

民生证券股份有限公司

关于中储发展股份有限公司房地产业务开展情况 的专项核查报告

中国证券监督管理委员会：

民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”或“保荐机构”）作为中储发展股份有限公司（以下简称“中储股份”或“发行人”）2014 年非公开发行股票保荐机构，根据中国证券监督管理委员会下发的 141278 号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》要求，就中储股份房地产业务开展情况出具专项核查报告如下：

一、中储股份报告期内从事房地产开发业务情况

（一）中储股份与房地产业务相关的公司

报告期内，中储股份与房地产业务相关的子公司包括南京中储房地产开发有限公司（已转让）、天津中储实业开发有限公司、南京中储国际广场投资开发有限公司和中储房地产开发有限公司。

（二）中储股份房地产业务的经营情况

报告期内，中储股份下属子公司从事房地产业务的情况如下：

南京中储房地产开发有限公司成立于 2013 年 1 月，主要对南京市鼓楼区中央北路河路道 1 号 N0.2012G54 地块进行了项目开发，截至 2013 年年末，该地产开发项目形成 99,492.85 万元的存货余额。2014 年 5 月，中储股份将该公司 100%股权及相关债权通过公开挂牌转让方式转让予无关联第三方，成交价格为 134,912.00 万元。

天津中储实业开发有限公司成立于 2013 年 12 月，目前尚未取得开发土地、亦未开展房产投资项目。

南京中储国际广场投资开发有限公司成立于 2014 年 3 月，目前尚未取得开发土地、亦未开展房产投资项目。

中储房地产开发有限公司成立于 2014 年 6 月，目前尚未取得开发土地、亦未开展房产投资项目。

二、关于中储股份从事房地产业务是否违反国家关于房地产调控相关规定的核查

根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发【2010】10 号文）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发【2011】1 号文）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发【2013】17 号文）、《城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法（2012 修订）》（国土资源部令第 53 号）及其他相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，明确禁止的房地产开发行为主要为：闲置土地和炒地；捂盘惜售、哄抬房价等情形。

经核查，南京中储房地产开发有限公司按照土地出让合同规定的时间和用途对项目地块进行了投资开发，且土地取得时间较短，不存在闲置土地情形；土地取得、开发、出售具有合理动机和背景，不存在炒地情形；地上房屋建筑物尚未建设，不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。天津中储实业开发有限公司、南京中储国际广场投资开发有限公司和中储房地产开发有限公司尚未开展具体业务，亦不存在上述禁止行为。

三、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：

根据《上市公司行业分类指引》和《国民经济行业分类(GB/T 4754-2011)》等现有行业标准分类与统计，中储股份不属于房地产行业上市公司；

中储股份本次募集资金所投向项目明确，未涉及住宅房地产开发和商品房开发业务，募集资金不会投资于房地产开发业务；

中储股份在报告期内不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形。

（以下无正文）

（本页无正文，为《民生证券股份有限公司关于中储发展股份有限公司房地产业务开展情况的专项核查报告》之签署页）

保荐代表人：

于春宇

于春宇

苏欣

苏欣

项目协办人：

陈斯

陈斯

