

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

变更部分募集资金投资项目相关事项的核查意见

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”）2013 年非公开发行股票及 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，对公司变更部分募集资金投资项目事项进行了核查，具体情况如下：

一、变更募集资金投资项目的概述

（一）2013 年非公开发行股票募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2012]1349 号文核准，步步高由主承销商华西证券向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 56,395,891 股，发行价为每股人民币 21.42 元，共计募集资金 120,800.00 万元，坐扣承销和保荐费用 2,416.00 万元后的募集资金为 118,384.00 万元，已由主承销商华西证券于 2013 年 3 月 19 日汇入公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、申请文件印刷费、申报会计师费、律师费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 229.75 万元后，公司募集资金净额为 118,154.25 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验[2013]2-5 号）。

（二）2016 年非公开发行股票募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1315 号文核准，步步高由主承销商华西证券向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 84,918,477 股，发行价为每股人民币 14.72 元，共计募集资金 125,000.00 万元，坐扣承销和保荐费用 2,000.00 万元后的募集资金为 123,000.00 万元，已由主承销商华西证券于 2016 年 11 月 25 日汇入公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、申请文件

印刷费、申报会计师费、律师费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 249.90 万元后，公司募集资金净额为 122,750.10 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验[2016]2-43 号）。

二、拟变更募集资金投资项目情况

（一）变更原因

因部分门店项目的合作方条件发生变化，为提高募集资金使用效率，并保持公司门店开发进度，公司本次拟变更 2013 年非公开发行股票和 2016 年非公开发行股票募集资金投资项目之新开门店项目中部分门店项目，主要原因如下：

- 1、同一城市内，因商圈位置、物业位置更优越，故以新项目替换原计划项目；
- 2、因公司对城市综合发展战略的调整，原计划在某一城市新开门店项目暂不投入，而以其他城市的成熟项目替换；
- 3、根据项目进场进度，现因项目物业方原因导致项目将无法按时正常交付，而可替换项目已达到交付条件，则进行项目替换。

（二）变更情况

1、2013 年非公开发行股票募集资金投资项目变更情况

（1）募集资金投资项目变更概况

原拟使用资金 798 万元投资开设新余御天城项目及原拟使用资金 888 万元投资开设抚州中辰奥斯卡项目，现变更为拟使用资金 1,396 万元投资开设永新三湾店项目，该项目的实施主体为江西步步高商业连锁有限责任公司。

（2）变更后门店概况

永新三湾店项目主要情况如下：

项目地址：项目位于吉安市永新县三湾广场金鹏商厦一二层。

商圈分析：距离永新汽车站约 1 公里，2 公里范围内人口数约 8 万，属于永新商业核心区域，商业氛围浓厚，周边人口较为密集，交通便利，目前公司在永新步步高梦时代广场、禾川东各开有一家店，与三湾广场将形成三角形布局，三

店将强势互补，占领永新绝大部分市场。三湾广场公司拟租赁面积约 7,820 平方米物业开设超市。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、电梯、地面铺设、室内电力系统、商用消防、商品采购等。

投资规模：项目投资规模 1,396 万元，其中：工程设备投入 986 万元，流动资金 410 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 53,803 万元、总成本费用合计为 51,863 万元、税后利润合计为 1,089 万元。

项目内部收益率税后为 12.59%、财务净现值（I=10%）税后为 171 万元、静态投资回收期税后为 5.85 年、静态平均投资利润率 10.58%。

2、2016 年非公开发行股票募集资金投资项目变更情况

（1）募集资金投资项目变更概况

原拟使用资金 569 万元投资开设邵阳恒大华府项目，现变更为拟使用资金 1,211 万元投资开设宁乡市正大广场项目，该项目的实施主体为步步高。

原拟使用资金 695 万元投资开设怀化会同北辰广场项目，现变更为拟使用资金 1,703 万元投资开设星城新宇桃花苑项目，该项目的实施主体为步步高。

截至公司第五届董事会第三十七次会议的召开日 2020 年 8 月 25 日，原拟用于投资开设宜春万载店项目的募集资金在扣除未付工程进度款后剩余款项为 206 万，公司拟将上述剩余募集资金变更为投资 754 万开设长沙美来美商业广场项目，该项目的实施主体为步步高。

（2）变更后门店概况

①宁乡市正大广场项目

项目地址：项目位于宁乡市创业大道与 319 国道交汇处。

商圈分析：宁乡市为全国经济综合排名百强县之一，主要产业为制造业、旅游业等，整体消费水平较高。项目周边有长途客运站、学校等，客流量较大。公司拟租赁面积约为 6,374 平方米物业开设超市。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、电梯、地面铺设、室内电力系统、商用消防、商品采购等。

投资规模：项目投资规模 1,211 万元，其中：工程设备投入 800 万元，流动资金 411 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 50,038 万元、总成本费用合计为 48,116 万元、税后利润合计为 1,181 万元。

项目内部收益率税后为 13.09%、财务净现值（I=10%）税后为 180 万元、静态投资回收期税后为 5.89 年、静态平均投资利润率 13.12%。

②星城新宇桃花苑项目

项目地址：项目位于长沙市雨花区金海路与万芙路交汇处。

商圈分析：项目所在路段成为区域的核心。项目周边车流、人流量巨大并由此汇集发散，同时周边高档小区、高收入人群覆盖率高，商贸氛围良好。项目地处十字路口，常住人口 40 万人，居民密集，交通便利，停车条件便捷，周边人口消费且购买能力强。公司拟在该商圈开设面积约为 9,000 平方米超市。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、电梯、地面铺设、室内电力系统、商用消防、商品采购等。

投资规模：项目投资规模 1,703 万元，其中：工程设备投入 1,150 万元，流动资金 553 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 89,850 万元、总成本费用合计为 87,306 万元、税后利润合计为 1,437 万元。

项目内部收益率税后为 11.02%、财务净现值（I=10%）税后为 85 万元、静态投资回收期税后为 6.54 年、静态平均投资利润率 11.44%。

③长沙美来美商业广场项目

项目地址：项目位于长沙湘江新区东，长沙城市北门户，芙蓉北路与开福大道交汇处东北角。

商圈分析：美来美商业广场总建筑面积约 11 万方，是集住宅、酒店、商业为一体的综合体。项目扼守湘江古镇群，毗邻地铁 1 号线北沿线和北部大学城（三所高校），辐射周边 10 公里约 30 万人口。周边楼盘有北城天籟、金富北城、嘉宇北部湾、融创城、湾田大市场、青竹湖曦园等楼盘。公司拟租赁面积约 2,897 平方米物业开设超市门店。

建设内容：项目新增设施主要为经营设备设施。主要包括：中央空调、电梯、地面铺设、室内电力系统、商用消防、商品采购等。

投资规模：项目投资规模 754 万元，其中：工程设备投入 510 万元，流动资金 244 万元。

财务效益分析：经估算，本项目 10 年的总营业收入为 38,543 万元、总成本费用合计为 36,758 万元、税后利润合计为 1,147 万元。

项目内部收益率税后为 16.02%、财务净现值（I=10%）税后为 275 万元、静态投资回收期税后为 5.39 年、静态平均投资利润率 20.28%。

（三）本次变更对公司的影响

公司本次变更部分募集资金投资项目，是根据公司目前发展的实际情况做出的审慎决策。本次变更不影响其他募集资金投资项目的实施，有利于公司更加合理、有效的使用募集资金，有利于公司提高募集资金使用效率，优化资源配置，符合公司发展的中长期战略规划，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情况。

三、履行的审议程序

本次变更部分募集资金投资项目经 2020 年 8 月 25 日召开的公司第五届董事会第三十七次会议和第五届监事会第十九次会议审议通过，公司独立董事发表了同意意见。该事项需提交公司股东大会审议。

四、保荐机构发表意见的依据

根据《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《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》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，保荐机构核查了步步高变更募集资金投资项目所涉及的相关管理制度、董事会与监事会决议、独立董事意见等文件。

五、保荐机构的结论性意见

经核查，保荐机构认为：步步高本次变更部分募集资金投资项目事项，已经公司董事会审议通过，公司监事会、独立董事对该事项发表了明确同意意见。本次变更已履行了必要的审批、决策程序，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《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》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关法律、法规和规范性文件的要求及公司《募集资金管理制度》的规定。

公司本次变更部分募集资金投资项目具有其合理性和必要性，未实质改变募集资金的实际用途，有利于提高募集资金的使用效率，符合公司发展战略的要求。

综上，本保荐机构和保荐代表人对公司本次变更部分募集资金投资项目的事项无异议。

（以下无正文）

（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变更部分募集资金投资项目相关事项的核查意见》之签字页）

保荐代表人：

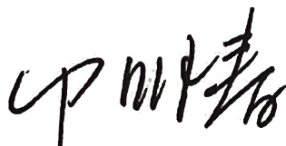
杨鑫

杨鑫



（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变更部分募集资金投资项目相关事项的核查意见》之签字页）

保荐代表人：


邹明春

