

第一创业摩根大通证券有限责任公司

关于北京金隅股份有限公司对 2014 年非公开发行 A 股股票募投项目“金隅国际物流园项目”建设方案进行调整的核查意见

第一创业摩根大通证券有限责任公司(以下简称“一创摩根”或“保荐机构”)作为北京金隅股份有限公司(以下简称“金隅股份”或“公司”)2014 年度非公开发行 A 股股票(以下简称“本次非公开发行”或“本次发行”)的保荐机构,根据《公司法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和规范性文件的要求,对金隅股份 2014 年非公开发行 A 股股票募投项目“金隅国际物流园项目”建设方案调整事项进行了核查,并出具核查意见如下:

一、募集资金投资项目概述

1、募集资金金额到位情况

根据公司 2013 年 10 月 30 日临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]312 号文《关于核准北京金隅股份有限公司非公开发行股票的批复》核准,公司于 2014 年 3 月以非公开发行方式发行人民币普通股 500,903,224 股,面值为每股人民币 1 元,发行价格为每股人民币 5.58 元,募集资金总额为人民币 2,795,039,989.92 元,扣除发行费用 20,304,100.00 元后实际募集资金净额为人民币 2,774,735,889.92 元,并经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2014)验字第 60667053_A02 号验资报告验证。上述募集资金人民币 2,779,239,989.92 元(包括尚未支付的中介费人民币 4,504,100.00 元)已于 2014 年 3 月 24 日汇入经公司董事会批准开立的募集资金专户。

2、募集资金使用情况

公司 2014 年非公开发行 A 股股票募集资金投资项目包括“北京金隅国际物

流园工程项目”和“年产 80 万标件家具生产线项目”。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司 2014 年非公开发行 A 股股票募集资金专户存储情况列示如下：

单位：人民币元

序号	银行名称	银行帐号	开户方	截至 2016 年 12 月 31 日存款金额
1	交通银行股份有限公司北京市分行	110060149018170182242	金隅股份	2,026,817.98
2	中国工商银行股份有限公司石景山支行	0200013419200040504	北京市加气混凝土有限责任公司	17,770,917.62
3	中国建设银行股份有限公司大厂支行	13001707748050506500	大厂金隅现代工业园管理有限公司	807,195.94
4	中国工商银行北京安贞支行	0200064819024649727	北京金隅天坛家具股份有限公司	-

二、原募投项目建设方案基本情况

1、项目情况要点

项目名称：北京金隅国际物流园工程项目

总投资：136,938.07 万元

项目实施主体：公司二级全资子公司北京市加气混凝土有限责任公司

项目区位：北京市大兴区黄村镇大庄村

建设用地面积：165,800 平方米

总建筑面积：318,440 平方米

2、基本情况

北京金隅国际物流园工程项目位于北京市大兴区黄村镇大庄村，南六环与京开高速交汇处，处于北京市规划建设的京南物流商港核心区，紧邻规划建设的首都第二机场。园区总体规划布局为“一园区三中心”，包含综合物流中心、综合展贸办公中心、医药物流中心。物流园区主要业务为仓储、信息交流、流通加工

与配送等。物流园建设用地面积 165,800 平方米，项目规划总建筑面积 318,440 平方米。

北京金隅国际物流园工程项目的运营管理模式如下：

(1) 面向建材家居行业的运营模式：提供产品展示交易及仓储物流平台，发挥金隅商贸品牌影响力，建设以陶瓷品牌生产企业区域营销中心为牵动，以陶瓷交易（批发及电子商务）为主体，以仓储物流、物流金融、物流信息等服务为配套的大型陶瓷商业地产综合体。

(2) 面向电子商务行业的运营模式：与电子商务平台商合作建立商务订单履行中心，依托电子商务平台，以客户需求为导向，优选服务产品组合，以专业的服务管理能力和协同工作平台，全力为客户打造卓越的供应链物流服务平台。

(3) 面向汽车配件行业的运营模式：为汽车行业主机厂、相关电子厂商以及周边 4S 服务商提供零部件仓储、配送、排序、分包等专业化物流服务。

(4) 面向生物医药行业的运营模式：与医药企业合作成立合资子公司，进行生物医药仓储物流设施开发建设，在满足合作自用部分的同时，开展面向社会化的专业仓储物流服务。

3、经济评价

指标	内容
投资回收期	11.53 年
财务内部收益率	8.57%

三、项目调整的原因

随着《京津冀协同发展规划纲要》颁布实施，为坚持和强化首都全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的核心功能，北京非首都功能开始有序疏解。此外，大兴区依托北京新机场建设，发展临空经济区，将带动高端产业集聚发展，根据初步规划，临空经济区总投资将达到 3,400 亿元，并成为京津冀地区最大的新增长引擎。

为顺应首都政策调整、积极响应区域政府号召和产业规划，物流园项目适时提升园区定位，积极向高端化、国际化转变，在建设功能上，由最初以提供物流

服务为核心业务转向以跨境电商、设计创意、电商物流、高端服务业集成平台为核心，含展示交易、研发、会议、配套服务等功能于一体的电商产业聚集区和专业电商创新平台。

四、调整后募投项目的具体情况

1、项目情况要点

项目名称：北京金隅国际物流园工程项目

总投资：130,084.69 万元

项目实施主体：公司二级全资子公司北京市加气混凝土有限责任公司

项目区位：北京市大兴区黄村镇大庄村

建设用地面积：146,239.31 平方米

总建筑面积：277,568.80 平方米

2、基本情况

北京金隅国际物流园工程项目位于北京市大兴区黄村镇大庄村，南六环与京开高速交汇处，处于北京市规划建设的京南物流商港核心区，紧邻规划建设的首都第二机场。园区总体规划布局为“一园区三中心”，包含综合物流中心、综合展贸办公中心、医药物流中心。物流园区主要业务为仓储、信息交流、流通加工与配送等。物流园建设用地面积 146,239.31 平方米，项目规划总建筑面积 277,568.80 平方米。

北京金隅国际物流园工程项目的运营管理模式如下：

（1）面向建材家居行业的运营模式：向金隅商贸提供产品展示交易及仓储物流平台，发挥行业品牌影响力，建设以陶瓷品牌生产企业区域营销中心为牵动，以陶瓷交易（批发及电子商务）为主体，以仓储物流、物流金融、物流信息等服务为配套的大型陶瓷商业地产综合体。以产品代购模式作为园区盈利方式进行资金流的整合，从而扩大园区收入。

（2）面向电子商务行业的运营模式：建立电子商务订单履行中心，依托电

子商务平台，以客户需求为导向，优选服务产品组合，以专业的服务管理能力和协同工作平台，全力为客户打造卓越的供应链物流服务平台。以订单履行量作为营业收入，按一定比例计取收益。

(3) 面向生物医药行业的运营模式：进行基于新版 GSP 标准的生物医药仓储物流设施开发建设，在满足合作方自用部分的同时，开展面向社会化的专业仓储物流服务。

为保证募集资金使用的安全性、合理性，避免投资风险，建设进度随建设功能做了相应调整，项目竣工时间拟由 2016 年 12 月底延长至 2018 年 12 月底。

3、经济评价

指标	内容
投资回收期	13.72 年
财务内部收益率	8.01%

五、可行性分析

项目位于北京市大兴区黄村镇大庄村，南六环路与京开高速路交汇处，处于北京市规划建设的京南物流商港核心区，符合北京市城市发展规划。打造北京金隅国际物流园，不但可以支持公司建材产业保持发展的强劲后劲和健康良好的物流发展环境，而且有利于公司构建物流基地网络和向物流园区发展的战略转型，构建自身建材商贸领域更加完善的产业经营链条，促进拓展大宗商品的国内外贸易，早日形成可持续的业务规模和效益增长点。

六、调整后募投项目已经取得或者尚待有关部门审批的说明

本项目已取得所需的审批，本次调整不构成对项目的重大调整，无须另行取得有关部门的审批。


七、保荐机构核查意见

一创摩根认为：金隅股份本次对募投资金投资项目“金隅国际物流园项目”建设方案的调整有利于执行公司发展战略，降低募集资金使用风险，维护股东利益。本次《关于对 2014 年非公开发行 A 股股票募投项目“金隅国际物流园项目”建设方案进行调整的议案》已经公司第四届董事会第十七次会议、第四届监事会

第十次会议审议通过，并将提交公司 2016 年股东周年大会审议。独立董事已经出具了独立意见，同意对该募投项目建设方案的调整，相关程序符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等相关法律法规的规定。一创摩根作为金隅股份 2014 年非公开发行 A 股股票的保荐机构，同意公司本次募投项目“金隅国际物流园项目”建设方案的调整。

(本页无正文,为第一创业摩根大通证券有限责任公司关于《北京金隅股份有限公司对2014年非公开发行A股股票募投项目“金隅国际物流园项目”建设方案进行调整的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人签字:



罗浩



戴菲



第一创业摩根大通证券有限责任公司

2017年4月26日