

中储发展股份有限公司  
2020年第一次临时股东大会  
文件

2020年1月8日

# 目 录

一、关于公司所属上海沪南分公司所拥有房地产被征收并获取补偿的议案.....	(2)
二、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.....	(5)
三、关于为中国诚通商品贸易有限公司在浦发银行申请的综合授信额度提供担保的议案.....	(7)
四、关于为中储南京物流有限公司在中国银行申请的综合授信额度提供担保的议案 .....	(10)
五、关于为中储南京物流有限公司在浦发银行申请的综合授信额度提供担保的议案 .....	(13)

## 关于公司所属上海沪南分公司所拥有 房地产被征收并获取补偿的议案

### 一、交易概述

公司所属上海沪南分公司所拥有船厂路 178 号房地产已被政府纳入征收范围。为配合政府工作，经研究，公司拟同意上海沪南分公司所拥有船厂路 178 号房地产被征收，上海市徐汇第二房屋征收服务事务所有限公司及上海西岸开发（集团）有限公司、上海梦中心文化传媒有限公司将黄浦江南延伸段 WS5 单元 188S-F-1 地块 F2 号楼中第 1 层到第 14 层所有办公用房约 17,700 平方米，作为实物安置补偿房产，除实物资产补偿外，还将给予上海沪南分公司 4,650 万元征收补偿。

### 二、征收补偿协议主要内容

甲方：上海市徐汇第二房屋征收服务事务所有限公司

乙方：中储发展股份有限公司、中储发展股份有限公司上海沪南分公司

丙方：上海西岸开发（集团）有限公司、上海梦中心文化传媒有限公司

丁方：上海市徐汇区土地储备中心、上海徐汇滨江开发投资建设有限公司

#### 1. 征收标的

1.1 根据征收公示的两清信息，乙方名下船厂路 178 号房地产位于征收范围内，区政府于 2014 年 11 月 27 日作出《房屋征收决定》，编号为：徐府房征[2014]4 号。该地块地籍编号斜土街道 107 街坊 7 丘，土地面积约 17,024.8 平方米（约合 25.56 亩），其中，出让商业用地面积 13,001 平方米，划拨仓储用地 4,023.8 平方米，以及地上建筑物，具体以现场实测为准。

1.2 本协议 1.1 条款所描述地块及建筑物为本协议征收标的。

1.3 根据当前市场评估，经委托的评估公司出具的“评估报告”，被征收房屋房地产评估价值为约 98,000 万元。

#### 2. 实物安置标的房产及相关权利

2.1 甲、丙方将黄浦江南延伸段 WS5 单元 188S-F-1 地块 F2 号楼中第 1 层到第 14 层所有办公用房约 17,700 平方米，作为给予乙方的实物安置补偿房产（具体建筑面积、部位以“F2 楼各楼层建筑平面图”以及产权登记为准，无论误差多少，多不退少不补）。

2.2 丙方作为上述安置用房权利人，负责在本协议生效后，启动决策程序，在取得上级主管部门批复后，丙方将最晚在 2020 年 5 月 1 日前，将 2.1 条所述安置标的房产实物移交乙方管理并正常办理房屋交接手续，签署《房屋交接书》。

2.3 丙方取得大产证后，乙、丙双方应签订《上海市商品房出售合同》以及互相依法配合办理相关产权过户手续，最晚在 2021 年 3 月 1 日之前完成乙方不动产权证的办理。

### 3. 征收土地及租赁损失补偿

3.1 鉴于乙方实际情况，结合本项目征收补偿方案，在实物资产补偿外，甲方将给予中储发展股份有限公司上海沪南分公司 4,650 万元征收补偿。

3.2 在本协议签订后 7 个工作日内，将由甲方向中储发展股份有限公司上海沪南分公司支付 650 万元（大写：陆佰伍拾万元整）。

3.3 在本协议签订后在 2020 年 3 月 31 日前，由甲方向中储发展股份有限公司上海沪南分公司支付 2,000 万元（大写：两仟万元整）；在 2021 年 3 月 31 日前，由甲方向中储发展股份有限公司上海沪南分公司支付剩余 2,000 万元（大写：两仟万元整）。

### 4. 违约责任

4.1 各方如未履行本协议中的规定条款，或未按照本协议中条款的规定履行，均视为违约。违约一方应负责向另一方赔偿因违约而引起的直接和间接损失。

4.2 如乙方未按约定按时交出土地，乙方同意每延迟一天，向甲方支付每天 8 万元的违约金，一直支付到乙方交出土地给甲方为止。

4.3 如因丙方原因，未按 2.2 项下的约定，将安置标的房产交付给乙方，丙方同意每延迟一天，向乙方支付每天 8 万元的违约金，一直支付到丙方将安置标的房产交付给乙方为止。

4.4 如因丙方原因，未能依法配合乙方按时办理完毕不动产权证。丙方同意每延迟一天，向乙方支付每天 8 万元的违约金，一直支付到丙方为乙方办理出不动产权证为止。

## 5. 其他事项

5.1 乙方在取得 2.1 条所述资产后，原则上应长期持有，不得随意转让。若确实需要转让，丙方享有优先购买权；若丙方不予回购，受让企业应得到徐汇区政府下设的商务委认可同意后实施。

5.2 乙方承诺持有的 2.1 条款所述资产经营所产生的相应税收应落户徐汇区。

### 三、本次交易对公司的影响

根据征收补偿协议，公司将获得安置补偿房产及 4,650 万元补偿，安置补偿房产价值预计约为 98,000 万元左右。若本次征收及补偿依约顺利完成，将会增加公司 2020 年度或以后年度的收入和净利润。

以上议案已经公司八届二十三次董事会审议通过，现提交公司 2020 年第一次临时股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2020 年 1 月 8 日

## 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

根据公司2019年第五次临时股东大会新修订的《公司章程》，原《中储发展股份有限公司股东大会议事规则》需进行如下修订：

原条款	修订后
<p>第十九条 公司应当在公司住所地或公司章程规定的地点召开股东大会。</p> <p>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。</p> <p>股东可以亲自出席股东大会并行使表决权，也可以委托他人代为出席和在授权范围内行使表决权。</p>	<p>第十九条 公司应当在公司章程规定的地点召开股东大会。</p> <p>股东大会应当设置会场，以现场会议形式召开。公司还将提供网络投票的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。</p> <p>股东可以亲自出席股东大会并行使表决权，也可以委托他人代为出席和在授权范围内行使表决权。</p>
<p>第二十一条 年度股东大会及监事会或股东提议召开和自行召集的股东大会不得采取通讯表决方式。</p> <p>临时股东大会审议公司章程第八十六条规定的事项时，不得采取通讯表决方式。</p>	删除

除上述修订外，原《中储发展股份有限公司股东大会议事规则》其他条款内容保持不变，相应条款依次顺延。

以上议案已经公司八届二十四次董事会审议通过，现提交公司 2020 年第一次临时股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2020 年 1 月 8 日

## 关于为中国诚通商品贸易有限公司 在浦发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

中国诚通商品贸易有限公司为本公司控股子公司（持股 98.58%），为保证其各项业务的顺利开展，经研究，公司拟同意为其在上海浦东发展银行股份有限公司沈阳分行申请的人民币 3,500 万元敞口授信额度提供连带责任保证担保，期限一年。

### 二、被担保人基本情况

- 1、名称：中国诚通商品贸易有限公司
- 2、类型：有限责任公司
- 3、住所：辽宁省沈阳市和平区和盛巷 6 甲（2301）
- 4、法定代表人：马德印
- 5、注册资本：7,027.30 万元
- 6、成立日期：1992 年 2 月 15 日

7、经营范围：金属材料及制品、矿产品、化工产品（不含化学危险品）、机械电子设备、建筑材料销售，计算机软件开发、技术咨询、技术服务，展览展示及会议服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务，不含信息搜索查询服务、信息即时交互服务）。（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）。

- 8、该公司主要财务指标

### 资产状况表

单位：万元

科目	2018 年 12 月 31 日 (经审计)	2019 年 9 月 30 日 (未经审计)
资产总额	47,216.22	62,829.06



负债总额	35,010.74	49,292.74
其中：银行贷款总额	0	0
流动负债总额	35,004.98	49,286.98
净资产	12,205.48	13,536.32

### 经营状况表

单位：万元

科目	2018 年度（经审计）	2019 年 1-9 月（未经审计）
营业收入	745,933.10	618,246.23
净利润	1,367.69	1,330.84

9. 该公司为本公司的控股子公司（持股 98.58%）。

### 三、董事会意见

董事会认为本次担保有利于中国诚通商品贸易有限公司业务的顺利开展，该子公司经营正常，具有偿还债务的能力，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

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 10.6 亿元人民币；公司为全资子公司-中国物资储运天津有限责任公司提供担保总额为 3.06 亿元人民币；公司为控股子公司-中国诚通商品贸易有限公司提供担保总额为 1.45 亿元人民币；公司或子公司为开展期货交割库业务的下属子公司提供担保；公司以持有的南京电建中储房地产有限公司（以下简称“电建中储房地产”）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，在上述 15.1 亿元综合授信的剩余额度 7.2 亿元内，在项目开发过程中需要土地解押时，土地解押至重新办理土地及在建工程抵押登记手续期间，若电建中储房地产出现资金或贷款违约风险，中储股份按照股权比例与其他股东共同提供资金支持并与融资人电建中储房地产共同承担还款责任。

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 19.7%（不含期货交割库业务），无逾期担保。

以上议案已经公司八届二十四次董事会审议通过，现提交公司 2020 年第一次临时股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2020 年 1 月 8 日

## 关于为中储南京物流有限公司在中国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

中储南京物流有限公司为我公司全资子公司，为保证其各项业务的顺利开展，经研究，公司拟同意为其在中国银行股份有限公司南京城东支行申请的综合授信额度提供连带责任担保，总额不超过3亿元人民币，期限一年。

### 二、被担保人基本情况

1、名称：中储南京物流有限公司

2、类型：有限责任公司（法人独资）

3、住所：南京市江宁区滨江开发区丽水大街1186号

4、法定代表人：葛达冠

5、注册资本：35000万元整

6、成立日期：2015年9月9日

7、经营范围：仓储服务；商品包装、装卸、检验、搬运服务；物资配送；钢材加工；货物运输；货运代理；集装箱装卸、拆箱、掏箱；库房及机械设备出租；市场管理服务；停车场管理服务；停车场服务；物业管理；电子商务信息咨询；动产质押监管；金属材料、化工产品、木材、建筑材料、粮油、文化办公用品、五金、交电、电工器材、汽车（小轿车除外）及零部件、橡胶制品、装饰材料、服装、针纺织品、日用百货、化妆品、家电、家居用品、预包装食品、矿产品、煤炭、焦炭销售；供应链管理；起重机械修理；与公司业务相关的技术咨询、信息咨询。（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）

8、该公司主要财务指标

### 资产状况表

单位：万元

科目	2018年12月31日 (经审计)	2019年9月30日 (未经审计)
资产总额	171,398.49	165,558.79
负债总额	132,361.55	126,152.06
其中：银行贷款总额	15,000.00	21,000.00
流动负债总额	132,046.55	125,475.81
净资产	39,036.95	39,406.73

### 经营状况表

单位：万元

科目	2018年度(经审计)	2019年1-9月(未经审计)
营业收入	530,190.74	341,267.79
净利润	2,554.22	2,285.44

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南京物流有限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

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 10.6 亿元人民币；公司为全资子公司-中国物资储运天津有限责任公司提供担保总额为 3.06 亿元人民币；公司为控股子公司-中国诚通商品贸易有限公司提供担保总额为 1.45 亿元人民币；公司或子公司为开展期货交割库业务的下属子公司提供担保；公司以持有的南京电建中储房地产有限公司（以下简称“电建中储房地产”）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，在上述 15.1 亿元综合授信的剩余额度 7.2 亿元内，在项目开发过程中需要土地解押时，土地解押至重新办理土地及在建工程抵押登记手续期间，若电建中储房地产出现资金或贷款违约风险，中储股份按照股权比例与其他股东共同提供资金支持并与融资人电建中储房地产共同承担还款责任。

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 19.7%

(不含期货交割库业务), 无逾期担保。

以上议案已经公司八届二十四次董事会审议通过, 现提交公司 2020 年第一次临时股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2020 年 1 月 8 日

## 关于为中储南京物流有限公司在浦发银行申请 的综合授信额度提供担保的议案

### 一、担保情况概述

中储南京物流有限公司为我公司全资子公司，为保证其各项业务的顺利开展，经研究，公司拟同意为其在上海浦东发展银行股份有限公司南京分行申请的综合授信额度提供连带责任担保，总额不超过 8,000 万元人民币，期限一年。

### 二、被担保人基本情况

- 1、名称：中储南京物流有限公司
- 2、类型：有限责任公司（法人独资）
- 3、住所：南京市江宁区滨江开发区丽水大街 1186 号
- 4、法定代表人：葛达冠
- 5、注册资本：35000 万元整
- 6、成立日期：2015 年 9 月 9 日
- 7、经营范围：仓储服务；商品包装、装卸、检验、搬运服务；物资配送；钢材加工；货物运输；货运代理；集装箱装卸、拆箱、掏箱；库房及机械设备出租；市场管理服务；停车场管理服务；停车场服务；物业管理；电子商务信息咨询；动产质押监管；金属材料、化工产品、木材、建筑材料、粮油、文化办公用品、五金、交电、电工器材、汽车（小轿车除外）及零部件、橡胶制品、装饰材料、服装、针纺织品、日用百货、化妆品、家电、家居用品、预包装食品、矿产品、煤炭、焦炭销售；供应链管理；起重机械修理；与公司业务相关的技术咨询、信息咨询。（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）
- 8、该公司主要财务指标

### 资产状况表

单位：万元

科目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
----	------------------	-----------------

	(经审计)	(未经审计)
资产总额	171,398.49	165,558.79
负债总额	132,361.55	126,152.06
其中：银行贷款总额	15,000.00	21,000.00
流动负债总额	132,046.55	125,475.81
净资产	39,036.95	39,406.73

### 经营状况表

单位：万元

科目	2018年度(经审计)	2019年1-9月(未经审计)
营业收入	530,190.74	341,267.79
净利润	2,554.22	2,285.44

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南京物流有限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

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 10.6 亿元人民币；公司为全资子公司-中国物资储运天津有限责任公司提供担保总额为 3.06 亿元人民币；公司为控股子公司-中国诚通商品贸易有限公司提供担保总额为 1.45 亿元人民币；公司或子公司为开展期货交割库业务的下属子公司提供担保；公司以持有的南京电建中储房地产有限公司（以下简称“电建中储房地产”）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，在上述 15.1 亿元综合授信的剩余额度 7.2 亿元内，在项目开发过程中需要土地解押时，土地解押至重新办理土地及在建工程抵押登记手续期间，若电建中储房地产出现资金或贷款违约风险，中储股份按照股权比例与其他股东共同提供资金支持并与融资人电建中储房地产共同承担还款责任。

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 19.7%

(不含期货交割库业务), 无逾期担保。

以上议案已经公司八届二十四次董事会审议通过, 现提交公司 2020 年第一次临时股东大会审议表决。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2020 年 1 月 8 日