

华西证券股份有限公司

关于

**步步高商业连锁股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产**

之

补充独立财务顾问报告（二）

独立财务顾问



签署日期：二零一四年十月

声明与承诺

华西证券股份有限公司接受步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“步步高”）的委托，担任其本次发行股份及支付现金购买资产的独立财务顾问。

步步高于2014年10月15日接到中国证监会通知，公司发行股份及支付现金购买资产事项经中国证监会上市公司并购重组审核委员会2014年第53次并购重组委工作会议审核并获得有条件通过。根据《并购重组委2014年第53次会议审核结果公告》要求，本独立财务顾问对相关事项进行了认真核查，并出具《华西证券股份有限公司关于步步高商业连锁股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之补充独立财务顾问报告（二）》（以下简称“本补充独立财务顾问报告”）。

一、独立财务顾问的声明

1、本补充独立财务顾问报告是依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则出具的，以供步步高全体股东和广大投资者参考。

2、本独立财务顾问与本次交易各方无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见具有独立性。

3、本独立财务顾问意见所依据的文件、材料由本次交易各方提供，提供方均已承诺上述有关资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担因违反上述承诺而引致的个别和连带的法律责任。

4、本独立财务顾问提醒投资者注意，本补充独立财务顾问报告不构成对步步高的任何投资建议，对投资者根据本补充独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

5、本独立财务顾问提请步步高的全体股东和广大投资者认真阅读步步高董事会发布的关于本次交易的相关决议、公告以及与本次交易有关的审计报告、资产评估报告、法律意见书和盈利预测审核报告等文件之全文。同时，本独立财务

顾问提醒投资者注意，相关审计报告、资产评估报告、法律意见书和盈利预测审核报告分别由具备资质的有关机构按照各自的执业标准出具，并对各自的报告内容承担相应的法律责任，本独立财务顾问不承担因此引起的任何责任。

二、独立财务顾问的承诺

1、本独立财务顾问已按照规定履行了尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异；

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行了充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

3、本独立财务顾问有充分理由确信，本次交易方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、在与上市公司接触后至担任本次发行股份及支付现金购买资产独立财务顾问期间，本独立财务顾问已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

如无特别说明，本补充独立财务顾问报告中简称或名词的释义与《华西证券股份有限公司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之独立财务顾问报告》中的释义相同。

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：

一、核查程序及方式

本独立财务顾问查阅了标的公司各门店租赁物业的租赁合同及相关证照，对相关人员进行了访谈，了解了未取得产权证的租赁物业的具体情况。

二、核查情况

截至本补充独立财务顾问报告签署日，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%；面积共计135,172平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》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签署的相关合作协议，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协议，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，出租方在约定的期限内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。

根据《中华人民共和国建筑法》以及《建设工程质量管理条例》等相关规定，上述租赁物业尚未通过竣工验收即投入使用，出租方（或业主方）存在被相关部门责令限期改正和处罚的风险。

江南店和亭江分店的物业出租方已承诺：对因出租方原因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。因此，前述租赁物业未通过竣工验收不会损害南城百货及其子公司的利益，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。

(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土地上建设的房产，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。根据南宁铁路局提供的《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南宁铁路局自建房产，出租方有权将有关物业租赁给南城百货及其子公司使用。

上述租赁物业尚未取得竣工验收合格备案文件，根据《中华人民共和国建筑法》以及《建设工程质量管理条例》等相关规定，上述租赁物业尚未通过竣工验收即投入使用，出租方（或业主方）存在被相关部门责令限期改正和处罚的风险。

南铁分店和龙屯店的物业出租方已承诺：对因出租方原因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。因此，前述租赁物业未通过竣工验收不会损害南城百货及其子公司的利益，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。

上述出租方未能提供出租房屋产权证的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情形。

三、核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：

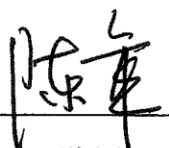
（1）南城百货及其子公司已开设的 37 家门店所租赁的共 421,253 平方米物业中，面积共计 286,081 平方米的租赁物业的出租方提供了出租房屋的产权证，占南城百货及其子公司总经营面积的 63.40%，南城百货及其子公司承租和使用该等物业不存在法律障碍；

(2) 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，南城百货及其子公司承租和使用该等物业亦不存在法律障碍；

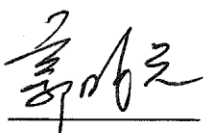
(3) 面积共计 63,958 平方米的租赁物业，占南城百货及其子公司总经营面积的 14.17%，虽未办理竣工验收和取得房屋产权证，但该等租赁物业的土地使用权属人及所建物业权属明晰，南城百货及其子公司自承租该等物业至今，不存在因承租物业与其他方发生纠纷的情形，客观上亦不存在受到任何主管部门处罚的情形，南城百货及其子公司承租和使用该等物业不存在现实可见的风险；

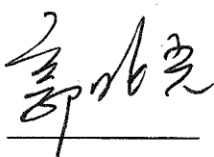
(4) 城北店所租赁的7,772平方米物业在产权和使用性质上存在瑕疵，但该部分物业占南城百货及其子公司总经营面积的比例仅1.72%，且长期以来南城百货正常使用该部分物业，该等瑕疵不影响南城百货的整体持续经营。

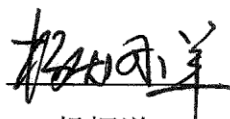
(本页无正文,为《华西证券股份有限公司关于步步高商业连锁股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之补充独立财务顾问报告(二)》之签字盖章页)

财务顾问协办人: 
陈军

财务顾问主办人:  
邹明春 李金海

部门负责人: 
郭晓光

内核负责人: 
郭晓光

法定代表人: 
杨炯洋

