

证券代码：600787

证券简称：中储股份



中储发展股份有限公司
关于本次非公开发行募集资金所投入项目
可行性报告

二零一四年八月

第一节 募集资金使用计划

本次非公开发行股票拟募集资金总额（含发行费用）不超过 1,992,239,724 元，扣除发行费用后，募集资金拟投资于以下项目：

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

本次发行募集资金到位后，若实际募集资金净额少于上述募集资金投资项目需投入的资金总额，不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。若公司在本次发行募集资金到位之前根据公司经营状况和发展规划，对项目以自筹资金先行投入，则先行投入部分将在本次发行募集资金到位之后以募集资金予以置换。

第二节 募集资金投资项目基本情况

项目一：中储辽宁物流产业园项目（一期二阶段）

1、项目基本情况

本项目投资总额 39,142 万元，规划用地面积 340 亩，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。

本项目立足沈阳，辐射东北乃至东北亚经济区，重点定位于供应链综合物流服务、快速消费品分拨服务、电子商务物流配送、生态农业加工配送等方向，同时为钢铁、有色金属、汽车及零部件等大宗物资提供仓储、加工、装卸、配送、质押监管、金融结算等专业服务。

2、项目建设周期

项目建设期为 2 年。

3、项目经济效益分析

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）。

4、项目审批情况

本项目经沈阳市苏家屯区发展和改革局备案，建设用地已经取得，项目环境影响评价已获得沈阳市环境保护局审批同意。

5、项目发展前景

本项目位于东北地区交通枢纽和区域经济中心沈阳市，具有发达便捷的现代交通条件和经济基础，具体坐落于沈阳市苏家屯区，是构建大沈阳“半小时经济圈”的重要节点。该地区公路、铁路、航空联运优势明显，货物集散、运输量较大，能够为本项目的顺利实施提供保障。

本项目位于沈阳八大物流集聚区之一的苏桃路物流集聚带，靠近沈阳国际会展商贸城，所处沈阳苏家屯区拥有金属加工、药业、汽车配件、建材等多个产业集群，对仓储、运输、配送等物流服务需求较大。

同时，本项目定位于供应链综合物流服务、快速消费品分拨服务、电子商务物流配送、生态农业加工配送等方向，符合辽宁及沈阳生活资料物流增加的需求，并有助于实现公司仓储物流业务的发展转型。

因此，本项目区位优势明显，交通便利，有助于完善公司物流业务的网络布局，市场前景较好。

项目二：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

1、项目基本情况

本项目投资总额 25,377 万元，规划用地面积 154 亩，建设 39,678 平方米库房、6,040 平方米办公楼用房、17,195 平方米堆场，并购置部分机械设备等配套物流设施。

本项目将立足上海，辐射长三角乃至华东经济区，建设成为具有国际货运代理、现货仓储、期货交割、运输配送、特殊储存、金融物流及物流配载等特色服

务的区域性、生产性物流基地。

2、项目建设周期

项目建设期为 2 年。

3、项目经济效益分析

本项目预计达产后年均收入 8,654.00 万元，年均利润总额 2,795.91 万元，总投资净收益率 8.26%，税后内部收益率 8.52%，静态投资回收期 11.1 年（含建设期）。

4、项目审批情况

本项目经上海市临港地区开发建设管理委员会备案，建设用地已经取得，项目环境影响评价已获得上海市奉贤区环境保护局审批同意。

5、项目发展前景

本项目位于上海临港物流园区奉贤分区，园区内重点发展工程机械、航空产业、海洋工程及新能源、国际贸易及物流产业，将成为上海市奉贤区和整个临港产业区内最重要的产业发展区域，庞大的工业制造产业规模将会形成与之相匹配的物流需求。

本项目的建设符合上海市物流业总体发展规划，建成后将为周边重装备区内的产品制造企业提供第三方物流服务，有助于发挥生产性物流基地的多重功能，降低制造企业物流成本，促进传统制造业转型升级，实现临港地区装备制造业与现代物流业的联动发展。

同时，本项目毗邻上海自贸区保税港区，能够享受到自贸区的辐射效应，带动仓储物流业务的顺利开展，而且本项目与公司位于上海洋山保税港区的保税仓库存在联动效应，能够同时开展保税、交割及现货物流操作业务，竞争优势明显，因此本项目前景较好。

项目三：中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园项目

1、项目基本情况

本项目投资总额 21,811 万元，规划用地面积 150 亩，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。

本项目建成后将为智能交通、智能物流、智能工业等物联网与物流业结合领

域提供物联网技术项目建设服务，并生产、销售部分电子衡器及配套产品等。其中，主要为智能交通领域提供高速公路计重收费系统、超限检测系统、高低速预检系统等，建设综合智能交通平台，培育大物流服务产业；为智能物流领域提供数字化仓库、无人值守汽车衡系统等，通过物联网技术实现传统物流产业的升级改造；为智能工业提供在线计量系统等，提高企业生产经营效率，促进供应链物流业务的外包经营。

本项目的建设符合国家促进物流业与物联网产业协同发展的战略目标，又能为中储股份推广发展智能物流提供技术服务和产品支持，解决物流信息系统与实体之间的信息鸿沟，提升公司物流作业信息化水平，同时又能推动公司电子商务物流迅猛发展，为公司仓储物流业务转型升级提供战略支持。

2、项目建设周期

项目建设期为 2 年。

3、项目经济效益分析

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）。

4、项目审批情况

本项目经蒙阳市发展和改革委员会备案，正在办理国有土地购置及环评手续。

5、项目发展前景

近年来，随着物联网技术的快速发展，其在安防、电力、交通、物流、工业等领域的应用模式日趋成熟，产业规模不断扩大，2010 年我国物联网市场规模已接近 2,000 亿元。根据《物联网“十二五”发展规划》，“十二五”期间，我国将加快推动物联网技术研发和应用示范，重点发展包括智能交通、智能物流、智能工业在内的九大重点领域，并积极实现规模化应用。“十二五”期间，物联网技术与智能交通、智能物流、智能工业结合领域市场规模将不断扩大。

物联网技术在智能交通、智能物流、智能工业的应用，极大促进了现代衡器市场的发展。例如，物联网技术应用于整车式计重收费系统能够有效提高高速公路收费计重准确度，随着高速公路运营里程的不断延伸，包含高速公路计重收费

系统、超限检测系统、高低速预检系统等在内的智能交通领域物联网产品发展迅速；RFID 射频读卡技术、图像车牌识别技术和红外光栅车过识别技术促进了无人值守汽车衡应用规模的扩大，有助于实现传统物流向智能物流的转型升级；条形码扫描技术与自动称重包装流水线、自动重量分检流水线的产品制造物流系统供应链管理结合，促进了智能工业在线计量系统的发展，有利于实现传统产业结构的优化升级。

本项目依托中储股份在仓储、物流行业的传统优势，并结合在衡器市场的项目建设服务经验，将建设成为中储股份智能交通、智能物流、智能工业系统产品试验、生产、销售示范基地，同时为公司推广发展智能物流提供技术服务和产品支持。目前，由于中储股份在该领域产能有限，失去了一部分市场机会，本项目的实施将提高市场占有率、扩大销售规模，为传统物流转型升级培育新的业务增长点。

项目四：中储西部国际钢铁物流基地项目

1、项目基本情况

本项目投资总额 63,394 万元，规划用地面积 770 亩，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。

本项目由“一港、两区、一中心”（即中储西部国际金属港、金属材料储存加工区、电子商务现货交易区、综合物流仓储配送中心）组成，旨在立足西安、辐射西部、面向全国，重点突出钢铁等金属材料仓储物流业务，为其提供仓储、加工、装卸、配送、质押监管、金融结算、现货市场、物流信息服务；同时涵盖电子商务、快速消费品、印刷制品等综合物流服务和供应链服务，与现有业务互动融合，实现公司业务模式的转型升级。

2、项目建设周期

项目建设期为 3 年。

3、项目经济效益分析

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）。

4、项目审批情况

本项目经西安市发展和改革委员会备案，正在办理国有土地购置手续，项目环境影响评价已获得西安市环境保护局审批同意。

5、项目发展前景

本项目位于我国腹地经济中心地带西安市，具体坐落于西安临潼现代物流园区，位处国道、高速和铁路专用线交汇处，是西安市总体规划钢铁物流的集结点，项目区位优势明显。

在西部大开发和城镇化建设背景下，各项基础设施建设速度加快，各类钢铁等金属材料需求量不断增加，西安钢铁等金属材料物流不仅需要满足陕西及西北五省，而且已经辐射到西南地区，同时随着我国金属材料产能布局的调整和转移，西安作为金属材料物流重要节点城市的地位将会更加突出，本项目建成后，钢铁等金属材料物流市场空间巨大。

西安地区钢铁及其他金属材料现货市场规模巨大，经过多年经营发展，公司在品牌、客户资源、管理及综合物流联动等方面具备较大优势，本项目现货市场正式运营后，将会吸引全国各地的金属材料生产厂商和贸易商入驻，前景广阔。

本项目在发展传统金属材料仓储物流基础上，同时涵盖电子商务、快速消费品、印刷制品等综合物流服务和供应链服务，促进现有业务的互动融合，实现公司业务模式的转型升级。本项目综合物流业务，主要为生活资料、城市快速消费品、纸品等提供仓储、配送服务，目标客户瞄准各类生活资料生产制造企业及其西北地区集货中心、陕西及西安各大报业和出版集团等，将发展成为中储股份在西北地区的业务中心。

中储股份还将利用自身品牌和客户资源优势，整合西安市物流运输市场，提高市场集中度，为客户提供一体化城市配送和干线运输、公铁联运、甩挂运输等运输配送业务，本项目具有较好的发展前景。

项目五：中储股份电子商务及物流信息化建设项目

1、项目基本情况

本项目由中储电子商务（天津）有限公司负责实施，投资总额 6,000 万元。其中，电子商务平台建设投资 2,000 万元，主要用于对现有电子商务平台硬件设备、软件系统、系统集成、实施与运营等方面的升级改造；物流信息系统建设投

资 4,000 万元，主要用于公司各物流信息系统的优化升级、整个物流信息系统的优化衔接以及实现对仓储物流过程的实时管理，并为全程电子商务服务提供支持。

本项目建成后，将对中储股份现有物流信息系统和电子商务平台进行全面改造升级，并通过信息系统与在线电子交易系统的无缝对接，建立面向大宗物品的全程电子商务服务平台与体系，实现公司由传统物流向现代物流的转变，为公司未来发展创造新的利润空间。

2、项目建设周期

项目建设期为 2 年。

3、项目发展前景

本项目不直接产生经济效益，主要是通过提高公司信息化水平和电子商务能力，为公司仓储、物流、加工、现货市场等业务提供信息平台，促进公司电子商务平台与实体物流业务的协同发展，为公司长远发展提供信息化支持。

本项目的建设能够为综合物流业务发展及电子商务平台升级提供统一、标准的信息化系统，实现电子商务平台与实体物流业务的资源和数据整合，解决公司各仓储物流基地之间存在“有点无网”的分散状况。因此，公司物流信息系统建设具有客观必要性。

从电子商务的发展情况看，行业电子商务发展将成为未来发展趋势，而公司已经积累了一定电子商务运营经验，本项目将在继承原有业务基础上升级大宗商品电子商务平台。同时，公司作为大宗商品领域的物流服务提供商，在大宗商品电子商务平台建设和运营上具有不可比拟的物流网络优势和资源优势，本项目的建设将极大促进公司电子商务业务平台与实体物流业务的协同发展，有利于公司实现业务模式的转变和跨越式发展。

第三节 本次发行对公司经营管理、财务状况的影响

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。公司作为全国最大的仓储物流企业，是行业内的龙头企业，拥有规模和市场优势。本次募集资金投资项目建成后，将进一步巩固公司在国内仓储物流行业中的龙头地位，维持重点仓储基地的区域优势地位，并通过提升综合物流服务能力、整合物流网络信息资源，将资源优势

转化为经济优势，增强公司盈利能力，提升公司的综合竞争力和抗风险能力。同时本次发行完成后，公司的资产负债率将会降低，有利于提升公司的偿债能力，有利于中储股份的长远健康发展。

第四节 本次募集资金用于补充流动资金的必要性和对公司财务状况的影响

近年来，公司业务规模的持续增长，资产规模有了较大增加，但在资本结构上，公司资产负债率持续偏高，截至 2014 年 3 月 31 日，公司合并报表口径资产负债率达 57.81%，2013 年和 2014 年 1-3 月财务费用达到了 7,676.17 万元和 2,765.62 万元，较高的负债规模导致了公司财务费用的快速增长。

公司通过使用部分本次发行募集资金补充流动资金及偿还银行贷款，可以增强公司资金实力，降低资产负债率，促进公司业务稳健发展；此外，还可以通过控制借款增长等方式降低公司财务费用，提高公司持续盈利能力。