

## 罗牛山股份有限公司 关于变更部分募投项目实施内容的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

罗牛山股份有限公司（以下简称“公司”）于2016年12月30日召开第八届董事会第五次临时会议，审议通过了《关于变更部分募投项目实施内容的议案》，该事项尚须提交公司股东大会审议。

### 一、募集资金基本情况

2015年11月3日中国证监会出具《关于核准罗牛山股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]2476号），核准公司非公开发行不超过27,227.7227万股新股。公司非公开发行新股于2016年4月13日在深圳证券交易所上市，实际发行股票271,381,578股，发行价格6.08元/股，募集资金总额为人民币1,649,999,994.24元，扣除本次发行费用人民币19,375,155.16元，募集资金净额为人民币1,630,624,839.08元。2016年3月24日，保荐人（主承销商）国信证券股份有限公司在扣除承销及保荐费用后向公司指定账户（募集资金专项存储账户）划转了认股款。2016年3月25日，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）验资并出具《验资报告》【众环验字（2016）170002号】。

为规范募集资金的管理和使用，保护投资者权益，公司严格按照《股票上市规则》、《上市公司规范运作指引》、《募集资金使用管理制度》等规定，设立募集资金专项存款账户，对募集资金的使用实施严格管理。

### 二、变更部分募投项目实施内容情况概述

本次将变更非公开发行业募投项目“海南农副产品交易配送中心及产业配套项目”（以下简称“产业园二期”）的实施内容。原产业园二期总投资金额 118,556.20 万元，拟使用募集资金投入 85,000 万元；现将项目总投资金额减少至 103,627.55 万元（总投资金额减少了 14,928.65 万元），拟使用募集资金投入金额仍为 85,000 万元，募集资金投入额未发生变更。原产业园二期总建筑面积为 30.42 万 m<sup>2</sup>，计容面积 29.92 万 m<sup>2</sup>；本次进行了优化调整，建筑面积减少至 19.71 万 m<sup>2</sup>，计容面积减少至 28.78 万 m<sup>2</sup>。

具体实施内容由“冷库及生产交易设施”变更为“2#冷库”及“1#常温及恒温库”，由“物流交易中心”变更为“生产技术研发中心及物流交易中心”，由“产品体验中心”、“孵化器”、“职工宿舍”和“地下室”变更为“2#常温及恒温库”。本次变更不存在改变募集资金投向情形。具体情况如下：

序号	“产业园二期”具体实施内容变更	
	变更前	变更后
1	冷库及生产交易设施	2#冷库
		1#常温及恒温库
2	物流交易中心	生产技术研发中心及物流交易中心
3	产品体验中心	2#常温及恒温库
	孵化器	
	职工宿舍	
	地下室	

### 三、变更部分募投项目实施内容的原因和必要性说明

通过产业园二期的建设实施，不仅可以促进海南农副产品现代物流产业的发展，而且可以拉动与其紧密相关的海南基础产业农业和支柱产业旅游业的发展，并带动周边区域经济的发展；还可以从根本上改变海南农副产品流通基础设施的落后状况，而且可以通过引进现代物流进入农贸市场，为我国同类市场的改造和建设提供有益的借鉴和样板。

公司此次变更部分募投项目实施内容，是基于对市场环境的变化、结合企业未来发展方向进行了谨慎考虑。符合公司发展规划和实际经

营需要，符合维护全体股东利益的需要，不存在损害公司和股东利益的情形，符合相关法律、法规和规范性文件规定，是合理合规且必要的。

#### 四、变更部分募投项目实施内容具体情况

本次变更属于项目投资的优化与改进，不存在改变募集资金投向及用途的情形，拟使用募集资金投入金额仍为 85,000 万元，公司根据实际情况变更产业园二期的项目实施内容，具体调整情况如下：

单位：万元

原实施内容	面积	投资估算	变更后实施内容	面积	投资估算
冷库及生产交易设施	14.35 万 m <sup>2</sup>	40,400.00	2#冷库 (2#建筑)	5.7 万 m <sup>2</sup>	21,962.45
			1#常温及恒温库 (1#建筑)	5.15 万 m <sup>2</sup>	20,830.40
物流交易中心	2.4 万 m <sup>2</sup>	7,200.00	生产技术研发中心及物流交易中心	4.41 万 m <sup>2</sup>	14,455.70
产品体验中心	1.8 万 m <sup>2</sup>	4,860.00	2#常温及恒温库 (5#建筑)	4.45 万 m <sup>2</sup>	18,010.00
孵化器	5.8 万 m <sup>2</sup>	15,660.00			
职工宿舍	5.56 万 m <sup>2</sup>	15,412.00			
地下室	0.5 万 m <sup>2</sup>	1,750.00			
总建筑面积	30.42 万 m <sup>2</sup>		总建筑面积	19.71 万 m <sup>2</sup>	
计容面积	29.92 万 m <sup>2</sup>		计容面积	28.78 万 m <sup>2</sup>	
项目总投资 (变更前)	118,556.20		项目总投资 (变更后)	103,627.55	

变更后，产业园二期总建筑面积为 197,085 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 287,820 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 11,410 m<sup>2</sup>。项目总投资 103,627.55 万元，资金全部为企业募集资金或自筹资金。上述投资项目变更，由海南省建设项目规划设计研究院于 2016 年 12 月重新出具了《海南农副产品交易配送中心及产业配套项目可行性研究报告》。

产业园二期建设完成后，冷库库容 28,000 吨，常温及恒温库房可用面积约达 6.4 万 m<sup>2</sup>，物流中心果蔬年交易量达 21.6 万吨。项目从第 3 年开始营业，当年生产负荷达 60%。第 4 年达 80%，第 5 年起达 100%，第 6 年-第 9 年每年收入增长 3%，第 10 年-第 18 年每年收入增长 6%，营业收入测算具体明细如下：

项目		数量	单价	正常年收入 (万元)	备注
分拣、装配及处置收入		2.8万吨	20天周转一次计,年 周转量35.28万吨, 分拣、装配费每吨40 元,处置费每吨60元	3,528	假设出租率70%
冷库 仓储 费	冷库	2.8万吨	1.96万吨,冷库仓储 费按每天4元/吨,每 吨年费用1,440元	2,822.4	假设出租率70%
	地下酒窖(地下 室库房)	1,850 m <sup>2</sup>	按可使用面积1,240 m <sup>2</sup> ,每天8元/平方米	285.70	假设使用率80%
	小计:			3,108.1	
租赁 收入	副楼(加工分拣 区)	16,000 m <sup>2</sup>	每平方米月租金40元	614.4	假设出租率80%
	常温(恒温)物 流仓库	63,820 m <sup>2</sup>	每平方米月租金50元 (双层)	3,063.36	假设出租率80%
	生产技术研发中 心及物流交易中 心	37,600 m <sup>2</sup>	每平方米月租金60元	21,65.76	假设出租率80%
	小计:			5,843.52	
拍卖 手续 费及 物流 配送 佣金	拍卖手续费	年交易量为21.6万 吨	手续费(双边)为0.6%	388.8	日交易量按600吨估 算,年交易量为21.6 万吨,每吨成交均价 3000元计,年交易额 为6.48亿元
	物流配送佣金	年交易量为21.6万 吨	10%收取物流配送佣 金	108	平均运费50元/吨 计,年运费1080万 元
	小计:			496.80	
合计:				12,976.42	即第5年正常年收入, 第6年-第9年 每年收入增长3%,第 10年-第18年每年 收入增长6%。

产业园二期年均利润总额为 10,053.91 万元。项目所得税前财务内部收益率 9.43%，财务净现值 12,262.47 万元，投资回收期为 8.71 年。项目所得税后财务内部收益率 7.48%，财务净现值 4,211.23 万

元，投资回收期为 9.71 年。

## 五、监事会意见

监事会认为公司本次变更部分募投项目实施内容，符合公司长远发展的战略需要，不存在改变募集资金投向，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

## 六、独立董事的独立意见

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司规范运作指引》等相关法律法规和规范性文件的相关规定，公司此次变更部分募投项目实施内容，是基于对市场环境的变化、结合企业未来发展方向进行了谨慎考虑，符合公司发展规划和实际经营需要，不存在损害公司和股东利益的情形。

## 七、保荐机构核查意见

经核查，国信证券保荐人认为：本次变更部分募投项目实施内容事项已经公司董事会审议批准，独立董事、监事会均发表明确同意意见，履行了必要的审批程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则》及等相关规定的要求。本次变更部分募投项目实施内容事项尚需提交公司临时股东大会审议通过。

保荐人对本次变更部分募投项目实施内容无异议。

## 八、备查文件

- 1、第八届董事会第五次临时会议决议；
- 2、第八届监事会第四次会议决议；
- 3、独立董事的独立意见；
- 4、保荐机构的核查意见。

特此公告。

罗牛山股份有限公司

董 事 会

2016 年 12 月 30 日