

华西证券有限责任公司
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

华西证券有限责任公司（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，对步步高与吉首市新天地房地产开发有限公司（以下简称“新天地公司”）签订房屋租赁合同进行了核查，发表独立意见如下：

一、本次关联交易概况

新天地房公司系公司控股股东步步高投资集团的全资子公司。2013年8月22日，公司与新天地公司签订了《租赁合同》，向新天地公司租赁其位于湖南省吉首市武陵东路的步步高置业新天地（吉首）项目附一至六夹层（部分物业），建筑面积约70,000 m²（具体面积以物业交付时实际测量面积为准）。

租赁期限为10年，计租起始日为2014年1月1日。第1—3年租赁费用为人民币36元/月/平方米。第4—6年租赁费用为人民币45元/月/平方米。从第7年开始每3年租赁费用递增5%。公司在物业交付后五个工作日一次性向新天地公司支付前3年的租赁总费用。4—10年的租赁费用按租赁季度支付，公司每租赁季度开始后7个工作日内付清该租赁月度应付租赁费用。

二、关联交易定价原则

步步高与新天地公司遵循公平、公正的客观原则，房屋租赁价格参考当地商业物业租赁市场情况，经双方协商确定，租赁价格公允、合理，不存在利用关联方关系损害公司利益的行为，也不存在损害公司合法利益及向关联方输送利益的情形。

三、关联交易审议程序及合规性

2013年8月22日，公司召开第三届董事会第二十四次会议，在关联董事王填先生、张海霞女士、刘亚萍女士回避表决的情况下，审议通过了《关于公司与

吉首市新天地房地产开发有限公司签署〈房屋租赁协议〉的关联交易议案》。
本次关联交易尚需公司股东大会审议通过。

公司独立董事对上述关联租赁事项进行了事前审核并同意将议案提交公司第三届董事会第二十四次会议审议，并发表独立意见，认为：公司与新天地公司发生的关联交易，符合公司经营发展的实际需要，租赁价格公允，符合广大股东的利益。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。

四、保荐机构发表意见的依据

保荐机构查阅了租赁物业相关报建文件、本次房屋租赁协议、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房屋租赁关联交易相关的协议与文件等。

五、保荐机构发表的结论性意见

经核查，保荐机构认为：本次房屋租赁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，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新天地公司租赁房屋的关联交易事项。

保荐代表人：邹明春、黄 斌

华西证券有限责任公司

2013年8月22日