

# 中国中投证券有限责任公司关于推荐 深圳迷你仓仓储股份有限公司股票 进入全国中小企业股份转让系统挂牌的 推荐报告



根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统”）下发的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“业务规则”）的有关规定，深圳迷你仓仓储股份有限公司（以下简称“迷你仓”或“公司”）于2015年11月12日召开了2015年第二次临时股东大会，审议通过《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》。

根据全国股份转让系统发布的《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》（以下简称“《主办券商尽职调查工作指引》”）要求，我对迷你仓的历史沿革、业务状况、公司治理、财务状况等进行了调查和评估，对迷你仓本次申请公司股票在全国股份转让系统挂牌出具本报告。

## 一、尽职调查情况

中国中投证券推荐迷你仓股票进入全国股份转让系统公开转让的项目小组（以下简称“项目小组”）根据《主办券商尽职调查工作指引》的要求，于2015年7月15日进入迷你仓进行工作。期间，项目小组对迷你仓进行了尽职调查，了解的主要事项包括公司的基本情况、历史沿革、独立性、关联交易、同业竞争、规范运作、持续经营、财务状况、发展前景、重大事项等。

项目小组通过与公司管理层，包括董事长、总经理、董事会秘书、财务负责人及员工进行交谈；查阅了公司章程、股东大会、董事会、监事会会议记录、公司各项规章制度、会计凭证、会计账簿、财务会计报告、工商行政管理部门年度检验文件、纳税凭证、重大业务合同等，调查公司的生产经营状况、内控制度、规范运作情况和发展计划。通过上述的尽职调查，我公司出具了《深圳迷你仓仓储股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌尽职调查报告》。

## 二、申请挂牌公司符合《业务规则》规定的挂牌条件

### 第一、依法设立且存续满两年

2015年9月18日，深圳圳阳仓储有限公司（迷你仓前身，以下简称“圳阳仓储”或“有限公司”）执行董事做出决定，拟将有限公司依《中华人民共和国公司法》的规定整体变更为股份有限公司，名称为“深圳迷你仓仓储股份有限公司”。

2015年9月22日，公司发起人中国大众仓储有限公司、深圳市圳阳投资发展有限公司、深圳市同信盈创业投资管理有限公司签署《发起人协议》，各发起人一致同意以截止审计基准日（2015年8月31日）的净资产中的人民币600万元折合为股份公司股本，其余人民币734,238.08元计入资本公积，公司整体变更为股份有限公司。

2015年10月15日，深圳市经济贸易和信息化委员会向圳阳仓储下发编号为“深经贸信息资字【2015】639号”《关于同意深圳圳阳仓储有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》，审核同意圳阳仓储改制为外商投资股份有限公司，并同意名称变更为“深圳迷你仓仓储股份有限公司”。2015年10月16日，深圳市人民政府向迷你仓股份换发“商外资粤深股份证字[2015]0006号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2015年10月19日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具“信会师报字[2015]第310850号”《验资报告》，对本次净资产折股进行了验资。

2015年10月23日，公司取得了深圳市市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，公司名称变更为“深圳迷你仓仓储股份有限公司”。

公司系在有限公司基础上按经审计的账面净资产折股整体变更设立的股份有限公司，公司的存续时间自有限公司成立之日（2011年11月1日）起计算，公司存续满两年。

根据我公司项目小组对公司工商登记资料、纳税情况、运营情况的调查，报告期内（指2013年度、2014年度及2015年1-8月）没有发现公司有重大违法

经营的情形，而且公司每年均按时完成了工商年检，所以公司自成立以来一直依法存续。

因此，公司符合“依法设立且存续满两年”的要求。

## **第二、业务明确，具有持续经营能力**

根据中国证监会 2012 年发布的《上市公司行业分类指引》，公司归属于“仓储业”，行业代码为“G59”。

公司主营业务为货物及办公家私、文件文具、家庭物品的仓储服务。

公司地处深圳市，目前已经设立 12 家门店，分别为：蛇口总店，八卦岭分店，沙嘴分店(2 家)，福星分店，侨香分店，彭年分店，彩田分店，上川分店，布吉分店，南新分店，沙头角分店。

公司 2013 年度、2014 年度、2015 年 1-8 月的财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“信会师报字[2015]第 310839 号”标准无保留意见审计报告。公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-8 月的主营业务收入分别为 2,196,665.94 元、4,134,280.50 元、4,493,585.83 元。

综上，项目小组认为，报告期内公司有完整的经营记录，业绩比较平稳；公司具备相关资质和团队，行业地位稳步提升；公司有能力凭借自身的竞争优势不断提高自身的持续经营能力和盈利能力。

因此，公司符合“业务明确，具有持续经营能力”的要求。

## **第三、公司治理机制健全，合法规范经营**

### **1、公司治理机制建立情况**

2015 年 9 月 22 日有限公司整体变更为股份公司后，公司依据《公司法》、《公司章程》的相关规定设立了股东大会、董事会和监事会，建立了三会治理结构，并根据《公司法》以及其他有关法律法规和《公司章程》的规定，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等基本治理制度。三会议事规则对三会成员资格、召开程序、议事程序、提案、表决程序等均作了具体规定。

公司重要事项遵照《公司章程》和相关议事规则的规定，经过相关会议审议通过，公司股东、董事、监事按规定出席、参加相关会议，履行权利义务。

## 2、合法合规经营情况

近两年内，公司侨香分店、布吉分店因存在二次装修后未及时办理消防备案手续、公司上川分店因将经营场所中一扇门窗进行了封闭等原因而受到消防部门的行政处罚。上述处罚金额合计 2 万元，金额较小，且公司事后及时补办了备案手续及整改，并通过了消防部门的验收，未对当时经营构成重大影响，也未对未来的持续经营构成影响。同时，消防部门出具的《证明》也显示公司未进行消防设计备案和竣工消防备案的违法行为属于轻微违法行为。

除上述消防处罚外，公司最近 24 个月内经营活动合法合规，不存在因经营行为违反工商管理、税务、产品质量、安全生产、社会保障、环境保护等相关法律、行政法规及其他规范性文件而受到处罚的重大违法违规情形。

公司的控股股东、实际控制人合法合规，最近 24 个月内不存在涉及以下情形的重大违法违规行为：①控股股东、实际控制人受刑事处罚；②受到与公司规范经营相关的行政处罚，且情节严重；③涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见。

公司的现任董事、监事和高级管理人员具备和遵守《公司法》规定的任职资格和义务，不存在最近 24 个月内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。

股份公司已经建立健全了公司治理制度，且不存在因重大违法违规行为受到处罚的情况。因此，公司符合“公司治理机制健全，合法规范经营”的要求。

## 第四、公司股权明晰，股份发行和转让行为合法合规

### 1、公司股权明晰

根据公司提供的股东名册，公司股东均不存在国家法律、行政法规及其他规范性文件规定不适宜担任股东的情形；公司股份均登记在股东名下且登记在各股东名下的股份均属各股东合法拥有，不存在交叉持股，也不存在股份代持的情形。

公司股东特别是控股股东、实际控制人及其关联股东或实际支配的股东持有的公司股份不存在权属争议或潜在纠纷。

## 2、公司股份发行和转让行为合法合规

2015年9月22日，公司召开创立大会。根据公司创立大会审议通过的相关决议及《公司章程》，公司于成立之日向全体发起人股东发行记名股票600万股，每股面值1元，且均为普通股。公司本次发行股份履行了内部决策程序，合法合规。

公司发起人所持股份未发生转让，且公司未再发行新股或其他衍生证券产品，不存在最近36个月内公司未经法定核准擅自公开或者变相公开发行业务或衍生证券产品的情形。

因此公司符合“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的规定。

## 第五、主办券商推荐并持续督导

根据迷你仓与我公司签订的《推荐挂牌与持续督导协议》，迷你仓委托我公司为其股票挂牌并公开转让的主办券商，我公司同意接受委托并同意在公司股票挂牌及公开转让后对公司实施持续督导。

因此，公司符合“主办券商推荐并持续督导”的规定。

## 三、内核程序及内核意见

我公司推荐迷你仓股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌项目内核小组于2015年11月28日至12月7日对迷你仓拟申请股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌的申请文件进行了认真审阅，于2015年12月7日召开了内核会议。参加会议的内核成员为赵渊、李凡、魏德俊、渠亮、吕辉、李金勇、闫亚格，其中李金勇为律师，赵渊、闫亚格为注册会计师，李凡为行业专家。上述内核成员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任项目小组成员的情形；不存在持有拟推荐公司股份，或在该公司中任职以及存在其他可能影响其公正履行职责的情形。

根据全国股份转让系统颁布的《主办券商尽职调查工作指引》及《业务规则》

关于公司股票进入全国中小企业股份转让系统公司挂牌的相关要求，内核成员经审核讨论，对迷你仓本次申请股票在全国股份转让系统挂牌出具如下审核意见：

（一）我公司内核小组按照《主办券商尽职调查工作指引》的要求对项目小组制作的《深圳迷你仓仓储股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌尽职调查报告》进行了审阅，并对尽职调查工作底稿进行了抽查核实。认为：项目小组已按照《主办券商尽职调查工作指引》的要求对公司进行了实地考察、资料核查等工作；项目小组中的注册会计师、律师、行业分析师已就尽职调查中涉及的财务会计事项、法律事项、业务技术事项出具了调查报告。项目小组已按照《主办券商尽职调查工作指引》的要求进行了尽职调查。

（二）根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》和《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引（试行）》的要求，公司制作了《公开转让说明书》，挂牌前拟披露信息基本符合信息披露的要求。

（三）公司于 2011 年 11 月设立，2015 年 9 月整体变更为股份有限公司，依法设立且存续满两年；公司业务明确，具有持续经营能力；自股份有限公司成立以来，建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构且运行规范，公司治理机制健全，合法规范经营。

综上所述，内核小组认为迷你仓符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.1 条有关挂牌的条件，七位内核成员经投票表决，一致同意推荐迷你仓股票进入全国股份转让系统挂牌。

#### **四、推荐理由**

我公司同意推荐迷你仓挂牌的理由包括：

（一）公司专注于仓储行业，经快速发展具有一定的市场地位

公司主要从事公司货物及办公家私、文件文具、家庭物品的仓储服务（不含危险化学品及易燃易爆、有毒有害物品）。公司从2011年11月成立以来，借鉴香港迷你仓模式，立足于深圳市，已有12家分店投入运营。

截止 2015 年 6 月 30 日，自助仓储行业在北京、上海、深圳、广州等城市有 30 家公司、62 间门店。公司以 12 家门店的规模成为国内最大的自助仓储公司，占据全国市场 20% 的市场份额，占据深圳 86% 的市场份额。

## （二）自助仓储行业前景良好，公司未来发展空间巨大

2007 年，自助仓储初次被引进国内，最先出现在北京、上海、深圳等一线城市。目前国内自助仓储市场仍以一线城市北京、上海、广州、深圳为主，因为此类城市地价相对较高、人口流动性相对较大，故对于临时存储空间的需求明显高于其他城市。而且，由于一线城市人均收入较高，在消费习惯上领先于国内其他城市，对于自助仓储这样的新兴业务的接纳速度也较快。国内一线城市对于自助仓储的需求很大。

与此同时，二三线城市（例如成都、杭州等）由于快速城镇化带来的居住空间的狭小、强劲的就业增长及居民生活迁徙，以及不断增长的写字楼市场等原因，自助仓储市场也在逐渐形成中。大众消费基本处于萌芽阶段，尚未放量，但市场正在逐步打开，潜力巨大，前景广阔。在可期的未来，此类二三线城市对于自助仓储的需求也会越来越大。

在需求不断增长的情况下，国内的自助仓储业务也得了较为明显的业态增长，以迷你仓门店数量为例，全国的迷你仓门店从 2010 年统计的 4 家发展到了 2015 年 10 月统计的 62 家。

行业经历从无到有的幼稚期后，市场平均增长率保持在 50% 以上，行业特点、行业竞争状况及用户特点已经较为明显，同时迷你仓类型出现细分、同行业竞争者逐渐增多，从这个角度讲，国内自助仓储行业正处于成长期，未来还有很大的发展空间。

（三）迷你仓需要借助资本市场树立品牌，提升规范运作水平，稳固行业地位。

公司作为行业内的先行者，在同业市场积累了相当的品牌效应。而在服务行业同质化程度高、国内消费者理性程度不高的前提下，品牌的知名度对于消费者的选择有着极大的影响，

公司拟通过在全国股份转让系统挂牌，提升公司治理水平和行业知名度，助推公司业务的长期可持续发展。

## 五、推荐意见

我公司经过对迷你仓的尽职调查，认为迷你仓符合全国股份转让系统发布的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》对公司股票公开转让规定的条件。

鉴于迷你仓符合全国股份转让系统规定的股票进入全国股份转让系统挂牌的条件，我公司推荐迷你仓股票在全国中小企业股份转让系统挂牌。

## 六、提醒投资者注意事项

### （一）租赁市场经营风险

公司为具有置物空间需求的居民和企业提供小型自助仓储服务。公司门店选址选择是否得当，直接影响公司公司的核心竞争力和盈利能力。公司目前拥有 12 家门店，均处于深圳市场。公司未来将在现有的业务基础上，通过重点开发上海、北京、广州、香港及海外等市场，并在杭州、成都、重庆等地开设试点门店拓展业务。因开设门店存在前期一次性的装修投入，若门店选址不当，将会出现门店在成立以后较长一段时间内呈出租率较低、经营亏损的情形。

公司目前专注于自助仓储经营，但仓型比较单一，目标客户为中高阶层的消费人群及企业客户，为其提供整洁、便利、高性价比的仓储服务。随着未来自助仓储市场的不断扩大，客户的需求指向会逐渐明确、细分，诸如古董仓、红酒仓、雪茄仓、文件仓等专项仓库的需求也将逐渐增加。在未来的发展中，公司的产品种类将根据客户需求扩容，以吸引各类客户、提升公司整体收益增长。

### （二）报告期内经营亏损的风险

公司 2013 年、2014 年呈经营亏损状态，主要为：（1）报告期内公司新设了 6 家分店，其中沙嘴分店、福星分店、侨香分店分别于 2013 年 5 月、8 月、11 月投入运营；彭年分店、彩田分店、上川分店分别于 2014 年 6 月、7 月、8 月投入运营。各分店每月营业成本比较固定，而营业收入需随出租率改善稳步上升。

开设初期均呈现亏损状态，直接导致 2013 年呈小额亏损，且 2014 年亏损金额进一步扩大。(2) 报告期内公司根据发展战略和业务规划，加大了市场推广工作和人员储备，导致公司销售费用及管理费用占营业收入的比重一直较高。

未来年度，若公司开设新店较多，短期内公司也可能会出现亏损状态；但一旦各分店进入稳定经营状态，将会给公司带来较高的毛利和良好的现金流。

### (三) 近两年内存在消防处罚的情形

近两年内，公司侨香分店、布吉分店存在二次装修后未及时办理消防备案手续而受到消防部门行政处罚的情况。具体情况为：公司在开设新店的过程中，高度重视消防管理责任，在选定租赁物业时，一般要求其整体物业已经消防验收，可用于一般仓储；同时在租赁合同中与出租方明确约定关于安全和消防管理的责任。公司在对侨香分店、布吉分店的二次装修过程中，已保证了消防设施的完备，确保符合消防防火规范。但由于管理经验上的不足，忽略了履行消防备案的手续，导致受到消防部门行政处罚。

公司侨香分店于 2015 年 1 月 9 日补办了竣工验收消防备案手续；布吉分店 2015 年 5 月 25 日补办了竣工验收消防备案手续。同时，依据深圳市公安局福田分局消防监督管理大队 2015 年 11 月出具的《证明》，认为未进行消防设计备案和竣工消防备案的违法行为属于轻微违法行为。

侨香分店、布吉分店上述行政处罚均系未及时履行消防备案手续，不存在装修及设施不满足消防防火规范的情况，公司事后及时补办了备案手续，未对当时经营构成重大影响，也不会对未来的持续经营构成影响。

上川分店基于安全管理的需要，将经营场所其中部分门窗进行了封闭。在接受深圳市公安局宝安分局消防监督管理大队日常监督检查时，被认为影响逃生和消防救援。公司在接受检查告知后，立即按照要求进行了整改，并经消防监督管理大队验收合格。该项整改未对公司经营造成影响。

### (四) 物业的租赁风险

公司门店使用物业均为租赁取得，截至本公开转让说明书签署日，公司共租赁了 16 处物业。

公司在选择物业及签订租赁协议时，均要求对方出具房地产所有权证明，并经过必要的核查，并确保出租方有依法对外出租的权利。公司现租赁的物业大部分拥有房地产权证书，个别物业由于历史情况尚未办理或无法办理产权证书，但均处于权属清晰及合法使用状态。

为保证公司持续稳定经营，公司选择门店物业时，初次租赁期限一般要求不低于 5 年；在初次租赁到期后，公司有优先承租权，租赁期限双方具体协商。

上述物业均为租赁取得，若在租赁期限内出现出租方违约、物业拆迁等情况，公司需要及时将在租客户转移至附近门店或新租物业；同时会对公司的声誉造成一定的影响。

#### （五）分店租金支付风险

截至 2015 年 8 月 31 日，根据公司已签订的租赁合同，公司 2015 年 9 月至 2023 年可能需支付租金 17,087,973.00 元，其中最近 3 年及一期需支付的金额为：2015 年 9-12 月 1,284,561.18 元、2016 年 3,660,582.85 元、2017 年 3,252,614.00 元、2018 年 3,011,561.00 元。

鉴于公司未来仓储租赁业务收入及现金流入取决于未来经营情况，存在一定的不确定性，若分店出租率不高，导致现金流入较少，可能导致公司无法支付门店租金而违约的风险。

#### （六）大股东控制的风险

公司股东大众仓储持有公司 57% 的股份，为公司控股股东；李仲豫持有大众仓储 100% 股权，为公司实际控制人。虽然主办券商对公司主要股东和董事、监事、高级管理人员等进行了挂牌前法律法规及规范运作方面的辅导和培训，公司已按照法律法规要求，建立了较为完善的法人治理结构，但若控股股东通过不当行使表决权或通过其他方式控制本公司的经营决策，则可能给公司的生产经营及其他股东的利益带来损失，存在大股东控制的风险。

#### （七）公司治理风险

有限公司阶段公司治理制度的建立及运行方面存在一些瑕疵，股份公司成立

后，公司制定了较为完备的《公司章程》、三会议事规则、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《信息披露管理办法》等治理制度，但由于相关治理机制建立时间较短，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

（此页无正文，系《中国中投证券有限责任公司关于推荐深圳迷你仓仓储股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告》的签章页）

  
中国中投证券有限责任公司  
2015年12月16日