

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
关联交易的专项核查意见

华西证券股份有限公司（以下简称“华西证券”或“保荐机构”）作为步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”或“步步高”）2016 年非公开发行股票并上市的保荐机构和持续督导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》等有关规定，对公司拟向赣州丰达置业有限公司（以下简称“丰达置业”）购买赣州步步高新天地项目部分物业事项进行了核查，发表独立意见如下：

一、本次关联交易概况

步步高拟以自筹资金 7.35 亿元向丰达置业购买其位于赣州市商业中心南门口红旗大道南侧的赣州步步高新天地项目部分物业（商业裙楼负一层至负四层以及地上一至九层，以下简称“交易标的”），总建筑面积约 102,750.51 m²（具体面积以实际测量面积为准），用于开设步步高赣州新天地项目。

丰达置业系公司控股股东步步高投资集团股份有限公司（以下简称“步步高集团”）全资子公司，为公司关联方，以上交易构成关联交易。

二、交易对方基本情况

关联方名称：赣州丰达置业有限公司

成立时间：2014 年 9 月 28 日

注册地址：江西省赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区会所

注册资本：500 万元人民币

法定代表人：周梁

主营业务：房地产开发，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）

与公司的关联关系：丰达置业系公司控股股东步步高集团全资子公司

三、关联交易标的基本情况

丰达置业所有的位于赣州市商业中心南门口红旗大道南侧的赣州步步高新

天地项目部分物业（商业裙楼负一层至负四层以及地上一至九层），共计建筑面积约 102,750.51 m²（具体面积以实际测量面积为准）。交易标的不存在被控股股东、实际控制人或其关联人占用资金、为其提供担保等情形。交易标的不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。

四、关联交易定价原则

根据开元资产评估有限公司（以下简称“开元评估”）出具的开元评估字[2017]1-134 号评估报告，截至 2017 年 10 月 31 日，交易标的资产账面净值为 67,019.22 万元，市场价值评估值为 74,877.58 万元。交易双方协商一致，标的资产以 73,500.00 万元作价。

本次交易的标的资产已经公司聘请的具有证券期货相关业务资格的评估机构开元评估进行了评估，开元评估与公司及公司本次交易对象之间除正常的业务往来关系外，不存在其他的关联关系；与公司、交易对方及标的公司之间没有现时及预期的利益或冲突，具有充分的独立性；其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

本次交易的标的资产价格参照评估结果确定，资产定价公平、合理，定价依据与交易价格公允。符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，不存在损害公司或股东利益的情形。

五、关联交易审议程序及合规性

2017 年 11 月 14 日，公司召开第五届董事会第六次会议，在关联董事王填先生、刘亚萍女士、杨芳女士、师茜女士回避表决的情况下，审议通过了《关于向关联方购买资产的议案》。本次关联交易金额达到股东大会审议标准，尚需公司股东大会审议通过，与本项交易有利害关系的关联股东将在股东大会上对该议案回避表决；本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

公司独立董事对该关联交易进行了事前审核并同意将议案提交公司第五届董事会第六次会议审议，并发表独立意见，认为：公司与关联方发生的关联交易对公司的财务状况、经营成果不构成重大影响，公司的主要业务不会因此关联交易而对关联人形成依赖。公司的关联交易依据公平、合理的定价政策，聘请了具有

证券期货相关业务资格的评估机构对标的资产进行了评估，并参照评估价值协商确定关联交易价格，不会损害公司和广大中小投资者的利益。该关联交易事项的决策程序符合有关法律法规和《公司章程》及《关联交易管理办法》的规定；公司独立董事一致同意该事项。

六、关联交易目的和对公司的影响

公司的关联交易依据公平、合理的定价政策，聘请了具有证券期货相关业务资格的评估机构对标的资产进行了评估，并参照评估价值协商确定关联交易价格，不会损害公司和广大中小投资者的利益。此外，本次关联交易有利于进一步扩大公司经营规模，提高公司效益，巩固和扩大公司市场占有率和影响力，保证公司的市场规模和经营业绩，对公司的经营和发展是有利的。同时，上述关联交易对公司的独立性没有影响，有利于减少关联交易，公司业务不会因本次交易而对关联人形成依赖或被其控制。公司与关联方发生的关联交易对公司的财务状况，经营成果不构成重大影响。

七、保荐机构发表意见的依据

保荐机构查阅了本次关联交易对方工商资料、交易标的周边物业价格、评估报告、相关董事会决议、独立董事意见及步步高公司章程、关联交易管理制度等与本次关联交易相关文件。

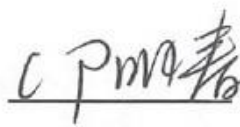
八、保荐机构发表的结论性意见

经核查，保荐机构认为：本次关联交易系因公司正常经营需要而发生，交易双方遵循了客观、公正、公平的交易原则，聘请了具有证券期货相关业务资格的评估机构对标的资产进行了评估，并参照评估价值协商确定关联交易价格，关联交易定价公允，不存在损害公司及中小投资者利益的情形。公司履行了相关决策程序，在审议议案时关联董事在表决时予以回避表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。华西证券同意公司本次向丰达置业购买赣州步步高新天地项目部分物业的关联交易事项。

（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关联交易的专项核查意见》之签字页）

保荐代表人签名：


陈 军


邹明春

