性、资产完整性的同时，可以充分享有相关土地使用权在长期内的增值潜力，也可降低因为土地价格长期上升可能造成的未来用地成本的不

确定性。因此，本次交易对公司净利润、每股收益、净资产收益率的不利影响是较小的，短期的，从长期利益来看，本次交易是公司经营发展的客观要求，也符合公司内在价值的客观需要，符合公司和全体股东的长远利益。

第十节 财务会计信息

本备考合并财务报表系假设本次重组已于 2010 年 1 月 1 日完成, 并依据本次重组完成后的股权架构, 以本公司经审计的 2010 年度、2011 年度的合并财务报表以及经评估的标的资产为基础调整后编制而成。

一、备考合并资产负债表

单位: 元

项 目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产		
货币资金	1,482,588,756.15	1,425,603,761.49
交易性金融资产	442,945.00	656,590.00
应收票据	201,629,326.50	310,919,931.21
应收账款	574,491,868.46	849,267,906.45
预付款项	2,199,155,266.46	2,830,441,494.79
其他应收款	234,385,821.13	228,377,306.21
存货	1,396,419,168.27	2,121,692,067.61
流动资产合计	6,089,113,151.97	7,766,959,057.76
非流动资产:		
可供出售金融资产	526,148,819.88	240,743,475.20
长期股权投资	268,280,433.55	221,791,977.34
投资性房地产	92,555,178.36	89,680,837.16
固定资产	1,604,273,738.02	1,720,799,030.59
在建工程	174,158,564.63	328,275,750.70
固定资产清理	39,519.00	59,440.38
无形资产	1,416,733,947.08	1,503,045,178.44
长期待摊费用	469,832.68	1,236,679.58
递延所得税资产	76,323,803.24	90,425,753.70
非流动资产合计	4,158,983,836.44	4,196,058,123.09
资产总计	10,248,096,988.41	11,963,017,180.85
流动负债:		
短期借款	464,182,577.28	1,951,954,718.38

应付票据	2,338,067,889.40	2,206,732,913.79
应付账款	86,139,815.26	145,260,455.67
预收款项	1,360,218,159.55	1,587,332,090.98
应付职工薪酬	68,659,316.45	73,097,375.27
应交税费	20,110,518.24	36,024,903.58
应付利息	10,360,000.00	11,457,866.67
应付股利	8,323,886.17	8,499,626.73
其他应付款	415,526,647.70	356,500,371.28
流动负债合计	4,771,588,810.05	6,376,860,322.35
非流动负债:		
应付债券	300,000,000.00	300,000,000.00
预计负债	37,779,595.05	39,979,595.05
递延所得税负债	118,859,879.96	50,975,359.62
其他非流动负债	11,992,083.33	35,447,820.63
非流动负债合计	468,631,558.34	426,402,775.30
负债合计	5,240,220,368.39	6,803,263,097.65
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	929,914,192.00	929,914,192.00
资本公积	3,056,551,475.13	2,838,105,921.01
盈余公积	403,707,703.92	529,106,378.91
未分配利润	570,093,415.05	811,363,793.98
归属于母公司所有者权益合计	4,960,266,786.10	5,108,490,285.90
少数股东权益	47,609,833.92	51,263,797.30
所有者权益合计	5,007,876,620.02	5,159,754,083.20
负债和所有者权益总计	10,248,096,988.41	11,963,017,180.85

二、备考合并利润表

单位: 元

项 目	2010 年度	2011 年度
一、营业总收入	18,347,230,109.87	23,412,940,006.85
其中: 营业收入	18,347,230,109.87	23,412,940,006.85
二、营业总成本	18,004,166,483.63	23,028,892,431.60

其中：营业成本	17,416,279,434.57	22,284,443,365.08
营业税金及附加	71,904,255.30	89,185,656.04
销售费用	152,240,731.89	179,466,335.54
管理费用	248,287,774.76	297,234,526.89
财务费用	18,748,171.63	72,469,930.42
资产减值损失	96,706,115.48	106,092,617.63
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	442,945.00	-2,095,725.00
投资收益（损失以“-”号填列）	3,640,036.35	116,033,584.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,297,146.32	1,555,530.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	347,146,607.59	497,985,435.00
加：营业外收入	80,433,514.93	53,715,981.03
减：营业外支出	52,490,399.90	12,345,067.17
其中：非流动资产处置损失	2,409,983.51	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	375,089,722.62	539,356,348.86
减：所得税费用	97,479,247.48	140,615,200.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	277,610,475.14	398,741,148.41
归属于母公司所有者的净利润	267,488,642.74	388,517,929.21
少数股东损益	10,121,832.40	10,223,219.20

第十一节 同业竞争和关联交易

一、本次交易对同业竞争和关联交易的影响

(一) 与交易对方的同业竞争说明

1、与交易对方不存在同业竞争

中储总公司及其他控股公司的详细情况如下表所示:

序号	公司名称	经营区域	成立时间	主营业务	注册资本(万元)	中储总公司持股比例	与上市公司关系
1	中国物资储运总公司	北京市	1962	许可经营项目:普通货运、大型物件运输; 一般经营项目:组织物资和商品的储存、加工;国际货运代理;五金交电、水泥等销售;火场、房屋出租;进出口业务;为货主代办运货手续、代储、代购、代展、代销物资;与上述业务有关的技术咨询、技术服务、信息咨询。	57,148.00	-	控股股东
2	中国物资储运总公司石家庄东三教仓库	石家庄	1960	主营:仓储运输(专线)、搬倒装卸、房屋租赁; 兼营:金属材料、建材、化工产品、机电设备等仓储服务。	318.17	100%	受同一母公司控制
3	河北中储物流中心	石家庄	1965	主营:物资储存、起重设备修理、机电设备 兼营:国际货运代理等	1,644.51	100%	受同一母公司控制
4	中国物资储运总公司沈阳东站仓库	沈阳市	1979	许可项目:普通货运; 一般项目:仓储;装卸等	640.53	100%	受同一母公司控制
5	中国物资储运寿阳公司	山西省寿阳县	1979	许可经营项目:公路运输。 一般经营项目:经销金属、化工原料等	3,561.01	100%	受同一母公司控制
6	中国物资储运广州公司	广州市	1986	主营:商品的储存、运输;国际国内货运代理。 兼营:销售:钢材、钢坯、生铁、有色金属等	824.53	100%	受同一母公司控制
7	中国物资储运总公司成都物流中心	成都市	1988	主营:物资储运、分检包装; 兼营:销售金属材料、化工产品及其原料、建筑装饰材料等五金。	308.00	100%	受同一母公司控制
8	中国物资储运武汉江北公司	武汉市	1990	主营:物资、商品储存、加工、维修、代购、代销、装卸搬运、起重;市场物业管理; 兼营:库房、设备出租。	705.52	100%	受同一母公司控制
9	青岛中储物流有限公司	胶州市	1991	一般经营项目:物资和商品储存;国际货运代理业务等	1,000.00	65%	受同一母公司控制
10	中国物资储运运输次公司	山西省晋中市	1992	主营:物资仓储。 兼营:销售:黑色金属、化工	613.00	100%	受同一母公司控制

				产品、电器机械及器材等			
11	中国物资储运总公司太原平阳仓库	太原市	1997	主营：物资储存、货物装卸、仓储设备及场地出租； 兼营：批发零售金属材料、建材、化工产品等	201.96	100%	受同一母公司控制
12	连云港中储物流中心	江苏省连云港	1989	许可经营：无； 一般经营：物资储运、物资配送、国内货运代理、金属材料、水泥、装饰材料、农副产品、汽车、木材化工产品销售、自营和代理各类商品和技术的进出口服务。	2,304.95	100%	受同一母公司控制

(1) 在广州市，中储总公司下属中国物资储运广州公司主营业务为货运代理，公司有一家控股子公司—广州中储国际贸易有限公司，主营业务为国际贸易；可见二者主营业务不同，因此不构成同业竞争。

(2) 中储总公司下属存在 3 家公司与上市公司下属分公司在同一区域内经营，但经营种类有明显差别。

其中①在湖北省武汉市，公司有一家分公司—中储发展股份有限公司汉口分公司，同时控股股东中储总公司江北仓库也位于武汉市。江北仓库原主营化工产品，与公司汉口分公司在经营品种上存在显著差别，且由于当地城市规划改变，中储江北仓库已处于停业状态，面临业务转型或终止，不再经营仓储物流业务，因此不构成同业竞争。

②在成都市和沈阳市，公司和中储总公司也各有仓储公司，但是由于各自公司在经营品种上存在显著差别（中储股份在两地的业务均为钢材的仓储，而中储总公司在成都的业务是化学产品仓储，在沈阳的业务是车辆仓储），因此，不构成同业竞争问题。

上述 3 家分公司 2011 年主营业务收入合计 145,385.90 万元，占中储股份 2011 年度主营业务收入 2,340,789.02 万元的 5.93%。

(3) 中储总公司其余下属 7 家子公司与上市公司不在同一区域经营，且经营处于微利状态。

由上表可以看出中储总公司主要经营区域为山西省、河北省、青岛、广州、重庆等地。而中储股份主要经营区域包括：北京、上海、天津、苏州、长沙、芜湖、成都、唐山、福州、大连、郑州、秦皇岛、湛江、无锡、南京、汉口、衡阳、青州、沈阳、长春、洛阳、平顶山、西安、咸阳、廊坊、宁波、南阳寨等地。两者在经营地域上有明显的划分。同时，公司存在极少数与中储总公司及其子公司

在同一地域经营的公司，但业务类别存在显著差别，占公司业务比重很低，对公司业务独立性不构成影响。因此，公司与中储总公司及其他控股公司之间不存在同业竞争问题。

2、本次交易不会产生同业竞争

本次交易标的为中储总公司持有的西安 4 宗地、衡阳 5 宗地、武汉 1 宗地、洛阳 4 宗地、平顶山 2 宗地的土地使用权，本次交易完成后，上述 16 宗土地将注入到上市公司。因此，中储总公司及其关联企业不会因本次交易而产生同业竞争。为了避免同业竞争，中储总公司出具了相关承诺，有关内容请详见“本节二、避免同业竞争和规范关联交易的措施”。

(二) 与交易对方的关联交易说明

1、上市公司与中储总公司之间的日常关联交易情况

本次交易前，上市公司以 3.6 元/平方米的价格向中储总公司租赁西安市 4 宗、衡南县 5 宗、武汉市 1 宗、洛阳市 4 宗、平顶山市 2 宗土地使用权，租赁费用合计为每年 544.65 万元，构成关联租赁交易。

2009 年-2011 年，上市公司与中储总公司之间的日常关联交易具体如下：

年度	交易类型	定价原则	交易内容	交易金额(万元)
2011	购买商品	市场价	彩涂板等	950.07
	接受劳务	市场价	代理费等	14.02
	其它流入	市场价	仓储费	613.80
	其它流出	协议价	租赁土地费	1,095.35
2010	购买商品	市场价	钢材、彩涂板等	2,397.51
	销售商品	市场价	钢材、铁矿砂等	477.56
	提供劳务	市场价	仓储费	29.51
	接受劳务	协议价	租赁土地费	544.65
2009	购买商品	市场价	彩涂板等	822.36
	销售商品	市场价	钢材、铁矿砂等	14,677.32
	提供劳务	市场价	仓储费	11.20
	接受劳务	协议价	租赁土地费	544.65

本次交易后，上述宗地全部注入上市公司，成为上市公司的资产，解决了中储股份长期房地不合一的历史遗留问题，增强和提高了上市公司资产的完整性。2009 年-2011 年，中储股份与中储总公司对于标的资产的关联土地租赁费用每年都是 544.65 万元。本次交易完成后，中储股份每年对中储总公司的土地租赁费

用将减少 544.65 万元。因此，上市公司与中储总公司之间的上述关联租赁交易将大幅减少。同时，本次交易将使得公司的现金流更加充裕，从而有能力扩展业务，稳健发展；有利于提升上市公司价值，维护上市公司股东利益。

2、上述关联交易的必要性、交易价格的公允性及相关决策程序的合法性

(1) 表中关联销售和采购交易

①必要性：上市公司向中储总公司销售钢材、铁矿砂可以增加销售渠道，是扩大市场上市公司份额的较好途径，也是正常和必要的交易业务；上市公司向中储总公司采购彩涂板主要基于其产品规格配套，质量可靠，价格适中，距离近，运输费用低，方便快捷，交易成本低廉。鉴于上述交易可以将交易双方所掌握的资源达到有效整合、提高效率、降低成本的功效，因此，上述互销经营关联交易是必要的。

②交易价格的公允性：关联交易定价政策为按市场公允价值进行交易，交易结算方式为双方互相销售物资，逐笔结算，日清月结。

③相关决策程序的合法性：上述交易分别通过了上市公司四届二十八次董事会会议及 2007 年度股东大会决议、四届四十三次董事会会议及 2008 年度股东大会决议、五届十次董事会会议及 2009 年度股东大会决议的批准。此外，独立董事对上述关联交易出具了《独立董事意见书》，认为该关联交易对于充分利用中储总公司(含控股子公司)、上市公司(含控股子公司)的资源优势、销售网络渠道优势、“做强做大”上市公司的经销业务具有重要意义，其关联交易定价合理，符合上市公司股东的长远战略利益，对非关联股东是公平合理的，上市公司董事会对该关联交易的表决程序合法、有效。综上，上述批准程序符合相关规定。

(2) 表中提供服务的关联交易为中储总公司利用上市公司仓储业务优势发生的储运费用，按照市场交易价格定价，金额很小，占比很低，无实质性影响。

(3) 表中土地租赁关联交易

①必要性：2005 年 6 月 28 日，上市公司与中储总公司签署了《股权转让协议》，约定上市公司购买中储总公司所属九家企业全部权益和一家企业 90%的股权，该权益均不含土地使用权，其中部分土地使用权已由上市公司于 2007 年以定向增发的方式进入上市公司。为解决上述问题对上市公司造成的影响，维持上市公司所购买企业的正常经营状态，对于剩余的土地使用权（即本次资产重组涉及的 16 宗土地），上市公司与中储总公司签署了《土地租赁协议》，由上市公司

对其进行承租。

②交易价格的公允性：上述土地使用权的租金为 3.60 元/年/平方米，每年租金合计为 544.65 万元。此价格为双方协议价，主要考虑到租赁土地的特殊背景，即地上资产已全部转让给上市公司的前提下，为支持新注入地上经营性资产的经营持续性和稳定性，大股东以不高于同类地块市场租赁价格标准收取租金。

③相关决策程序的合法性：上述交易分别通过了上市公司三届二十次董事会会议及 2005 年临时三届八次股东大会决议、四届四十三次董事会会议的批准，并且独立董事出具了《独立董事意见书》。上述批准程序符合相关规定。

二、避免同业竞争和规范关联交易的措施

中储股份所有关联交易已按《公司章程》、《关联交易管理办法》等相关要求，履行了必要的批准程序，关联交易价格公平合理，不存在公司控股股东、实际控制人及其关联方侵占公司利益的情形。本次交易完成后，公司将继续严格履行上述制度，确保关联交易公允，维护上市公司和全体股东利益。

2011 年 9 月 1 日，中储总公司作为中储股份本次交易的交易对方，为有效维护中储股份及其中小股东的合法权益，出具了《关于避免同业竞争和规范关联交易的承诺函》：

1、本次交易前，本公司直接对中储股份拥有控股权，是中储股份的控股股东，本次交易完成后，本公司仍为中储股份的控股股东，在本公司作为中储股份控股股东期间，本公司及所属控股子公司（包括本公司在本承诺书出具后设立的子公司）除与中储股份合资设立公司或共同建设项目且持股比例低于中储股份外，将不会在中国境内从事与中储股份业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动。

2、中储总公司与交易后的中储股份之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，中储总公司承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规、规范性文件和公司章程等有关规定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中储股份和其他股东的合法权益。

3、中储总公司将继续严格遵守和按照《公司法》等法律法规以及中储股份

《公司章程》的有关规定行使股东权利；在中储股份股东大会对有关涉及中储总公司的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；中储总公司承诺不以任何方式违法违规占用中储股份的资金、资产。

对于中储总公司与上市公司可能构成的同业竞争问题，中储总公司提出以下解决措施并出具了《关于避免同业竞争的补充承诺》：

1、本公司以上市公司作为物流业务整合及发展的唯一平台和主体，在本次资产重组完成后五年内，承诺按照国务院国资委关于鼓励国有控股公司整体上市的指导意见和证监会许可的方式（包括但不限于通过置入上市公司、转让给无关联第三方、转型、终止等方式）处理所属物流相关资产业务，以解决与上市公司可能存在的同业竞争问题。

2、本公司与上市公司实行差别化贸易策略，即目前及将来不会从事与上市公司相同或相近的贸易品种业务，并督促下属的全资子公司、控股子公司及实际控制的企业遵守本承诺。

第十二节 其他重要事项

一、上市公司在最近十二个月内的购买和出售资产交易

2010年8月至本报告书签署日,中储股份购买或出售资产交易具体情况如下:

(一)2010年12月15日,经公司第五届二十一次董事会审议通过,同意公司收购宁波金昌实业投资有限公司持有的北京中储物流有限责任公司38%股权,以目标公司市场价值评估值1,750万元乘以38%为基准,确认最终的收购价款为665万元。2011年1月,公司已办理完成相关股权的过户事宜,并完成工商登记变更手续。

(二)2010年11月29日,经公司第五届二十次董事会审议通过,同意关于公司参与受让控股股东中国物资储运总公司所持北京中储物流有限责任公司55%股权、广州中储国际贸易有限公司89%股权、自然人陈维持有的北京中储物流有限责任公司7%股权的议案;确认最终按评估值分别以962.5万元、548.3万元、122.5万元取得相应股权。截至本报告书签署日,公司已办理完毕北京中储物流有限责任公司和广州中储国际贸易有限公司的股权工商变更登记手续。

(三)2010年10月28日,经公司第五届十八次董事会审议通过,将公司所持青岛中储物流有限公司35%股权挂牌转让给中储总公司。该部分股权经备案的评估值为2,835万元(由北京中同华资产评估有限公司出具的中同华评报字[2010]第267号评估报告所评估的市场价值评估值8,100万元乘以持股比例35%),最终挂牌交易定价为3,080万元。青岛中储物流有限公司35%股权工商变更登记手续正在办理当中。

(四)2010年10月25日,经公司第五届十七次董事会审议通过,会议审议通过如下决议:同意公司投资7,621.57万元在天津空港经济区A地块购买C2号整栋物流综合服务楼一座(总建筑面积9,414平方米),作为中储电子商务(天津)有限公司、公司天津事业部、进出口贸易部、中国物资储运天津有限责任公司等分、子公司办公之用。

独立财务顾问民生证券经核查后认为:除上述资产购买或出售之外,中储股份没有其他重大资产交易事项。上述中储股份对外购买或出售资产事宜,与本次

非公开发行股份购买资产不存在任何关联关系,系中储股份独立于本次交易资产交易事项。

二、本次交易相关机构及人员买卖上市公司股票的情况

本次交易自查报告涉及的相关法人机构包括:中储股份、中储总公司、民生证券、天津精卫律师事务所、中水致远资产评估有限公司。

经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询及相关法人机构自查,并经上述法人机构自查,自中储股份股票因本次交易停牌前6个月至《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》公布之日前(2010年9月25日至2011年8月3日)均未买卖本公司股票。

本次交易自查报告涉及的相关人员包括:中储股份董事、监事及高级管理人员及其直系亲属、中储总公司总经理、总会计师及其直系亲属;民生证券、天津精卫律师事务所、中水致远资产评估有限公司各中介机构的法定代表人(或负责人)和项目参与人及其直系亲属。

经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询,并经上述自然人自查,除下述买卖行为外,自中储股份股票因本次交易停牌前6个月至《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》公布之日前(2010年9月25日至2011年8月3日)无其他买卖本公司股票行为。具体买卖行为如下:

姓名	职位	交易日期	卖出数量(股)	成交价格(元/股)	持股余额(股)
谢景富	中储股份董事 兼副总经理	2011/1/14	3,300	7.89	10,200

中储股份董事兼副总经理谢景富声明:“在中储股份股票停牌之前,本人对本次资产重组的有关信息并不知情,同时未参与本次资产重组的任何决策。本人于2009年、2010年、2011年连续三年在当年年底或年初卖出本人持有中储股份25%的股票,是根据中储股份《董监高持股变动管理制度》的有关规定,即公司董事、监事和高级管理人员在任职期间,每年通过集中竞价、大宗交易、协议转让等方式转让的股份不得超过其所持本公司股份总数的25%。因此不存在利用相关内幕信息的情况”

中储股份经核查确认：本公司董事兼副总经理谢景富未参与本次资产重组的决策过程，上述买卖股票行为是基于董事每年部分限售股份解禁导致，不存在利用相关内幕信息的情况，不属于内幕交易。

法律顾问天津精卫律师事务所经合理核查后认为，中储股份董事兼副总经理谢景富根据中储股份《董监高持股变动管理制度》的有关规定，历年有卖出解禁股份的情况，行为合法合规；而且只有卖出股票的行为，没有买入同时又卖出股票的从而获利的行为，同时也未参与本次资产重组的决策过程，对本次资产重组的信息并不知情。因此，谢景富的行为不属于《证券法》及证监会有关规定所禁止的利用内幕信息从事证券交易活动，不属于内幕交易行为，不构成本次资产重组的法律障碍。

三、本次交易对上市公司治理机制的影响

公司已按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等中国证监会的有关要求以及《公司章程》的规定规范运作，建立了完善的法人治理结构。

本次交易完成后，本公司将继续保持《公司章程》规定的治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，根据公司内部管理和外部经营发展的变化对《公司章程》及相关议事规则或工作细则加以修订，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，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后公司的实际情况。

四、资金、资产占用及担保的情况

(一) 本次交易后公司资金、资产被占用情况

本次交易完成后，上市公司实际控制人、控股股东未发生变化，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形。

(二) 本次交易后公司担保情况

本次交易完成后，公司不存在为控股股东、实际控制人及其关联人提供担保的情形。

五、本次交易信息公告前中储股份股价波动情况说明

中储股份于 2011 年 3 月 25 日开始停牌, 前 20 个交易日(2011 年 2 月 25 日至 2011 年 3 月 24 日)的累计涨幅为 8.73%(中储股份 2 月 25 日收盘价为 9.4 元, 3 月 24 日收盘价为 10.22 元, 区间股价涨 0.82 元); 上证指数同期累计涨幅为 2.37%(上证指数 2 月 25 收盘为 2878.56, 3 月 24 日收盘为 2946.71, 区间股价涨 68.14); 同行业板块(仓储业)同期累计涨幅-2.27%。剔除大盘因素和同行业板块因素影响后, 中储股份股价在股价敏感重大信息公告停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅不超过 20%。

六、西未国用(2008 出)第 718 号宗地或有收储事项, 对本次重组方案内容、上市公司及中小股东产生的影响及解决措施情况说明

本次交易标的中西安市未央区辛家庙东元路 7 号 513.256 亩仓储用地(西未国用(2008 出)第 718 号)已被拟纳入西安市土地收购储备范围, 此事项将对本次重组方案内容、中储股份及中小股东利益都可能会产生一定的影响。鉴于该收储事宜尚在意向阶段, 尚未正式启动, 其正式的收储范围、收储条件、方式、期限、后续搬迁补偿等事项尚待政府与现有业主协商谈判, 而这一协商过程往往长达几年, 因此, 该宗土地在重组完成前被收储的可能性极小。2012 年 2 月 17 日, 西安市国土资源局针对收储事项出具的《复函》中说明, 将及时办理非公开发行股票暨资产重组涉及的土地相关事宜。因此, 对本次资产重组不会构成障碍。

如果该宗土地在本次重组完成前被收储, 本次重组方案内容将发生变化, 中储总公司将由以全部土地资产认购方式变为以土地和部分现金认购本次非公开发行的股份。此事项已在《非公开发行股份购买资产协议》约定, 并在《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》中作为重大事项提示予以披露, 经中储股份董事会和股东大会表决通过。该宗土地评估作价占全部拟置入资产评估作价的 26.10%, 如果按照证监会相关规定可能最终会导致本次重组方案发生重大变化并须终止, 中储股份将按照证监会相关规定和要求重新整理材料申报。鉴于土地之上的资产和业务归属于中储股份所有, 中储股份将与政府因此就地上资产拆迁补偿和经营损失相关事宜进行协商一致后, 以取得的拆迁补偿款和相关补偿费择地对仓储物流设施等进行重建, 继续从事仓储物

流等相关业务。

如果该宗土地在本次重组完成后被收储，中储股份将与政府就土地收储价格以及地上资产拆迁补偿和经营损失相关事宜进行协商一致后，以取得相应的补偿价款和费用择地对仓储物流设施等进行重建，继续从事仓储物流等相关业务。对于政府土地收储价格可能与该宗土地本次评估值出现不一致的情况，中储总公司承诺：若土地收储价格高于本次评估值，其差额将归属于中储股份全体股东享有；若土地收储价格低于本次评估值，为保护中小股东的权益，将低于评估值的差额补足给中储股份。从中储总公司和中储股份历年土地被收储的各例来看，政府对土地收储价格均远高于其市场评估值，没有出现土地收储价格低于其评估值的情况。因此土地收储价格低于本次评估值的可能性较小。

因此综上，如果该宗土地在本次重组完成前被收储，重组方案将由中储总公司由以全部土地资产认购方式变为以土地和部分现金认购本次非公开发行的股份，对中小股东不会产生影响；如果在本次重组完成后被收储，从实际案例来看，政府收储价格往往高于其土地市场评估值，其差额归属于中储股份全体股东享有，将有利于增加中小股东的权益；如果出现政府土地收储价格低于其土地市场评估值的情况，中储总公司也承诺将低于评估值的差额补足给中储股份。对于中储股份，不管重组前或重组后只要土地被收储，中储股份就将与政府就地上资产、业务或土地等相关事宜进行协商一致后，以取得相应的补偿价款和费用择地对仓储物流设施等进行重建，继续从事仓储物流等相关业务。

第十三节 本次交易的风险因素

一、西安市三宗土地使用权转让风险

标的资产中西安市西新国用(2006出)第880号和西未国用(2006出)第881号两宗土地使用权证书上设置了政府优先购买权;西安市西未国用(2008出)第718号土地使用权已被拟纳入西安市土地收购储备范围。上述事项可能导致在非公开发行过程中出现相关土地使用权不能转让的情形。

中储总公司作为本次交易对方,针对上述情形特作出以下承诺:若上述事项最终对相关土地使用权转让手续构成实质性障碍,中储总公司将以与相关土地使用权最终确定的经备案的评估值等额的现金购买相应的股份。

2012年2月17日,西安市国土资源局针对收储事项出具的《复函》中说明,不会对本次资产重组方案产生影响,将及时办理非公开发行股票暨资产重组涉及的土地相关事宜。

二、大股东控制风险

本次交易完成后,中储总公司直接持有本公司的股份由原来的45.75%上升为50.99%,进一步巩固和增强了其控股股东地位。中储总公司可以通过董事会、股东大会对公司的人事任免、经营决策等施加重大影响,中储总公司的利益可能与部分或全部少数股东的利益不一致。

三、股市价格波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受中储股份盈利水平和发展前景的影响,而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。中储股份本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间方能完成,在此期间股票市场价格可能出现波动,从而给投资者带来一定的风险。

四、降低公司盈利能力风险

本次交易的标的资产为土地使用权，评估价值为 89,811.41 万元，若本次交易完成，公司每年将产生新的无形资产摊销 1,909.74 万元，同时由于标的资产在本次交易前由公司向中储总公司租赁使用，因此每年将节省 544.65 万元的土地租赁费。两者相抵后，最终每年将减少公司净利润约 1,023.82 万元。按照公司 2011 年备考财务报表，归属于母公司净利润将由 39,875.61 万元减少至 38,851.79 万元，减幅为 2.57%，净资产收益率也将由 9.5478%下降 1.8 个百分点，每股收益将由 0.4747 元减少至 0.4178 元，略有降幅，因此本次交易具有对公司的业绩水平有所降低和对盈利能力有所减弱的风险。

但公司每股净资产将由 5.0361 元增加至 5.4935 元，增幅为 9.08%；从现金流来看，由于减少了土地租赁费和所得税费用的支出，每年节省了公司经营活动现金流出支出 885.92 万元，进而从整体上提高了公司盈利的质量。

作为仓储物流企业，土地对于公司而言是重要的资产，对公司的发展具有重要战略意义。因此，本次交易虽然对公司的盈利能力有一定不利影响，但是这种影响是短期的，较小的；从长期利益来看，本次交易是公司经营发展和内在价值的客观需要，更符合公司和全体股东的长远利益。

第十四节 独立财务顾问和法律顾问对本次交易出具的结论性意见

一、独立财务顾问的结论性意见

本公司聘请民生证券有限责任公司作为本次资产重组的独立财务顾问，民生证券出具了独立财务顾问报告，认为：

本次交易符合《公司法》、《证券法》以及《重组办法》等法律、法规的规定；以具备相关评估资质的评估机构出具的、经国务院国资委备案的、并经中储股份独立董事审核的资产评估报告确定的资产评估价值为本次交易标的的交易价格，定价方法合理、公允；中储股份履行了必要的决策程序和信息披露义务，非关联股东的权益得到有效保护；本次交易的实施将有利于扩大中储股份资产规模，解决中储股份房地分离的历史遗留问题，有利于中储股份持续经营；同时本次交易有利于减少关联交易、增强上市公司独立性，因此符合上市公司和全体股东的利益。

二、法律顾问的结论性意见

1、本次交易方案符合《公司法》、《证券法》和《重组办法》等现行相关法律、行政法规、规章和规范性文件的规定。

2、本次交易的双方依法设立并有效存续，均具备进行本次交易的相应主体资格。

3、本次交易的标的资产产权权属清晰，不存在抵押、担保及其他权利受限制的情况，标的资产注入上市公司不存在实质性法律障碍。

4、本次交易双方就本次交易所签署的相关协议符合法律、法规的相关规定，对交易双方均有法律约束力。

5、本次交易不涉及上市公司和中储总公司各自原有债权债务的转移。

6、截至本法律意见书出具之日，上市公司就本次交易已进行的信息披露符合有关法律法规的规定。

7、参与本次交易的中介机构均具有为本次交易提供中介服务的适当资质。

第十五节 本次交易相关的中介机构

一、独立财务顾问

名称	民生证券有限责任公司
住所	北京市东城区建国门外大街28号民生金融中心16-18层
法定代表人	余政
联系人	冯棣明、刘鹏
电话	010-85127557
传真	010-85127740

二、律师事务所

名称	天津精卫律师事务所
住所	天津市河西区罗马花园D座603室
负责人	王小薇
联系人	贾伟东、可立志
电话	022-28379495
传真	022-28379495

三、标的资产评估机构

名称	中水致远资产评估有限公司 (原名为“中水资产评估有限公司”)
住所	北京市海淀区大钟寺十三号华杰大厦十三层B8
法定代表人	肖力
联系人	王宪林、石经亮
电话	010-62855268
传真	010-62196466

第十六节 公司董事及有关中介机构声明

公司全体董事声明

本公司及董事会全体董事承诺本次《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(修订稿)》及其摘要的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司全体董事签字:

韩铁林

向宏

谢景富

王学明

李小晶

朱军

陈建宏

何黎明

王璐

中储发展股份有限公司

2012年5月21日

独立财务顾问声明

本公司保证中储股份在《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(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已经本公司审阅,确认《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(修订稿)》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。

项目主办人: _____

冯棣明

刘鹏

法定代表人: _____

余政

民生证券有限责任公司

2012年5月21日

法律顾问声明

本所保证中储股份在《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(修订稿)》及其摘要中引用本所出具的法律意见书的相关内容已经本所审阅,确认《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(修订稿)》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。

经办律师: _____
贾伟东

经办律师: _____
可立志

负责人: _____
王小薇

天津精卫律师事务所

2012年5月21日

资产评估机构声明

本公司保证中储股份在《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(修订稿)》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告的相关内容已经本公司审阅,确认《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(修订稿)》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。

经办评估师: _____
王宪林

经办评估师: _____
石经亮

法定代表人: _____
肖力

中水致远资产评估有限公司

2012年5月21日

第十七节 备查文件及相关中介机构联系方式

一、备查文件

- (一) 公司第五届二十六次、三十次董事会会议决议;
- (二) 公司2011年第二次临时股东大会文件;
- (三) 公司独立董事关于本次交易出具的相关意见;
- (四) 公司与交易对方中储总公司签署的《非公开发行股份购买资产协议》;
- (五) 民生证券关于本次交易的独立财务顾问报告;
- (六) 天津精卫律师事务所关于本次交易的法律意见书;
- (七) 中水资产评估有限公司(现更名为“中水致远资产评估有限公司”)关于标的资产评估报告;
- (八) 其他与本次交易有关的其他重要文件。

二、查阅方式

- (一) 中储发展股份有限公司
办公地址: 北京市丰台区南四环西路188号6区18号楼
联系电话: 010-83673292
联系传真: 010-83673191
联系人: 薛斌
 - (二) 民生证券有限责任公司
办公地址: 北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座19层
联系电话: 010-85127557
传真号码: 010-85127740
联系人: 冯棣明、刘鹏
 - (三) 指定信息披露报刊
中国证券报、上海证券报
 - (四) 指定信息披露网址
<http://www.sse.com.cn>
- (以下无正文)

(此页无正文,为中储发展股份有限公司关于《中储发展股份有限公司非公开发行股份购买资产暨关联交易报告书(修订稿)》的盖章页)

中储发展股份有限公司

2012年5月21日