

证券代码： 837066

证券简称：迷你仓

公告编号： 2016-021



深圳迷你仓仓储股份有限公司

股票发行方案(修订稿)

(住所：深圳市南山区蛇口工业三路华达工业大厦4栋3层BC-2)

主办券商



(住所：深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心A座18-21层)

二〇一六年九月

声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺股票发行方案不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

目 录

声明.....	1
释义.....	3
股票发行方案.....	4
一、公司基本信息.....	4
二、发行计划.....	5
三、董事会关于本次股票发行对公司影响的讨论与分析.....	11
四、公司需要披露的其他重大事项.....	12
五、本次股票发行相关中介机构信息.....	14
六、有关声明.....	错误!未定义书签。

释 义

本股票发行方案中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司
股东大会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳迷你仓仓储股份有限公司董事会
大众仓储	指	中国大众仓储有限公司
圳阳投资	指	深圳市圳阳投资发展有限公司
同信盈	指	深圳市同信盈创业投资管理有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《发行方案》	指	《深圳迷你仓仓储股份有限公司股票发行方案》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《业务细则》	指	《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》
《投资者适当性管理细则（试行）》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则（试行）》
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
中国中投证券、主办券商	指	中国中投证券有限责任公司
律师事务所	指	北京天元（深圳）律师事务所
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、人民币万元

深圳迷你仓仓储股份有限公司

股票发行方案

一、公司基本信息

公司名称：	深圳迷你仓仓储股份有限公司
证券简称：	迷你仓
证券代码：	837066
统一社会信用代码：	914403005827163663
法定代表人：	李仲豫
信息披露义务人	麦海勇
有限公司成立日期：	2011年11月1日
股份公司成立日期：	2015年10月23日
股本：	600万元人民币
住所：	深圳市南山区蛇口工业三路华达工业大厦4栋3层BC-2
邮编：	518067
电话：	0755-26882119
传真：	0755-26889303
所属行业：	根据证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司属于“仓储业”，行业代码为“G59”。根据统计局2011年颁布的《国民经济行业分类》，公司属于“仓储业-其他仓储业”（分类代码：G599）。根据全国股份转让系统公司发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“交通运输、仓储和邮政业-仓储业-其他仓储业”（分类代码：G5990）；根据全国股份转让系统公司发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于“工业-商业和专业服务-商业服务与商业用品-综合支持服务”（分类代码：12111013）。
主要业务：	货物及办公家私、文件文具、家庭物品的仓储服务。
经营范围：	一般经营项目：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、有毒有害物质）。许可经营项目：无

二、发行计划

（一）发行目的

目前，中国自助仓储行业发展呈现地域集群化态势。公司一直专注于自助仓储行业，拟在现有的业务基础上，重点开发北京、上海、广州市场，加速开设营业门店。伴随着公司营业门店的扩张，公司面临较大的营运资金需求。本次发行所募集资金将全部用于补充公司流动资金。

（二）发行对象以及现有股东的优先认购安排

1、发行对象

本次股票发行为定向增发，发行对象为董事会决议公告日公司在册股东，具体的认购对象及认购情况如下：

序号	认购对象	认购股数（股）	认购金额（元）	认购比例	认购方式
1	大众仓储	2,180,000	5,842,400	54.50%	现金
2	圳阳投资	1,500,000	4,020,000	37.50%	现金
3	同信盈	320,000	857,600	8.00%	现金
-	小计	4,000,000	10,720,000	100.00%	现金

2、股东的优先认购安排

根据《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》第八条的规定，挂牌公司股票发行以现金认购的，公司现有股东在同等条件下对发行的股票有权优先认购。每一股东可优先认购的股份数量上限为股权登记日其在公司的持股比例与本次发行股份数量上限

的乘积。

本次认购对象为董事会决议公告日公司在册股东，其中大众仓储持股比例为 57%，圳阳投资持股比例为 40%，同信盈持股比例为 3%。

本次股票发行，大众仓储认购本次发行股份的 54.50%，圳阳投资认购本次发行股份的 37.50%，自愿放弃其他优先认购权。同信盈除按持股比例全部行使优先认购权外，自愿认购大众仓储及圳阳投资放弃优先认购的部分，共认购本次发行股份的 8.00%。

本次股票发行后，公司的控股股东及实际控制人未发生变化。

（三）发行价格及定价方法

本次股票发行价格为每股人民币 2.68 元。

本次股票发行价格综合考虑公司所处行业、商业模式、成长周期，最近一年经审计的每股净资产、市盈率及市净率等多种因素后确定。

（四）发行数量上限及预计募集资金总额

本次发行股票的种类为人民币普通股。

本次股票发行的股票数量 4,000,000 股，融资额 10,720,000 元，参与本次股票发行的认购人以现金方式认购本次发行的全部股份。

（五）公司挂牌以来的分红派息、转增股本及其对公司价格的影响

公司在董事会决议日至股份认购股权登记日期间不会发生除权、

除息情况，不需要对发行数量和发行价格进行相应调整。

公司自挂牌以来，无分红派息、转增股本情况，不会对公司股票价格产生影响。

（六）本次发行股票的限售安排

本次股票发行的新增股份登记在中国证券登记结算有限公司北京分公司，为无限售条件的人民币普通股。本次股票发行无自愿锁定承诺。

（七）募集资金用途及募集资金具体用途的必要性、可行性分析

1、募集资金用途

本次募集资金主要用于补充公司流动资金，支持主营业务快速发展。

2、募集资金用于补充流动资金的必要性、可行性分析

（1）补充流动性的必要性

①满足公司快速发展对资金的需求

公司认为目前已处于中国自助仓行业发展的最佳时机。2016年5月26日，中国仓储协会自助仓储分会成立，公司作为创始单位参加成立大会并成为理事单位。

公司作为行业内的先行者，在同业市场积累了良好的品牌效应。在未来三年，公司计划加速开设营业门店，深耕深圳市场、布局全国及海外市场。公司未来将通过重点开发北京、上海、广州、香港市场，

并在杭州、成都、重庆等地开设部分门店进行业务试点。

截至2016年8月底，公司已开设及正筹建营业门店近29家，比2015年年底增加13家，增长50%。其中深圳地区22家，上海地区5家，广州地区1家，北京地区1家。

根据公司商业模式，公司营业门店一旦建成，前期需要支付场地租金及押金、人员工资、推广费用、管理软件系统等固定资金支出；而新店前期出租率较低，营业收入较少，处于亏损状态，需要一定时间推广、出租率上升后好转。故公司在快速扩张期需要较大的营运资金支持。

②改善公司财务状况

截至2016年上年末，公司股本600万股，净资产仅582.08万元，已不能满足公司快速扩张、经营规模扩展的需要。公司资产负债率持续上升，截至2016年上年末为70.83%，处于较高水平，迫切需要通过增资改善资产负债结构。

公司目前主要经营财务数据为：

单位：元

项目	2014年度 2014/12/31	2015年度 2015/12/31	增长率	2016年1-6月 2016/6/30
营业收入	4,134,280.50	7,323,700.16	77.15%	5,051,795.33
资产总计	4,563,630.99	9,556,413.59	109.40%	12,000,795.41
负债总计	1,953,008.74	3,735,633.92	91.28%	8,500,518.73
资产负债率%	42.80%	39.09%	-	70.83%

本次拟募集资金1,072万元，将在一定程度上缓解公司经营性现

金流资金压力，对改善公司财务结构、降低资产负债率、提升公司抗风险能力和市场竞争能力起到一定作用。

2、补充流动资金测算

随着营业门店的大幅增加，公司业务规模和营业收入将进一步增长，需匹配的流动资金需求相应增长。初步测算，公司未来三年经营规模扩大需补充流动资金约1,132.42万元，拟通过本次配股募集资金解决。

具体测算过程如下：

①2015年比2014年度营业收入增长77.15%。根据公司门店的开设计划和2016年的实际进展预测，未来三年公司营业收入增加率可达80%以上，本次测算按80%增长率计算；

②2014-2015年期间，货币资金占营业收入比例分别为58%、54%，平均比例为56%，本次测算按50%计算；

③2014-2015年期间，预付账款占营业收入比例分别为8%、7%，平均比例为8%，本次测算按8%计算；

④2014-2015年期间，其他应收款（主要为门店租赁押金）占营业收入比例分别为20%、13%，平均比例为17%，本次测算按17%计算；

⑤2014-2015年期间，应付账款占营业收入比例分别为2%、1%，平均比例为1%，本次测算按1%计算；

⑥2014-2015年期间，预收账款占营业收入比例分别为23%、25%，平均比例为24%，本次测算按24%计算；

⑦2014-2015年期间，其他应付款（主要为客户押金）占营业收入比例分别为19%、18%，平均比例为18%，本次测算按18%计算；

根据上述假设，未来三年新增营运资金需求测算如下：

单位：元

项目	公式	第一年	第二年	第三年	合计
营业收入增加额		5,858,960.13	10,546,128.23	18,983,030.81	35,388,119.17
流动资产增加额	A	4,394,220.10	7,909,596.17	14,237,273.11	26,541,089.38
其中：货币资金增加额		2,929,480.06	5,273,064.12	9,491,515.41	17,694,059.59
应收账款增加额		468,716.81	843,690.26	1,518,642.47	2,831,049.53
预付账款增加额		996,023.22	1,792,841.80	3,227,115.24	6,015,980.26
流动负债增加额	B	2,519,352.86	4,534,835.14	8,162,703.25	15,216,891.24
其中：应付账款增加额		58,589.60	105,461.28	189,830.31	353,881.19
预收账款增加额		1,406,150.43	2,531,070.78	4,555,927.40	8,493,148.60
其他应收款增加额		1,054,612.82	1,898,303.08	3,416,945.55	6,369,861.45
新增营运资金增加额	C=A-B	1,874,867.24	3,374,761.03	6,074,569.86	11,324,198.14

经测算年，公司未来三年新增的营运资金金额约为 1,132.42 万元，本次股票发行募集资金 1,072 万元，未超过资金的实际需求量，符合相关规定。

综上，公司本次募集资金用于补充流动资金是必要、可行的。

（八）本次发行前滚存利润的处置方案

本次股票发行前公司滚存未分配利润由新老股东共同分享。

（九）本次发行拟提交股东大会批准和授权的事项

本次股票发行拟提交股东大会批准和授权的相关事项如下：

- 1、《关于〈深圳迷你仓仓储股份有限公司股票发行方案〉的议案》
- 2、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行的议案》
- 3、《关于修改公司章程的议案》
- 4、《关于签署〈附生效条件的深圳迷你仓仓储股份有限公司股票发行认购协议〉的议案》

（十）本次发行涉及的主管部门审批、核准或备案的事项

本次定向发行后，公司股东人数不会超过 200 人。因此，本次股票发行完成后需要向全国中小企业股份转让系统有限责任公司备案，不涉及其他主管部门审批、核准事项。

三、董事会关于本次股票发行对公司影响的讨论与分析

（一）公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次股票发行后，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等没有发生变化。

（二）本次发行对其他股东权益或其他类别股东权益的影响

本次募集资金将用于补充流动资金，有利于缓解资金需求压力，增强公司资本实力，保障公司经营的可持续发展，增加公司的综合竞争力，为公司后续发展带来积极影响。本次发行后公司的总资产及净资产规模均有提升，对其他股东权益有积极影响。

（三）与本次发行相关特有风险的说明

本次股票发行不存在其他特有风险。

（四）附生效条件的股票认购合同的内容摘要

本次股票发行经公司第一届董事会第五次会议确定发行对象，并签署了附生效条件的股份认购协议，协议主要内容摘要如下：

1、合同主体、签订时间；

甲方：深圳迷你仓仓储股份有限公司

乙方：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

签订时间：2016年5月16日

2、认购方式、支付方式；

序号	认购对象	认购股数（股）	认购金额（元）	认购比例	认购方式
1	大众仓储	2,180,000	5,842,400	54.50%	现金
2	圳阳投资	1,500,000	4,020,000	37.50%	现金
3	同信盈	320,000	857,600	8.00%	现金
-	小计	4,000,000	10,720,000	100.00%	现金

本次发行的股票价格为 2.68 元。

双方同意，本协议生效后，认购人按照迷你仓本次股票发行认购公告的要求，以及本合同的约定，在缴款期内进行缴款。

3、合同的生效条件和生效时间；

本协议经双方签字盖章后成立，并在满足下列全部条件后生效：

- (1) 本协议获得迷你仓董事会审议通过；
- (2) 本协议获得迷你仓股东大会审议通过；
- 4、合同附带的任何保留条款、前置条件；

除约定上述认购合同的生效条件外，未附带其他任何任何保留条款、前置条件。

- 5、自愿限售安排；

认购合同未约定自愿限售安排。

- 6、估值调整条款

认购合同未约定估值调整条款。

- 7、违约责任条款

一方未能遵守或履行本协议项下约定、义务或责任、陈述或保证，即构成违约，违约方应负责赔偿对方因此而受到的损失。

四、前次股票发行募集资金的使用情况

公司不存在前次股票发行募集资金的情形。

公司制定并发布了《募集资金管理制度》，建立了募集资金存储、使用、监管和责任追究的内部控制制度，明确了募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露要求。未来将有效规

范募集资金的使用和管理，提高募集资金使用效率，保障投资者的利益及募集资金的安全。

五、公司需要披露的其他重大事项

公司不存在权益被股东及其关联方严重损害且尚未消除的情形，也不存在公司违规对外提供担保且尚未解除的情形。公司现任董事、监事、高级管理人员最近二十四个月内均未受到过中国证券监督管理委员会行政处罚，最近十二个月内均未受到过全国中小企业股份转让系统有限责任公司公开谴责。公司不存在严重损害股东合法权益或社会公共利益的情形。

六、本次股票发行相关中介机构信息

（一）主办券商

名称：中国中投证券有限责任公司

法定代表人：高涛

住所：深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 18-21 层

联系电话：0755-82026560

传真：0755-82026568

项目负责人：李伟

联系电话：15899771858

邮箱：liwei6@china-invs.cn

（二）律师事务所

名称：北京市天元律师事务所

负责人：朱小辉

住所：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层

联系电话：0755-82550700

传真：0755-82567211

经办律师：顾明珠、周陈义

（三）会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人：朱建弟

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

联系电话：021-63391166

传真：021-23281763

经办会计师：喻传东、陈卫武