

中信证券股份有限公司

关于青岛利群百货集团股份有限公司

变更部分募集资金投资项目的核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为青岛利群百货集团股份有限公司（以下简称“利群股份”、“公司”）首次公开发行股票并在上海证券交易所上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则（2014年修订）》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》及《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等相关法律、法规和规范性文件的规定，对利群股份变更部分募集资金投资项目所涉及的事项进行了核查，发表核查意见如下：

一、公司首次公开发行股票募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]374号文核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A股）1,7600万股，每股发行价格为人民币8.82元，募集资金总额为155,232万元，扣除发行费用后，募集资金净额为149,715万元。以上募集资金已全部到位，并经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“XYZH/2017JNA30134”号《验资报告》审验。公司对募集资金进行了专户存储。

二、公司首次公开发行股票募集资金计划投资情况

根据公司《招股说明书》，公司募集资金投资项目基本情况如下：

序号	募集资金投资项目	项目总投资额 (万元)	拟投入募集资 金额(万元)	项目备案情况
1	连锁百货发展项目	68,352.56	50,352.56	青发改服务备[2013]5号
2	门店装修升级项目	45,983.78	42,932.49	青发改服务备[2016]2号
3	城市物流配送中心四期项目	43,960.60	43,960.60	胶发改审[2015]251号
4	电子商务平台升级项目	12,469.35	12,469.35	青发改（备）[2013]7号
合计		170,766.29	149,715.00	

其中，门店装修升级项目主要用于以下14家门店的升级改造：

序号	实施主体	项目总投资额(万元)	占总投资比例
1	利群商厦	20,233.08	44.00%
2	四方购物广场	3,121.67	6.79%

3	即墨商厦	2,780.99	6.05%
4	长江购物广场	3,455.76	7.52%
5	城阳购物广场	2,383.60	5.18%
6	青岛瑞泰购物广场	2,416.39	5.25%
7	胶州购物广场	3,833.75	8.34%
8	胶南购物中心	1,541.73	3.35%
9	莱西购物广场	805.50	1.75%
10	胶南家乐城购物广场	1,430.28	3.11%
11	海琴购物广场	1,171.78	2.55%
12	前海购物广场	995.48	2.16%
13	百惠商厦	1,421.37	3.09%
14	胶南商厦	392.40	0.85%
合计		45,983.78	100.00%

三、变更募集资金投资项目的具体原因

（一）原项目计划投资和实际投资情况

本次拟变更募集资金投资项目为“门店装修升级项目”中的利群商厦项目，项目总投资额为 20,233.08 万元，原计划主要用于利群商厦地下停车场改造项目的土建加建工程、电气空调安装工程、装饰工程。截至 2017 年 4 月 21 日，本项目拟投入募集资金 20,233.08 万元，实际投入金额 0 元。

（二）变更募集资金投资项目的具体原因

“门店装修升级项目”中的利群商厦项目原计划主要用于利群商厦地下停车场对应部分的改扩建，由于利群商厦地下停车场改造区域周边青岛市地铁 2 号线的建设规划等原因，本着降低募投项目风险和谨慎性原则，经董事会讨论，拟将该部分募集资金投资于荣成利群广场（商场）项目的建设和装修升级。

本次变更部分募集资金投资项目不构成关联交易。

四、变更后投资项目的具体内容

（一）变更后投资项目的的基本情况

根据公司招股说明书披露，2016 年 11 月 7 日，公司与荣成市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，受让位于成山大道中段南、云光中路西 2#，编号为“荣土经挂字[2016]8-2 号（371082013002GB00127）”的土地使用权，该

地块面积为 16,268 平方米，转让价款 6,191 万元，已用自有资金全额支付。

项目规划可建设用地面积为 16,268 平方米（约 24.4 亩）。总建筑面积 56,620 平方米，其中商场建筑面积 38,870 平方米，地下计容建筑面积 13,710 平方米，地下不计容建筑面积 4,040 平方米，容积率 2.39，建筑密度 62%，绿化率 25%。以上各项经济指标符合市国土资源局开具的《国有建设用地使用权挂牌出让公告》规定的各项建设用地控制指标。

（二）变更后投资项目的投资计划

项目后期拟投入 27,500 万元，其中，拟投入募集资金 20,233 万元用于荣成购物商场的建设和装修升级工程投资，其余部分公司通过自筹资金解决。

（三）变更后投资项目可行性分析

1、项目选址

项目拟建地点位于荣成市成山大道中段、云光路西，属于荣成市规划建设的新城区，未来荣成的商圈中心位置。土地现状为荒地，地势平坦，具有较高的利用率。项目选址满足荣成市总体规划的要求。项目区地理位置优越，交通运输发达，具有以下有利条件：第一，地理位置适宜，符合城市规划及土地利用规划要求；第二，占地规模合理，符合集约和有效使用土地的要求；第三，交通便利，周边环境适宜，生态环境良好，远离工业及噪音污染；第四，靠近港口码头，水运便利，可与全国港口和诸多国家地区直接通航；第五，可规划面积充足，场地地形、地质等条件能满足设计及建设要求；第六，拟建场区给排水、电力、电信、有线电视等基础设施均有条件配套齐全。

2、市场需求

目前，荣成市仅有吉兴商城和振华商厦两个购物商场，主要有家家悦超市、大润发超市等中型综合超市。商业规模小，种类不够齐全，特色不明显，经营品种档次高、中、低档混杂，精品店、专卖店、名店少，大多商店以小型铺面为主，使得荣成的商业品位和商业形象档次比较低。具有特色的商业经营不突出，难于创造商业区的品牌和吸引力。购物休闲环境普遍较差。缺乏大型现代化卖场，功能分区不明显，各种业态相互混杂，定位不明确。

荣成利群广场（商场）项目集购物、娱乐、住宿、美食、休闲等为一体，是公司综合考虑了荣成市的经济发展水平、商圈现状、政府规划以及本公司在荣成市的品牌知名度等因素决定实施的，顺应了荣成市的市场需求。

（四）变更后投资项目的经济效益

由于荣成利群广场（商场）项目属于门店装修升级募投项目的一部分，项目总体的建设和装修升级并不直接产生经济效益，其作用在于有效提升商场形象，改善购物环境，并优化商品品类组合，增强客户吸引力和满意度，最终提高商场综合竞争能力，提升公司经营业绩。

五、变更后投资项目的风险提示

（一）门店选址风险

门店选址在公司的外延扩张中起到十分重要的作用，不仅需要分析市场环境、竞争对手，还要考虑当地消费习惯、品牌知名度等多方面因素。如果公司选址不当或未取得理想位置开设门店，扩张速度将放缓，甚至会对公司未来业绩产生负面影响。虽然公司选址标准严格，但如果由于地理位置而未能取得良好效益，不仅难以实现目标市场定位，还会带来较大的经营风险。

（二）新兴商业业态的风险

近年来，随着科技不断进步和互联网的快速发展，电子商务等虚拟零售渠道近来越来越受到消费者的欢迎。对于消费者而言，网络购物的搜索商品快捷便利为消费者节省了大量的时间，对于生产商和零售商，网络购物减少交易环节，拓宽销售渠道，因而网络购物成为近几年发展较快的新兴零售业态。电子商务的快速发展抢占了部分传统零售渠道的市场份额，对包括公司在内的零售连锁企业产生一定的冲击。虽然公司针对新兴商业业态，对公司未来几年的发展制定了较为详尽的发展计划，但是如果未来电子商务继续保持高速的发展趋势，可能会对公司的市场份额和经营业绩产生一定影响。

六、变更募集资金投资项目的决策程序

公司于 2017 年 4 月 21 日召开的第七届董事会第六次会议、第七届监事会第

五次会议，审议通过了《关于公司变更部分募集资金投向的议案》，分别以全票赞成通过该议案，独立董事已发表同意意见。本次交易不构成关联交易，无须回避表决，该议案尚需提交股东大会审议批准。

七、中信证券对本次募集资金投向变更的核查意见

作为利群股份的保荐机构，中信证券经核查后认为：

1、本次变更部分募集资金投资项目已经公司第七届董事会第六次会议、第七届监事会第五次会议审议通过，独立董事已发表同意意见，截至目前履行了必要的审批程序，符合《上海证券交易所股票上市规则（2014年修订）》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》等相关规定的要求；

2、本次部分募投项目变更是根据募集资金投资项目实施的市场环境变化做出的，有利于公司提高募集资金使用效率、提高募集资金收益，符合提升公司整体利益的目的，不存在损害股东利益的情形；

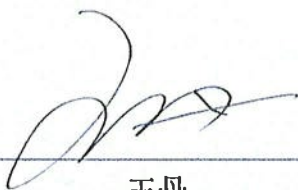
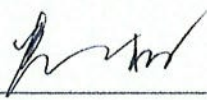
3、中信证券将持续关注利群股份变更募集资金投资项目实施内容后的募集资金使用情况，督促公司在实际使用前履行相关决策程序，确保该部分资金的使用决策程序合法合规，切实履行保荐机构职责和义务。

综上，中信证券对利群股份本次变更部分募集资金投资项目无异议，本次变更事项尚需股东大会审议通过后方可实施。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于青岛利群百货集团股份有限公司变更部分募集资金投资项目的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人：


王丹
秦成栋