

长江证券承销保荐有限公司

关于

兰州民百（集团）股份有限公司发行股份

及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易

涉及房地产业务之专项核查意见

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）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号，以下简称“《通知》”）以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”或“独立财务顾问”）对报告期内（2014 年、2015 年、2016 年 1-6 月）兰州民百及其子公司以及本次交易所涉标的资产是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项核查，具体如下：

一、本次核查范围

上市公司及其子公司的经营范围如下表所示：

公司名称	经营范围
兰州民百	预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；保健食品零售；医疗器械零售；卷烟、雪茄烟零售；图书、报刊、音像制品零售；道路普通货物运输。（以上经营项目凭有效许可证经营）日用百货、五金交电、化工产品（不含危险品）、黄金饰品、建筑装饰材料的批发零售、彩色扩印、儿童娱乐、进出口业务；电子计算机技术开发服务、培训；家电维修、售后服务；商品包装与贮藏；新材料、高新电子产品的研制开发；房屋租赁、场地租赁、汽车租赁（不含融资租赁）。餐饮、宾馆住宿、酒类零售（仅限分公司凭有效许可证经营）。广告设计、制作、发

	布。
南京环北市场管理服务有限公司	市场设施租赁、物业管理、服务；经济信息咨询；装卸、搬运服务；服装及面料、纺织品、日用百货、金属材料、建筑材料、装饰材料、家用电器、电子元件批发及零售；停车场服务；国内各类广告设计、制作、代理、发布（凭许可证经营的项目除外）。（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）
兰州红楼房地产开发有限公司	房地产开发、商品房销售。（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）
兰州民百置业有限公司	物业管理；室内外装饰；装饰材料（不含木材）、建材（不含木材）、金属材料、化工原料及产品（不含易制毒、化学危险品、监控类化学品）、五金交电、普通机械、百货、劳保用品、电子产品（不含卫星地面接收设施）、矿产品（国家禁止和须取得专项许可的除外）、办公设备、家俱、白银饰品、工艺美术品批零售；计算机软件开发。（以上项目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）

标的公司杭州环北及其子公司的经营范围如下表所示：

公司名称	经营范围
杭州环北	许可经营项目：服务：小型车停车业务（详见《设置路外停车场登记证》）；服务：以自有资金投资实业，市场经营管理，物业管理，投资管理（除证券、期货），经济信息咨询（除证券期货、商品中介）；批发零售：丝绸、服装及面料、纺织品、鞋帽、日用百货、家用电器、五金、金属材料、装饰材料、建筑材料；含下属分支机构经营范围。（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）
上海永菱房产发展有限公司	房地产开发经营，投资咨询，物业管理，商务信息咨询（除经纪），停车场（库）经营，日用百货销售。【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】
上海乾鹏置业有限公司	室内装饰，物业管理，停车场（库）经营管理，建筑材料，装潢材料，服装及面料，纺织品，鞋帽，日用百货，家用电器，五金，金属材料，工艺品，广告设计、制作、发布、代理。【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】
上海福都小商品市场经营管理有限公司	为市场内小商品经营者提供市场管理服务，物业管理，经济信息咨询，停车场（库）经营管理，建筑材料、装潢材料、服装及面料、丝绸、纺织品、鞋帽、日用百货、家用电器、五金、金属材料、工艺品的销售。【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】

经核查，上市公司子公司兰州红楼房地产开发有限公司（以下简称“兰州红楼”）、标的公司杭州环北的子公司上海永菱房产发展有限公司（以下简称“上海永菱”）从

事房地产开发业务，因此，兰州红楼和上海永菱属于本次专项核查的对象。其中，上海永菱主要从事上海广场的租赁经营，在报告期内未从事房地产项目的开发、建设、销售，亦不存在拟建或在建的房地产项目，因此上海永菱不存在本次核查所涉及的房地产项目。

截至本回复出具日，报告期内，上市公司及其子公司、标的公司及其子公司开发经营的拟建、在建、完工、销售的房地产项目如下表：

项目名称	开发主体	项目状态	项目用途
兰州红楼时代广场	兰州红楼	在建、预售	商场、酒店、写字楼

备注：兰州红楼时代广场又称亚欧国际综合体

报告期内，除上述房地产项目外，上市公司及其子公司、标的公司及其子公司未有其他拟建、在建、完工、销售以及在本专项自查期限内因房屋销售完毕、土地转让、项目转让等而不再持有、开发经营的商品房地产项目。

二、专项核查具体内容及核查结果

（一）关于是否存在闲置土地行为的核查

1、相关规定

根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号），闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

根据《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。

2、核查方式

对上市公司及其子公司、标的公司报告期内纳入核查范围的房地产项目是否涉及闲置土地情形采取的核查方法包括：

（1）查询中华人民共和国国土资源部官方网站、兰州民百及其子公司所在地、

本次交易所涉标的公司所在地的国土资源主管部门网站公开披露的关于闲置土地行为的行政处罚信息；

(2) 查阅兰州民百就上市公司及其子公司报告期内是否涉及房地产业务的书面说明；

(3) 查阅杭州环北就本次交易所涉标的公司及其子公司报告期内是否涉及房地产业务的书面说明；

(4) 查阅报告期内上市公司及其子公司、标的公司中房地产开发项目的《国有建设用地使用权出让合同》、土地证等文件；

(5) 查阅报告期内上市公司及其子公司、标的公司中房地产开发项目的立项批文、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等建设批准文件及证照；

(6) 查阅兰州民百全体董事、高级管理人员出具的《关于兰州民百（集团）股份有限公司及本次交易所涉标的资产房地产业务相关事项的承诺函》；

(7) 查阅兰州民百报告期内的历年审计报告、年度报告、半年度报告及标的公司报告内的审计报告。

3、核查结果

经核查，报告期内，兰州民百及其子公司、本次交易所涉标的公司不存在《闲置办法》所规定的土地闲置情形，不存在《闲置办法》所规定的“已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年”的情形，不存在被国土资源主管部门就土地闲置问题处以行政处罚或被（立案）调查的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

1、相关规定

国发[2010]10 号文规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。”

国务院办公厅于 2011 年 1 月 26 日发布的《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）规定：“要依法查处非法转

让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。”

国办发[2013]17 号规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。”

2、核查方式

对上市公司及其子公司、标的资产中纳入核查范围的房地产项目在报告期内是否存在炒地行为采取的核查方法包括：

（1）查询中华人民共和国国土资源部官方网站、兰州民百及其子公司所在地、本次交易所涉标的公司所在地的国土资源主管部门网站公开披露的关于炒地行为的行政处罚信息；

（2）查阅兰州民百就上市公司及其子公司报告期内是否涉及房地产业务的书面说明；

（3）查阅杭州环北就本次交易所涉标的公司及其子公司报告期内是否涉及房地产业务的书面说明；

（4）查阅兰州民百全体董事、高级管理人员出具的《关于兰州民百（集团）股份有限公司及本次交易所涉标的资产房地产业务相关事项的承诺函》；

（5）查阅兰州民百报告期内的历年审计报告、年度报告、半年度报告及标的公司报告内的审计报告。

3、核查结果

经核查，报告期内，兰州民百及其子公司、本次交易所涉标的公司不存在炒地行为，不存在因该等违法违规行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1、相关规定

根据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）第一条第（一）、（二）款规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。各地要加大对捂盘惜售等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公

开销售的行为，要严肃查处。

根据《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）第五条规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

2、核查方式

对上市公司及其子公司、标的资产中纳入核查范围的房地产项目在报告期内是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为采取的核查方法包括：

（1）查询中华人民共和国国土资源部官方网站、兰州民百及其子公司所在地、本次交易所涉标的公司所在地的国土资源主管部门网站公开披露的关于炒地行为的行政处罚信息；

（2）查阅兰州民百就上市公司及其子公司报告期内是否涉及房地产业务的书面说明；

（3）查阅杭州环北就本次交易所涉标的公司及其子公司报告期内是否涉及房地产业务的书面说明；

（4）查阅兰州红楼时代广场项目的《商品房预售合同》、《商品房预售许可证》等预售文件；

（5）查阅兰州民百全体董事、高级管理人员出具的《关于兰州民百（集团）股份有限公司及本次交易所涉标的资产房地产业务相关事项的承诺函》；

（6）查阅兰州民百报告期内的历年审计报告、年度报告、半年度报告及标的公司报告内的审计报告。

3、核查结果

经核查，报告期内，兰州民百及其子公司、本次交易所涉标的公司不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因该等违法违规行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

四、中介机构核查意见

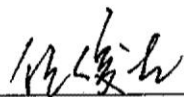
经核查，独立财务顾问认为：本次交易所涉标的公司在报告期内未从事房地产

业务；报告期内，上市公司子公司兰州红楼房地产开发有限公司从事房地产开发业务，上市公司及其他子公司未从事房地产业务。报告期内，兰州民百及其子公司、本次交易所涉标的公司不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为受到行政处罚的情形，亦不存在因前述违法违规行为正在被（立案）调查的情形。

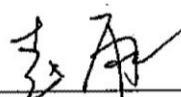
（本页以下无正文）

（此页无正文，为《长江证券承销保荐有限公司关于兰州民百（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之专项核查意见》之盖章页）

项目主办人：



伍俊杰



赵 雨

