

中储发展股份有限公司
2014 年年度股东大会文件

董事会秘书处
2015 年 4 月 16 日

目 录

一、会议议程	(2)
二、表决事项	(3)
三、会议文件材料	
之一、董事会报告	(4)
之二、中储发展股份有限公司 2014 年度独立董事述职报告	(24)
之三、监事会 2014 年工作报告	(35)
之四、中储发展股份有限公司 2014 年年度报告	(37)
之五、中储发展股份有限公司 2014 年度财务决算报告	(38)
之六、中储发展股份有限公司 2014 年度利润分配预案	(41)
之七、关于 2014 年度审计费用支付标准的议案	(43)
之八、关于续聘 2015 年度财务报告及内控审计机构的议案	(44)
之九、中储发展股份有限公司证券违法违规行为内部问责 制度	(45)
之十、关于修订《中储发展股份有限公司股东大会议事规则》 的议案	(49)
之十一、关于修改公司章程部分条款的议案	(51)
之十二、关于发行私募债券（非公开定向债务融资工具）的 议案	(53)
之十三、关于同意公司所属南仓分公司所拥有部分土地拆迁 整理及获取补偿的议案	(55)
之十四、总监票人和监票人名单	(61)
之十五、公司 2014 年年度股东大会决议(草)	(62)

中储发展股份有限公司

2014 年年度股东大会议程

- 一、 宣布开会
- 二、 审议董事会报告（P4）
- 三、 审议中储发展股份有限公司 2014 年度独立董事述职报告（P24）
- 四、 审议监事会 2014 年工作报告（P35）
- 五、 审议中储发展股份有限公司 2014 年年度报告（P37）
- 六、 审议中储发展股份有限公司 2014 年度财务决算报告（P38）
- 七、 审议中储发展股份有限公司 2014 年度利润分配方案（P41）
- 八、 审议关于 2014 年度审计费用支付标准的议案（P43）
- 九、 审议关于续聘 2015 年度财务报告及内控审计机构的议案（P44）
- 十、 审议关于中储发展股份有限公司证券违法违规行为内部问责制度（P45）
- 十一、 审议关于修订《中储发展股份有限公司股东大会议事规则》的议案（P49）
- 十二、 审议关于修改公司章程部分条款的议案（P51）
- 十三、 审议关于发行私募债券（非公开定向债务融资工具）的议案（P53）
- 十四、 审议关于同意公司所属南仓分公司所拥有部分土地拆迁整理及获取补偿的议案（P55）
- 十五、 审议总监票人和监票人名单（P61）
- 十六、 审议公司 2014 年年度股东大会决议（P62）
- 十七、 宣布闭会

中储发展股份有限公司

2014 年年度股东大会表决事项

- 一、 董事会报告
- 二、 中储发展股份有限公司 2014 年度独立董事述职报告
- 三、 监事会 2014 年工作报告
- 四、 中储发展股份有限公司 2014 年年度报告
- 五、 中储发展股份有限公司 2014 年度财务决算报告
- 六、 中储发展股份有限公司 2014 年度利润分配预案
- 七、 关于 2014 年度审计费用支付标准的议案
- 八、 关于续聘 2015 年度财务报告及内控审计机构的议案
- 九、 中储发展股份有限公司证券违法违规行为内部问责制度
- 十、 关于修订《中储发展股份有限公司股东大会议事规则》的议案
- 十一、 关于修改公司章程部分条款的议案
- 十二、 关于发行私募债券（非公开定向债务融资工具）的议案
- 十三、 关于同意公司所属南仓分公司所拥有部分土地拆迁整理及获取补偿的议案

董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年，中储股份积极应对错综复杂的宏观经济形势，深入开展“转作风、促转型、防风险、育文化”大学习大讨论活动，稳步推进战略实施，努力拓展市场空间，着力强化风险管控，取得了综合物流业务逆势增长、地产项目顺利推进、基础管理不断强化、市场风险逐步化解等良好业绩，较好地完成了各项工作任务。

1、生产经营实现稳增长、调结构

面对市场环境的变化，董事会对公司经营方向重新梳理并进行了调整，明确了着力发展综合物流，对物流贸易、动产监管业务缩量避险，稳步推进物流地产业务的经营方针。在这一方针指导下，2014 年，公司于困难中谋发展、寻机遇，推进物流主业，细化基础管理，化解市场风险，生产经营整体实现稳健运行。本年度，公司实现营业收入 214.77 亿元，同比下降 63.82 亿元，下降 22.91%；发生营业成本 206.29 亿元，同比下降 63.20 亿元，下降 23.45%；实现营业利润 5.96 亿元，同比增加 1.97 亿元，增长 49.52%；利润总额 7.37 亿元，同比增加 2.88 亿元，增加 64.07%；净利润 5.58 亿元，同比增加 2.12 亿元，增加 61.13%；货物吞吐量累计达到 4139 万吨，同比增长 1.88%。

在宏观经济形势稳中有降，产业结构深化调整的背景下，我国物流需求分化明显。钢铁、煤炭、水泥、有色等生产资料物流需求增速进一步放缓；进出口贸易需求依然疲软；最终消费对经济增长的贡献率持续走高，电商物流、冷链物流等消费品物流需求保持快速增长。为保持物流业务的持续健康发展，今年以来，公司加强业务研发，以重点业务为先导，再造业务流程，通过实施个性化综合物流方案，提升服务水平，提高客户价值；公司在期货交割业务、国际货运代理业务等稳步发展的同时，大力推进冷链物流、商超配送、快销品物流等业务，拓展了业务空间。公司全年实现物流业务收入 292,518.16 万元，同比增加 12.98%。其中仓储业务收入 38,858.46 万元，同比增加 5.66%；进出库收入 55,211.42 万元，同比增加 2.77%；配送业务收入 47,544.59 万元，同比增加 36.78%，完成配送运输总量 1170.2 万吨，同比增长 15.40%；国际货

运代理收入 116,304.81 万元,同比增长 28.33%,完成货运代理量 3363 万吨,同比增长 39.31%;集装箱业务收入 6,622.95 万元,同比减少 0.50%;现货市场收入 17,372.21 万元,同比增加 9.30%。

本年度,公司进一步压缩物流贸易、动产监管业务规模。物流贸易收入 1,839,671.62 万元,同比下降 26.77%;动产监管收入 8,501.96 万元,同比下降 50.81%;在压缩业务规模的同时,公司优化物流贸易模式,通过贸易与仓储、加工、运输配送的结合,实现供应链管理;公司通过收回部分审批权限、分类管理风险事项、提高监管手段等措施,实施对监管业务的有效管控。

为优化网络布局,实现收益最大化,自 2012 年以来,公司一方面加大了新物流基地的投资建设力度,另一方面逐步开始对一些不适合开展物流业务的老物流基地进行土地开发,目前已取得初步成效。沈阳苏家屯、南京滨江、上海临港奉贤等新建项目扎实推进,郑州恒科物联网、西安西部国际钢铁物流基地、西北总部物流基地、山西综合物流园等项目逐步落实;南京地产项目一期成功转让,实现收益 27,112.67 万元;南京地产项目二期、天津地产项目开发团队已完成搭建,各项工作有序推进。

2、非公开发行股票暨引进战略投资者工作取得进展

为向新建物流项目提供资金支持,公司六届二十二次董事会和 2014 年第三次临时股东大会审议通过了非公开发行股票事项。根据决议,公司将向普洛斯所属项目公司 CLH 12 (HK) Limited 非公开发行 16,854.82 万股。目前,非公开发行股票事宜经国资委批复同意,已报商务部和证监会审批。若此次增发能圆满实施,除为公司提供建设资金外,同时有利于公司治理机制、内控制度持续完善,也有利于公司扩大市场份额、进一步强化竞争优势。

3、强化基础管理

本年度,公司根据战略需要,对组织结构进行了调整:公司进一步完善了地区事业部管理职责和考评体系;对物流贸易相关组织结构进行改组,成立了物流贸易事业部;新组建软件研发中心,为公司的电子商务、物联网等项目的推进奠定组织基础。公司还全面加强了内控建设:根据内控管理手册,细化风险节点管理;以“预防为主”为方针,把风险管控由事后向事前、事中转,对业务实施全面风险排查;开展内控专项审计,加大对风险事件和违规操作的问责力度,保证内控制度实施的有效性。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	21,454,827,126.60	27,839,068,775.89	-22.93
营业成本	20,629,107,598.34	26,949,330,425.55	-23.45
销售费用	131,244,792.96	164,495,683.53	-20.21
管理费用	323,859,582.70	287,231,939.80	12.75
财务费用	107,508,590.63	76,761,714.18	40.05
经营活动产生的现金流量净额	1,359,740,176.41	-216,169,814.25	
投资活动产生的现金流量净额	50,613,048.85	-269,433,690.59	
筹资活动产生的现金流量净额	-495,765,520.83	810,537,063.52	-161.17
研发支出	4,726,170.46	5,829,324.05	-18.92

2. 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

主营业务收入情况表

单位:元 币种:人民币

行业	2014年		2013年		变动情况	
	金额	比重	金额	比重	金额	增幅
物流业务	2,925,181,632.54	13.64	2,589,093,969.12	9.30	336,087,663.42	12.98
贸易业务	18,396,716,181.68	85.76	25,122,449,252.78	90.26	-6,725,733,071.10	-26.77
其他主营业务收入	128,528,475.45	0.60	121,504,986.78	0.44	7,023,488.67	5.78
合计	21,450,426,289.67	100.00	27,833,048,208.68	100.00	-6,382,621,919.01	-22.93

本报告期对主营业务分类核算进一步细化,增加了其他主营业务类别,并同口径调整了上年度各主营业务分类相关数据。

(2) 主要销售客户的情况

公司前5名销售客户销售金额合计541,789.59万元,占公司全部营业收入的25.23%。

3. 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
交通运输		2,457,549,592.30	11.91	2,128,513,131.55	7.90	15.46	
商品流通		18,096,416,428.40	87.73	24,745,752,337.78	91.83	-26.87	
其他主营业务		73,104,471.30	0.35	74,014,020.40	0.27	-1.23	
分产品情况							

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
物流业务		2,457,549,592.30	11.91	2,128,513,131.55	7.90	15.46	
贸易业务		18,096,416,428.40	87.73	24,745,752,337.78	91.83	-26.87	
其他主营业务		73,104,471.30	0.35	74,014,020.40	0.27	-1.23	

(2) 主要供应商情况

公司前 5 名供应商采购金额合计为 449,308.26 万元，占公司年度采购总额的 24.56%。

4. 费用

单位：元

项目	本期数	上年同期数	增长额	增长率
销售费用	131,244,792.96	164,495,683.53	-33,250,890.57	-20.21%
管理费用	323,859,582.70	287,231,939.80	36,627,642.90	12.75%
财务费用	107,508,590.63	76,761,714.18	30,746,876.45	40.05%

5. 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期资本化研发支出	4,726,170.46
研发支出合计	4,726,170.46
研发支出总额占净资产比例 (%)	0.08
研发支出总额占营业收入比例 (%)	0.02

6. 现金流

现金流量表分析

单位：万元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	增长额	增长率
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,552,486.64	3,508,388.29	-955,901.65	-27.25
购买商品、接受劳务支付的现金	2,338,503.26	3,448,526.23	-1,110,022.97	-32.19
经营活动产生的现金流量净额	135,974.02	-21,616.98	157,591.00	
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,944.05	10,956.95	-7,012.90	-64.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,439.61	2,707.70	6,731.92	248.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	59,658.49	1,897.23	57,761.26	3,044.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,490.87	43,036.39	14,454.47	33.59
投资活动产生的现金流量净额	5,061.30	-26,943.37	32,004.67	

三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	172,904.59	198,631.56	-25,726.97	-12.95
偿还债务支付的现金	205,518.48	98,620.01	106,898.47	108.39
筹资活动产生的现金流量净额	-49,576.55	81,053.71	-130,630.26	-161.17
四、现金及现金等价物净增加额	91,460.62	32,482.24	58,978.38	181.57

销售商品、提供劳务收到的现金本年金额较上年金额减少 27.25%，其主要原因是由于本报告期贸易业务规模减少所致。

购买商品、接受劳务支付的现金本年金额较上年金额减少 32.19%，其主要原因是由于本报告期贸易业务规模减少所致。

收回投资收到的现金本年金额较上年金额减少 64.00%，其主要原因是由于本报告期出售太平洋股票较少所致。

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额本年金额较上年金额增加 248.62%，其主要原因是由于本报告期处置固定资产较多所致。

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额本年金额较上年金额增加 3044.50%，其主要原因是由于本报告期出售南京中储房地产公司股权收回现金所致。

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金本年金额较上年金额增加 33.59%，其主要原因是由于本报告期支付物流基地项目款增加所致。

取得借款收到的现金本年金额较上年金额减少 12.95%，其主要原因是一方面公司改变融资渠道，另一方面本报告期贸易业务规模缩小引起的短期借款需求减少所致。

偿还债务支付的现金本年金额较上年金额增加 108.39%，其主要原因是由于本报告期归还了较多短期借款所致。

7. 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司利润构成或利润来源发生重大变动主要是本报告期挂牌转让南京中储房地产开发有限公司 100%股权及 7.46 亿元债权以及南京分公司部分资产拆迁获得补偿。其中，公司本报告期挂牌转让南京中储房地产开发有限公司 100%股权及 746,235,709.38 元债权，成交价格为 134912.00 万元，导致本报告期净利润增加 27,112.67 万元；南京分公司部分资产拆迁获得补偿导致本报告期净利润增加 10,988.86 万元。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

为向新建物流项目提供资金支持，保证公司持续发展，公司六届二十二次董事会和 2014 年第三次临时股东大会审议通过了非公开发行股票事项。根据决议，公司将向普洛斯所属项目公司 CLH 12 (HK) Limited 非公开发行 16,854.82 万股。目前，非公开发行股票事宜经国资委批复同意，已报商务部和证监会审批。若此次增发能圆满实施，除为公司提供建设资金外，同时有利于公司治理机制、内控制度持续完善，也有利于公司扩大市场份额、进一步强化竞争优势。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

2014 年，公司根据环境现状及发展趋势，部分调整了战略目标及实现路径，提出大力发展综合物流、稳步推进地产业务，压缩优化物流贸易和动产监管的市场战略；在新的市场战略的指导下，公司加大物流业务的研发与投入，大力发展快消品物流、国际国代、期货交割等业务，持续推进地产项目，加大物流贸易和动产监管得风险防控力度，推进业务转型。公司全年完成营业总收入 214.77 亿元，较计划低 77.28 亿元；发生营业成本 206.29 亿元，较计划低 74.89 亿元。

(4) 利润表变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额	变动比例 (%)
营业税金及附加	32,157,581.33	46,240,978.22	-30.46
财务费用	107,508,590.63	76,761,714.18	40.05
资产减值损失	64,730,269.91	34,543,419.10	87.39
投资收益	408,112,835.35	93,684,633.31	335.62
营业外收入	204,553,588.46	55,496,209.02	268.59
营业外支出	63,501,448.40	4,866,759.22	1,204.80
所得税费用	179,286,527.62	103,076,646.00	73.94

营业税金及附加本年发生额较上年发生额减少 30.46%，其主要原因是由于税收政策（营改增）变化所致。

财务费用本年发生额较上年发生额增长 40.05%，其主要原因是由于本报告期发行私募债券带来的筹资费用增加所致。

资产减值损失本年发生额较上年发生额增长 87.39%，其主要原因是由于本报告期计提的坏账准备增加所致。

投资收益本年发生额较上年发生额增长 335.62%，其主要原因是由于公司出售南京中储房地产公司股权所致。

营业外收入本年发生额较上年发生额增长 268.59%，其主要原因是由于本报告期拆迁补偿收入增加所致。

营业外支出本年发生额较上年发生额增长 1,204.80%，其主要原因是由于本报告期计提预计负债、支付赔偿损失等。

所得税费用本年发生额较上年发生额增长 73.94%，其主要原因是由于本报告期利润增加所致。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
交通运输	2,925,181,632.54	2,457,549,592.30	15.99	12.98	15.46	减少 1.80 个百分点
商品流通	18,396,716,181.68	18,096,416,428.40	1.63	-26.77	-26.87	增加 0.13 个百分点
其他主营业务	128,528,475.45	73,104,471.30	43.12	5.78	-1.23	增加 4.04 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物流业务	2,925,181,632.54	2,457,549,592.30	15.99	12.98	15.46	减少 1.80 个百分点
贸易业务	18,396,716,181.68	18,096,416,428.40	1.63	-26.77	-26.87	增加 0.13 个百分点
其他主营业务	128,528,475.45	73,104,471.30	43.12	5.78	-1.23	增加 4.04 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京地区	746,133,683.71	-3.16
天津地区	7,837,378,757.56	-40.44
河北地区	291,052,465.09	12.84
上海地区	423,394,128.21	17.34
河南地区	814,491,055.33	-38.53
江苏地区	6,415,456,025.80	-11.00
辽宁地区	195,666,960.26	-19.76
湖北地区	415,394,212.68	-44.74
湖南地区	326,472,327.14	28.43
陕西地区	2,128,402,399.70	48.60
四川地区	134,179,766.38	-43.78
山东地区	958,591,541.30	-9.29
广东地区	767,080,106.35	-3.27
小计	21,453,693,429.51	-22.97
减：内部抵销数	3,267,139.84	-83.25
合计	21,450,426,289.67	-22.93

主营业务分地区情况的说明

本报告期主营业务收入同比增长较大的为陕西地区，陕西地区增长的主要原因是贸易业务规模增长较大所致。下降较多的有天津地区、湖北地区、四川地区，下降的主要原因是贸易业务减少所致。

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	同比增减比例 (%)	情况说明
应收票据	108,685,808.97	0.86	190,074,374.30	1.37	-42.82	
应收账款	1,197,704,364.22	9.48	849,036,512.21	6.12	41.07	
预付款项	1,507,550,537.55	11.93	3,694,674,348.22	26.62	-59.20	
其他应收款	484,283,748.57	3.83	227,729,134.92	1.64	112.66	
存货	1,426,191,554.94	11.28	2,202,561,716.63	15.87	-35.25	
其他流动资产	1,117,783,500.00	8.84	154,955,500.00	1.12	621.36	
在建工程	382,357,039.74	3.03	750,157,498.25	5.41	-49.03	
其他非流动资产	723,167,241.81	5.72	193,962,300.00	1.40	272.84	
短期借款	80,000,000.00	0.63	1,402,138,954.66	10.10	-94.29	
应付票据	1,659,018,900.00	13.13	2,628,551,979.59	18.94	-36.88	
应付账款	383,501,873.15	3.03	554,932,832.08	4.00	-30.89	
预收款项	691,261,756.81	5.47	1,054,176,128.05	7.60	-34.43	
应交税费	63,872,903.35	0.51	-28,974,128.57	-0.21		
一年内到期的非流动负债	443,250,000.00	3.51	0.00	0.00		
长期借款	0.00	0.00	196,000,000.00	1.41	-100.00	
应付债券	2,590,709,969.45	20.50	1,840,212,056.24	13.26	40.78	
股本	1,859,828,384.00	14.72	929,914,192.00	6.70	100.00	
资本公积	1,936,670,060.60	15.32	2,680,083,596.24	19.31	-27.74	
总资产	12,638,761,793.77	100.00	13,876,930,319.89	100	-8.92	

2 其他情况说明

应收票据年末数比年初数减少 42.82%，其主要原因是由于本报告期贸易业务规模减少所致。

应收账款年末数比年初数增加 41.07%，其主要原因是由于本报告期调整信用政策、改变部分客户付款时间所致。

预付账款年末数比年初数减少 59.20%，其主要原因是由于本报告期贸易业务规模减少所致。

其他应收款年末数比年初数增加 112.66%，其主要原因是由于本报告期对外支付的往来款项较多所致。

存货年末数比年初数减少 35.25%，其主要原因是由于本报告期出售南京中储房地产公司股权，开发成本减少所致。

其他流动资产年末数比年初数增加 621.36%，其主要原因是由于本报告期利用闲置资金进行短期投资理财所致。

在建工程年末数比年初数减少 49.03%，其主要原因是由于本报告期部分工程完工，转入固定资产所致。

其他非流动资产年末数比年初数增加 272.84%，其主要原因是由于本报告期支付物流基地项目款增加所致。

短期借款 年末数比年初数减少 94.29%，其主要原因是由于本报告期公司按照借款合同约定，归还部分借款所致。

应付票据年末数比年初数减少 36.88%，其主要原因是由于本报告期贸易业务规模减少所致。

应付账款 年末数比年初数减少 30.89%，其主要原因是由于本报告期贸易业务规模减少所致。

预收款项 年末数比年初数减少 34.43%，其主要原因是由于本报告期贸易业务规模减少所致。

一年内到期的非流动负债年末数比年初数增加较多，其主要原因是由于长期借款和部分应付债券将于下年度到期进行重分类所致。

长期借款年末数比年初数减少 100.00%，其主要原因是由于长期借款将于下年度到期进行重分类所致。

应付债券年末数比年初数增加 40.78%，其主要原因是由于本报告期新发行 10 亿元私募债所致。

股本年末数比年初数增加 100.00%，其主要原因是由于本报告期送转股所致。

资本公积年末数比年初数减少 27.74%，其主要原因是由于本报告期送转股所致。

(四) 核心竞争力分析

1、资源优势

公司在全国 114 座城市设立了分支机构，拥有 40 余家仓库。

公司拥有仓储客户 5000 余家，现货市场客户 5000 多家，客户资源稳定，保证了

企业在物流行业的领先地位。

公司拥有 60 条专用线，累计长度 53 公里，具备公、铁运输转换的重要条件；公司天津、青岛、上海等地区分子公司拥有靠近港口的优势，无锡、南京等地区分公司拥有货运码头，有利于形成水、公、铁运输方式的转换及联运。

根据国家“一带一路”战略、京津冀一体化等区域发展战略，公司将继续在物流节点城市、京津冀地区、沿“一带一路”、各地自贸区和境外窗口进行重点布局。

2、业务优势

公司业务网络覆盖全国，可提供全过程综合物流服务；公司拥有精细化、专业化、信息化管理流程和管理方法以及相当数量、素质较高的人才队伍，能够向客户提供个性化的供应链解决方案。

3、技术优势

公司能够紧跟市场的变化，不断对产品和业务进行创新与完善；公司所属郑州恒科实业拥有多项国家专利，所研制和生产的工业衡器、公路超载保护装置、起重衡等产品，部分国内市场占有率达 50%以上；公司成立了物联网系统公司，将立足于物联网技术，开发信息社会背景下满足客户需求的产品；公司正在实施和推广可视化职能仓库，将进一步满足客户需要。

4、市场优势

公司以 50 多年的经验为基础，诚信经营，获得市场广泛信赖。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

本期末对外长期股权投资金额 217,264,629.25 元，较年初 218,528,319.58 元减少 1,263,690.33 元，减幅 0.58%；本期末持有的其他上市公司股权金额 12,219,373.96 元，较年初 33,466,881.30 元减少 21,247,507.34 元，减幅 63.49%，减少的主要原因是本报告期出售了持有的部分太平洋股票。

(1) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量（股）	报告期买入股份数量（股）	使用的资金数量（元）	报告期卖出股份数量（股）	期末股份数量（股）	产生的投资收益（元）
太平洋	5,107,942	0	0	5,314,126	412,087	41,502,729.08

卖其他上市公司股份的情况的说明：

期初太平洋股份数量为 5,107,942 股，2014 年 10 月取得送转股股份数量为 618,271 股，全年卖出股份数量为 5,314,126 股，期末剩余股份数量为 412,087 股。

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601099	太平洋证券	260,026.90	0.01	5,859,877.14	41,502,729	-14,972,658.23	可供出售金融资产	原始法人股
603588	高能环境	18,230.00		31,770.00	0.00	10,155.00	可供出售金融资产	购入
600665	天地源	280,000.00	0.02	936,144.00	15,840.00	317,196.00	可供出售金融资产	原始法人股
601727	上海电气	93,300.00		1,847,934.00	16,721.00	764,372.70	可供出售金融资产	原始法人股
600649	城投控股	336,000.00	0.01	1,503,840.00	31,200.00	-171,600.00	可供出售金融资产	原始法人股
000410	沈阳机床	100,000.00	0.02	2,039,808.82		1,454,856.61	可供出售金融资产	原始法人股
合计		1,087,556.90	/	12,219,373.96	41,566,490.00	-12,597,677.92	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托贷款情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
中储小额贷款(天津)有限责任公司	5,000	二年	业务需要	否	否	否	否	公司自有资金,非募集资金

委托贷款情况说明

公司 2013 年 4 月 24 日召开的六届八次董事会审议通过了《关于同意公司向中储小额贷款(天津)有限责任公司提供特别借款的议案》，同意公司向控股子公司-中储小额贷款(天津)有限责任公司提供特别借款，总额最高不超过 5000 万元人民币(可循环使用)，借款利率为银行基准利率上浮 10%，期限二年，公司通过银行委托放款的方式向该子公司提供借款。

由于中储小额贷款(天津)有限责任公司现已成为公司全资子公司，按照相关规定，其公司名称变更为中储小额贷款(天津)有限责任公司。2014 年 8 月 4 日，公司召开六届二十二次董事会，审议通过了《关于同意公司向中储小额贷款(天津)有限责任公司提供特别借款的议案》，同意公司向全资子公司-中储小额贷款(天津)有限责任公司提供特别借款，总额最高不超过 5000 万元人民币(可循环使用)，借款利率为银行基准利率上浮 10%，期限二年(自本次董事会审议通过之日起)，公司通过银行委托放款的方式向该子公司提供借款。

(2) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	投资份额	投资期限	产品类型	投资盈亏	是否涉诉
投资理财	闲置自有资金	不超过 10 亿元	不超过 4 个月	国债逆回购	盈利	否

其他投资理财及衍生品投资情况的说明

公司 2014 年 11 月 14 日审议通过了《关于使用暂时闲置自有资金进行国债逆回购投资的议案》同意公司使用暂时闲置自有资金进行国债逆回购投资，额度不超过 10 亿元人民币，期限不超过 4 个月。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元

子公司名称	组织机构代码	注册地址	业务性质	注册资本
北京中储世纪物流有限责任公司	66750674-7	北京市	仓储物流	200.00
天津中储国际货运代理有限公司	72749059-X	天津市	仓储物流	1,000.00
天津中储通达物流配送有限责任公司	68473901-6	天津市	仓储物流	300.00
中储电子商务(天津)有限公司	55949285-1	天津市	仓储物流	3,000.00
天津中储创世物流有限公司	58134903-1	天津市	仓储物流	500.00
中储小额贷款(天津)有限责任公司	59871963-3	天津市	金融	10,000.00
天津中储实业开发有限公司	06989686-1	天津市	房地产	30,000.00
上海中储临港物流有限公司	79565012-9	上海市	仓储物流	9,950.00
无锡中储不锈钢有色金属交易管理有限公司	66837699-9	无锡市	仓储物流	50.00
南京中储房地产开发有限公司	05798568-0	南京市	房地产	24,000.00
中储发展(沈阳)物流有限公司	555331831	沈阳市	仓储物流	5,000.00
山东中储国际物流有限公司	686769585	青岛市	仓储物流	500.00
北京中物储国际物流科技有限公司	70023072-0	北京市	仓储物流	1,800.00
中国物资储运天津有限责任公司	10306204-4	天津市	仓储物流	16,964.73
中储上海物流有限公司	13220733-7	上海市	仓储物流	5,000.00
上海中储物流配送有限公司	13450635-7	上海市	仓储物流	4,915.00
郑州恒科实业有限公司	51467683-3	郑州市	工业生产	1,000.00
无锡中储物流有限公司	13590431-4	无锡市	仓储物流	1,900.00
广州中储国际贸易有限公司	79552357-6	广州市	仓储物流	300.00
青州中储物流有限公司	72862998-7	青州市	仓储物流	2,200.00
中储恒科物联网系统有限公司	09254661-6	荥阳市	工业	9,000.00
南京中储国际广场投资开发有限公司	08808417-2	南京市	房地产	30,000.00
中储洛阳物流有限公司	09568261-3	孟津县	仓储物流	10,000.00
中储(西安)物流总部基地有限公司	09605455-5	西安市	仓储物流	2,000.00
中储房地产开发有限公司	30076141-8	天津市	房地产	100,000.00
中储南京智慧物流科技有限公司	30254399-1	南京市	物流	2,500.00

单位：万元

子公司名称	本公司合计享有的表决权比例	资产总额	负债总额	营业收入	净利润	归属于母公司的净利润	对公司净利润的贡献(归属母公司)
北京中储世纪物流有限责任公司	60.00	855.62	128.08	1,132.65	391.18	391.18	234.71

司							
天津中储国际货运代理有限公司	83.50	17,986.17	15,160.25	32,220.21	679.13	679.19	567.13
天津中储通达物流配送有限责任公司	100.00	-	-	-	1.03	1.03	1.03
中储电子商务(天津)有限公司	100.00	3,428.69	371.18	137.51	-87.77	-87.77	-87.77
天津中储创世物流有限公司	100.00	6,263.64	4,661.34	12,632.35	519.22	519.22	519.22
中储小额贷款(天津)有限责任公司	100.00	12,724.92	1,933.31	-	601.89	601.89	601.89
天津中储实业开发有限公司	100.00	29,880.78	12.49	-	-131.71	-131.71	-131.71
上海中储临港物流有限公司	100.00	10,357.26	82.28	4,219.70	258.22	258.22	258.22
无锡中储不锈钢有色金属交易管理有限公司	100.00	136.64	5.64	244.80	13.15	13.15	13.15
南京中储房地产开发有限公司	100.00	-	-	-	-150.50	-150.50	-150.50
中储发展(沈阳)物流有限公司	100.00	53,003.50	48,233.51	2,735.71	-181.31	-181.31	-181.31
山东中储国际物流有限公司	100.00	584.65	35.28	211.70	36.68	36.68	36.68
北京中物储国际物流科技有限公司	63.17	38,921.34	33,332.03	69,300.90	1,055.76	1,008.28	636.93
中国物资储运天津有限责任公司	100.00	22,055.24	7,652.63	19,328.25	1,204.53	1,204.53	1,204.53
中储上海物流有限公司	100.00	12,686.21	1,249.37	12,341.62	676.40	676.40	676.40
上海中储物流配送有限公司	100.00	10,082.28	370.57	4,635.17	2,097.76	2,097.76	2,097.76
郑州恒科实业有限公司	83.37	15,064.20	4,998.11	8,975.65	2,137.64	2,076.87	1,731.48
无锡中储物流有限公司	95.00	15,420.96	7,432.94	31,500.32	1,627.35	1,627.35	1,545.98
广州中储国际贸易有限公司	89.00	20,005.89	19,246.26	76,708.01	88.70	88.70	78.94
青州中储物流有限公司	100.00	25,375.92	19,750.36	67,917.90	570.53	570.53	570.53
中储恒科物联网系统有限公司	100.00	9,157.15	153.68	411.76	3.47	3.47	3.47
南京中储国际广场投资开发有限公司	100.00	30,063.06	129.13	-	-66.08	-66.08	-66.08
中储洛阳物流有限公司	100.00	14,889.57	4,900.00	-	-10.43	-10.43	-10.43
中储(西安)物流总部基地有限公司	100.00	32.61	32.61	-	-	-	-
中储房地产开发有限公司	100.00	99,925.18	-	-	-74.82	-74.82	-74.82
中储南京智慧物流科技有限公司	60.00	2,375.24	-4.44	-	-120.32	-120.32	-72.19

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
上海临港物流园奉贤分区物流基地项目	46,710	70%	5,857	29,260	未竣工
南京滨江物流中心	39,720	75%	6,523	28,753	未竣工
青岛三期库房及分拣车间项目	1,343.64	100%	260	1,343.64	174.66
中储辽宁物流产业园一期一阶段	38,653	80%	4,108	30,594	未竣工
中储天津家居馆装修项目	1,090	100%	55.5	1,035.5	尚未开业,未产生收益
汉口中储物流服务大楼装修项目	750	80%	253	582	未竣工
合计	128,266.64	/	17,056.5	91,568.14	/
非募集资金项目情况说明	1、上海临港物流园奉贤分区物流基地一期项目总投资由18574万元调整为21333万元,增加2759万元,该调整事宜已经公司五届四十三次董事会审议通过;二期项目总投资由于建设成本及土地成本增加等原因由21015万元调整为25377万元,增加4362万元,并将该二期项目作为公司2014年非公开发行拟募投项目,公司非公开发行预案已经				

	<p>公司六届十七次董事会审议通过。</p> <p>2、南京滨江物流中心项目总投资由 2.64 亿元调整为 3.97 亿元，增加 1.33 亿元，该调整事宜已经公司六届九次董事会和 2013 年第一次临时股东大会审议通过。</p>
--	---

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

随着经济结构调整，我国经济增长率将逐步放缓，经济发展模式将更趋理性。同时，随着互联网经济高速发展，内需潜力将不断激活，生产方式和消费模式将不断改变，城市消费物流、电商物流等将面临更大的发展机遇。

1、经济增长方式的转变意味着注重效益、环保和公平分配体系的社会发展模式，意味着企业经营的要素成本全面提高，这将倒逼物流企业从低成本、粗放式的传统经营模式向高效率、精益化的现代服务模式转变；

2、经济结构调整和消费模式的变化正引领物流行业的品种和业务结构发生转变。随着投资驱动型经济增长模式的终结，大规模投资建设进一步放缓，受此影响大宗商品消费增量进一步减少，加上我国目前产能严重过剩的局面没有明显改善，以及美元进入升值周期，物流需求增幅有降低的可能；随着中国城镇化步伐的加快以及网上购物的蓬勃发展，与民生相关的生活资料消费将逐渐强劲，相关物流市场将保持较高增长；

3、围绕供应链展开的信息服务、数据服务、供应链金融服务等增值服务，将成为重要的业务发展趋势。

4、市场需求与技术创新将使物流行业出现重大变革和机遇。互联网与传统产业的结合将越来越紧密，移动互联及物联网技术将改变商品流通方式及物流业态；利用信息技术对传统物流业进行信息化改造，将提高物流业标准化程度和劳动生产率，拓展物流业发展空间；以低碳、绿色、环保为核心的技术应用将是未来物流业的发展趋势。

5、物流业与上下游产业渗透融合趋势明显。物流业与制造业融合，将促进生产方式转变和业务流程再造；物流业与商贸业融合，将改变传统流通渠道，创造新型流通模式；物流业与金融业融合，将产生供应链融资新模式，降低供应链融资成本，提升物流业对整个供应链的掌控能力。

6、市场竞争更多取决于业务优势。硬件资产将不再是关键竞争因素，具有核

心竞争优势的物流企业有可能通过整合社会资源在未来竞争中取得领先地位。

(二) 公司发展战略

以仓储资源为基础，以供应链增值服务为宗旨，在现有优势业务基础上，拓展与信息化结合的大宗商品物流、高端物流、特色物流、贸易物流、金融物流、供应链整合等综合物流业务新模式，在国内电子交易和期货交割领域中占据更大市场份额，保持国内仓储业第一名地位，打造具有核心竞争力的综合物流供应商。积极参与全国性和区域性物流节点城市物流园区建设，推进物流合理化和高效化，降低社会流通成本，加强与生产、商贸企业互动发展，充分发挥物流业的引导和促进作用，有效支撑国民经济的健康稳健发展。

(三) 经营计划

2015 年，公司总体思路是：按市场化的原则，深化体制机制改革，挖掘资源潜力，创新业务模式和管控方式，打造并保持综合物流业务竞争优势，为实现转型升级的战略目标奠定基础。2015 年，公司经营计划为营业总收入 207.84 亿元，营业成本 199.32 亿元。

为完成上述经营计划，公司将重点做好以下工作：

1、主营业务转型升级

巩固公司在钢铁、有色等大宗生产资料物流领域的优势地位；整合仓储、运输、市场、加工、货代、贸易、电子商务等多种业务，从组织机构、营销、运营和考核等方面保证一体化运营；与国内外金融机构、期货交易所开展合作，尝试建立有色金属现货交易市场，搭建具有国际水准，兼具境内境外、期货现货的有色金属交割平台。

加大对快速消费品、食品、医药、电子等与居民消费相关物流细分市场开发力度，重点推进与知名消费品生产厂家全国性物流项目的合作与运营；推进城市共同配送等标准化服务模式，建立一体化的快消品物流运营体系；试点网仓业务，培育适应电商发展的新型物流业务模式。

推进智慧物流平台建设，充分发挥公司业务资源和网络优势，实现平台与实体物流、商流的结合，形成一定的业务规模；努力实现电子商务与公司现货市场、

仓储物流及监管融资深度融合，探索电商平台线上电子交易、线下现货交割的生产资料 O2O 模式。

实施地产战略，依据公司资源条件，控制项目开发节奏和市场风险，力争实现预期收益。

2、加强风险防控

进一步强化风险管理和内控建设，健全制度体系，完善内控管理手册；继续对基层单位风险业务和内控管理进行专项审计，及时揭示并整改各类业务和管理风险；加大事前控制力度，尝试运用法律、审计手段与业务操作结合的风险控制方法。对物流贸易和动产监管业务进行分类管理，巩固优势项目，并向供应链业务转型；对存在潜在风险或者运营成本高的项目逐步退出。适时成立金融物流监管专业公司。加大往来账款的清收力度，保障资金安全，降低财务费用。

3、完善战略布局

根据国家“一带一路”、京津冀一体化等区域发展战略，继续在物流节点城市、京津冀地区、沿“一带一路”、各地自贸区和境外窗口进行重点布局；通过外部并购等方式，获取优质资产和业务，尽快进入超市供应链、成品油物流、冷链和快递等物流细分行业。

4、改革体制机制

根据业务发展设立混合所有制的轻型子公司，鼓励经营团队参股，调动经营人员积极性；调整业务事业部，实现业务运营管理按行业、品种划分；组建业务研发机构，加强市场研判与信息收集，提高业务创新能力；探索建立资产与经营分离的运营机制，在保障资产安全的基础上，提高业务市场竞争能力；推进公司用人制度改革，提高人员招聘的社会化程度，进一步优化人员结构。

(四) 可能面对的风险

1、城市规划产生的风险：随着城市扩容，公司部分原有物流用地受拆迁、交通限行影响较大，而新的物流用地取得存在一定程度不确定性；

2、业务风险：在业务结构调整阶段，大宗商品仍为公司各业务板块的主要品种。经济结构调整和产能过剩，有可能造成公司主业增长乏力，压缩整个产业链的盈利空间，大宗商品价格的波动风险、客户的违约风险甚至诈骗风险都有可能

对公司各项业务造成一定程度影响；

3、生产要素风险：随着资源要素进入高成本时代，除了物流用地紧缺之外，劳动力等各项生产要素成本持续攀升，再加上在环保、设备维护、改造等方面的投入，可能造成行业盈利空间不断缩小；

4、公司各项业务转型存在未达预期效果的可能性。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、天津证监局《关于进一步推动辖区上市公司现金分红工作的通知》（津证监上市字[2012]49号）、《关于推动辖区上市公司落实现金分红有关工作的通知》（津证监上市字[2012]62号）文件精神，公司修改完善了《公司章程》中有关利润分配政策的条款，该事宜已经公司五届四十五次董事会和2012年第三次临时股东大会审议通过，详见2012年8月25日、2012年9月15日在中国证券报、上海证券报和上海证券交易所网站披露的相关公告。

报告期内，公司利润分配方案严格按照《公司章程》执行，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，切实维护了中小股东的合法权益。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2014 年		0.30		55,794,851.52	546,379,465.80	10.21
2013 年	2	0.50	8	46,495,709.6	335,872,135.21	13.84
2012 年		0.50		46,495,709.6	402,095,071.76	11.56

以上报告已经公司六届二十九次董事会审议通过，现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日

中储发展股份有限公司 2014 年度独立董事述职报告

作为中储发展股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”或“中储股份”）的独立董事，2014 年我们严格按照《中华人民共和国公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》、《公司独立董事制度》的规定，认真、勤勉、谨慎履行职责，本着独立、客观和公正的原则，积极出席相关会议，对各项议案进行认真审议，对公司关联交易、利润分配等事项发表了独立意见，充分发挥了独立董事及各专门委员会委员的作用。一方面，我们严格审核公司提交董事会的相关事项，维护公司和公众股东的合法权益，促进公司规范运作；另一方面我们发挥自己的专业优势，积极关注和参与研究公司的发展。现将 2014 年度履行独立董事职责情况述职如下：

一、独立董事的基本情况

独立董事 姓名	简历	是否存在影响独立性的情况
朱军	男，1963年出生，南开大学毕业，经济学博士学位，教授级高级工程师，注册咨询工程师、注册资产评估师、注册房地产估价师、注册高级企业风险管理师、澳大利亚资深公共会计师、皇家特许测量师学会专业会员、中国人力资源开发研究会风险管理者联谊会副会长。历任中资资产评估有限公司副总经理，中锋资产评估有限公司首席评估师。现任中和资产评估有限公司副总经理，本公司六届董事会独立董事。	否
陈建宏	男，1963年出生，中国人民大学国际法硕士，证券律师。现任北京德恒律师事务所全球合伙人、本公司六届董事会独立董事。	否
王璐	男，1969年出生，河海大学管理专业毕业，技术经济博士，中国注册会计师、高级风险评估师、高级经营师。现任中审国际会计师事务所有限公司副主任会计师、北京京都环球咨询有限公司总经理、本公司六届董事会独立董事。	否

二、独立董事年度履职概况

2014年，公司共召开了12次董事会、5次专门委员会会议和6次股东大会，其中：董事会有4次以现场方式召开，2次以通讯表决方式召开，6次以现场和通讯表决相结合方式召开；专门委员会会议和股东大会均以现场方式召开。我们依照《公司章程》及《董事会议事规则》的规定和要求，朱军、陈建宏以通讯表决的方式参加董事会8次，出席现场董事会4次，王璐以通讯表决的方式参加董事会7次，出席现场董事会5次；朱军出席股东大会6次，王璐出席股东大会5次，陈建宏出席股东大会4次。在公司董事会、专门委员会和股东大会上我们认真审议相关议案，与公司经营管理层保持了充分沟通，并以严谨的态度行使表决权，充分发挥了独立董事的作用。我们认为公司董事会、专门委员会和股东大会的召集、召开符合法定程序，符合公司发展战略和全体股东的利益。除了王璐、朱军对六届二十一次董事会审议通过的《关于合资成立中储南京智慧物流科技有限公司的议案》投弃权票，我们对其他各项议案在认真审阅的基础上均表示赞成，无提出异议、反对和弃权的情形。

根据《独立董事年报工作制度》的规定，我们听取了公司相关高级管理人员对公司经营情况的汇报，进行了深入交流，并积极关注年报审计工作的整体安排及具体工作进度情况，共同讨论解决在审计中发现的有关问题。

我们行使职权时，上市公司相关人员能够做到积极配合，不拒绝、阻碍或隐瞒，不干预独立董事独立行使职权。上市公司为我们提供了必要的工作条件，保证了我们享有与其他董事同等的知情权，凡须经董事会决策的事项，能够按法定的时间提前通知我们并同时提供足够的资料。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

（一）关联交易情况

2014年度我们认真履行职责，作为公司独立董事，对公司以下关联交易事项进行了认真、谨慎的审阅后，发表了独立意见：

1、《关于租赁中国物资储运总公司所拥有部分土地的议案》

同意公司租用中储总公司所拥有部分土地共计1,507,167.92 m²，每年租金为人民币5,425,804.51元，每季度缴纳一次，三年后双方以不高于同类地块市场租赁价格标准经协商签订补充协议再行确定租金标准。

2、《关于与中国物资储运总公司互销所经营商品物资业务及向其提供物流

服务的议案》

同意双方互销售物资及公司向中国物资储运总公司（含控股子公司）提供物流服务，按市场公允价格进行交易。本人认为本次关联交易对于充分利用中国物资储运总公司（含控股子公司）、本公司（含控股子公司）的资源优势、销售渠道优势以及物流业务网络优势，“做强做大”公司业务具有重要意义，其关联交易定价合理，符合公司股东的长远战略利益，对非关联股东是公平合理的，公司董事会对此关联交易的表决程序合法、有效。

3、《关于与中国物资储运总公司签署〈互销所经营商品物资业务及提供物流服务合作框架协议之补充协议〉的议案》

同意公司与中国物资储运总公司签署《互销所经营商品物资业务及提供物流服务合作框架协议之补充协议》，将《互销所经营商品物资业务及提供物流服务合作框架协议》第5条修改为：“5、甲方向乙方提供物流服务，在本协议有效期内，甲方向乙方提供物流服务的总价款不超过1.1亿元人民币。”我们认为本次关联交易对于充分利用本公司（含控股子公司）的物流业务网络优势，“做强做大”公司业务具有重要意义，符合公司股东的长远战略利益，对非关联股东是公平合理的，公司董事会对此关联交易的表决程序合法、有效。

4、《关于受让中国物资储运总公司所拥有泰达大厦办公用房的议案》

同意公司受让中国物资储运总公司所拥有泰达大厦办公用房，受让价格以北京同仁和资产评估有限责任公司《中国物资储运总公司房产转让项目资产评估报告书》（同仁和评报字（2014）第082号）确定的评估价值为参考，受让价格为1,494.30万元（待报中国诚通集团评估备案后，以最终备案价格为准）。我们认为本次关联交易对于进一步提高公司资产管理效率，扩大公司资产规模具有重要意义，其关联交易定价合理，符合公司股东的长远战略利益，对非关联股东是公平合理的，公司董事会对此关联交易的表决程序合法、有效。

5、《关于同意北京中物储国际物流科技有限公司在诚通财务有限责任公司办理流动资金借款的议案》

同意北京中物储国际物流科技有限公司在诚通财务有限责任公司办理最高额为6000万元人民币的流动资金借款，期限1年，利率不高于中国人民银行同期贷款基准利率。我们认为本次关联交易对于充分利用诚通财务有限责任公司的资金优势，为北京中物储国际物流科技有限公司争取更优惠信贷条件具有重要意义。

义，对非关联股东是公平合理的，公司董事会对此关联交易的表决程序合法、有效。

6、《关于同意公司与诚通财务有限责任公司签署<金融服务协议>的议案》

同意公司与诚通财务有限责任公司签署《金融服务协议》，由诚通财务有限责任公司为公司提供相关金融服务，具体服务内容按照协议执行，期限三年。我们认为本次关联交易对于优化上市公司财务管理、提高资金使用效率、降低融资成本和融资风险具有重要意义，对非关联股东是公平合理的，公司董事会对此关联交易的表决程序合法、有效。

（二）对外担保情况

2014年，公司对外担保总额为3.4亿元，其中：对公司控股95%的子公司-无锡中储物流有限公司提供额度为0.8亿元的综合授信担保；对公司控股100%的子公司-中储发展（沈阳）物流有限公司提供额度为2亿元的贷款担保，对公司控股63.17%的子公司-北京中物储国际物流科技有限公司提供额度为0.6亿元的流动资金借款担保。从2013年7月5日开始，公司向中国物资储运总公司对公司所属子公司提供的担保提供等额反担保。我们认为：公司2014年度对外担保事宜的决策程序符合相关法律法规和公司章程的有关规定，公司及时履行了相关信息披露义务，对外担保没有损害公司及公司股东的利益。

（三）募集资金的使用情况

2014年，公司无未使用完毕的募集资金。

（四）高级管理人员薪酬情况

2014年，公司董事会薪酬与考核委员会根据《公司董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定，召开了公司第六届董事会薪酬与考核委员会第一次会议，对公司高级管理人员的薪酬和公司其他员工的薪酬进行了认真审查，认为均按照相关规定执行。

（五）业绩预告及业绩快报情况

由于公司2014年中期归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比，增长100%以上，因此2014年8月8日，公司披露中期业绩快报，并对公司经营业绩情况做了说明。

（六）聘任或者更换会计师事务所情况

2014年8月，公司审计委员会根据《公司董事会审计委员会工作细则》的

规定，由主任委员王璐主持召开了公司第六届董事会审计委员会第七次会议，审议通过了《关于续聘 2014 年度财务报告及内控审计机构的议案》，认为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）提供审计服务工作中，能够恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，建议续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2014 年度财务报告及内控审计机构，并提交公司董事会审议。该事宜经公司六届二十三次董事会及 2014 年第四次临时股东大会审议通过。

（七）现金分红情况

公司 2013 年度利润分配及资本公积金转增预案为以总股本 929,914,192 股为基数，每 10 股派发红股 2 股并派发现金 0.50 元（含税），同时进行资本公积转增股本，每 10 股转增 8 股，其余未分配利润全部结转下年度。

该方案经公司 2013 年度股东年会审议通过，于 2014 年 8 月 21 日实施完毕。

我们认为该预案符合公司客观情况，符合相关法律法规及《公司章程》的规定，符合公司股东的长远利益，有利于公司健康、持续发展，公司董事会对此预案的表决程序合法、有效。

（八）公司及股东承诺履行情况

1、中储股份在 2012 年非公开发行股份购买资产时做出的承诺

（1）关于不改变标的资产之上业务和资产的承诺

中储股份作为标的资产之上业务和资产的所有者，出具承诺：“本次重组完成后，上市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”。

承诺履行情况：中储股份按照承诺履行。

（2）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，中储股份目前占用的部分土地和房产存在一定的瑕疵，中储股份与中国物资储运总公司（以下简称“中储总公司”）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

目前上市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，由于特殊的国企改制遗留问题，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，占上市公司土地使用面积的 25.98%。

上市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。

承诺履行情况：中储股份及中储总公司按照承诺履行。

②房产证瑕疵问题

上述 26 宗土地地上资产及业务均已通过上市公司 2005 年购买资产和 2007 年非公开发行的方式置入，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 万平米，占上市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 万平米，无证房产面积为 9.23 万平米，共计 31.86 万平米，占上市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 万平米，无证房产面积为 7.65 万平米，共计 30.61 万平米，占上市公司房产使用面积的 15.30%。

解决措施和期限：上市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。”

承诺履行情况：由于部分房产相关办理流程尚未走完，还有部分因原始报建手续不全等原因无法办理，2014 年 6 月 30 日，公司召开 2013 年度股东年会审议通过了《关于延长公司及控股股东部分承诺的履行期限的议案》、《关于豁免公司及控股股东须履行的部分承诺的议案》，同意将尚未办理完毕的 23.09 万平米房产中 14.48 万平米延期 6 个月（自公司 2013 年度股东年会审议通过该议案之日起算）完成，对于无法办理的 8.61 万平米，同意豁免履行此部分承诺；截至目前，承诺已履行完毕。

对于上述延期及豁免事项，作为公司独立董事，我们认为：此次延长公司及控股股东部分承诺的履行期限、豁免公司及控股股东须履行的部分承诺符合《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上

市公司承诺及履行》的规定，中国物资储运总公司和中储股份均认可相关房产属于本公司的事实，不存在任何权属争议或纠纷，对公司经营不会产生不利影响，不存在损害公司及股东利益的情形，公司董事会对上述议案的表决程序合法、有效。

2、中储总公司在中储股份 2012 年非公开发行股份购买资产时做出的承诺

(1) 对于相关土地可能被收储给予上市公司差额补偿的承诺

本次标的资产中西安市西未国用（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。中储总公司作为本次交易对方，作出了以下承诺：

“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。”

承诺履行情况：中储总公司按照承诺履行。

(2) 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

中储总公司在标的资产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，中储总公司承诺将作为责任承担方缴纳相关税费。

承诺履行情况：中储总公司按照承诺履行。

(3) 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。”

承诺履行情况：中储总公司按照承诺履行。

（4）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、中储总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、中储总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。”

承诺履行情况：中储总公司按照承诺履行。

（5）关于上市公司在完善股利分配政策时投赞成票的承诺

中储总公司作为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，同意上市公司在本次资产重组完成后，提出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。

承诺履行情况：中储总公司按照承诺履行。

(6) 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“1、中储股份在2012年非公开发行股份购买资产时做出的承诺/

(2) 关于解决目前上市公司占用土地和房屋瑕疵问题的承诺”

(7) 对于标的资产可能出现的减值予以差额补齐的承诺

中储总公司承诺：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，将在上述事实发生之日起一个月内以现金补齐差额。

承诺履行情况：中储总公司按照承诺履行。

(8) 关于认购新股锁定期的承诺

中储总公司承诺：本次交易实施完成后，所认购的本次发行之股份自发行结束登记至本公司账户之日起三十六个月内不上市交易或转让。

承诺履行情况：中储总公司按照承诺履行，该股票在锁定期内。

3、中储总公司在中储股份 2007 年非公开发行股份时做出的承诺

2007 年，中储股份通过向中储总公司非公开发行普通股股票取得的六家企业权益及北京中物储国际物流科技有限公司 51.00%股权，中储总公司承诺：对上述企业在资产评估基准日之前存在的或有事项，如果在资产评估基准日之后发生损失，由中储总公司承担。

承诺履行情况：中储总公司按照承诺履行。

(九) 信息披露的执行情况

2014 年度公司董事会能够严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、上海证券交易所股票上市规则等相关规范性文件，公司已经建立了健全的信息披露制度，能够真实、准确、完整、公平地履行信息披露义务。保护公司及其股东、债权人及其他利益相关人的合法权益。

(十) 内部控制的执行情况

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日（2014 年 12 月 31 日），不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日（2014 年 12 月 31 日），公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

（十一）董事会以及下属专门委员会的运作情况

公司董事会下设战略与投资管理委员会、审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会四个专门委员会。履职期间，作为各专门委员会委员，我们能够按照《各专门委员会工作细则》的规定，就公司审计报告、审计费用、内部控制评价报告、内部控制审计报告、聘任会计师事务所、会计政策变更和财务信息调整、人员薪酬考核等事项进行审议，并将审议通过的部分议案提交公司董事会进行审议。

四、总体评价和建议

2014年，我们作为公司独立董事在任职期间，能够遵守法律、法规及公司章程的有关规定，保证足够的时间和精力独立履行职责，认真维护全体股东特别是中小股东的合法权益，本着独立、客观和公正的原则，积极出席相关会议，对各项议案进行认真审议，勤勉尽职地履行了独立董事的职责。

2015年，我们将继续本着认真、勤勉、谨慎的精神，按照法律、法规、《公司章程》等的规定和要求，履行独立董事的义务，发挥独立董事的作用，进一步加强同公司董事会、监事会、经营层之间的沟通、交流，推进公司治理结构的完善与优化，保证公司董事会的客观、公正与独立运作，维护公司的整体利益及全体股东的合法权益。

以上报告已经公司六届二十九次董事会审议通过，现提交公司2014年年度股东大会审议表决。

独立董事：朱军、陈建宏、王璐

2015年4月16日

监事会报告

2014 年，监事会全体成员遵照《公司法》和《公司章程》，认真履行了《公司章程》赋予的职责，积极努力地开展各项工作，维护了公司利益和股东的利益。

（一）监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
公司监事会六届六次会议于 2014 年 3 月 6 日在北京召开	《中储发展股份有限公司 2013 年年度报告》、《中储发展股份有限公司 2013 年年度报告摘要》、《中储发展股份有限公司 2013 年度财务决算报告》、《中储发展股份有限公司 2013 年度内部控制评价报告》、《中储发展股份有限公司内部控制审计报告》、《监事会 2013 年工作报告》
公司监事会六届七次会议于 2014 年 4 月 29 日在北京召开	《公司 2014 年第一季度报告》
公司监事会六届八次会议于 2014 年 6 月 9 日在北京召开	《关于延长公司及控股股东部分承诺的履行期限的议案》、《关于豁免公司及控股股东须履行的部分承诺的议案》
公司监事会六届九次会议于 2014 年 8 月 18 日在北京召开	《公司 2014 年半年度报告及其摘要》、《公司监事会 2014 年上半年工作报告》
公司监事会六届十次会议于 2014 年 10 月 29 日在北京召开	《公司 2014 年第三季度报告》、《关于公司会计政策变更和财务信息调整的议案》

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及中国证监会、上交所关于上市公司的各项规定依法运作，决策程序规范、合法。未发现公司董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于公司 2014 年财务情况的审计报告进行了审阅，认为以上报告真实、完整地反映了公司本年度的财务状况和经营成果。

（五）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

监事会对公司挂牌转让南京中储房地产开发有限公司 100%股权及相关债权债务事宜、公司所属南京分公司所拥有部分资产拆迁及获取补偿事宜、收购中储小额贷款（天津）股份有限公司 70%股权事宜、受让中国物资储运总公司所拥有泰达大厦办公用房事宜进行了审查，认为以上交易价格公平合理，未发现内幕交易，未损害公司股东的权益。

（六）监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会对公司关联交易情况进行了审查，认为关联交易的决策程序符合相关法律法规，并及时履行了信息披露义务，关联交易遵循了公正、公平原则，符合公司长远发展的战略，未损害广大中小投资者的权益。

（七）监事会对内部控制自我评价报告的审阅意见

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日（2014 年 12 月 31 日），不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日（2014 年 12 月 31 日），公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。公司 2014 年度内部控制评价报告真实、客观地反映了公司各项内部控制制度建立和实施的实际情况。

以上报告已经公司监事会六届十一次会议审议通过，现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司
监 事 会
2015 年 4 月 16 日

中储发展股份有限公司 2014 年年度报告

《中储发展股份有限公司2014年年度报告》全文及摘要已在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露。同时，2014年年度报告摘要已刊登于2015年3月21日的《中国证券报》、《上海证券报》，投资者可以查询详细内容。

中储发展股份有限公司2014年年度报告已经公司六届二十九次董事会及公司监事会六届十一次会议审议通过，现提交公司2014年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司
董 事 会
2015 年 4 月 16 日

中储发展股份有限公司 2014 年度财务决算报告

2014 年度，中储股份全体员工在公司董事会、监事会的领导和监督下，积极应对复杂严峻的宏观经济形势，坚定实施发展战略，努力推进外延扩张，着力提升业务质量，基础管理持续强化，市场风险有效化解，较好完成了年度预算目标和各项工作任务。有关财务指标数据详见附表《资产负债表》、《利润及利润分配表》及《现金流量表》，现将主要财务指标完成情况汇报如下：

一、主要经营成果

1、主营业务收入实现 2,145,042.63 万元，比上年（2,783,304.82 万元）减少 638,262.19 万元，减幅 22.93%。完成年度预算（2,920,175.27 万元）的 73.46%。其中：

物流业务收入实现 292,518.16 万元，比上年（258,909.40 万元）增加 33,608.76 万元，增幅 12.98%。完成年度预算（262,908.00 万元）的 111.26%。

商品销售收入实现 1,839,671.62 万元，比上年（2,512,244.93 万元）减少 672,573.31 万元，减幅 26.77%。完成年度预算（2,643,994.27 万元）的 69.58%。

其他主营业务收入实现 12,852.85 万元，比上年（12,150.50 万元）增加 702.35 元，增幅 5.78%。完成年度预算（13,273.00 万元）的 96.83%。

2、主营业务毛利实现 82,333.83 万元，比上年（88,476.87 万元）减少 6,143.04 万元，减幅 6.94%。完成年度预算（101,267.81 万元）的 81.30%。其中：

物流业务毛利实现 46,761.45 万元，比上年（46,058.08 万元）增加 703.37 万元，增幅 1.53%。完成年度预算（47,547.94 万元）的 98.35%。

商品销售毛利实现 30,029.98 万元，比上年（37,669.69 万元）减少 7,639.72 万元，减幅 20.28%。完成年度预算（47,186.87 万元）的 63.64%。

其他主营业务毛利实现 5,542.40 万元，比上年（4,749.10 万元）增加 793.30 万元，增幅 16.70%。完成年度预算的（6,533.00 万元）的 84.84%。

3、营业外收入实现 20455.36 万元，比上年（5,549.62 万元）增加 14,905.74 万元。增长的主要原因是：南京分公司二期搬迁增加补充收益。

4、三项费用支出 56,261.30 万元，比上年（52,848.93 万元）增加 3,412.37 万元，增幅 6.46%，其中：

营业费用 13,124.48 万元，比上年（16,449.57 万元）下降 3,325.09 万元，减幅 20.21%；完成年度预算（15,987 万元）的 82.09%。

管理费用 32,385.96 万元，比上年（28,723.19 万元）增加 3,662.77 万元，增幅 12.75%；完成年度预算（34,503.48 万元）的 93.86%。

财务费用 10,750.86 万元，比上年（7,676.17 万元）增加 3,074.69 万元，增幅 40.05%。完成年度预算（16,151.00 万元）的 66.56%。

5、利润总额实现 73,703.11 万元，比上年（44,922.80 万元）增加 28,780.31 万元，增幅 64.07%。完成年度预算（71,094.80 万元）的 103.67%。

实现净利润 55774.46 万元，比上年（34,615.14 万元）增加 21,159.32 万元，增幅 61.13%。完成年度预算（57,062.23 万元）的 97.74%。

6、加权平均净资产收益率 9.32%，比上年（6.12%）上升 3.20 个百分点。

二、财务状况指标分析

1、本报告期末资产总额为 1,263,876.18 万元，比上年同期（1,387,693.03 万元）下降了 123,816.85 万元，减幅为 8.92%。总资产下降的主要原因是：本报告期贸易规模缩减导致的总资产下降。

2、所有者权益为 615,194.19 万元，比上年同期（565,808.85 万元）增加 49,385.34 万元，增幅为 8.73%。主要是由于本报告期实现的净利润增加所致。

3、资产负债率 51.32%，比上年同期（59.23%）同比下降了 7.9 个百分点；流动比率 194.79%，比上年同期（150.01%）上升了 44.78 个百分点；速动比率 156.72%，比上年同期（113.73%）上升了 42.99 个百分点。

资产负债率下降的主要原因是贸易规模压缩所致。流动比率和速动比率上升的主要原因是发行 10 亿元私募债券处于流动资产状态所致。

三、公司主营业务情况简要分析说明

2014 年，公司物流主业收入完成年度预算目标，贸易主业收入未完成年度预算目标。贸易主业收入及利润均呈下降态势，主要原因是公司今年调整及缩减了一

部分贸易业务导致的。物流业务因公司加大开发及经营力度,收入及利润有所上升,具体情况如下:

1、贸易收入完成年度预算目标的 69.58%,较去年同期下降 26.77%,但因贸易购进成本增长,毛利水平同比下降 20.28%。

2、物流业务收入完成年度预算目标的 111.26%,较去年同期增加 12.98%,毛利较去年同期增加 1.53 个百分点。

3、从成本费用控制情况来看:各项费用均未超过预算目标,营业费用同比有所下降,管理费用及财务费用同比有所上升.营业费用下降的主要原因是公司加大成本费用管理力度,增收节支效果明显。管理费用上升的主要原因是本报告期机构人员调整及新增分子公司所致。财务费用上升的主要原因是公司于本年新募集 10 亿元的私募债带来的利息增加。

以上报告已经公司六届二十九次董事会及公司监事会六届十一次会议审议通过,现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日

中储发展股份有限公司 2014 年度利润分配预案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2014 年度实现税后利润 491,017,558.45 元(母公司)，加年初未分配利润 975,188,811.52 元，本年度可供分配的利润为 1,466,206,369.97 元。根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，按母公司本年度所实现净利润提取 10%的法定盈余公积金 49,101,755.85 元、提取 25%的任意盈余公积金 122,754,389.61 元，已派发 2013 年度现金红利 46,495,709.60 元，本年度可供投资者实际分配的利润为 1,247,854,514.91 元。公司董事会决定，公司 2014 年度利润分配预案为以当前总股本 1,859,828,384 股为基数，每 10 股派发现金 0.3 元（含税），其余未分配利润全部结转下年度。

公司 2014 年度拟分配现金红利共计 55,794,851.52 元（含税），占 2014 年归属于上市公司股东净利润 546,379,465.80 元的 10.21%。作为全国性大型综合物流企业，2015 年，公司将按照战略发展规划，本着“做强做大主业、促进社会经济发展”的原则，致力于加快物流基地建设及物流地产项目开发，留存未分配利润拟用于以下方面：

序号	项目名称	项目投资总额(万元)	年均利润总额(万元)
1	南京滨江物流中心	39,720	3,703.9
2	拟购置位于西安新筑物流配套产业园（东区）规划范围内约 300 亩土地及物流项目建设	待定	-
3	拟购置位于洛阳市孟津县平乐镇洛常路与洛阳北站、吕庙村与马村之间，约 800 亩土地及物流项目建设	待定	-
4	中储辽宁物流产业园项目（一期二阶段）	39,142.00	4,204.53
5	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	2,795.91
6	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	2,878.09
7	中储西部国际钢铁物流基地项目	63,394.00	6,791.35
8	中储电子商务及物流信息化建设项目	6,000.00	面向大宗物品的全程电子商务服务平台与

			体系
--	--	--	----

虽然上述 4-8 项投资属于公司 2014 年非公开发行拟募投项目，但对该 5 个项目的前期投入公司也存在较大的资金需求，并且公司本年偿还银行贷款以及支付公司发行 16 亿公司债券、10 亿私募债券利息，也使公司面临较大的资金压力。

以上分配预案已经公司六届二十九次董事会审议通过，现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日

关于 2014 年度审计费用支付标准的议案

经公司与瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）商榷，并经董事会审计委员会审核，拟决定支付瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2014 年度审计费用共计 212 万元（含内部控制审计费用），其审计过程中的差旅费用由公司承担。

以上议案已经公司六届二十九次董事会审议通过，现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日

关于续聘 2015 年度财务报告及内控审计机构的议案

经公司董事会审计委员会建议，拟决定续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2015 年度财务报告及内控审计机构，聘期一年。

以上议案已经公司六届二十九次董事会审议通过，现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司
董 事 会
2015 年 4 月 16 日

中储发展股份有限公司 证券违法违规行为内部问责制度

第一章 总则

第一条 为进一步提升中储发展股份有限公司（以下简称：公司）治理水平，健全公司内部约束和责任追究机制，督促公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员遵守法律法规，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、国务院办公厅《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）、中国证券监督管理委员会天津监管局（以下简称：天津证监局）《关于印发〈天津辖区上市公司建立健全证券违法违规行为内部问责制度工作指引〉（试行）的通知》（津证监上市字[2014]61 号）等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等相关规定，结合公司实际情况，制定本制度。

第二条 证券违法违规行为内部问责是指对公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员在其工作职责范围内，因其故意或过失的行为违反证券相关法律法规或证券交易所自律规则，被证券监管部门依法采取行政处罚、行政监管措施或者纪律处分等惩戒措施，给公司造成损失或不良影响的，公司应对其进行责任追究。

第三条 本制度所指问责对象（以下简称“被问责人”）为对本制度第五条所述问责事项负有全部责任或主要责任的公司董事、监事、高级管理人员及其他资本市场关键岗位人员。

第四条 公司内部问责应当坚持以下原则：

- （一）制度面前人人平等；
- （二）权责一致、责任与处罚对等；
- （三）实事求是、客观、公平、公正；
- （四）问责与改进相结合、惩戒与教育相结合。

第二章 问责事项

第五条 本制度所涉及的问责事项包括但不限于以下内容：

- （一）因违反证券期货相关法律法规，被司法机关依法追究刑事责任的；
- （二）因违反证券期货相关法律法规，被监管机构采取行政处罚措施或市场禁入决定的；
- （三）因违反证券期货相关法律法规，被监管机构采取行政监管措施的；
- （四）因违反证券交易所自律规则，被证券交易所采取通报批评、公开谴责、公开认定为不适合担任相应职务等纪律处分措施的；
- （五）因违反证券期货法律法规，被监管机构要求追责的；
- （六）公司认为应该进行问责的。

第三章 问责机构

第六条 公司设立证券违法违规行为问责委员会(以下简称“问责委员会”),专门负责公司内部问责事务。

第七条 问责委员会设主任委员一名,由公司董事长担任;其他委员包括公司董事、监事和总经理。

第八条 公司任何部门和个人均有权向问责委员会、董事会或监事会举报被问责人证券违法违规行为的情况或提供相关线索。

第四章 问责措施

第九条 公司向被问责人追究责任时,可以采用行政问责、经济问责或行政问责与经济问责相结合的方式。

第十条 问责措施包括但不限于：责令检查、通报批评、警告、记过、留用查看、调离岗位、扣发奖金、罚款、停职、降职、撤职、辞退或解除劳动合同等。

第十一条 公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员出现问责范围内的事项时,具体处罚意见由问责委员会视具体情况决定。

第十二条 有下列情形之一者,可以从轻、减轻处罚或免于追究责任：

- （一）情节轻微,没有造成不良后果和影响的；
- （二）被问责人主动承认错误,并积极纠正、采取补救措施、消除不良影响的；
- （三）确因不可抗力或意外原因等因素造成的；

- (四)非主观因素引起且未造成重大不良影响的；
- (五)因行政干预或当事人确已向上级领导提出建议而未被采纳的；
- (六)问责委员会、董事会或监事会认为可以从轻、减轻处罚或免于追究责任的。

第十三条 有下列情形之一的,应当从重或加重处罚:

- (一)情节恶劣、后果严重、影响较大,且违法违规行为确系个人主观因素所致的;
- (二)违法违规行为发生后未及时采取补救措施,致使损失或不利影响扩大的;
- (三)干扰、阻挠公司调查,或打击、报复、陷害调查人或举报人的;
- (四)屡教不改,或拒不承认错误的;
- (五)造成重大经济损失且无法补救的;
- (六)问责委员会、董事会或监事会认为应当从重或者加重处理的。

第五章 问责程序

第十四条 公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员发生本制度第五条所述情形时,问责委员会应当及时启动内部问责程序。

第十五条 问责委员会可聘请外部机构或授权公司内部机构负责核查与董事、监事、高级管理人员及其他相关人员有关问责事项。

第十六条 问责委员会涉及对董事、高级管理人员问责的,须由董事长或监事会半数以上监事联名提出;涉及对监事问责的,须由监事会主席或半数以上监事联名提出;涉及对除公司董事、监事及高级管理人员以外的其他人员问责的,须由总经理提出。

第十七条 对董事、监事、高级管理人员及其他相关人员提出问责的,应当以书面方式向问责委员会提交问责事项汇报材料或问责申请材料。问责委员会应当在收到问责事项汇报材料或问责申请材料后 3 个工作日内启动问责程序,交由聘请的外部机构或授权公司内部机构负责调查、收集、汇总与问责有关的资料。授权机构应当在 10 个工作日内将调查结果上报给问责委员会。问责委员会应当在收到授权机构上报的调查结果之日起 10 个工作日内召开会议进行讨论。

第十八条 问责委员会会议应由三分之二以上的委员出席方可举行。问责

委员会委员可以亲自出席会议,也可以书面委托其他委员代为出席会议并行使表决权;委员委托其他委员代为出席会议并行使表决权的,应向会议主持人提交授权委托书。授权委托书应不迟于会议表决前提交给会议主持人。

第十九条 问责委员会会议表决方式为举手表决或记名投票表决。问责委员会委员每人享有一票表决权。会议所议事项,需经全体委员过半数同意方为有效。

第二十条 问责程序实行回避制度。董事、监事和高级管理人员被提出问责时,其本人不得参与对其本人问责决定的相关表决。

第二十一条 在对被问责人做出处理前,问责委员会应听取被问责人的意见,保障其陈述和申辩的权利。问责决定做出后,问责对象对问责结果有异议的,可以在收到问责决定之日起 5 个工作日内,以书面形式向监事会申请复核。监事会应当在收到书面复核申请之日起 5 个工作日内作出复核决定,逾期未作出复核决定的,视为驳回被问责人的复核申请。

对复合申请批准同意的,问责委员会应当将相关材料提交给公司监事会进行复核,监事会应当认真核查问责委员会的问责程序、问责措施等事项是否符合本制度的相关规定,并于 5 个工作日内作出复核决定。

第二十二条 公司应当及时将问责决策情况及结果以书面形式报告天津证监局,原则上应在发生、发现问责事项后 30 个工作日内将问责决策情况及结果予以报告。

第六章 附则

第二十三条 本制度未尽事宜,依照国家有关法律、法规、规范性文件及公司章程和公司内部规章制度的相关规定执行。

第二十四条 本制度由董事会制定并负责解释和修订。

第二十五条 本制度自公司股东大会审议通过之日起生效实施。

以上议案已经公司六届二十九次董事会及公司监事会六届十一次会议审议通过,现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日

关于修订《中储发展股份有限公司 股东大会事规则》的议案

为进一步加强中小投资者权益保护，根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司股东大会规则（2014 年修订）》的规定，公司拟将原《中储发展股份有限公司股东大会事规则》进行了修订，具体如下：

原第十九条第二款：“股东大会应当设置会场，以现场会议形式召开。公司可以采用安全、经济、便捷的网络或其他方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。”

修改为：“股东大会应当设置会场，以现场会议形式召开。公司应当采用安全、经济、便捷的网络或其他方式为股东参加股东大会提供便利。股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。”

原第三十一条：“股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

公司持有自己的股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。”

修改为：“股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

公司持有自己的股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。”

原第四十五条：“公司股东大会决议内容违反法律、行政法规的无效。

股东大会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者公司章程，或者决议内容违反公司章程的，股东可以自决议作出之日起 60 日内，请求人民法院撤销。”

修改为：“公司股东大会决议内容违反法律、行政法规的无效。

公司控股股东、实际控制人不得限制或者阻挠中小投资者依法行使投票权，不得损害公司和中小投资者的合法权益。

股东大会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者公司章程，或者决议内容违反公司章程的，股东可以自决议作出之日起 60 日内，请求人民法院撤销。”

以上议案已经公司六届二十九次董事会审议通过，现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日

关于修改公司章程部分条款的议案

由于公司经营范围的拓展以及按照中国证监会《上市公司章程指引》（2014 年修订）的规定，经研究，拟决定对《公司章程》部分条款进行如下修改：

（一）在原第二章第十三条“经营范围”中增加“燃料油（5-7 燃料油）；葵花籽油；啤酒大麦（其他大麦）；稀释沥青。”

（二）原第四十九条第一款：“股东大会分为股东年会和临时股东大会，股东年会每年召开一次，并应于上一个会计年度完结之后的六个月之内举行，公司召开股东大会除现场会议投票外，鼓励通过网络服务方向股东提供安全、经济、便捷的股东大会网络投票系统，方便股东行使表决权。”

修改为：“股东大会分为股东年会和临时股东大会，股东年会每年召开一次，并应于上一个会计年度完结之后的六个月之内举行，公司召开股东大会除现场会议投票外，优先通过网络服务方向股东提供安全、经济、便捷的股东大会网络投票系统，方便股东行使表决权。”

（三）原第八十二条“股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。”

公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。”

修改为：“股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。”

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。”

以上议案已经公司六届二十九次董事会审议通过，现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日

中储发展股份有限公司 关于发行私募债券（非公开定向债务融资工具）的议案

为优化公司财务结构,满足公司持续发展的资金需求,根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等有关规定,经研究,公司拟决定向中国银行间市场交易商协会申请注册发行私募债券(非公开定向债务融资工具),具体方案如下:

1、私募债券名称:中储发展股份有限公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具;

2、注册额度:人民币 30 亿元;

3、发行时间:根据实际资金需求情况,在中国银行间市场交易商协会注册有效期内择机发行;

4、发行期限:3 年;

5、发行价格或利率确定方式:面值发行,利率通过簿记建档确定;

6、发行对象及流通范围:本期私募债券向投资人定向发行,其流通转让只能在投资人范围内进行。

7、承销方式:余额包销

8、发行方式:通过簿记建档、集中配售的方式向投资人定向发行。

9、募集资金用途:补充流动资金

10、为保证公司私募债券(非公开定向债务融资工具)顺利发行,董事会拟提请股东大会授权公司董事会及董事长根据公司需要以及市场条件决定发行非公开定向债务融资工具的具体条款、条件及相关事宜,组织实施本次债务融资工具注册及发行事项,根据有关方面意见及发行时的市场情况调整本次债务融资工具相关事项,以及签署相关文件、合同和进行信息披露工作。

本次私募债券(非公开定向债务融资工具)的发行在中国银行间市场交易商协会注册后,方可实施,最终发行方案以中国银行间市场交易商协会注册通知书

为准。

以上议案已经公司六届三十次董事会审议通过，现提交公司 2014 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日

关于同意公司所属南仓分公司 所拥有部分土地拆迁整理及获取补偿的议案

一、交易概述

我公司南仓分公司位于天津市北辰区南仓道的部分土地属天津市北辰区人民政府综合提升改造工程的重点改造地块，为配合政府工作，经研究，拟同意公司所属南仓分公司对所拥有位于天津市北辰区南仓道的部分土地进行拆迁整理，拆迁整理土地面积共计 1048.7453 亩，补偿标准为 145 万元/亩，天津市北辰区土地交储中心在 2015 年至 2018 年间分期对我公司支付相应补偿款合计 152068.0685 万元。

二、拆迁整理土地基本情况

拆迁整理土地共有五宗，具体如下：

1、第一宗土地位于北辰区顺义道南侧，四至范围为：东至天津市人民政府土地，南至天津市建筑材料集团（控股）有限公司，西至规划路，北至天津宝钢储菱物资配送有限公司。土地证编号为北辰单国用（2000 更 2）字第 019 号，拆迁整理补偿面积 148.9834 亩；

2、第二宗土地位于北辰区顺义道南侧，四至范围为：东至天津宝钢储菱物资配送有限公司，南至天津宝钢储菱物资配送有限公司，西至天津宝钢储菱物资配送有限公司，北至顺义道。土地证编号为辰单国用（2007）第 151 号，拆迁整理补偿面积 7.7155 亩。

3、第三宗土地位于北辰区顺义道南侧，四至范围为：东至天津市人民政府土地，南至天津市建筑材料集团（控股）有限公司，西至中储发展股份有限公司土地，北至顺义道。土地证编号为辰单国用（2007）第 150 号，拆迁整理补偿面积 26.176 亩；

4、第四宗土地位于北辰区顺义道北侧，四至范围为：东至天穆村集体土地，南至顺义道，西至中储发展股份有限公司土地，北至南仓快速路。土地证编号为北辰单国用（2000 更 4）字第 021 号，拆迁整理补偿面积 485.2906 亩；

5、第五宗土地位于北辰区顺义道北侧，四至范围为：东至中储发展股份有限公司土地，南至顺义道，西至天穆村集体土地，北至南仓快速路。土地证编号为北辰单国用（2004）第 0148 号，拆迁整理补偿面积 380.5798 亩；

以上土地及地上、地下物综合补偿，补偿面积共计 1048.7453 亩，补偿标准为 145 万元/亩，合计 152068.0685 万元（大写：人民币壹拾伍亿贰仟零陆拾捌万零陆佰捌拾伍元整）。

全部拆迁整理资产帐面净值、拆迁费用及人员安置费用等预计约 1.4 亿元。

三、协议主要内容

1、甲方：天津市北辰区土地整理中心

乙方：中储发展股份有限公司

2、土地及地上、地下物综合补偿，补偿标准为 145 万元/亩。

3、综合补偿费包括但不限于土地补偿、地上(地下)附着物补偿、安置补偿、解除土地和房产租赁关系的补偿及地块内铁路专用线、企业权属的高、低压电切割、拆除等全部费用；对拟拆建筑物的断水、暖、电、气、电话、移杆、租金补偿等费用及达到甲方土地交付标准前发生的一切其他费用。

4、土地交付标准：乙方完成房地产权证注销及地块内地上（下）建（构）筑物及其他附着物拆迁清理工作，达到场清地平。经甲、乙双方现场踏勘，甲方按上述标准对该地块验收合格后，视为具备交付土地条件。

5、补偿费支付方式：综合补偿费分期支付

（1）第一宗土地[土地证编号为北辰单国用（2000 更 2）字第 019 号]综合补偿费分三期支付，具体如下：

自协议签订，乙方完成房地产权证注销后 10 个工作日内，甲方支付乙方 30% 综合补偿费，共计人民币 6480.7779 万元（大写：人民币陆仟肆佰捌拾万零柒仟柒佰柒拾玖元整），如涉及银行债务、抵押、质押等问题，均由乙方负责解决。乙方自收到综合补偿费之日起立即启动该地块内拆迁工作。

2016 年 12 月 31 日前，乙方完成该地块内二期范围土地（范围见附图）10928.1 平方米（约 16.3921 亩）土地地上（下）建（构）筑物及其他附着物拆迁清理工作，达到交付土地标准，并与甲方办理土地移交手续签订《土地移交确认书》后 7 日内，甲方支付乙方综合补偿费 1663.7982 万元（大写：人民币壹仟陆佰陆拾

叁万柒仟玖佰捌拾贰元整)。

乙方于 2018 年 12 月 31 日前, 将该宗土地全部地上(下)建(构)筑物及其他附着物拆除后达到土地交付标准, 交予甲方验收合格并办理土地移交手续签订《土地移交确认书》后 7 日内, 甲方支付乙方剩余全部综合补偿费 13458.0169 万元(大写: 人民币壹亿叁仟肆佰伍拾捌万零壹佰陆拾玖元整)。

(2) 第二宗土地[土地证编号为辰单国用(2007)第 151 号]综合补偿费分二期支付, 具体如下:

自协议签订, 乙方完成房地产权证注销后 10 个工作日内, 甲方支付乙方 30% 综合补偿费, 共计人民币 335.6243 万元(大写: 人民币叁佰叁拾伍万陆仟贰佰肆拾叁元整), 如涉及银行债务、抵押、质押等问题, 均由乙方负责解决。乙方自收到综合补偿费之日起立即启动该地块内拆迁工作。

乙方于 2018 年 12 月 31 日前, 将该宗土地全部地上(下)建(构)筑物及其他附着物拆除后达到土地交付标准, 交予甲方验收合格并办理土地移交手续签订《土地移交确认书》后 7 日内, 甲方支付乙方剩余全部综合补偿费 783.1232 万元(大写: 人民币柒佰捌拾叁万壹仟贰佰叁拾贰元整)。

(3) 第三宗土地[土地证编号为辰单国用(2007)第 150 号]综合补偿费分三期支付, 具体如下:

自协议签订, 乙方完成房地产权证注销后 10 个工作日内, 甲方支付乙方 30% 综合补偿费, 共计人民币 1138.656 万元(大写: 人民币壹仟壹佰壹拾陆万捌仟柒佰捌拾捌元整), 如涉及银行债务、抵押、质押等问题, 均由乙方负责解决。乙方自收到综合补偿费之日起立即启动该地块内拆迁工作。

2016 年 12 月 31 日前, 乙方完成该地块内二期范围土地(范围见附图) 14500.1 平方米(约 21.75 亩)地上(下)建(构)筑物及其他附着物拆迁清理工作, 达到交付土地标准, 并与甲方办理土地移交手续签订《土地移交确认书》后 7 日内, 甲方支付乙方综合补偿费 2207.625 万元(大写: 贰仟贰佰零柒万陆仟贰佰伍拾元整)。

乙方于 2018 年 12 月 31 日前, 将该宗土地全部地上(下)建(构)筑物及其他附着物拆除后达到土地交付标准, 交予甲方验收合格并办理土地移交手续签订《土地移交确认书》后 7 日内, 甲方支付乙方剩余全部综合补偿费 449.239 万

元（大写：人民币肆佰肆拾玖万贰仟叁佰玖拾元整）。

（4）第四宗土地[土地证编号为北辰单国用（2000 更 4）字第 021 号]综合补偿费分三期支付，具体如下：

自协议签订，乙方完成房地产权证注销后 10 个工作日内，甲方支付乙方 30% 综合补偿费，共计人民币 21110.1411 万元（大写：人民币贰亿壹仟壹佰壹拾万壹仟肆佰壹拾壹元整），如涉及银行债务、抵押、质押等问题，均由乙方负责解决。乙方自收到综合补偿费之日起立即启动该地块内拆迁工作。

2015 年 5 月 31 日前，乙方完成该地块内一期范围土地（范围见附图）123818.8 平方米（约 185.7273 亩）土地地上（下）建（构）筑物及其他附着物拆迁清理工作，达到交付土地标准，并与甲方办理土地移交手续签订《土地移交确认书》后 7 日内，甲方支付乙方综合补偿费 18851.321 万元（大写：人民币壹亿捌仟捌佰伍拾壹万叁仟贰佰壹拾元整）。

乙方于 2016 年 12 月 31 日前，将该宗土地全部地上（下）建（构）筑物及其他附着物拆除后达到土地交付标准，交予甲方验收合格并办理土地移交手续，签订《土地移交确认书》后 7 日内，甲方全额付清乙方综合补偿费余款 30405.6749 万元（大写：人民币叁亿零肆佰零伍万陆仟柒佰肆拾玖元整）。

（5）第五宗土地[土地证编号为北辰单国用（2004）第 0148 号]综合补偿费分三期支付，具体如下：

自协议签订，乙方完成房地产权证注销后 10 个工作日内，甲方支付乙方 30% 综合补偿费，共计人民币 16555.2213 万元（大写：人民币壹亿陆仟伍佰伍拾伍万贰仟贰佰壹拾叁元整），如涉及银行债务、抵押、质押等问题，均由乙方负责解决。乙方自收到综合补偿费之日起立即启动该地块内拆迁工作。

2015 年 5 月 31 日前，乙方完成该地块内一期范围土地（范围见附图）106161.1 平方米（约 159.2408 亩）土地地上（下）建（构）筑物及其他附着物拆迁清理工作，达到交付土地标准，并与甲方办理土地移交手续签订《土地移交确认书》后 7 日内，甲方支付乙方综合补偿费 16162.9412 万元（大写：人民币壹亿陆仟壹佰陆拾贰万玖仟肆佰贰拾壹元整）。

乙方于 2016 年 12 月 31 日前按照甲方要求，将该宗土地全部地上（下）建（构）筑物及其他附着物拆除后达到土地交付标准，交予甲方验收合格并办理土

地移交手续签订《土地移交确认书》后 7 日内，甲方支付乙方剩余全部综合补偿费 22465.9085 万元（大写：人民币贰亿贰仟肆佰陆拾伍万玖仟零捌拾伍元整）。

6、甲方责任

（1）按照本协议约定支付综合补偿费。

（2）乙方拆迁完毕后，在接到乙方验收通知后 7 个工作日内对即将交付的土地进行验收并与乙方办理移交手续。

（3）甲方负责向乙方出具该地块综合补偿费免税文件（营业税、土地增值税），协助乙方解决免税过程中的相关事宜。

7、乙方责任

（1）保证移交的土地无抵押、质押、查封，出租（如有土地房产租赁情况，其租赁合同的终止及租赁户清理工作由乙方负责），无其他人主张权利。如有上述问题，乙方应在土地移交之前解决。

（2）本协议签订后，乙方需在 15 个工作日内，完成该地块房地产权证注销登记手续。收到甲方支付的第一期综合补偿款之日起立即启动该地块地上（下）建（构）筑物及其他附着物拆迁工作。

（3）在本协议约定的期限内完成地块内地上（下）建（构）筑物及其他附着物拆迁清理工作，达到土地交付的标准，如未达到甲方标准，由乙方负责修复直至达标，并承担由此产生的相关费用。

（4）该地块达到移交土地标准后，通知甲方进行验收。验收合格后与甲方办理土地移交手续。自土地移交之日起，甲方负责看管该地块，该地块与乙方无任何关系。

（5）乙方配合甲方完成本协议的网签录入工作。

8、违约责任

（1）甲方违反本协议约定逾期支付综合补偿费，接到乙方通知后逾期验收或逾期办理移交手续的，每逾期一日，按逾期支付款额的 5% 支付违约金，最高不超过协议总额的 5%。

（2）乙方违反本协议约定期限，未按时完成该地块全部土地的移交，每逾期一日，按综合补偿款总额的 5% 支付违约金，最高不超过协议总额的 5%。

（3）对由于自然灾害、国家层面法律、政策变动等不可抗力因素造成的部

分或全部不能履行合同的情况，本合同任何一方不负赔偿责任，但应采取一切必要的补救措施，以减少因不可抗力造成的损失。当事人违约后发生包括自然灾害的，不能免除责任。

9、本协议双方法定代表人签字、加盖公章后生效。

四、本次交易对公司的影响

若本次拆迁整理及补偿依约顺利完成，将在2015年至2018年间相应增加公司营业外收入及净利润。

以上议案已经公司六届三十次董事会审议通过，现提交公司2014年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015年4月16日

总监票人和监票人名单

为了保证公司股东大会各项表决的公平、公正、有效，经公司董事会与部分股东会前协商，拟向大会推举以下 3 位同志为监票人。

总监票人：张清宁

监票人：申崇志、郑佳珍

若无不同意见，请鼓掌通过。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日

中储发展股份有限公司 2014 年年度股东大会决议（草）

一、会议召开和出席情况

中储发展股份有限公司 2014 年年度股东大会于 2015 年 4 月 16 日在北京召开，会议由公司董事长韩铁林先生主持，公司董事、监事及高级管理人员出席了会议。会议采取网络投票和现场投票相结合的方式召开，本次会议参加表决的股东和股东委托代理人共 人，代表股份 股，占公司总股份的 %，其中：参加现场投票的股东和股东委托代理人共 人，代表股份 股，占公司总股份的 %；参加网络投票的股东和股东委托代理人共 人，代表股份 股，占公司总股份的 %。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》等法律法规的有关规定。

二、提案的审议和表决情况

本次会议按照《中储股份关于召开 2014 年年度股东大会的通知(临 2015-011 号)》中列明的议题进行，经与会股东审议，通过了以下议案：

（一）、审议通过了《董事会报告》

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

（二）、审议通过了《中储发展股份有限公司 2014 年度独立董事述职报告》

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

（三）、审议通过了《监事会 2014 年工作报告》

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(四)、审议通过了《中储发展股份有限公司 2014 年年度报告》

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(五)、审议通过了《中储发展股份有限公司 2014 年度财务决算报告》

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(六)、审议通过了《中储发展股份有限公司 2014 年度利润分配预案》

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2014 年度实现税后利润 491,017,558.45 元(母公司)，加年初未分配利润 975,188,811.52 元，本年度可供分配的利润为 1,466,206,369.97 元。根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，按母公司本年度所实现净利润提取 10%的法定盈余公积金 49,101,755.85 元、提取 25%的任意盈余公积金 122,754,389.61 元，已派发 2013 年度现金红利 46,495,709.60 元，本年度可供投资者实际分配的利润为 1,247,854,514.91 元。公司董事会决定，公司 2014 年度利润分配预案为以当前总股本 1,859,828,384 股为基数，每 10 股派发现金 0.3 元（含税），其余未分配利润全部结转下年度。

公司 2014 年度拟分配现金红利共计 55,794,851.52 元（含税），占 2014 年归属于上市公司股东净利润 546,379,465.80 元的 10.21%。作为全国性大型综合物流企业，2015 年，公司将按照战略发展规划，本着“做强做大主业、促进社会经济发展”的原则，致力于加快物流基地建设及物流地产项目开发，留存未分配利润拟用于以下方面：

序号	项目名称	项目投资总额（万元）	年均利润总额（万元）
1	南京滨江物流中心	39,720	3,703.9
2	拟购置位于西安新筑物流配套产业园（东区）规划范围内约 300 亩土地及物流项目建设	待定	-
3	拟购置位于洛阳市孟津县平乐镇洛常路与洛阳北站、吕庙村与马村之间，约 800 亩土地及物流项目建设	待定	-
4	中储辽宁物流产业园项目（二期二阶段）	39,142.00	4,204.53
5	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	2,795.91
6	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	2,878.09

7	中储西部国际钢铁物流基地项目	63,394.00	6,791.35
8	中储电子商务及物流信息化建设项目	6,000.00	面向大宗物品的全程电子商务服务平台与体系

虽然上述 4-8 项投资属于公司 2014 年非公开发行拟募投项目，但对该 5 个项目的前期投入公司也存在较大的资金需求，并且公司本年偿还银行贷款以及支付公司发行 16 亿公司债券、10 亿私募债券利息，也使公司面临较大的资金压力。

以上分配方案具体实施时间，公司董事会将另行公告。

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(七)、审议通过了《关于 2014 年度审计费用支付标准的议案》

决定支付瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2014 年度审计费用共计 212 万元（含内部控制审计费用），其审计过程中的差旅费用由公司承担。

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(八)、审议通过了《关于续聘 2015 年度财务报告及内控审计机构的议案》

决定续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2015 年度财务报告及内控审计机构，聘期一年。

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(九)、审议通过了《中储发展股份有限公司证券违法违规行为内部问责制度》

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(十)、审议通过了《关于修订〈中储发展股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数

的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(十一)、审议通过了《关于修改公司章程部分条款的议案》

决定对《公司章程》部分条款进行如下修改：

1、在原第二章第十三条“经营范围”中增加“燃料油（5-7 燃料油）；葵花籽油；啤酒大麦（其他大麦）；稀释沥青。”

2、原第四十九条第一款：“股东大会分为股东年会和临时股东大会，股东年会每年召开一次，并应于上一个会计年度完结之后的六个月之内举行，公司召开股东大会除现场会议投票外，鼓励通过网络服务方向股东提供安全、经济、便捷的股东大会网络投票系统，方便股东行使表决权。”

修改为：“股东大会分为股东年会和临时股东大会，股东年会每年召开一次，并应于上一个会计年度完结之后的六个月之内举行，公司召开股东大会除现场会议投票外，优先通过网络服务方向股东提供安全、经济、便捷的股东大会网络投票系统，方便股东行使表决权。”

3、原第八十二条“股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东会有表决权的股份总数。

董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。”

修改为：“股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。

公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东会有表决权的股份总数。

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿

或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。”

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(十二)、审议通过了《关于发行私募债券（非公开定向债务融资工具）的议案》

同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行私募债券（非公开定向债务融资工具），具体方案如下：

1、私募债券名称：中储发展股份有限公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具；

2、注册额度：人民币 30 亿元；

3、发行时间：根据实际资金需求情况, 在中国银行间市场交易商协会注册有效期内择机发行；

4、发行期限：3 年；

5、发行价格或利率确定方式：面值发行，利率通过簿记建档确定；

6、发行对象及流通范围：本期私募债券向投资人定向发行，其流通转让只能在投资人范围内进行。

7、承销方式：余额包销

8、发行方式：通过簿记建档、集中配售的方式向投资人定向发行。

9、募集资金用途：补充流动资金

10、为保证公司私募债券（非公开定向债务融资工具）顺利发行，董事会拟提请股东大会授权公司董事会及董事长根据公司需要以及市场条件决定发行非公开定向债务融资工具的具体条款、条件及相关事宜，组织实施本次债务融资工具注册及发行事项，根据有关方面意见及发行时的市场情况调整本次债务融资工具相关事项，以及签署相关文件、合同和进行信息披露工作。

本次私募债券（非公开定向债务融资工具）的发行在中国银行间市场交易商协会注册后，方可实施，最终发行方案以中国银行间市场交易商协会注册通知书为准。

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(十三)、审议通过了《关于同意公司所属南仓分公司所拥有部分土地拆迁整理及获取补偿的议案》

同意公司所属南仓分公司对所拥有位于天津市北辰区南仓道的部分土地进行拆迁整理，拆迁整理土地面积共计 1048.7453 亩，补偿标准为 145 万元/亩，天津市北辰区土地交储中心在 2015 年至 2018 年间分期对我公司支付相应补偿款合计 152068.0685 万元。

该议案的表决结果为：赞成票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，反对票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %，弃权票 股，占出席会议有表决权股份总数的 %。

(此页无正文，为中储发展股份有限公司 2014 年年度股东大会决议签字页)

董事长签字：

副董事长签字：

独立董事签字：

董事签字：

董事会秘书签字：

中储发展股份有限公司

董 事 会

2015 年 4 月 16 日