

中储发展股份有限公司

2017 年年度股东大会文件

董事会秘书处
2018 年 4 月 19 日

目 录

一、董事会报告.....	(2)
二、中储发展股份有限公司 2017 年度独立董事述职报告	(9)
三、监事会 2017 年工作报告	(19)
四、中储发展股份有限公司 2017 年年度报告	(22)
五、中储发展股份有限公司 2017 年度财务决算报告	(23)
六、中储发展股份有限公司 2017 年度利润分配预案	(26)
七、关于 2017 年度审计费用支付标准的议案	(29)
八、关于豁免控股股东履行部分承诺事项的议案.....	(30)
九、关于公司与诚通财务有限责任公司签署《金融服务协议》的议案...	(32)
十、关于为中储天津有限责任公司在农业银行申请的综合授信额度提 供担保的议案.....	(37)
十一、关于为中储天津有限责任公司在民生银行办理的综合授信额度 提供担保的议案.....	(40)

董事会报告

一、经营情况讨论与分析

2017 年，物流运行呈现了稳中趋好的发展势头，在物流需求增长平稳，物流市场规模继续扩大，物流服务价格回升的同时，物流供给侧结构性改革稳步推进，物流需求结构呈现积极变化。党的十九大胜利召开，开启全面建设社会主义现代化国家新征程。中储股份深入学习十九大会议精神，贯彻落实“十三五”战略，深化体制机制改革，夯实基础管理，优化资产布局，清晰业务思路，梳理线条，串联网点，盈利能力提升，利润总额创下历史新高。

1、战略制定并执行

公司经过多次研讨，《中储“十三五”战略规划》最终形成。公司采取多种形式对战略规划进行宣贯，对业务发展思路进行细化、体制机制进行梳理，与京东物流等签订战略合作协议，战略执行取得了初步效果。

2、大力发展供应链物流

2017 年，面对国内外依旧复杂的经济环境以及我国物流运行压力犹存的情况，公司实现利润总额（合并）180,186.86 万元，比上年同期增长 69.29%；净利润（合并）134,259.42 万元，比上年同期增长 72.97%。由于中储智慧物流业务快速发展以及供应链业务规模扩大，公司完成营业总收入 2,561,955.37 万元，比上年同期增长 67.53%；发生营业成本 2,506,528.25 万元，比上年同期增长 72.49%。

鉴于严峻的外部环境，和自身优势与不足，在“十三五”期间，处于战略调整期和机遇期的中储股份，将秉持“中国放心库”的诚信理念，以改革创新为动力，着力完善仓储网络服务平台，大力拓展大宗商品供应链业务，积极培育物流+互联网的特色业务。2017 年，公司实现主营业务收入 2,550,982.08 万元，同比增长 67.22%。其中，仓储业务收入 69,546.53 万元，同比增长 3.84%；进出库收入 69,805.80 万元，同比增长 19.56%；配送运输业务收 597,878.00 万元，同比增长 242.32%；集装箱业务收入 7,766.61 万元，同比增长 3.19%；现货市场收入 18,730.39 万元，同比下降 3.01%；金融物流收入 1,097.81

万元，同比下降 31.92%，商品流通业务收入 1,733,389.94 万元，同比增长 51.68%。

3、智慧物流开疆扩土再上台阶

中储智运以无车承运试点为契机，进一步明确市场定位和战略布局，全年新增客户 1505 家，新增代理 142 家，目前已拥有高级承运会员 157491 个，活跃承运人占比 73.19%；完成交易单数 961299 笔，总成交吨位 7156.49 万吨，成交额 65.61 亿元，较上年增长 214.68%；平台承运人由指定向非指定转化，自由匹配率已达 43%。中储智运在交通部无车承运人试点运行监测中，无车承运货运量、运力整合两项排名位列第一，运单量位列第二；荣获“中国物流与采购联合会科技进步一等奖”“社会责任贡献奖”等多个奖项。

4、项目建设有序推进

石家庄中储城市广场项目自持写字楼和商场完成招商工作；公司与中国电建地产集团有限公司、南国置业股份有限公司共同投资开发的南京中储电建项目已销售 2 栋住宅，销售面积约 3.83 万平方米；西部国际钢铁物流基地、中储辽宁物流产业园一期二阶段、天津中储陆通期货交割分拣加工中心、中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园等在建物流基地建设有序推进，上海临港奉贤二期、天津中储陆港现代物流配送中心等物流基地已具备投产条件；完成铁西分公司不动产交储和郑州物流中心不动产继续交储。

5、与第二大股东的战略合作

公司与第二大股东普洛斯按照《战略合作协议》的约定，持续在仓储物流业务开拓、薪酬体系优化等方面开展合作、沟通。公司与普洛斯成立合资公司事宜已经公司董事会审议通过，目前已完成商务部经营者集中申报工作，正积极办理设立合资公司相关的工商注册及商委备案手续。合资公司将投资与管理新的物流基地项目，发挥双方优势、统筹规划彼此的业务协同，努力推动中储股份的发展壮大。

6、国内外资源整合深入

公司依托国内外两张网络，寻找市场空白点，开展一体化营销，开发出多种业务模式，帮助国外企业参与上海期货交易所市场、中国企业参与伦敦金属交易所市场，凸显出中储独特能力，深化了中储与 HB 的融合。公司与伦敦金属交易所就 LMEshield 项目全球合作的后续工作达成一致；对泰国、印尼、马来西亚等“一带一路”沿线地区，进行初步调研；通过参加一系列国际交流活动，推介 LMEshield 系统，提高了中储国际知名度。完成 Impala 上海洋山保税仓库项目收购，填补公司在上海自贸区内有色金属保税仓储设施的库容缺口，增强了业务覆盖能力。

7、信息化效果初显

公司实施了“钢超市”一期项目、西安新基地信息基础设施建设一期项目，快消品仓储管理系统作为柳辛庄信息化示范基地一期成果已推广至系统内 10 家单位，上海仓储软件升级项目已完成招标；对仓储、贸易、投资等管理系统进行升级改造，自主研发了中储资源能力展示平台。成立信息化领导小组，将信息化管理工作纳入全面预算管理体系，并建立信息化评价体系；加强对物流园区物联网与信息基础设施建设的管理，形成相关规范标准。

8、基础管理不断增强

公司加强“中国放心库”建设力度，以 5S、6S 等标准丰富“中国放心库”内涵，通过制度建设、完善内控体系以及理货员等级评定等措施，加强风险防范，提高技术水平，改进业务流程，提升服务质量，践行承诺口号；在试点基础上，修订《财务经理委派制度》，全面推行财务经理委派制；按照“组线条”的思路，成立铝事业部及铝事业部新疆办事处；公司完成系统人岗匹配评估咨询项目，建立了各岗位序列的能力模型和人岗匹配评估模型；秉承专项培训围绕业务转型，促进企业发展的理念，继续加大中高层管理人员培训力度，加强重点岗位技能培训，创建了中储网络大学，举办了第二期营销培训班；制订并下发《风险事故责任认定管理办法》《进口国际货运代理业务管理规定》《仓储业务 PDA 操作流程》，规范业务管理，细化风控措施；不断加强经济责任审计及专项审计力度；持续深入开展安全生产大检查，及时排查整改各类事故隐患。

二、报告期内主要经营情况

具体详见公司 2017 年年度报告“第四节 经营情况讨论与分析”中“二、报告期内主要经营情况”。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

当前，我国经济正处于由高速增长到高质量发展转型的关键时期，宏观经济发展进入“新常态”，物流业作为新兴服务产业，正处于重要的战略机遇期。降本、提质、增效将成为物流业发展的总基调，传统的依靠成本价格竞争的粗放式发展模式难以为继，行业进入以转型升级为主线的创新发展新阶段。未来，我国物流运行将呈现平稳增长与结构调整优化并存，物流与相关行业由单一环节向供应链上下游及供应链生态圈深度融合转变，物流由单点向区域、国内、国际“链式供应链”协调发展转变，物流业从追求自身发展向促

进与工商、金融等企业产融结合的“圈式供应链”转变，信息化技术的应用更是物流行业转型升级的引擎。

1、政策支持物流业发展。

近年来，国家有关部门陆续出台多项政策扶持物流业发展。特别是发改委在《关于加快实施现代物流重大工程的通知》中提出物流业增加值年均增长目标为 8%，第三方物流比重由目前约 60%提高到 70%，为物流业进一步打开增长空间。随着供应链管理逐步上升为国家战略，物流行业在相关政策推动下，将继续保持一定增长速度，运营效率将继续提高，运营模式也将不断发展变化。

2、信息技术影响物流行业的发展趋势。

信息技术正通过电子商务深刻、剧烈地改变着传统流通体系；电子商务通过销售渠道扁平化、销售需求数据化，提高效率，降低成本，在各产业流通市场占比不断扩大；物流效率的提高具有创造需求的功能，是供给侧结构性改革的重要实践。

信息技术也正在从市场需求拉动和技术推动双向促进物流向智能化方向发展。一方面，电商、冷链、医药、烟草等物流细分板块的发展，对物流精细化提出了更高要求，为物流智能化提供了广阔空间；另一方面，信息技术正在进入物联网时代，物联网为智能物流发展奠定了技术基础。智能物流将对物流行业的业务模式、管理模式产生深刻影响，在部分细分领域将成为关键成功因素。

3、中国经济孕育着新的发展机会。

根据国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，随着国家“一带一路”倡议及京津冀协调发展、粤港澳大湾区、长江经济带等战略的实施，国有企业深化改革措施的全面推进，中国经济发展和供给侧改革的深化，必将对物流业提出更高的需求。

4、行业集中度提高，企业进一步分化。

随着市场机制逐步健全，物流行业集中度不断提高。根据中物联公布的中国物流 50 强排名，2015 年入围门槛为 19 亿元，2016 年入围门槛为 22 亿元。预计物流行业会继续分化：大而强的物流企业市场份额进一步上升；新崛起的一些物流企业可能体量较小，但通过专业化经营占据一定的细分市场；一些定位模糊，缺乏竞争力的物流企业，生存状态不容乐观。

5、物流需求结构逐步向消费品倾斜。

社会物流总额中，约 90%来自工业品，10%来自消费品。但随着经济结构深入调整，预计这一比例会逐渐向消费品倾斜。相对于工业品物流，消费品物流具有小批量、多批次、分散、灵活等特点，客观上对信息化、智能化以及物流技术有强烈需求。

6、资源要素成本压力继续增大。

近年来，物流企业运营成本持续上升。随着政府对土地资源加强控制，物流用地成本有可能进一步上升。随着老龄化社会的到来，劳动人口数量呈绝对下降趋势，人力成本上升存在必然性。原油作为一次性能源，随着全球经济复苏，预计价格将重拾升势。税收上，近年来物流企业税负持续高于全国同期宏观税负水平，2013 年营改增后规模物流企业特别是运输服务税负明显增加。鉴于政府对税收的内在动力，税收负担可能继续加重。

（二）公司发展战略

在“十三五”期间，处于战略调整期和机遇期的中储股份，将秉持“中国放心库”的诚信理念，以国家战略为引导，以改革创新为动力，着力完善仓储网络服务平台，大力拓展大宗商品供应链业务，积极培育“物流+互联网”的特色业务，以完成新一轮转型升级的崭新面貌领军国内仓储行业，成为国内领先、具有一定国际影响力的综合物流服务商，打造现代综合物流旗舰。公司将创新管理求降本，创新业务求效益，创新技术求领先，创新文化求发展。以市场为中心，以去板块、固节点、组线条、构网络为导向，以专业化经营为突破口，以体制机制改革为保障，以整体设计、分步实施为方针，夯实转型升级基础，严控业务风险，提升企业核心竞争力，提高市场占有率。通过资本运作，优化结构，扩大规模，做大做优做强。

（三）经营计划

2018 年，公司经营计划为营业总收入 274.88 亿元，营业成本 263.19 亿元（该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险）。

为完成上述经营计划，公司将重点做好以下工作：

1、有效实施战略规划

“十三五”战略是公司转型发展的总纲，通向未来的路径。要做好宣贯工作，用战略统领中储，把公司基层班子以上人员，直至中储每一名员工的思想，统一到“十三五”战略上来，要以战略为准绳，检验自己的工作理念、思想、行为、工作成果；要直面问题，剖析自己、改造自己，成为中储需要的人。

2、继续探索资产运营分离

资产运营分离改革，是为落实“十三五”战略，解决制约中储发展的资产、人员问题而进行的，有助于树立正确的团队运营意识，克服人员对资产的依赖，促使员工放开眼界，实现科学化管理。公司将在天津陆港、陆通试点的基础上，总结经验；以方案为抓手，同步对总部与基层单位职责进行梳理，强化总部的运营管控能力和基层单位的运作开发能力。在资产运营分离试点的基础上，鼓励有条件的轻资产团队实施混改和员工持股，整合社会资源，完善企业治理，建立长效激励机制。

3、以点带面，全面推进供应链业务升级

用产业供应链思维指导业务实践，抓落实、促落地、保实效，强化总对总大客户营销战略，不断夯实 10 亿级产品线业务基础。推进组织方式变革，推动专业化运营，强化业务事业部职能，让其真正成为总部的业务指挥所。围绕产业需要加密仓储网点，依托仓库升级供应链业务模式，在钢铁、铝、塑料等行业，选择中储已有相当影响力的仓库构筑供应链生态圈，搭建供应链一体化服务平台，提供如集中采购、分销执行、物流服务、平台交易、融资结算等线上线下综合服务。

4、加快与 HB 融合，形成中储独特优势

要拓展与 HB 集团的协同，发挥整体优势，深度整合渠道资源，积极创新商业模式，不断开辟市场新空间，实现保税库非保税库互补协作，国内外业务齐头并进。

5、推进项目建设，完善投资管理体系

要做好山西综合物流园、郑州综合物流园、河北石家庄物流中心等项目审批、规划手续办理、招标及施工，恒科物联网项目、西部国际钢铁物流基地、辽宁物流产业园等项目实施过程中的进度、质量、成本管控工作。对接项目建设与运营。积极推进中心城市的网点布局，争取达到“十三五”战略的均衡目标。

6、多方面拓展盈利渠道

尽快实现中普投资公司落地运营，拓展与普洛斯合作的广度与深度。推进中储现代物流产业投资并购基金的设立，健全风控体系，建立专业投研队伍，发挥其项目发现、培育的作用。积极寻求南京电建中储房地产有限公司（持股 49%）及天津中储恒丰置业有限公司（持股 35%）股权的潜在购买方，为该两项目的挂牌转让创造条件，以此尽快回笼资金，降低投资风险。

7、努力加快信息化建设

紧密结合国家大数据战略与建设数字中国的有关要求，开展中储大数据研究，完善数

据汇总与资源能力展示平台的有关功能，支持“中国放心库”发展战略。

8、加强风险管理，完善风控体系

“十三五”期间，公司要加强风险管理体系建设，力求把上至企业层面下至业务层面的风险都纳入到企业风险管理体系当中。2018年，公司将在前期研究论证的基础上，系统地推动风控体系建设。

9、育强文化，夯实企业基础

随着公司改革转型的深入，要配套完善升级企业文化。创造利于战略实施的文化氛围，建立战略支持型企业文化，形成与“十三五”战略和谐一致的价值观、行为准则，充分发挥企业文化引导、凝聚、提升的作用，形成公司核心竞争力。

（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及原址开发是否可达预期存在一定程度不确定性；

2、业务风险：由于具有传统优势，公司业务长期以来都与大宗商品密切相关。虽然政府通过取消“地条钢”及采暖季限产等措施，产能过剩治理初见成效，但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：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，资源要素成本压力继续增大，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、业务转型风险：按照“十三五”规划，公司将在主导战略性业务的同时，将积极推进特色业务和创新业务的开展，通过转型升级、资本运作等途径和手段，努力寻求新的利润增长点，可能存在影响公司阶段性经营成果，出现转型速度较慢或转型效果未达预期的风险。

以上报告已经公司七届三十七次董事会审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2018 年 4 月 19 日

中储发展股份有限公司 2017 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，在任职期间，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 2017 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
高冠江	男，1952 年出生，博士研究生学历、博士学位。历任国务院发展研究中心对外经济研究部副部长、中国建设银行委托代理部副总经理、中国信达资产管理公司股权管理部主任、宏源证券股份有限公司董事长、中国信达资产管理公司总裁助理、信达证券股份有限公司董事长；现任甘肃酒钢集团宏兴钢铁股份有限公司独立董事（兼）、新晨科技股份有限公司独立董事（兼）、公司七届董事会独立董事。	否
刘文湖	男，1968 年出生，研究生学历，学士学位。历任烟台市审计师事务所主任、山东华茂会计师事务所副总经理、山东正源和信会计师事务所副总经理；现任山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人、公司七届董事会独立董事。	否
董中浪	男，1964 年生，硕士学位。历任林德（厦门）叉车有限公司董事销售部长，欧麟物流有限公司总经理，潍柴动力集团物流总监。现任钟鼎（上海）创业投资管理有限公司董事总经理、上海欧麟物流有限公司董事（兼）、上海基舍供应链管理事务所（有限合伙）执行合伙人、公司七届董事会独立董事。	否
杨征宇	男，1971 年生，硕士学位。历任最高人民法院民二庭(商事审判庭)审判长，国浩律师（北京）事务所资深顾问。现任国浩律师（北京）事务所律师、北京仲裁委员会仲裁员、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、公司七届董事会独立董事。	否

二、独立董事年度履职概况

2017 年度，公司共召开了 12 次董事会、6 次专门委员会会议和 5 次股东大会，其中：董事会有 3 次以现场方式召开，1 次以通讯表决方式召开，8 次以现场和通讯表决相结合方式召开；专门委员会会议均以现场方式召开；股东大会均以现场和网络相结合方式召开。我们依照《公司章程》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》和各专业委员会工作细则的规定和要求，参加了董事会、专门委员会和股东大会，具体出席情况如下：

1、出席董事会及股东大会的情况

姓名	参加董事会出席情况					参加股东大会情况
	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	出席股东大会的次数
高冠江	12	12	9	0	0	5
刘文湖	12	12	9	0	0	5
董中浪	12	12	9	0	0	4
杨征宇	10	9	7	1	0	3

注：杨征宇先生于 2017 年 4 月 11 日经公司 2016 年年度股东大会选举为第七届董事会独立董事。

2、出席董事会专门委员会会议的情况

2017 年度，公司第七届董事会审计委员会共召开 5 次会议，独立董事刘文湖、高冠江、董中浪作为审计委员会委员参加了第七届董事会审计委员会第六、七、八、九、十次会议。

2017 年度，公司第七届董事会薪酬与考核委员会共召开 1 次会议，独立董事高冠江、刘文湖、董中浪作为薪酬与考核委员会委员参加了第七届董事会薪酬与考核委员会第二次会议。

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。我们对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

2017 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事前审查，并发表了独立意见如下：

1、公司七届二十五次董事会审议通过了《关于与中国物资储运总公司互销所经营商品物资业务及相互提供物流服务的议案》，我们同意双方互销售物资及提供物流服务，按市场公允价格进行交易。我们认为本次关联交易对于充分利用中国物资储运总公司(含子公司)、本公司(含子公司)的资源优势、销售网络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。

2、公司七届二十五次董事会审议通过了《关于确认 2016 年度其他日常关联交易及预计 2017 年度其他日常关联交易的议案》，我们同意公司（含下属各级子公司）为中国纸业投资有限公司（含下属各级子公司）和中国物流股份有限公司（含下属各级子公司）提供物流服务，按照市场价格确定，后续会以具体业务合同形式予以分别约定。我们认为本次日常关联交易对于充分利用公司（含下属各级子公司）的物流业务网络优势，“做强做大”公司业务具有重要意义，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、公司七届二十六次董事会审议通过了《关于租赁中国物资储运总公司所拥有部分土地的议案》，我们同意公司租用中国物资储运总公司所拥有部分土地共计 1,187,056.82 m²，每年租金为人民币 4,273,404.55 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重新签订协议再行确定租金标准。我们认为本次土地租赁价格标准未损害非关联股东的利益，该项关联

交易的实施对提高公司盈利能力具有重要意义，公司董事会对此关联交易的表决程序合法、有效。

4、公司七届二十九次董事会审议通过了《关于对诚通财务有限责任公司增资的议案》，我们同意公司出资 7,920 万元人民币对诚通财务有限责任公司进行增资，其中增加注册资本 6,000 万元。增资价格以经备案的北京中企华资产评估有限责任公司出具的《诚通财务有限责任公司增资项目评估报告》(中企华评报字(2016)第 1485 号)确定的评估值为依据，确定为每股人民币 1.32 元，出资总额为 7,920 万元人民币。我们认为，本次关联交易的实施有利于提升诚通财务有限责任公司的盈利能力，对提升公司筹融资能力，降低融资成本具有重要意义，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。公司本次增资项目的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司具有从事证券、期货业务资格；北京中企华资产评估有限责任公司及其委派的经办评估师与本次增资所涉及相关当事各方除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在除专业收费外的现实及预期的利益或冲突，具有独立性。

5、公司七届三十次董事会审议通过了《关于公司以认购股份的方式转让所持子公司股权的议案》，我们同意公司以认购股份的方式向中国诚通控股集团有限公司控股 53.85%的子公司-诚通房地产投资有限公司转让所持中储房地产开发有限公司及天津中储恒盛置业有限公司 100%股权，转让价格以《中储发展股份有限公司拟转让天津中储恒盛置业有限公司股权项目评估报告》（天兴评报字（2017）第 0852 号）确定的评估值 84,558.54 万元及《中储发展股份有限公司拟转让中储房地产开发有限公司股权涉及的中储房地产开发有限公司股东全部权益评估报告》（天兴评报字（2017）第 0853 号）确定的评估值 161,337.87 万元为基础，合计确定为 245,896 万元，诚通地产以其增发的 245,000 万的股份（占比 35%）及 896 万元现金作为支付对价。我们认为，本次关联交易的实施有利于充分利用实际控制人-中国诚通控股集团有限公司国有资本运营公司的资金和资源优势，进一步做大作强诚通地产，对提升上市公司持有诚通地产股权的价值具有重要意义，其关联交易定价公允，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。

6、公司七届三十三次董事会审议通过了《关于中储股份与普洛斯共同出资设立中普投资（上海）有限公司的议案》，我们同意中储发展股份有限公司（“中储股份”）与 GLP HK Holdings Limited 共同出资设立中普投资（上海）有限公司（暂定名），注册资本金 6 亿元人民币，其中：中储股份认缴的出资额为 3.06 亿元人民币，占注册资本的 51%；GLP HK Holdings Limited 认缴的出资额为 2.94 亿元人民币，占注册资本的 49%。我们认为，本次关联交易的实施有利于增强中储股份核心竞争力和创新能力，对双方资源整合、相互促进具有重要意义，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。

（二）计提预计负债情况

2017 年 12 月 27 日，公司召开七届三十五次董事会审议通过了《关于计提预计负债的议案》，我们认为，本次计提预计负债基于谨慎性原则，依据充分，符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，能够真实地反映公司资产及财务状况，同意本次计提预计负债。

（三）对外担保情况

2017 年 3 月 16 日，公司召开七届二十五次董事会审议通过了 2016 年年度报告相关议案，根据中国证监会和银监会发布的《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）精神、《公司章程》和《中储股份独立董事年报工作制度》的有关规定，我们本着勤勉尽责的态度，对公司 2016 年度对外担保的情况进行了核查，我们一致认为公司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。

（四）募集资金的使用情况

1、募集资金的使用情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准中储发展股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]2273 号）核准，公司获准非公开发行不超过 339,972,649 股新股。本次发行对象为 CLH 12(HK) Limited, 系 Global Logistic Properties Limited（普洛斯）为认购本次发行的股票而指定的项目公司，发行价格为 5.86 元/股。

根据中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“CHW 津验字[2016]第0090 号”《验资报告》，截至 2016 年 11 月 27 日，公司共募集资金人民币 1,992,239,723.14 元,扣除与发行有关费用人民币 21,026,787.98 元,实际募集资金净额为人民币 1,971,212,935.16 元。

2015年度，公司未使用募集资金。

2016年度，公司实际使用募集资金1,526,056,143.64元（含募投项目和临时补充流动资金），其中：用于中储辽宁物流产业园项目（一期二阶段）56,987,583.51元（其中置换金额44,051,120.29元）、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98,310,176.53元（其中置换金额65,193,872.04元）、中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园项目44,877,183.79元（其中置换金额44,745,463.79元）、中储西部国际钢铁物流基地项目286,532,875.81元（其中置换金额168,530,586.98元），补充流动资金及偿还银行贷款 539,348,324.00 元，闲置募集资金临时补充流动资金 500,000,000.00元（公司于2016年5月13日首次补充流动资金，2017年5月8日公司将用于临时补充流动资金的募集资金5亿元全部归还至募集资金专户）。

2017年度，公司实际使用募集资金705,276,074.01元（含募投项目和临时补充流动资金），其中：用于中储辽宁物流产业园项目（一期二阶段）7,430,969.70元、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21,672,277.2元、中储恒科物联网系统有限公司称重物联网产业园项目3,864,102.43元、中储西部国际钢铁物流基地项目112,308,724.68元，永久补充流动资金60,000,000.00元，闲置募集资金临时补充流动资金500,000,000.00元。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司募集资金余额为 239,880,717.51 元（此余额中不包含用于临时补充流动资金的 500,000,000.00 元）。

2、独立董事发表的意见

（1）2017 年终止部分非公开发行募投项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金

公司七届二十五次董事会审议通过了《关于终止部分非公开发行募投项目并

将剩余募集资金永久性补充流动资金的议案》，我们作为公司的独立董事，发表如下意见：

本次终止部分非公开发行募投项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金，符合公司实际情况，不存在损害股东利益的情况。我们同意《关于终止部分非公开发行募投项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金的议案》。

（2）2017 年使用部分闲置募集资金临时补充流动资金

公司七届二十七次董事会审议通过了《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，我们作为公司的独立董事，发表如下意见：

公司已归还已到期的前次用于暂时补充流动资金的募集资金，本次使用 5 亿元闲置募集资金暂时补充公司流动资金，使用期限为 12 个月（自首次补充流动资金之日起计算），有利于提高募集资金使用效率，降低公司财务费用，符合公司全体股东利益，符合《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等相关规定，不影响募集资金投资计划的正常进行，不存在变相改变募集资金投向或损害股东利益的情况。综上所述，我们同意《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》。

（五）高级管理人员薪酬情况

2017 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，召开了公司第七届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，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。

（六）业绩预告及业绩快报情况

2017 年 4 月 8 日，公司披露了《2017 年第一季度业绩预减公告》，预计 2017 年一季度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比，将下降 80%左右。预计 2017 年一季度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 2700 万元左右，与上年同期（-427 万元）相比，实现扭亏为盈。

2017 年 7 月 28 日，公司披露了《2017 年半年度业绩预减公告》，预计 2017 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期（40986 万元）相比，将

下降 80%左右。预计 2017 年半年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 8300 万元左右，与上年同期（5154 万元）相比，将增长 60%左右。

2017 年 8 月 31 日，公司披露了《2017 年半年度报告》，报告中预测年初至三季度末的累计净利润与上年同期相比将增长 175%左右。

2017 年 10 月 31 日，公司披露了《2017 年第三季度报告》，报告中预测年初至四季度末的累计净利润与上年同期相比将增长 50%以上。

（七）聘任或者更换会计师事务所情况

2017 年 8 月 18 日，公司第七届董事会审计委员会根据《公司董事会审计委员会工作细则》的规定，召开了公司第七届董事会审计委员会第二次会议，审议通过了《关于续聘 2017 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 2017 年度财务报告及内控审计机构，聘期一年，并提交公司董事会审议。该事宜经公司七届三十一一次董事会及 2017 年第三次临时股东大会审议通过。

（八）现金分红情况

公司 2016 年度利润分配预案为以总股本 2,199,801,033 股为基数，每 10 股派发现金 0.35 元（含税），其余未分配利润全部结转下年度。

该预案经公司 2016 年年度股东大会审议通过，于 2017 年 6 月 9 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。

（九）公司及股东承诺履行情况

2017 年度，公司及控股股东均按照承诺履行。

（十）信息披露的执行情况

2017 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。

（十一）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（2017 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 2017 年 12 月 31 日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

（十二）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，就公司定期报告、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、审计委员会履职报告、计提预计负债、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

2017 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。

2018 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。

以上报告已经公司七届三十七次董事会审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

独立董事：高冠江、刘文湖、董中浪、杨征宇

2018 年 4 月 19 日

监事会 2017 年工作报告

2017 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	7
监事会会议情况	监事会会议议题
公司监事会七届十一次会议于 2017 年 2 月 22 日在北京召开	《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券的议案》、《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次发行公司债券相关事宜的议案》
公司监事会七届十二次会议于 2017 年 3 月 16 日在北京召开	《中储发展股份有限公司 2016 年年度报告》、《中储发展股份有限公司 2016 年年度报告摘要》、《中储发展股份有限公司 2016 年度财务决算报告》、《中储发展股份有限公司 2016 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 2016 年工作报告》、《关于终止部分非公开发行募投项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金的议案》、《中储发展股份有限公司关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》
公司监事会七届十三次会议于 2017 年 4 月 28 日在北京召开	《中储发展股份有限公司 2017 年第一季度报告》
公司监事会七届十四次会议于 2017 年 5 月 15 日在北京召开	《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》
公司监事会七届十五次会议于 2017 年 8 月 29 日在北京召开	《中储发展股份有限公司 2017 年半年度报告及摘要》、《监事会 2017 年上半年工作报告》、《中储发展股份有限公司关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告（2017 年半年度）》、《关于会计政策变更的议案》
公司监事会七届十六次会议于 2017 年 10 月 27 日在北京召开	《中储发展股份有限公司 2017 年第三季度报告》、《关于监事辞职的议案》、《关于增补监事的议案》
公司监事会七届十七次会议于 2017 年 12 月 27 日在北京召开	《关于计提预计负债的议案》

（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 2017 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。

（四）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

经中国证券监督管理委员会《关于核准中储发展股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]2273 号）核准，公司向 CLH 12 (HK) Limited 非公开发行股份 339,972,649 股，本次新增股份已于 2015 年 12 月 9 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，募集资金净额为 1,971,212,935.16 元。

监事会对募集资金使用情况进行了审查，认为公司 2017 年度募集资金存放和使用符合《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等相关法律法规规章的要求，对募集资金进行了专户存放和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不存在违规使用募集资金的情形。

（五）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

监事会对公司收购、出售资产相关事宜进行了审查，认为交易价格公平合理，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（2017 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（2017 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 2017 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七届十八次会议审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

监 事 会

2018 年 4 月 19 日

中储发展股份有限公司 2017 年年度报告

《中储发展股份有限公司2017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，2017年年度报告摘要已刊登于2018年3月17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2017年年度报告已经公司七届三十七次董事会及公司监事会七届十八次会议审议通过，现提交公司2017年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司
董 事 会
2018 年 4 月 19 日

中储发展股份有限公司 2017 年度财务决算报告

2017 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。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 2,550,982 万元，比上年（1,525,484 万元）增加 1,025,498 万元，增幅 67.22%。完成年度预算（1,937,118 万元）的 131.69%。其中：

物流业务收入实现 788,072 万元，比上年（361,591 万元）增加 426,480 万元，增幅 117.95%。完成年度预算（412,005 万元）的 191.28%。

商品销售收入实现 1,733,390 万元，比上年（1,142,809 万元）增加 590,581 万元，增幅 51.68%。完成年度预算（1,503,338 万元）的 115.30%。

其他主营业务收入实现 29,521 万元，比上年（21,084 万元）增加 8,436 万元，增幅 40.01%。完成年度预算（21,775 万元）的 135.57%。

2、主营业务毛利实现 44,574 万元，比上年（73,312 万元）减少 28,738 万元，减幅 39.20%。完成年度预算（64,818 万元）的 68.77%。其中：

物流业务毛利实现 7,786 万元，比上年（48,946 万元）减少 41,161 万元，减幅 84.09%。完成年度预算（31,575 万元）的 24.66%。

商品销售毛利实现 27,187 万元，比上年（21,060 万元）增加 6,127 万元，增幅 29.09%。完成年度预算（26,872 万元）的 101.17%。

其他主营业务毛利实现 9,601 万元，比上年（3,305 万元）增加 6,296 万元，增幅 190.47%。完成年度预算的（6,371 万元）的 150.70%。

3、营业外收入实现 11,107 万元，比上年（16,858 万元）减少 5,751 万元，减幅 34.11%。

4、三项费用支出 90,894 万元，比上年（65,212 万元）增加 25,682 万元，增幅 39.38%，其中：

营业费用 23,322 万元，比上年（14,611 万元）增加 8,711 万元，增幅 59.62%；完成年度预算（19,894 万元）的 117.23%。

管理费用 53,823 万元，比上年（43,615 万元）增加 10,208 万元，增幅 23.40%；完成年度预算（50,707 万元）的 106.15%。

财务费用 13,749 万元，比上年（6,986 万元）增加 6,763 万元，增幅 96.80%。完成年度预算（8,841 万元）的 155.51%。

5、利润总额实现 180,187 万元，比上年（106,438 万元）增加 73,749 万元，增幅 69.29%。完成年度预算（98,591 万元）的 182.76%。

实现净利润 134,259 万元，比上年（77,620 万元）增加 56,639 万元，增幅 72.97%。完成年度预算（73,951 万元）的 181.55%。

6、加权平均净资产收益率 13.35%，比上年（8.36%）上升 4.99 个百分点。

二、财务状况指标分析

1、本报告期末资产总额为 1,872,018 万元，比上年同期（1,973,599 万元）减少了 101,581 万元，减幅为 5.15%。总资产减少的主要原因是本报告期转让房地产公司股权及偿还私募债所致。

2、所有者权益为 1,077,665 万元，比上年同期（958,604 万元）增加 119,061 万元，增幅为 12.42%。主要是由于本报告期留存收益增加。

3、资产负债率 42.43%，比上年同期（51.43%）同比下降了 9 个百分点；流动比率 228%，比上年同期（200%）上升了 28 个百分点；速动比率 177%，比上年同期（82%）上升了 95 个百分点。

资产负债率下降的主要原因是本报告期偿还私募债及短期借款。流动比率、速动比率上升的主要原因是本报告期短期借款下降所致。

三、公司主营业务情况简要分析说明

2017 年，公司物流主业收入及贸易主业收入均完成年度预算目标。具体情况如下：

1、贸易业务收入完成年度预算目标的 115.30%，较去年同期增长 51.68%，毛利较去年同期增长 29.09%。主要原因是本报告期业务收入增长较大。

2、物流业务收入完成年度预算目标的 191.28%, 较去年同期增长 117.95%, 毛利较去年同期减少 84.09%。主要原因是本报告期运输配送业务毛利下降所致。

3、从成本费用控制情况来看：营业费用、管理费用和财务费用均超过预算目标，且与同期相比均有所上升。营业费用上升的主要原因是本报告期贸易业务增长较大导致费用上升。管理费用上升的主要原因是本报告期营业收入增幅较大导致管理费用随之上升。财务费用上升的主要原因是本报告期符合利息资本化的费用同比下降。

以上报告已经公司七届三十七次董事会及公司监事会七届十八次会议审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2018 年 4 月 19 日

中储发展股份有限公司 2017 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 2017 年度实现税后利润 1,474,959,214.16 元(母公司),加年初未分配利润 1,874,359,815.75 元，本年度可供分配的利润为 3,349,319,029.91 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 147,495,921.42 元、提取 25%的任意盈余公积金 368,739,803.54 元，已派发 2016 年度现金红利 76,993,038.13 元，本年度可供投资者实际分配的利润为 2,756,090,266.82 元。公司董事会决定，公司 2017 年度利润分配预案为以当前总股本 2,199,801,033 股为基数，每 10 股派发现金 0.61 元（含税），其余未分配利润全部结转下年度。

公司 2017 年度拟分配现金红利共计 134,187,863.01 元（含税），占 2017 年归属于上市公司股东净利润 1,337,780,593.57 元的 10.03%，低于 30%。根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》，说明如下：

作为全国性大型综合物流企业，根据现有仓库所在地区社会物流需求现状、发展趋势以及城市规划，公司多个地区的仓库面临搬迁，重新选址建设物流基地使公司面临较大的资金压力。

2018 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，留存未分配利润拟用于以下方面：

一、偿还有息负债

1、截至 2017 年 12 月 31 日，公司短期借款 5.68 亿元，将于 2018 年底前归还。

2、公司 2016 年分两次发行的 15 亿元私募债券将分别于 2019 年 1 月和 3 月到期，2018 年已支付利息合计 0.635 亿元。

3、公司 2012 年发行的 16 亿元公司债券，将于 2019 年 8 月到期，2018 年将支付利息 0.848 亿元。

二、物流基地的建设

1、天津中储陆港现代物流配送中心项目

本项目投资总额 27698 万元，占地面积为 205 亩，总建筑面积 8.21 万平方米。该项目建成后，预计年均营业总收入为 32301.70 万元，年均营业总成本为 29210.38 万元，年均营业利润为 3091.32 万元，投资收益率为 8.37%，静态投资回收期为 10.5 年（含建设期 1 年）。

截至 2017 年底，该项目已累计投资 24,526.41 万元，尚需投入 3171.59 万元。

2、天津中储陆通期货交割分拣加工中心项目

本项目投资总额 38996.55 万元，占地面积为 366 亩。该项目为公司收购的在建工程，并决定对其进行改扩建。该项目建成后，预计年均营业收入为 13559.63 万元，年均总成本费用为 8435.97 万元，年均利润总额为 4310.08 万元，总投资净收益率 8.29%，静态投资回收期（所得税后）为 11.9 年（含建设期 2 年）。

截至 2017 年底，该项目已累计投资 27,947.43 万元，尚需投入 11049.12 万元。

3、中储天津新港分公司港口仓储分拨中心项目

本项目投资总额 9651.32 万元，占地面积为 89 亩（新港分公司现有土地）。该项目建成后，预计年均营业总收入为 6189.08 万元，年均营业总成本为 4510.96 万元，年均利润总额为 1678.12 万元，总投资收益率为 13.04%，静态投资回收期（所得税后）为 9.2 年（含建设期 1.5 年）。

截至 2017 年底，该项目尚未投入资金，尚需投入 9651.32 万元。

4、中储郑州物流有限公司物流及物联网示范项目

本项目已取得土地面积约 267 亩，投资总额需进一步确定。本项目定位于能够提供郑州市最为全面的物流服务的大型综合物流园区，可满足客户关于仓储、库房定制、集散、分拣、冷链、货代、配送、配载（零担运输）、多式联运、租赁、市场、信息服务、广告、质押、供应链管理、咨询等一体化的第三方物流服务，最大限度节约客户的各项成本，共赢发展。

5、中储洛阳综合物流产业园项目

本项目已取得土地面积约 569 亩，投资总额需进一步确定。本项目定位发展成为集公、铁、航空物流为一体的，具有商品分拨、运输配送、仓储、商贸、办公及保税等特色服务的区域性、综合物流产业园区，成为洛阳及豫西地区功能齐

全、规模最大、分拨能力最强的区域物流中心，构架起洛阳经济发展所需的物流平台。

6、中储山西综合物流园项目

本项目已取得土地面积约 251 亩，投资总额需进一步确定。该项目定位为区域分拨中心、城市配送中心和中小企业物流基地三大方面，业务范围立足于太原市和晋中市，辐射山西省及华北地区，具有货物仓储、货运配载、商品分拨、运输配送、冷链物流、医药物流、金融物流、电子商务等物流服务的综合物流园。

7、中国储运（郑州）物流产业园项目

本项目已取得土地面积约 227 亩，投资总额需进一步确定。项目将建立中小物流企业总部基地、智能公路港、城市配送分拨中心三大板块运营，以中小物流企业总部基地为平台，为中原各贸易公司资源整合与共享提供综合服务平台，实现商流、物流、资金流和信息流的有机统一；以城市配送分拨中心为平台，智能公路港为保障，真正实现中原地带物流的共同配送，实现在更大范围内整合物流资源、培育物流企业、推动行业发展、为企业供应链各环节提供全程综合物流服务。

8、河北中储石家庄物流中心项目

本项目已取得土地面积约 63 亩，还余约 430 亩土地尚未取得，投资总额需进一步确定。该项目定位为公共型、综合型物流中心和区域性、城市型物流中心，立足石家庄，辐射京津冀地区，既具备一般货物仓储、装卸功能，以及大批量货物集散及配运功能，又可根据客户需求，灵活配置专用设施设备以满足特定货物专业化运作要求，发展成为针对城市生产资料、生活资料，提供仓储物流、城市配送、物流贸易、金融物流、装卸搬运、车辆集散、信息服务、商务办公、金融结算等一体化服务的综合型物流中心。

以上分配预案已经公司七届三十七次董事会审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2018 年 4 月 19 日

关于 2017 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）2017 年度审计费用共计 240 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。

以上议案已经公司七届三十七次董事会审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2018 年 4 月 19 日

关于豁免控股股东履行部分承诺事项的议案

公司收到控股股东-中国物资储运集团有限公司（以下简称“中储集团”）来函，表示“为维护中储股份及其中小股东权益，根据中国证监会《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》（以下简称“《4 号指引》”）等相关规定，特申请豁免履行部分承诺”，具体内容如下：

一、控股股东承诺的具体内容

2012 年，公司非公开发行股份购买资产时控股股东-中储集团作出如下承诺：

“中储集团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。”

二、承诺实际履行情况

在承诺履行期内，中储集团已将武汉物流服务中心大楼、成都中储发展物流有限责任公司 100%股权转让给中储股份，所拥有的部分土地由于城市规划已被政府收储，中储集团已履行了部分承诺。

三、承诺未履行完毕的原因及解决方案

近年来，随着城市扩容，因当地政府规划调整、交通管制、产业格局调整等原因，导致中储集团下属物流相关企业面临土地交储、亏损及经营业绩不佳，无法按照承诺转让给无关联第三方、转型或终止，且若将亏损及业绩不佳企业转让给中储股份则不利于维护中储股份及中小股东的利益。

因此，根据《4 号指引》等相关规定，特申请豁免履行上述承诺。

以上议案已经公司七届三十七次董事会及公司监事会七届十八次会议审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2018 年 4 月 19 日

关于公司与诚通财务有限责任公司签署 《金融服务协议》的议案

一、关联交易概述

为优化财务管理、提高资金使用效率、降低融资成本和融资风险，经研究，拟同意公司与诚通财务有限责任公司（以下简称“诚通财务公司”）签署《金融服务协议》，由诚通财务公司为公司提供相关金融服务。

诚通财务公司为本公司实际控制人-中国诚通控股集团有限公司下属控股子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易为关联交易，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方的基本情况

1、名称：诚通财务有限责任公司

2、住所：北京市西城区复兴门内大街 158 号 12 层 1201 室至 1228 室

3、企业类型：有限责任公司

4、法定代表人：徐震

5、注册资本：人民币伍拾亿元整

6、经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款和委托投资（股票投资除外）；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；有价证券投资（除股票投资外）；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券。

7、该公司主要财务指标

资 产 状 况 表

单位：万元

科目	2017 年 12 月 31 日（经审计）
资产总额	2,140,553
负债总额	1,503,554
净资产	636,999

经营情况表

单位：万元

科目	2017 年度（经审计）
营业收入	35,076
净利润	22,613

（二）与公司的关联关系

诚通财务有限责任公司为本公司实际控制人-中国诚通控股集团有限公司下属控股子公司，同时也为本公司参股 3%的企业。

三、关联交易的主要内容

甲方：中储发展股份有限公司

乙方：诚通财务有限责任公司

（一）乙方向甲方提供以下金融服务：

1. 存款服务：

（1）甲方在乙方开立存款账户，并本着存取自由的原则，将资金存入在乙方开立的存款账户，存款形式可以是活期存款、定期存款、通知存款、协定存款等；

（2）乙方为甲方提供存款服务的存款利率将不低于中国人民银行统一颁布的同期同类存款的存款利率，不低于同期国内主要商业银行同类存款的存款利率，也不低于其他第三方同期在乙方同类存款的存款利率；

（3）甲方在乙方的日均存款余额与利息之和最高不超过甲方最近一个会计年度经审计的总资产金额的 5%，且不超过最近一个会计年度经审计的期末货币资金总额（存款余额不包含乙方发放给甲方的贷款、委托贷款和票据贴现余额、期末货币资金总额须剔除募集资金及甲方在其他商业银行办理票据业务而必须缴纳的保证金）的 50%。

（4）甲方存放在乙方的日均存款余额占乙方吸收存款余额的比例不得超过 30%。

(5) 甲方募集资金不得存放于乙方。

(6) 对于甲方存入乙方的资金，乙方应将其全部存入国家正式批准设立的商业银行，乙方确保甲方存入资金的安全；

(7) 乙方未能按时足额向甲方支付存款的，甲方有权终止本协议，并可按照法律规定对乙方应付甲方的存款与甲方在乙方的贷款进行抵消；

(8) 因乙方其他违约行为而导致甲方遭受经济损失的，乙方应进行全额补偿，同时甲方有权终止本协议。

2. 结算服务：

(1) 乙方根据甲方指令为甲方提供付款服务和收款服务，以及其他与结算业务相关的辅助服务；

(2) 乙方免费为甲方提供上述结算服务；

(3) 乙方应确保资金结算网络安全运行，保障资金安全，控制资产负债风险，满足甲方支付需求。

3. 信贷服务：

(1) 在符合国家有关法律法规的前提下，乙方根据甲方经营和发展需要，为甲方提供综合授信与利息之和原则上不高于人民币三十亿元，甲方可以使用乙方提供的综合授信额度办理贷款、票据承兑、票据贴现、担保及其他形式的资金融通业务，乙方将在自身资金能力范围内尽量优先满足甲方需求；

(2) 乙方承诺向甲方提供优惠的贷款利率，并不高于甲方在其它国内金融机构取得的同期同档次贷款利率；

(3) 有关信贷服务的具体事项由双方另行签署协议。

4. 其他金融服务：

(1) 乙方将按甲方的指示及要求，向甲方提供委托投资、债券承销等经银监会批准的其他金融服务；

(2) 乙方就提供其他金融服务所收取的费用，将不高于中国主要金融机构就同类服务所收取的费用。

(二) 服务期限

2018 年 1 月 1 日至甲方 2020 年度股东大会召开之日。

(三) 乙方的承诺

1. 保证甲方存放于乙方存款的安全和独立，甲方可随时支取使用, 不受任何

限制。

2. 乙方配合甲方履行关联交易的决策程序和信息披露义务。

3. 乙方积极配合甲方关于所存资金安全性、流动性的各项检查，包括但不限于乙方每月为甲方提供财务报表、积极配合甲方定期或不定期全部或部分调出其存款等。

4. 乙方将按照本协议约定为甲方提供优质、高效的金融服务，并根据甲方实际需要为甲方设计个性化的服务方案。

5. 出现以下情形之一时，乙方将于二个工作日内书面通知甲方，并采取措施避免损失发生或者扩大：

（1）乙方出现违反《企业集团财务公司管理办法》中第 31 条、第 32 条、或第 33 条规定的情形；

（2）乙方任何一个财务指标不符合《企业集团财务公司管理办法》第 34 条规定的要求；

（3）乙方发生挤提存款、到期债务不能支付、大额贷款逾期或担保垫款、电脑系统严重故障、被抢劫或诈骗、董事或高级管理人员涉及严重违纪、刑事案件等重大事项；

（4）乙方发生可能影响正常经营的重大机构变动、股权交易或者经营风险等事项；

（5）乙方对单一股东发放贷款余额超过乙方注册资本金的 50%或该股东对乙方的出资额；

（6）甲方在乙方的存款余额占乙方吸收的存款余额的比例超过 30%；

（7）乙方的股东对乙方的负债逾期 1 年以上未偿还；

（8）乙方出现严重支付危机；

（9）乙方当年亏损超过注册资本金的 30%或连续 3 年亏损超过注册资本金的 10%；

（10）乙方因违法违规受到中国银行业监督管理委员会等监管部门的行政处罚；

（11）乙方被中国银行业监督管理委员会责令进行整顿；

（12）其他可能对甲方存放资金带来安全隐患的事项。

（四）协议的生效

本协议经双方签署并经过甲方股东大会审议通过之日起生效。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

本次关联交易是为了优化财务管理、提高资金使用效率、降低融资成本和融资风险。

以上议案已经公司七届三十七次董事会审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2018 年 4 月 19 日

关于为中储天津有限责任公司在农业银行申请的 综合授信额度提供担保的议案

一、担保情况概述

中国物资储运天津有限责任公司（以下简称“中储天津有限责任公司”）为我公司全资子公司，公司为其在中国农业银行股份有限公司天津和平支行申请的 2.85 亿元人民币综合授信提供的担保现已到期。

为保证其业务的顺利开展，经研究，拟同意继续为中储天津有限责任公司在中国农业银行股份有限公司天津和平支行申请的综合授信额度提供最高额保证担保，用信品种包括银行承兑汇票及贴现、国际/国内信用证等短期信用（包括进口押汇、进口代付等国际贸易融资业务，以及买方押汇、买方代付等国内信用证项下贸易融资业务，不包括流动资金贷款），本次授信金额为 2.55 亿元人民币，担保债权最高余额为 3.06 亿元（银行规定担保金额为授信额度的 1.2 倍），担保到期日为 2019 年 2 月 12 日（此到期日为中储天津有限责任公司在债权人处 2018 年度的授信到期日，如遇授信延期，担保到期日自动延长，且与授信到期日一致）。

二、被担保人基本情况

- 1、名称：中国物资储运天津有限责任公司
- 2、住所：天津自贸试验区（天津港保税区）海滨七路 71 号
- 3、法定代表人：张如愚
- 4、注册资本：壹亿陆仟玖佰陆拾肆万柒仟贰佰玖拾元人民币
- 5、类型：有限责任公司（法人独资）

6、业务范围：物资商品的储存、装卸、搬倒、加工、改制、包装；库场设备租赁；起重设备维修；龙门吊制造、检验；卷板剪切开平；集装箱拆装箱、中转、配送及相关业务；国内货运代理、海上国际货运代理、陆路国际货运代理、航空国际货运代理；商品检验、技术咨询、信息服务；储运技术开发；黑色金属、

有色金属、机电产品、机械设备、炉料、建材、汽车、汽车配件、木材、水暖器材、家用电器、日用杂品、文体及办公用品、五金交电、装饰装修材料、服装、矿产品、纸浆、纸张、橡胶及其制品、焦炭、煤炭、化肥、饲料、食用农产品、预包装食品的批发兼零售；自营和代理货物及技术的进出口；国际贸易；以下限分支机构经营：住宿及餐饮服务；歌舞、卡拉 OK、烟草零售；日用百货销售；房屋租赁；会议服务；保税及非保税仓储服务（不含危险化学品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、成立日期：1997 年 7 月 10 日

8、该公司主要财务指标

资产状况表

单位：万元

科目	2017 年 12 月 31 日（经审计）
资产总额	85,936.14
负债总额	65,010.33
其中：银行贷款总额	0
流动负债总额	64,149.30
净资产	20,925.81

经营状况表

单位：万元

科目	2017 年度（经审计）
营业收入	304,678.51
净利润	799.07

9. 该公司为本公司的全资子公司。

三、董事会意见

董事会认为本次担保有利于中储天津有限责任公司业务的顺利开展，公司对其提供担保是合理、公平的，不存在损害公司及广大投资者利益的情形。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至目前，公司为全资子公司-中储南京物流有限公司提供担保总额为 8.3 亿元人民币，为全资子公司-成都中储发展物流有限责任公司提供担保总额为 0.1 亿元人民币，为控股子公司-无锡中储物流有限公司提供担保总额为 0.5 亿元人

民币，为全资子公司-中储国际(香港)有限公司提供担保总额为 2,500 万美元；公司以持有的南京电建中储房地产有限公司 49%股权为其在中信银行南京分行申请的总额为人民币 15.1 亿元的综合授信融资按持股比例提供质押担保。

上述已签署担保合同并已生效的担保金额合计占公司最近一期经审计净资产的 16.64%，无逾期担保。

以上议案已经公司七届三十七次董事会审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2018 年 4 月 19 日

关于为中储天津有限责任公司在民生银行办理的 综合授信额度提供担保的议案

一、担保情况概述

中国物资储运天津有限责任公司（以下简称“中储天津有限责任公司”）为我公司全资子公司，为保证其业务的顺利开展，经研究，拟同意为中储天津有限责任公司在中国民生银行股份有限公司天津分行办理的 1 亿元人民币综合授信额度（此额度是从中储股份在民生银行天津分行办理的 3 亿元综合授信额度中分配取得）提供最高额保证担保，担保金额为 1 亿元，期限一年。

二、被担保人基本情况

- 1、名称：中国物资储运天津有限责任公司
- 2、住所：天津自贸试验区（天津港保税区）海滨七路 71 号
- 3、法定代表人：张如愚
- 4、注册资本：壹亿陆仟玖佰陆拾肆万柒仟贰佰玖拾元人民币
- 5、类型：有限责任公司（法人独资）

6、业务范围：物资商品的储存、装卸、搬倒、加工、改制、包装；库场设备租赁；起重设备维修；龙门吊制造、检验；卷板剪切开平；集装箱拆装箱、中转、配送及相关业务；国内货运代理、海上国际货运代理、陆路国际货运代理、航空国际货运代理；商品检验、技术咨询、信息服务；储运技术开发；黑色金属、有色金属、机电产品、机械设备、炉料、建材、汽车、汽车配件、木材、水暖器材、家用电器、日用杂品、文体及办公用品、五金交电、装饰装修材料、服装、矿产品、纸浆、纸张、橡胶及其制品、焦炭、煤炭、化肥、饲料、食用农产品、预包装食品批发兼零售；自营和代理货物及技术的进出口；国际贸易；以下限分支机构经营：住宿及餐饮服务；歌舞、卡拉 OK、烟草零售；日用百货销售；

房屋租赁；会议服务；保税及非保税仓储服务（不含危险化学品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、成立日期：1997 年 7 月 10 日

8、该公司主要财务指标

资产状况表

单位：万元

科目	2017 年 12 月 31 日（经审计）
资产总额	85,936.14
负债总额	65,010.33
其中：银行贷款总额	0
流动负债总额	64,149.30
净资产	20,925.81

经营状况表

单位：万元

科目	2017 年度（经审计）
营业收入	304,678.51
净利润	799.07

9. 该公司为本公司的全资子公司。

三、董事会意见

董事会认为本次担保有利于中储天津有限责任公司业务的顺利开展，公司对其提供担保是合理、公平的，不存在损害公司及广大投资者利益的情形。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至目前，公司为全资子公司-中储南京物流有限公司提供担保总额为 8.3 亿元人民币，为全资子公司-成都中储发展物流有限责任公司提供担保总额为 0.1 亿元人民币，为控股子公司-无锡中储物流有限公司提供担保总额为 0.5 亿元人民币，为全资子公司-中储国际(香港)有限公司提供担保总额为 2,500 万美元；公司以持有的南京电建中储房地产有限公司 49%股权为其在中信银行南京分行申请的总额为人民币 15.1 亿元的综合授信融资按持股比例提供质押担保。

上述已签署担保合同并已生效的担保金额合计占公司最近一期经审计净资产的 16.64%，无逾期担保。

以上议案已经公司七届三十七次董事会审议通过，现提交公司 2017 年年度股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2018 年 4 月 19 日