

**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标的公司
减值测试的专项审核报告**

目 录

一、减值测试的专项审核报告.....第 1—2 页

二、资产减值测试报告.....第 3—6 页



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标的公司减值测试的 专项审核报告

天健审〔2018〕2-264号

步步高商业连锁股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的步步高商业连锁股份有限公司（以下简称步步高公司）管理层编制的《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标的公司减值测试报告》（以下简称减值测试报告）进行了专项审核。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供步步高公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本审核报告作为步步高公司2017年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

二、管理层的责任

步步高公司管理层的责任是按照《上市公司重大资产重组管理办法》及与钟永利、吴丽君、深圳市南海成长创业投资合伙企业（有限合伙）、深圳市金山山商业有限公司、钟永塔、深圳市年利达创业投资有限公司签署的《支付现金及发行股份购买资产协议》《支付现金及发行股份购买资产补充协议》的规定，编制减值测试报告，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对步步高公司管理层编制的上述减值测

试报告发表审核意见。

四、工作概述

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对减值测试报告是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们进行了审慎调查，实施了包括询问、检查、重新计算等我们认为必要的程序，并根据所取得的材料做出职业判断。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

五、审计结论

我们认为，步步高公司管理层已按照《上市公司重大资产重组管理办法》及与钟永利、吴丽君、深圳市南海成长创业投资合伙企业（有限合伙）、深圳市金山山商业有限公司、钟永塔、深圳市年利达创业投资有限公司签署的《支付现金及发行股份购买资产协议》《支付现金及发行股份购买资产补充协议》的规定，编制了减值测试报告，在所有重大方面公允反映了标的公司在 2017 年末减值测试的结论。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：





中国注册会计师：





二〇一八年四月十九日

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标的公司 减值测试报告

按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》以及与钟永利、吴丽君、深圳市南海成长创业投资合伙企业（有限合伙）、深圳市金山山商业有限公司、钟永塔、深圳市年利达创业投资有限公司签署的《支付现金及发行股份购买资产协议》《支付现金及发行股份购买资产补充协议》，步步高商业连锁股份有限公司（以下简称公司或者本公司）编制了《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标的公司减值测试报告》（以下简称减值测试报告）。

一、本次交易的基本情况

本减值测试报告中的“本次交易”是指公司于 2015 年通过发行股份及支付现金购买了广西南城百货有限责任公司（以下简称南城百货公司）的 100%股权。

2014 年 5 月 8 日，公司第四届董事会第三次会议审议通过了《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预案〉的议案》。同日，公司、子公司湘潭步步高连锁超市有限责任公司（以下简称湘潭步步高）与钟永利、吴丽君、深圳市南海成长创业投资合伙企业（有限合伙）、深圳市金山山商业有限公司、钟永塔、深圳市年利达创业投资有限公司（以下统称交易对方）签署了附生效条件的《支付现金及发行股份购买资产协议》。

2014 年 5 月 23 日，公司第四届董事会第四次会议审议通过了《关于公司及全资子公司支付现金及发行股份购买资产具体方案的议案》。同日，公司、湘潭步步高与交易对方签署了附生效条件的《支付现金及发行股份购买资产补充协议》。公司、湘潭步步高向交易对方支付现金及发行股份购买交易对方持有的南城百货公司 100%股权，交易价格为 157,578 万元，交易价格中 7,878.90 万元由湘潭步步高现金支付，149,699.10 万元以发行股份方式支付，股份发行价格为 13.48 元/股。

2014 年 6 月 10 日，公司召开 2014 年第一次临时股东大会审议通过了本次交易。

2014 年 10 月 15 日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会 2014 年第 53 次工作会议审核，本次交易事项获得有条件通过。

2014 年 11 月 24 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准步步高商业连锁股份有限公司向钟永利等发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2014〕1219 号），核准公司向钟永利发行 86,105,080 股股份、向吴丽君发行 11,404,646 股股份、向钟永塔发行 2,851,161 股股

份、向深圳市南海成长创业投资合伙企业（有限合伙）发行 2,708,603 股股份、向深圳市金山山商业有限公司发行 5,702,323 股股份、向深圳市年利达创业投资有限公司发行 2,280,929 股股份购买相关资产。

2015 年 1 月 22 日，南宁市工商行政管理局核准了南城百货公司的股东变更申请，标的资产（即南城百货公司 100%的股权，下同）过户手续已经全部办理完成。

2015 年 1 月 23 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）针对公司本次发行股份购买资产的增资事宜进行了验资，并出具了验资报告（天健验（2015）2-2 号）。根据该验资报告，截至 2015 年 1 月 22 日止，已收到交易对方投入的价值为 149,699.10 万元的南城百货公司 95%股权，其中计入股本人民币 111,052,742.00 元，资本公积人民币 1,357,056,604.27 元。

二、业绩承诺情况

（一）业绩承诺及补偿

根据公司与南城百货原股东钟永利签订的《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿补充协议》，南城百货原股东钟永利承诺南城百货 2015 年、2016 年、2017 年经审计的净利润分别不低于 12,112 万元、13,335 万元、14,325 万元，以上净利润为归属于母公司股东的扣除非经常性损益前后的净利润二者之孰低者。在业绩承诺期间内，如果标的公司在 2015 年至 2017 年三个会计年度截至每期末累计的扣除非经常性损益前后孰低的实际净利润数额未能达到钟永利承诺的截至当期期末累计净利润数额，则钟永利应按《盈利预测补偿协议》及《盈利预测补偿补充协议》向本公司进行补偿。

标的公司应在每一承诺年度的会计年度结束后的 4 个月内，由公司指定具有证券从业资格的会计师事务所对其实际盈利情况出具专项审核报告。承诺年度每年实现的净利润应根据前述审计机构出具的专项审核报告结果进行确定。

1. 标的公司在承诺年度实现的净利润未达到承诺净利润的，钟永利应按《盈利预测补偿协议》的约定向公司进行补偿。钟永利在承诺年度内向公司补偿的现金及股票价值（股票价值为股票数量×发行价格）的总额以本次交易标的资产的价格为上限。

2. 在钟永利按协议约定向公司进行补偿时，钟永利应优先以公司向其支付的股票（含转增和送股的股票）进行补偿，公司有权以 1 元的总价回购钟永利持有的用于补偿的标的股份。具体回购股份数量按照下列公式计算：

每年应补偿的金额 = （截至当期期末累计承诺净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数） ÷ 承诺年度内各年的承诺净利润数总和 × 标的资产的价格 - 已补偿金额。

每年应补偿的股份数 = （截至当期期末累计承诺净利润数 - 截至当期期末累计实现净利润数） ÷ 承诺年度内各年的承诺净利润数总和 × 标的资产的价格 ÷ 发行价格 - 已补偿股份数量 - 已补偿现金金额 ÷ 发行价格。

若公司在承诺年度实施转增或送股分配，则补偿股份数进行相应调整为：按上述公式计算的补偿股份数量 \times （1+转增或者送股比例）。

3. 如果公司向钟永利支付的股票（含转增和送股的股票）不足以补偿（包括因在承诺期内转让锁定期届满的股票导致股票不足补偿），钟永利应以现金进行补偿，补偿金额的具体计算公式如下：

每年应补偿的现金金额=每年应补偿的金额-钟永利持有的可用于补偿的股份数量 \times 发行价。

在逐年补偿的情况下，在各年计算的补偿现金金额小于0时，按0取值，即已补偿的现金不冲回。

（二）标的资产减值测试补偿

1. 公司及钟永利均同意，在业绩承诺期届满时，公司将指定合格审计机构对标的资产进行减值测试并出具专项审核意见。

2. 钟永利对标的资产减值补偿的承诺内容如下：

如期末标的资产减值额 $>$ 已补偿股份总数 \times 发行价+现金补偿金额，则钟永利应向公司就该等资产减值优先进行股份补偿，如股份不足时，钟永利应进行现金补偿。

资产减值补偿的股份数量=期末标的资产减值额 \div 发行价格-业绩承诺期内钟永利已补偿股份总数-业绩承诺期内钟永利已补偿的现金总额 \div 发行价格。

资产减值补偿的现金数量=期末标的资产减值-业绩承诺期内钟永利已补偿股份总数 \times 发行价-业绩承诺期内钟永利已补偿的现金总额-钟永利持有的可用于补偿的股票数 \times 发行价。

若公司在承诺年度届满后减值补偿前实施转增或送股分配的，则补偿股份数进行相应调整为：按照上述公式计算的补偿股份数量 \times （1+转增或者送股比例）。

若公司在承诺年度届满后减值补偿前实施现金分配，现金分配的部分应做相应返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利 \times 应补偿的股份数量。

3. 在标的公司资产减值专项审核报告出具之日后10个工作日内，公司应召开董事会会议审议钟永利是否需要根据协议进行资产减值补偿，若钟永利需要进行资产减值补偿的，公司应在董事会决议做出时发出股东大会通知，董事会应按照上述计算公式确定钟永利需补偿资产减值的股份数量及现金金额，并以1元的总价回购相关股份，钟永利应在公司做出董事会决议日后5个工作日内将其需要补偿的股份及/或现金划转至公司账户，公司应在股东大会决议日后的5个工作日内完成上述需补偿的股份的回购及注销。

三、减值测试过程

（一）公司已聘请开元资产评估有限公司（以下简称开元评估）对南城百货100%股东权益价值进行了评估，评估基准日为2017年12月31日。开元资产于2018年4月18日出具了《步步

高商业连锁股份有限公司基于财务报告目的所涉及的广西南城百货有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》(开元评报字(2018)240号,以下简称评估报告),根据评估报告,2017年12月31日标的资产的评估值为188,062.00万元。

(二)本次减值测试过程中,公司已向开元评估履行了以下程序:

1. 已充分告知开元评估本次评估的背景、目的等必要信息。
2. 谨慎要求开元评估评估,在不违反其专业标准的前提下,为了保证本次评估结果与开元资产评估有限公司2014年出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟支付现金及发行股份购买资产涉及的广西南城百货股份有限公司股东全部权益价值评估报告》(开元评报字(2014)1-028号)的结果可比,需要确定评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致。
3. 以上事项若存在不确定性或不能确认的情况时,需要及时告知并在其评估报告中充分披露。
4. 对比两次评估报告中披露的评估假设、评估参数等是否存在重大不一致。
5. 根据两次评估结果计算是否发生减值。

项目	金额(人民币万元)
标的资产的期末全部股东权益价值	188,062.00
加:承诺期内标的资产已发放现金股利	25,685.99
减:标的资产交易价格	157,578.00
增值额	56,169.99

四、减值测试结论

通过以上工作,本公司得出以下结论:

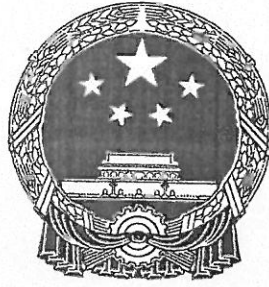
本次交易的价格为157,578万元。2017年12月31日,本次交易标的资产南城百货100%的股东权益评估值扣除业绩承诺期内标的资产股东增资、减资、接手赠与以及利润分配的影响后为213,747.99万元,没有发生减值。

五、本报告的批准

本报告业经公司2018年4月19日董事会审议通过。

步步高商业连锁股份有限公司

二〇一八年四月十九日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号9楼

执行事务合伙人 胡少先

成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

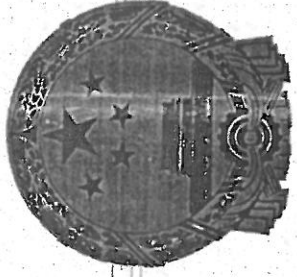


登记机关



应当于每年1月1日至6月30日向核发营业执照的登记机关报送2017年12月22年度报告

<http://gsxt.zjajc.gov.cn/>



证书序号: 000455

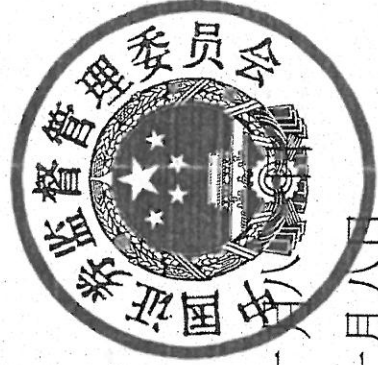
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 胡少先

证书号: 44

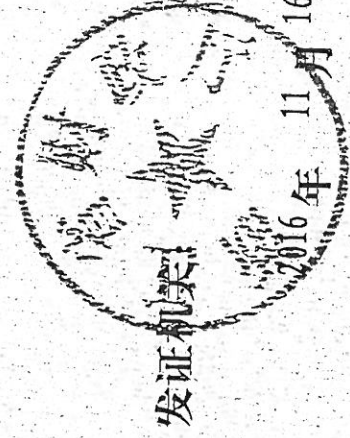
发证时间: 二〇一〇年十一月八日
证书有效期至: 二〇一〇年十一月八日



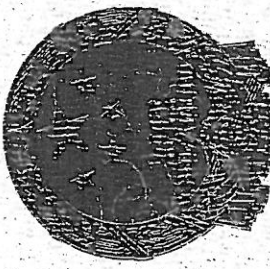
证书序号: NO. 025940

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 胡少先

办公场所: 杭州市西溪路128号9楼

组织形式: 特殊普通合伙

33000001

会计师事务所编号:

人民币 7990 万元

注册资本(出资额):

浙财会〔2011〕25号

批准设立文号:

2011年6月28日

批准设立日期:



注册编号: 430100020017
 姓名: 孙文斌
 性别: 男
 出生日期: 1970-03-07
 工作单位: 天健会计师事务所(普通合伙)湖南分所



姓名: 孙文斌
 性别: 男
 出生日期: 1970-03-07
 工作单位: 天健会计师事务所(普通合伙)湖南分所
 身份证号码: 430111197003070431

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前须申请换发。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2015.3.18

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前须申请换发。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2016.3.18

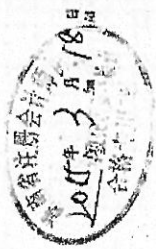


本证书有效期限为一年，期满前须申请换发。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

姓名: 赵娇
Full name: 赵娇
Sex: 女
出生日期: 1983-10-05
Date of birth: 1983-10-05
工作单位: 开元信德会计师事务所有限公司湖南分所
Working unit: 开元信德会计师事务所有限公司湖南分所
身份证号码: 432522198310052468
Identity card No.: 432522198310052468



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

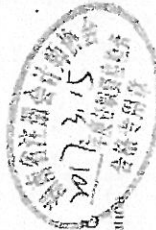
同意调出
After the holder has transferred from
开元信德湖南分所
(2015.12.24 已注销)
CPA 赵娇 已转至天健(代管)
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transferor's Institute of CPAs
2015年12月23日
天健湖南分所
转入协会盖章
Stamp of the transferee's Institute of CPAs
2015年12月23日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
After the holder has transferred from
开元信德湖南分所
(2015.10.20 已注销)
CPA 赵娇 已转至天健(代管)
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transferor's Institute of CPAs
2015年10月20日
天健湖南分所
转入协会盖章
Stamp of the transferee's Institute of CPAs
2015年10月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110005490021
Number of Certificate: 110005490021
批准发证机关: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Hunan Provincial Institute of CPAs
发证日期: 二〇〇九年三月十九日
Date of Issue: 2009年3月19日