

北京市金杜律师事务所  
关于步步高商业连锁股份有限公司  
支付现金及发行股份购买资产的  
补充法律意见（二）

致：步步高商业连锁股份有限公司

北京市金杜律师事务所（以下简称“本所”）受贵公司（以下简称“发行人”）委托，作为发行人及湘潭步步高本次向特定对象发行股份（A股）及支付现金购买钟永利、吴丽君、钟永塔、南海成长、金山山、年利达持有的南城百货100%股份（以下简称“本次交易”）的特聘专项法律顾问，根据《公司法》、《证券法》、《发行管理办法》、《重组管理办法》以及发行人与本所签订的《委托合同》，本所已于2014年7月20日出具了《关于步步高商业连锁股份有限公司支付现金及发行股份购买资产的法律意见》（以下简称“《法律意见》”）、2014年9月24日出具了《关于步步高商业连锁股份有限公司支付现金及发行股份购买资产的补充法律意见一》。

鉴于中国证监会于2014年10月15日发布的40000895X《并购重组委2014年第53次会议审核结果公告》，要求发行人补充披露标的资产未取得产权证的门店物业投入使用是否存在法律障碍，本所现根据相关法律法规、规范性文件及相关资料，就标的公司的租赁物业未取得产权证的投入使用情况的合法合规性，出具本补充法律意见（二）。

本补充法律意见（二）是对《法律意见》的补充，并构成《法律意见》不可分割的一部分。

本所在《法律意见》中发表法律意见的前提和假设同样适用于本补充法律意见（二）。

本补充法律意见（二）中使用简称的含义与《法律意见》中所使用简称的含义相同。

本补充法律意见（二）仅供发行人为本次发行股份及支付现金购买资产之目的使用，不得用作任何其他目的。



本所及经办律师同意将补充法律意见（二）作为发行人申请发行股份及支付现金购买资产所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

本所及经办律师根据有关法律、法规和中国证监会有关规定的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，出具补充法律意见（二）如下：

**问题 1：请申请人补充披露标的资产未取得产权证的门店物业投入使用是否存在法律障碍。请独立财务顾问、律师核查并发表明确意见。**

**回复：**截至本法律意见书出具之日，南城百货及其子公司已开设的 37 家门店总经营面积为 451,226 平方米，其中自有物业面积为 29,973 平方米，占总经营面积的 6.64%。租赁物业面积合计 421,253 平方米，占总经营面积的 93.36%。租赁物业中，面积共计 286,081 平方米的租赁物业的出租方提供了出租房屋的产权证，占南城百货及其子公司总经营面积的 63.40%；共计 135,172 平方米的租赁物业出租方未能提供出租房屋的产权证，占南城百货及其子公司总经营面积的 29.96%。

南城百货及其子公司租赁物业中出租方未能提供出租房屋产权证的物业情况如下：

(1) 新阳店、鲁班分店、贵源分店、壮锦分店、兴宁店、七星分店、梧州店面积共计 63,442 平方米的租赁物业虽尚未取得房屋产权证，但出租方已提供租赁物业相关的《国有土地使用权证》、《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》以及竣工验收合格备案文件。根据《中华人民共和国建筑法（中华人民共和国主席令第 46 号）》第六十一条：“建筑工程竣工验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用”的规定，出租方有权合法使用、出租该等物业，南城百货及其子公司依据相关租赁合同使用该等物业不存在法律障碍。

(2) 江南店和亭江分店面积共计 53,914 平方米的租赁物业系在集体建设土地上建设的房产，未取得产权证。

江南店所租赁物业为南宁市五一东路 7 号淡村商贸城 1 号楼 1-2 层，租赁面积 14,014 平方米，出租方为广西东森市场投资有限公司。该租赁物业所在土地的使用权人为南宁市江南区淡村村民委员会，根据江南区淡村村民委员会与广西东森市场投资有限公司的相关合作协议，广西东森市场投资有限公司有权在此土地上建设、开发及使用淡村商贸城项目。双方合作期限为 2006 年 5 月 1 日起至 2056 年 4 月 30

日止。

亭江分店所租赁物业为南宁市白沙大道 20 号“江南购物中心”商业项目地下一层及地面第 1-3 层，租赁面积 39,900 平方米，出租方为南宁市将相和商贸有限公司。该租赁物业所在土地的使用权人为江南区白沙村村民委员会，根据江南区白沙村村民委员会与南宁市将相和商贸有限公司的有关约定，南宁市将相和商贸有限公司有权在此土地上建设运营“江南购物中心”项目。双方合作期限为 2011 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日。

上述租赁物业尚未取得竣工验收合格备案文件，但根据出租方提供的租赁物业相关的《集体土地使用权证》、《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》、《建设工程消防验收意见书》等批准证书、出租方与集体土地使用权人签订的合作协议，出租方享有上述租赁物业的经营权，有权将上述物业租赁给南城百货及其子公司使用。

(3) 南铁分店、龙屯店面积共计 10,044 平方米的租赁物业系在南宁铁路局所属用地上建设的房产，未取得产权证。

南铁分店和龙屯店所租赁物业的土地使用权人为南宁铁路局。根据相关铁路局提供的《国有土地使用权证》、相关住房建设管理部门和土地管理部门出具的证明文件，南铁分店、龙屯店所租赁物业为铁路局自建房产，出租方有权将有关物业租赁给南城百货及其子公司使用。

上述 (2) (3) 所述租赁物业未取得竣工验收即投入使用问题，根据《中华人民共和国建筑法（中华人民共和国主席令第 46 号）》第六十一条：“建筑工程竣工验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用”以及《建设工程质量管理条例（国务院令第 279 号）》第五十八条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；（一）未组织竣工验收，擅自交付使用的”等规定，出租方（或业主方）存在被相关部门处罚的风险。

尽管前述，该等租赁物业的土地使用权属人及所建物业权属明晰，南城百货及其子公司自承租该等物业至今，不存在因承租物业与其他方发生诉讼纠纷的情形，亦不存在因承租物业受到任何主管部门处罚的客观情形。此外，出租方已在租赁合同中承诺或以另行出具承诺函的方式承诺：对因出租方原因造成影响南城百货及其子公司使用租赁物业造成的一切经济损失，出租方将承担赔偿责任。金杜认为，南城百货及其子公司依据租赁合同使用该等租赁物业不存在现实可见的风险。

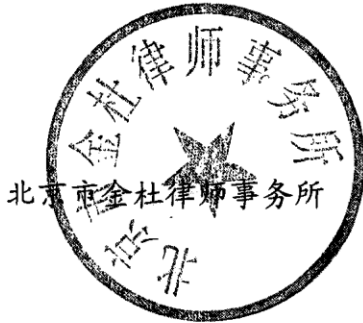
(4) 城北店所租赁的物业中，用于商业经营的部分租赁物业(面积为 7,772 平方米，占南城百货及其子公司总经营面积的 1.72%)，出租方未能提供房屋所有权证，且物业所在土地为工业用途，南城百货承租该等物业用于商业用途存在被有关部门责令限期改正的风险。前述物业系出租方南宁振宁资产经营有限责任公司（南宁市属国有企业）及其子公司南宁锦虹棉纺织有限责任公司通过收购南宁棉纺织印染总厂破产财产的方式取得。该部分物业约占南城百货门店经营面积的 1.72%，占南城百货门店总经营面积的比例很低，且长期以来南城百货正常使用该等物业，前述租赁物业的产权瑕疵和使用性质瑕疵对南城百货的整体持续经营无实质性影响。

综上，金杜认为：(1) 南城百货及其子公司已开设的 37 家门店所租赁的共计 421,253 平方米物业中，面积共计 286,081 平方米的租赁物业的出租方提供了出租房屋的产权证，占南城百货及其子公司总经营面积的 63.40%，该等物业的承租不存在法律障碍；(2) 新阳店、鲁班分店、贵源分店、壮锦分店、兴宁店、七星分店、梧州店面积共计 63,442 平方米的租赁物业，占南城百货及其子公司总经营面积的 14.06%，虽尚未取得房屋产权证，但已办理竣工验收，承租该等物业亦不存在法律障碍；(3) 江南店、亭江分店、南铁分店、龙屯店面积共计 63,958 平方米的租赁物业，占南城百货及其子公司总经营面积的 14.17%，虽未办理竣工验收和取得房屋产权证，但该等租赁物业的土地使用权属人及所建物业权属明晰，南城百货及其子公司自承租该等物业至今，不存与其他方发生权属纠纷的情形，客观上亦不存在受到任何主管部门处罚的情形，承租该等物业不存在现实可见的风险；(4) 城北店所租赁的 7,772 平方米物业在产权和使用性质上存在瑕疵，占南城百货及其子公司总经营面积的 1.72%，其所占经营面积的比例很低，且长期以来南城百货正常使用该部分物业，该等瑕疵不影响南城百货的整体持续经营。

本补充法律意见（二）正本一式三份。

（以下无正文，下接签字页）

(此页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于步步高商业连锁股份有限公司  
支付现金及发行股份购买资产的补充法律意见(二)》之签字盖章页)



经办律师:

曹余辉

周蕊

单位负责人:

王玲

二〇一四年十月二十七日