股票简称：步步高　　股票代码：002251　　公告编号：2019-026

步步高商业连锁股份有限公司
关于公司2018年度关联交易及预计2019年度关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

2018 年公司与关联方发生的关联交易主要为：（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易。（2）关联租赁。（3）关联方资金拆借。（4）关联担保（本公司及子公司作为被担保方）。(5)关联方资产转让。（6）关联方共同对外投资。其中购销商品、提供和接受劳务的关联交易发生的金额为 1,233.17 万元、关联租赁发生的金额为 1.6842 亿元、关联担保（本公司及子公司作为被担保方）发生的金额 14.34 亿元、关联方资金拆借发生的金额为 13.258 亿元、关联方资产转让发生的金额为 21.26 亿元、关联方共同对外投资发生的金额为 4.1789 亿元。

2019 年公司预计与关联方发生的关联交易主要有：（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易。（2）关联租赁。（3）关联方资金拆借。（4）关联担保（本公司及子公司作为被担保方）。(5)关联方资产转让。（6）关联方共同对外投资。（7）其它。其中购销商品、提供和接受劳务的关联交易 2019 年预计发生的金额为不超过 13,122.7080 万元（具体以实际发生额为准）、关联租赁 2019 年预计发生的金额为不超过 1.3682 亿元（具体以实际发生额为准）、关联担保（本公司及子公司作为被担保方）（具体以实际发生额为准）、关联方资金拆借 2019 年预计发生的金额为余额不超过 20 亿元（具体以实际发生额为准）、关联方资产转让 2019 年预计发生的金额为不超过 4.8 亿元（具体以实际发生额为准）。关联方共同对外投资 2019 年预计发生的金额为不超过 10 亿元（具体以实际发生额为准）。其它关联交易的 2019 年预计发生金额为不超过 1350 万元（具体以实际发生额为准）。如 2019 年公司与关联方新发生了其它关联交易，公司将及时履行必要的审批程序并公告。

公司2018年度关联交易及预计2019年度关联交易已经公司第五届董事会第二十一次会议审议通过，关联董事王填先生、赵英明先生已回避表决。

该事项尚需2018年年度股东大会审议通过，关联股东将回避表决。

二、关联人介绍和关联关系

1、步步高投资集团股份有限公司（以下简称“步步高集团”）

成立时间:2003年2月20日

注册资本:11,767万元

法定代表人:张海霞

注册地：湘潭市岳塘区荷塘乡政府办公楼2楼东头

经营范围：投资商业；普通货物运输（不含危险及监控化学品）；物业管理；仓储保管；商品配送；农副产品加工；政策允许经营的进出口业务（以上涉及许可经营项目的凭许可证经营）。

截至2018年12月31日，步步高集团的总资产为 3,015,414.45 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 340,059.84 万元，2018 年度主营业务收入1,832,558.53万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为3,142.19万元（以上财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至2019年3月31日，持有本公司302,241,133股股份，占本公司股份总数的34.99%。

履约能力分析：步步高集团自成立以来依法存续，财务状况良好，履约能力强，不存在重大履约风险。

2、步步高置业有限责任公司（以下简称“步步高置业”）

成立时间：2005年5月17日

注册资本： 12,000万元

法定代表人：曲尉坪

注册地： 湘潭市九华经济开发区富洲路98号九华服务大楼12层1209号

经营范围：房地产开发与经营，房产销售，投资管理，资产管理，城镇化建设，市政建设，新农村建设，酒店经营管理，商业经营管理，房屋及柜台租赁建设。（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）

截至 2018 年 12 月 31 日，步步高置业的总资产为 481,205.75 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-13,921.75 万元，2018 年度主营业务收入 175,085.95 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-28,139.15 万元。（以上财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。步步高置业为步步高集团的全资子公司。

履约能力分析：步步高置业自成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

3、重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司（以下简称“步步高宝川置业”）

成立时间:2013 年 10 月 21 日

注册资本 2000 万元

法定代表人:周梁

注册地：重庆市合川区合阳办将军路 80 号 2 幢 2-2-1 号

经营范围：房地产开发与经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，步步高宝川置业的总资产为 64,771.25 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 64,637.61 万元，2018 年度主营业务收入为 4,373.07 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 1,786.86 万元（以上财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。步步高宝川置业原为步步高集团的全资孙公司。

履约能力分析：公司及步步高宝川置业的财务状况正常，且该关联交易符合交易双方的商业利益，有利于各方的长期稳定发展。因此，上述关联交易不存在重大履约风险。

注： 2016 年 11 月 10 日- 2017 年 12 月 22 日，步步高置业将步步高宝川置业及其资产进行了资产证券化。2018 年 1 月 15 日，步步高宝川置业的股东已变更为深圳前海两型股权投资基金管理有限公司，持股比例为 100%。

4、吉首市新天地房地产开发有限公司（以下简称“吉首新天地公司”）

成立时间:2006 年 6 月 8 日

注册资本 880 万元

法定代表人:周梁

注册地：吉首市武陵东路军分区大院 A 栋 5 楼

经营范围：房地产开发，经营。

截至 2018 年 12 月 31 日，吉首新天地公司的总资产为 21,730.97 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 20,921.42 万元，2018 年度主营业务收入为 3,033.21 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 1,438.61 万元（以上财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股股份，占本公司股份总数的 34.99%。吉首新天地公司原为步步高投资集团的全资子公司。

履约能力分析：公司及吉首新天地公司的财务状况正常，且该关联交易符合交易各方的商业利益，有利于各方的长期稳定发展。因此，上述关联交易不存在重大履约风险。

注： 2016 年 11 月 10 日- 2017 年 12 月 22 日，步步高集团将吉首新天地及其资产进行资产证券化。2018 年 1 月 11 日，吉首新天地的股东已变更为深圳前海两型股权投资基金管理有限公司，持股比例为 100%。

5、郴州步步高投资有限责任公司（以下简称“郴州步步高”）

成立时间: 2012 年 5 月 21 日

注册资本:：500 万元

法定代表人: 周梁

注册地： 郴州市北湖区国庆北路 3 号（中国工商银行北湖支行办公楼 8 楼）

经营范围： 房地产投资与经营管理

截至 2018 年 12 月 31 日，郴州步步高的总资产为 48,289.60 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 45,848.03 万元，2018 年度主营业务收入 3,312.67 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 950.27 万元（以上财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。郴州步步高为步步高集团的全资子公司。

履约能力分析：郴州步步高自成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

6、赣州丰达置业有限公司（以下简称“丰达置业”）

成立时间:2014 年 9 月 28 日

注册资本：500 万

法定代表人:周梁

注册地：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

经营范围：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）

截止 2018 年 12 月 31 日，丰达置业总资产为 87,458.60 万 元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 63,857.15 元，2017 年主营业务收入 0 元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-902.06 元（以上财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。丰达置业为步步高集团的全资子公司，实际控制人为王填先生。

履约能力分析：丰达置业自成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

7、广西禾唛餐饮有限公司（以下简称“禾唛餐饮”）

成立时间： 2000 年 3 月 27 日

注册资本：1743 万元

法定代表人：钟永利

注册地：南宁市江南区金凯路 96 号见隆工业园综合服务楼 208 号房

经营范围： 制造、生产、加工和出售食品、饮料；提供快餐服务、饮料及冷饮服务和其他餐饮服务；提供送餐服务；经营和出售礼品、优惠卡（以上项目仅供分支机构经营）；提供经营管理、营销、市场、生产等咨询服务；出租或转租全部或部分现有营业场地。(依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动。)

截至 2018 年 12 月 31 日，禾唛餐饮的总资产为 21,815 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 5,956 万元，2018 年度主营业务收入为 36,357 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 656 万元（财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：禾唛餐饮为广西广乐投资有限公司的全资子公司，钟永利先生持有广西广乐投资有限公司 90%股份。截至 2019 年 3 月 31 日，钟永利先生持有公司股份 61,208,129 股，持股比例为 7.09%，为公司第二大股东。

履约能力分析：禾唛餐饮自成立以来依法存续，财务状况良好，履约能力强，不存在重大履约风险。

8、湖南步步高中煌商业管理有限公司（以下简称“步步高中煌”）

成立时间:2013 年 01 月 04 日

注册资本:1000 万元

法定代表人: 肖服兵

注册地：湘潭市雨湖区昭潭乡立竹路 7 号 1 栋 2 单元 1 号

经营范围： 商铺租赁及管理服务；商业管理顾问服务；室内外娱乐项目服务（以上项目法律法规有专项审批的，以专项审批为准； 应经审批的，未获审批前不得经营）。

截至 2018 年 12 月 31 日，步步高中煌的总资产为 1184.74 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 181.95 万元，2018 年度主营业务收入 151.60 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-408.48 万元（财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。步步高中煌商业为步步高置业的全资子公司，步步高置业为步步高集团的全资子公司。

履约能力分析：步步高中煌商业自成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

9、湖南步步高物业管理有限公司（以下简称“步步高物业”）

成立时间:2012 年 05 月 24 日

注册资本:500 万元

法定代表人: 周梁

注册地： 湘潭市雨湖区昭潭乡韶山西路 309 号

经营范围： 物业管理；家政服务；园林绿化工程服务；房地产经纪服务；代收代缴水电费服务。（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）

截至 2018 年 12 月 31 日，步步高物业总资产为 2,670.61 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 -450.87 万元，2018 年度主营业务收入 2,164.06 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 530.76 万元（财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。步步高物业为步步高置业的全资子公司，步步高置业为步步高集团的全资子公司。

履约能力分析：步步高物业自成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

10、湖南汇米巴商业管理有限公司（以下简称“汇米巴商业”）

成立时间：2011 年 8 月 30 日

注册资本：1301 万元人民币

法定代表人：肖向东

注册地：长沙市雨花区高桥乡火星路与雨花路交叉口茶叶市场 A、B、C 栋 417

经营范围：供应链管理与服务；鲜肉、冷却肉销售配送（仅限猪、牛、羊肉）；农产品互联网销售（限分支机构）；贸易代理；保健食品销售；（限分支机构）；果品及蔬菜零售(限分支机构)一类医疗器械零售(限分支机构)；二类医疗器械零售(限分支机构)；医疗用品及器材零售(限分支机构)；商业管理；预包装食品零售(限分支机构)；预包装食品(含冷藏冷冻食品)销售(限分支机构)；保健用品销售(限分支机构)；文化用品销售(限分支机构)；办公用品销售(限分支机构)；乳制品零售(限分支机构)；日用百货零售(限分支机构)；散装食品零售(限分支机构)；肉制品及副产品加工(限分支机构)；糕点、面包制造(限分支机构)；水产品冷冻加工(限分支机构)；鱼糜制品及水产品干腌制加工(限分支机构)；蔬菜加工(限分支机构)；水果和坚果加工(限分支机构)；蜜饯制作(限分支机构)；酱腌菜生

产(限分支机构)；会议、展览及相关服务；淀粉及淀粉制品制造(限分支机构)；豆制品制造(限分支机构)；蛋品加工(限分支机构)；糕点、面包零售(限分支机构)；肉制品零售(限分支机构)；冷冻肉零售(限分支机构)；烘焙食品制造(限分支机构)饼干及其他焙烤食品制造(限分支机构)；糕点类食品(不含裱花蛋糕)制售(限分支机构)；散装食品现场制售(限分支机构)；熟食品制造(限分支机构)；零售冷却肉(仅限猪、牛、羊肉)(限分支机构)；蛋类零售(限分支机构)；水产品零售(限分支机构)；调味品零售(限分支机构)；初级食用农产品销售(限分支机构)；饮用水零售(限分支机构)；国产酒类零售(限分支机构)；进口食品零售(限分支机构)；调味品、调味汁的生产(限分支机构)；速冻食品制造(限分支机构)；五金产品零售(限分支机构)；出版物零售(限分支机构)；熟食零售(限分支机构)；图书、报刊零售(限分支机构)；零售鲜肉(仅限猪、牛、羊肉)(限分支机构)；小家电经营(限分支机构)；热食类食品制售(限分支机构)；烟草制品零售(限分支机构)；豆制品零售(限分支机构)；进口酒类、果品及蔬菜、饮用水、米、面制品及食用油、预包装食品、散装食品、乳制品、谷物副产品、调味品的批发。(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)

截至 2018 年 12 月 31 日，汇米巴商业的总资产为 5,275.7 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 151.8 万元，2018 年度主营业务收入为 11,789.8 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 -238.3 万元（财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：汇米巴商业原系公司的全资子公司，2018 年 10 月将其股权全部出售给无关第三方，根据《上市公司信息披露管理办法》，其在出售日后 12 个月内仍属于公司的关联方。

履约能力分析：汇米巴商业自成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

11、长沙梅溪新能源汽车交易展示中心（普通合伙）（以下简称“梅溪新能源”）

成立时间：2017 年 11 月 29 日

注册资本：500 万元人民币

执行事务合伙人：步步高置业有限责任公司

注册地：长沙高新开发区枫林三路 1099 号步步高梅溪新天地 B 区 106 号

经营范围：新能源汽车充电设施零配件、汽车用品、汽车动力电池、汽车内饰用品、品牌汽车、各种商用汽车、新能源汽车、新能源汽车零配件的销售；新能源汽车充电桩的建设、运营及技术服务；新能源汽车运营；新能源汽车充电信息化平台开发运营；新能源汽车维修；汽车零配件零售；汽车上牌代理服务；汽车赛事策划；新能源巴士充电站建设；新能源汽车充电站的建设；新能源汽车租赁；汽车批发；新能源汽车应急救援管理服务；展览服务；彩车策划、展示、租赁。(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)

截至 2018 年 12 月 31 日，的总资产为 332.90 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 200 万元，2018 年度主营业务收入为 0 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 0 万元（财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。梅溪新能源为步步高集团的全资子公司，实际控制人为王填先生。

履约能力分析：梅溪新能源自成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

12、湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司（以下简称“梅溪欢乐城”）

成立时间：2017 年 9 月 20 日

注册资本：800 万元人民币

法定代表人：赵登攀

注册地：长沙高新开发区枫林三路 1099 号步步高梅溪新天地 B 区 102 号

经营范围：文化活动的组织与策划；文化艺术讲座活动的组织策划；文化艺术咨询服务；正餐服务；快餐服务；饮料及冷饮服务；文化产品研发；群众参与的文艺类演出、比赛等公益性文化活动的策划；文艺创作服务；培训活动的组织；会议及展览服务；各类教育的教学检测和评价活动；旅游管理服务；旅游规划设计；旅游景区规划设计、开发、管理；场地租赁；接受委托代售演出门票；竞技体育科技服务；全民健身科技服务；体育活动的组织与策划；体育经纪；健身服务；科技信息咨询服务；科技项目代理服务；体能拓展训练服务；游乐设备的租赁；游乐园(限分支机构)；动物园、放养式动物园、海洋馆(限分支机构)；艺术表演场馆管理服务；舞台灯光、音响设备安装服务；向游客提供旅游、交通、住

宿、餐饮等代理服务；连锁企业管理；市场经营管理；百货、露天游乐场所游乐设施、服装、小饰物、小礼品、日用杂品、饮用水、宝石饰品、烟草制品、礼品鲜花、花盆栽培植物、水族器材及用品、观赏鸟器材及用品、宠物用品、图书、报刊、音像制品及电子出版物的零售;预包装食品(含冷藏冷冻食品)、食品、饮料、文化艺术收藏品、旅游户外产品的销售；广告发布服务、国内代理服务、制作服务。(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)

截至 2018 年 12 月 31 日，梅溪欢乐城的总资产为-307.05 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-838.51 万元，2018 年度主营业务收入为 2.33 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-1027.59 万元（财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。梅溪欢乐城为步步高集团的全资子公司，实际控制人为王填先生。

履约能力分析：梅溪欢乐城自成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

13、郴州步步高中煌商业管理有限公司（以下简称“郴州步步高中煌商业”）

成立时间：2015-06-18

注册资本：100 万元人民币

法定代表人：肖服兵

注册地：郴州市北湖区国庆北路 10 号

经营范围：商铺租赁及管理服务，商业管理顾问服务，室内外娱乐项目服务。(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)

截至 2018 年 12 月 31 日，郴州步步高中煌商业的总资产为-436.91 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-742.87 万元，2018 年度主营业务收入为 0 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-102.35 万元（财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。郴州步步高中煌商业为步步高集团的控股子公司，实际控制人为王填先生。

履约能力分析：郴州步步高中煌商业成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

14、重庆步步高中煌商业管理有限公司（以下简称“重庆步步高中煌商业”）

成立时间：2014-11-24

注册资本：100 万元人民币

法定代表人：肖服兵

注册地：重庆市合川区合阳办合阳大道 2 号

经营范围：商铺租赁，商铺管理、顾问服务，室内外娱乐项目管理。(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)

截至 2018 年 12 月 31 日，重庆步步高中煌商业的总资产为 3458.93 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-1147.68 万元，2018 年度主营业务收入为 0.29 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-401.33 万元（财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：步步高集团为公司控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。重庆步步高中煌商业为步步高集团的控股子公司，实际控制人为王填先生。

履约能力分析：重庆步步高中煌商业自成立以来依法存续，财务状况正常，履约能力强，不存在重大履约风险。

15、上海京东到家元信信息技术有限公司(以下简称“京东到家”)

成立时间： 2015-10-13

注册资本：17000 万美元

法定代表人：蒯佳祺

注册地： 上海市

经营范围:网络信息技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术成果转让,计算机及网络交换机系统集成的设计、调试、维护,提供相关技术咨询、维护及安装服务;食品流通,食用农产品(粮食、生猪产品、牛羊肉品除外)、花卉苗木、工艺礼品、工艺美术品(文物除外)、宠物用品、Ⅰ、Ⅱ医疗器械、厨房用品、五金工具、五金交电、纺织服装、日用百货、化工产品(除危险品)、文化用品、体育用品及器材、金银首饰、珠宝首饰(毛钻、裸钻除外)、汽车配件、摩托车配件、家用电器、电子产品、化妆品、家具的批发、网上零售、进出口、佣金代理(拍卖除外)并提供相关配套服务;市场信息咨询,健康信息咨询(不得从事诊疗活动、心理咨询),投资咨询,企业管理咨询,仓储服务(除危险化学品),健身服

务,保洁服务,票务代理(航空票务除外),摄影服务(测绘航空摄影除外),验光配镜服务,餐饮企业管理,广告设计、制作、代理、发布(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理)。【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：京东到家为本公司持有 5.00%股权的股东江苏京东邦能投资管理有限公司的最终控制方控制的企业

履约能力分析：京东到家自成立以来依法存续，财务状况良好，履约能力强，不存在重大履约风险。

16、湖南如一文化传播有限责任公司（以下简称“如一文化”）

成立时间： 2012 年 6 月 28 日

注册资本：200 万元

法定代表人： 陈志强

注册地：长沙高新开发区枫林三路 1099 号 D 区 L3 楼商管运营管理中心 2 号办公室

经营范围：文化活动的组织与策划;婚庆礼仪服务;会议服务;企业形象策划服务;商业活动的策划;策划创意服务;市场营销策划服务;大型活动组织策划服务;文化艺术竞赛活动的组织策划;文化艺术讲座活动的组织策划;群众参与的文艺类演出、比赛等公益性文化活动的策划;展览服务;经济与商务咨询服务(不含金融、证券、期货咨询);企业管理咨询服务;公司礼仪服务;摄影服务;拍卖;文化艺术交流活动的组织;营业性文艺表演;计算机网络平台的建设与开发;服装设计;广告制作服务、发布服务、国内代理服务(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)

截至 2018 年 12 月 31 日，如一文化的总资产为 722.63 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 -525.39 万元，2018 年度主营业务收入 78.91 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 -494.02 万元（财务数据未经审计）。

与公司的关联关系：如一文化为公司全资子公司。

履约能力分析：如一文化自成立以来依法存续，财务状况良好，履约能力强，不存在重大履约风险。

三、2018 年发生的关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数
步步高置业有限责任公司	出售商业预付卡	39.28 万元
湖南步步高商业管理有限公司	物业管理	508.85 万元
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	住宿、餐饮、会务	106.00 万元
湖南汇米巴商业管理有限公司	信息系统服务费	2.5 万元
湖南汇米巴商业管理有限公司	销售商品及仓储运输服务费	497.84 万元
上海京东到家元信信息技术有限公司	服务费	79.70 万元

2. 关联租赁情况

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	2018 年 租赁收入（单位：元）
广西禾唛餐饮有限公司	场地租赁	2,893,765.13
湖南汇米巴商业管理有限公司	场地租赁	120,000.00

2) 公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2018 年 租赁费（单位：元）
步步高投资集团	本公司	湘潭市金海大厦负 1 层及 3-6 层	2,332,800.00
步步高投资集团	本公司	湘潭市金海大厦 1-2 层	2,332,800.00
步步高投资集团	本公司	湘潭市康星大厦建设北路 2 号 1-2 层	2,696,800.00
步步高投资集团	本公司	湘潭市建设南路 1-8 层	34,411,440.00
吉首市新天地房地产开发有限公司	本公司	步步高置业•新天地（吉首）项目负 1 -6 层	29,250,336.60
重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司	本公司	重庆市合川区合阳办合阳大道 2 号负 1-6 层业	32,164,057.08

郴州步步高投资有限责任公司	本公司	郴州市国庆北路与北湖路之间负 1-8 层	34,783,020.00
步步高置业有限责任公司	本公司	湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街迷你秀场	2,283,800.00
步步高置业有限责任公司	本公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处	6,156,720.00
步步高置业有限责任公司	本公司	长沙市步步高新天地写字楼 8-13 层以及第 4 层的半层	8,713,920.00
步步高置业有限责任公司	本公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处梅溪湖商业街部分物业	8,685,251.20
湖南步步高中煌商业管理有限公司	本公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业	1,591,828.80
小　计			165,402,773.68

(2) 其他说明

公司向步步高投资集团租赁位于湘潭市韶山西路的金海大厦负 1 层及 3—6 层，为公司总部办公用。该租赁物业建筑面积 12,508.27 ㎡，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。租金 15.12 万元/月、房屋维修费及物业管理费 4.32 万元/月。2018 年租赁费用为 233.28 万元。

公司向步步高投资集团租赁位于湘潭市韶山西路的金海大厦 1—2 层，为湘潭步步高金海店卖场经营用。该租赁物业建筑面积 8,534.94 ㎡，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。租金 15.12 万元/月、房屋维修费及物业管理费 4.32 万元/月。2018 年租赁费用为 233.28 万元。

公司租赁步步高投资集团位于湘潭市建设北路 2 号康星大厦 1—2 层，为门店雨湖店卖场经营之用。该租赁物业建筑面积 5,412.65 ㎡，租赁期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 3 月 31 日止，租金 179.39 万元/年、房屋维修费及物业管理费 90.29 万元/年。2018 年租赁费用为 269.68 万元。

公司租赁步步高投资集团位于湘潭市建设南路 1—8 层，用于开设步步高广场(湘潭)二期项目。该租赁物业建筑面积约 61,449 ㎡，租赁期限自 2015 年 11 月 1 日起至 2025 年 10 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 45 元/月/ 平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 55 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步步高集团支付前 3 年的租赁总费用。2018 年租赁费用为 3,441.14 万元。

公司租赁吉首市新天地房地产开发有限公司所有的位于湖南省吉首市武陵东路的步步

高置业·新天地(吉首)项目负 1—6 夹层(部分物业)，该租赁物业为精装修房，面积约 54,167.29 ㎡，租赁期限自 2014 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。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吉首新天地公司支付前 3 年的租赁总费用。2018 年租赁费用为 2,925.03 万元。

公司租赁重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司所有的位于重庆市合川区合阳办合阳大道 2 号负 1—6 层物业，该租赁物业为精装修房，面积约 64,586.46 ㎡，租赁期限自 2015 年 3 月 20 日起至 2025 年 3 月 19 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 40 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 42 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，公司在 2015 年 2 月已向步步高宝川置业预付租赁费 9,300.45 万元。2018 年租赁费用为 3,216.41 万元。

公司租赁郴州步步高投资有限责任公司所有的位于郴州市国庆北路与北湖路之间负 1—8 层物业，计租面积 64,413 ㎡，租赁期限自 2016 年 2 月 1 日起至 2026 年 1 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 45 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 55 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郴州步步高投资有限责任公司支付前 3 年的租赁总费用。2018 年租赁费用为 3,478.30 万元。

公司租赁步步高置业有限责任公司（以下简称步步高置业）持有的位于湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街迷你秀场物业，计租面积约 6,519.80 ㎡，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 31 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 37.82 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，租金按季度支付。2018 年 6 月 25 日。公司与步步高置业签署《补充协议》，从 2018 年 7 月 1 日起，将该物业的租赁面积调整为 5,758.8 ㎡。2018 年租赁费用为 228.38 万元。

公司租赁步步高置业持有的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的部分物业，计租面积约 15,090 ㎡，租赁期限自 2016 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 34 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 41.48 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，租金按季度支付。2018 年租赁费用为 615.67 万元。

公司租赁步步高置业持有的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处步步高新天地写字楼 8-13 层以及第 4 层的半层，用于公司办公用途，计租面积约 12,520 ㎡，租赁期限自 2018 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 58 元/

月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 61 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，租金按年度支付。2018 年租赁费用为 871.39 万元。

公司租赁步步高置业持有的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业，计租面积 71,543.76 ㎡(最终以不动产登记面积为准,不含车库面积)，用于公司梅溪湖商业街项目之经营，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止。依据公平、合理的定价政策，参照市场价格经双方协商确定：自计租起始日开始至 2018 年 12 月 31 日租赁费用为 20 元/月/平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日租赁费用为 25 元/月/平方米，2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租赁费用为 30 元/月/平方米,2021 年 1 月 1 至 2021 年 12 月 31 日租赁费用为 35 元/月/平方米，2022 年 1 月 1 至 2024 年 12 月 31 日租赁费用为 37.30 元/月/平方米，2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日租赁费用为 39.60 元/月/平方米，2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁费用为 42.10 元/月/平方米。车位租赁:自计租起始日开始至 2022 年 12 月 31 日租赁费用为 20 万元/年,2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁费用为 40 万元/年。合同生效 5 日内，支付至 2018 年 12 月 31 日的全部租赁费用，2019 年 1 月 1 日起，按季支付，每季度开始后 7 个工作日付清。2018 年租赁费用为 868.53 万元。

公司租赁湖南步步高中煌商业管理有限公司其位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业，计租面积 13,265.24 ㎡（最终以不动产登记面积为准），用于公司梅溪湖商业街项目之经营。租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。自计租起始日开始至 2018 年 12 月 31 日租赁费用为 20 元/月/平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日租赁费用为 25 元/月/平方米，2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租赁费用为 30 元/月/平方米，2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日租赁费用为 35 元/月/平方米，2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日租赁费用为 37.30 元/月/平方米，2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日租赁费用为 39.60 元/月/平方米，2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁费用为 42.10 元/月/平方米。合同生效 5 日内，支付至 2018 年 12 月 31 日的全部租赁费用，2019 年 1 月 1 日起，按季支付，每季度开始后 7 个工作日付清。2018 年租赁费用为 159.18 万元。

3. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经 履行完毕
步步高投资集团	人民币 15,000 万元	2018 年 6 月 6 日	2019 年 10 月 18 日	否
步步高投资集团	人民币 3,000 万元	2018 年 7 月 26 日	2019 年 7 月 25 日	否
步步高投资集团	人民币 25,000 万元	2018 年 9 月 12 日	2019 年 9 月 16 日	否
步步高投资集团	人民币 3,000 万元	2018 年 9 月 30 日	2019 年 9 月 27 日	否
步步高投资集团	人民币 10,000 万元	2018 年 10 月 25 日	2019 年 10 月 12 日	否
步步高投资集团	人民币 37,400 万元	2017 年 8 月 24 日	2020 年 3 月 28 日	否
步步高投资集团	人民币 50,000 万元	2018 年 11 月 15 日	2023 年 11 月 7 日	否
合计	人民币 143,400 万元			

4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额(万元)	起始日	到期日	说明
步步高投资集团	10,000.00	2017 年 12 月 28 日	2018 年 3 月 27 日	借款利率以同期银行贷款利率为准,如遇中国人民银行基准贷款利率调整，从第二日起按中国人民银行调整后的利率执行。如公司提前还款，将按实际用款天数计算利息，本期列支资金占用费合计 5,366,691.66 元。
	2,000.00	2018 年 1 月 25 日	2018 年 3 月 27 日	
	2,000.00	2018 年 2 月 8 日	2018 年 3 月 27 日	
	10,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 7 月 26 日	
	1,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 8 月 6 日	
	1,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 8 月 14 日	
	2,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 8 月 22 日	
	1,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 8 月 28 日	
	9,000.00	2018 年 8 月 16 日	2018 年 8 月 28 日	
	5,000.00	2018 年 8 月 16 日	2018 年 8 月 29 日	
	1,000.00	2018 年 8 月 16 日	2018 年 10 月 16 日	
	10,000.00	2018 年 8 月 28 日	2018 年 10 月 16 日	
	4,700.00	2018 年 9 月 19 日	2018 年 10 月 19 日	
	15,000.00	2018 年 9 月 21 日	2018 年 10 月 16 日	
	7,300.00	2018 年 9 月 27 日	2018 年 10 月 16 日	
	2,580.00	2018 年 9 月 27 日	2018 年 10 月 29 日	
	5,420.00	2018 年 9 月 28 日	2018 年 10 月 29 日	

	5,500.00	2018 年 9 月 28 日	2018 年 11 月 1 日	
	2,080.00	2018 年 9 月 28 日	2018 年 12 月 25 日	
	14,000.00	2018 年 12 月 20 日	2018 年 12 月 25 日	
	1,920.00	2018 年 12 月 20 日	2018 年 12 月 25 日	
	1,000.00	2018 年 12 月 20 日	2018 年 12 月 26 日	
	19,080.00	2018 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 20 日	
合 计	132,580.00			

5. 关联方资产转让

2017 年 12 月，公司与赣州丰达置业有限公司（以下简称丰达置业）签订《资产购买协议》，购买其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 ㎡（具体面积以实际测量面积为准），用于开设步步高赣州购物中心项目。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的赣州丰达置业有限公司部分资产价值资产评估报告》(开元评估字〔2017〕1-134 号)，截至 2017 年 10 月 31 日，丰达置业持有的拟出售资产的账面净值为 67,019.22 万元，市场价值评估值为 74,877.58 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 7.35 亿元。《资产购买协议》约定，合同签订后五日内支付 2 亿、项目裙楼部分施工完工及项目预售证办理完毕后七日内支付 2 亿元、在项目裙楼部分及地下停车场交付给受让方使用和管理之日起 30 日内支付 2 亿元、产权变更后支付尾款 1.35 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已累计支付该项资产购买款 6 亿元。

2018 年 6 月，公司与步步高置业签订《商品房买卖合同》，购买其所有的位于郴州市国庆北路步步高置业新天地项目待售商铺 97 套（负一层至四层），共计建筑面积约 11,811.12 ㎡（具体面积以实际测量面积为准）。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的步步高置业有限责任公司部分资产市场价值资产评估报告》开元评估字〔2018〕333 号评估报告，截至 2018 年 5 月 31 日，步步高置业持有的拟出售资产的账面净值为 23,342.32 万元，市场价值评估值为 24,723.51 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 2.45 亿元。根据合同条款约定，房屋所有权转移后支付全部价款。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已支付该项资产购买的全部款项。

2018 年 7 月，公司与步步高投资集团签订《股权转让协议》，购买其全资子公司郴州步

步高投资有限责任公司全部股权权益。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的郴州步步高投资有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》(开元评估字 〔2018〕334 号)，截至 2018 年 5 月 31 日，郴州步步高投资的账面资产总额为 41,380.17 万元，所有者权益账面价值为 39,031.12 万元，全部股权市场价值评估值为 69,680.82 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 6.90 亿元。《股权转让协议》约定，协议签订之日起 3 日内，支付第一笔转让款 2.07 亿；受让方股东大会召开后 3 日内支付第二笔转让款 1.38 亿；转让方完成解压后 3 日内支付第三笔转让款 2.07 亿元；转让方完成工商变更后 3 日支付剩余 1.38 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已根据合同约定累计支付股权转让款项 3.45 亿元，因尚未办妥交割手续，因此未将郴州步步高投资有限责任公司纳入合并范围。

2018 年 10 月，公司与步步高置业签订《股权转让协议》，购买其全资子公司步步高西南置业有限公司全部股东权益。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的步步高西南置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(开元评估字〔2018〕545 号)，截至 2018 年 8 月 31 日，步步高西南置业的账面资产总额为 107,570.48 万元，所有者权益账面价值为 90,332.65 万元，全部股权市场价值评估值为 115,523.97 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 11.36 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已支付该项股权购买的全部价款并完成股权交割。

6. 关联方共同对外投资

2018 年 8 月，经公第五届董事会十三次会议、2018 年第三次临时股东大会审议通过，公司拟使用自有资金约 15 亿元与步步高投资集团在长沙市雨花区红星商圈合作投资、开发、建设和运营“步步高长沙红星项目”(暂定名称)，其中公司负责开发和运营该项目项目商业部分，步步高投资集团开发和运营该项目住宅部分。2018 年 8 月，公司、步步高投资集团与长沙市国土资源局签订合同编号为 201800051 号的《国有建设用地使用权出让合同》，宗地总面积为 141,753.13 平方米，其中出让宗地面积为 67,516.73 平方米，划拨地面积为 12,745.92 平方米（中小学用地），土地总价款 19.58 亿元。按照容积率计算公司应支付的土地出让金为 833,716,400.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，公司已累计支付土地出让金和相关税费 417,596,026.24 元。

四、2019 年预计发生的关联交易

1. 出售商品和提供或接受劳务服务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联定价原则	预计 2019 年金额
步步高置业有限责任公司	广告代理、策划执行	遵循市场原则	不超过 500 万元
步步高置业有限责任公司	出售商业预付卡	遵循市场原则	不超过 200 万元
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	出售商品	遵循市场原则	不超过 500 万元
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	住宿、餐饮、会务	遵循市场原则	不超过 300 万元
湖南步步高物业管理有限公司	物业管理	遵循市场原则	1017.7080 万元
湖南汇米巴商业管理有限公司	办公信息系统服务	遵循市场原则	5 万元
湖南汇米巴商业管理有限公司	仓储运输服务	遵循市场原则	不超过 3000 万元
湖南汇米巴商业管理有限公司	商品采购	遵循市场原则	不超过 4500 万元
步步高置业有限责任公司	商场代建、装修改造服务	遵循市场原则	不超过 2000 万元
湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司	会员促销活动服务	遵循市场原则	不超过 300 万元
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	促销活动服务	遵循市场原则	不超过 300 万元
上海京东到家元信信息技术有限公司	服务费	遵循市场原则	不超过 500 万元
合计			不超过 13,122.7080 万元

公司全资子公司湖南如一文化传播有限责任公司为公司控股股东步步高投资集团股份有限公司及其子公司步步高置业有限责任公司提供广告代理、会务服务等服务， 预计 2019 年的金额不超过人民币 500 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

公司拟向步步高置业有限责任公司出售商业预付卡，预计 2019 年的金额不超过人民币 200 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

公司拟向步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司出售商品，预计 2019 年的金额不超过人民币 500 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司为公司提供住宿、餐饮、会务服务，预计 2019 年发生的服务费用不超过 300 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

公司委托湖南步步高物业管理有限公司为公司租赁的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三

路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业的提供物业管理服务，共计建筑面积 84,809 平方米(最终以不动产登记面积为准)。服务期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。依据公平、合理的定价政策，参照市场价格经双方协商确定：服务费用为人民币 10 元/月/平方米。支付方式为合同生效日 5 日内，支付 2018 年 7 月 1 日-2018 年 12 月 31 日的物业管理费费。自 2019 年 1 月 1 日起，按季支付，每季度开始后 7 个工作日付清。2019 年预计发生的服务费用约为 1017.7080 万元。

公司为湖南汇米巴商业管理有限公司提供办公信息系统服务，预计 2019 年金额为 5 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

公司为湖南汇米巴商业管理有限公司提供仓储运输服务，预计 2019 年金额为不超过 3000 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

湖南汇米巴商业管理有限公司向公司采购商品，预计 2019 年金额为不超过 4500 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

步步高置业有限责任公司为公司提供商场代建、装修改造服务，预计 2019 年服务费金额不超过 2,000 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司为公司提供会员促销活动服务，预计 2019 年服务费金额不超过 300 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

公司为长沙梅溪新能源汽车交易展示中心提供促销活动服务，预计 2019 年服务费金额不超过 300 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

上海京东到家元信信息技术有限公司为本公司门店提供京东到家服务，按照营业额的 3%支付服务费。预计 2019 年服务费金额不超过 500 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

2. 关联租赁情况

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	2019 年预计
广西禾唛餐饮有限公司	场地租赁	不超过 400 万元
湖南汇米巴商业管理有限公司	场地租赁	111 万元
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	场地租赁	28.8 万元
合计		不超过 539.80 万元

2）公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2019 年预计金额
步步高投资集团股份有限公司	本公司	湘潭市金海大厦负 1 层及 1-6 层	536.64 万元
步步高投资集团股份有限公司	本公司	湘潭市康星大厦建设北路 2 号 1-2 层	270.29 万元
步步高投资集团股份有限公司	本公司	湘潭市建设南路 1-8 层	4,055.63 万元
郴州步步高投资有限责任公司	本公司	郴州市国庆北路与北湖路之间负 1-8 层	3,478.30 万元
步步高置业有限责任公司	本公司	湘潭市雨湖区莲城大道68号九华大街迷你秀场	261.36 万元
步步高置业有限责任公司	本公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处	705.97 万元
步步高置业有限责任公司	本公司	长沙市步步高新天地写字楼	871.39 万元
步步高置业有限责任公司	本公司	长沙梅溪湖商业街部分物业	2,146.31 万元
湖南步步高中煌商业管理有限公司	本公司	长沙梅溪湖商业街部分物业	397.96 万元
郴州步步高中煌商业管理有限公司	本公司	郴州市国庆北路与北湖路之间商业街部分物业	417.86 万元
合计			13,141.71 万元

公司租赁其所有的位于湘潭市韶山西路的金海大厦负一楼、地面 1-6 层的物业，建筑面积为 21,043.21 平方米，该物业的租赁用于公司大卖场经营和培训办公之用途。租赁期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。租金为 34.78 万元/月、房屋维修费及物业管理费为 9.94 万元/月； 2019 年发生的金额为 536.64 万元。

公司租赁步步高集团位于湘潭市建设北路 2 号康星大厦 1—2 层，为公司新开门店雨湖店卖场经营之用。该租赁物业建筑面积 5,412.65 ㎡，租赁期限自 2014 年 4 月 1 日起至 2017 年 3 月 31 日止。租金 163.08 万元/年、房屋维修费及物业管理费 82.08 万元/年；2017 年度续租，租赁期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 3 月 31 日止，租金 179.39 万元/年、房屋维修费及物业管理费 90.29 万元/年。2019 年发生的金额为 270.29 万元。

公司租赁步步高集团位于湘潭市建设南路 1—8 层，用于开设步步高广场(湘潭)二期项目。该租赁物业建筑面积约 61,449 ㎡，租赁期限自 2015 年 11 月 1 日起至 2025 年 10 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 45 元/月/ 平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 55 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步步高集团支付前 3 年的租赁总费用。2019 年发生的金额为 4,055.63 万元。

公司租赁郴州步步高投资有限责任公司所有的位于郴州市国庆北路与北湖路之间负 1—8 层物业，计租面积 64,413 ㎡，租赁期限自 2016 年 2 月 1 日起至 2026 年 1 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 45 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 55 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郴州步步高投资有限责任公司支付前 3 年的租赁总费用。2019 年发生的金额为 3,478.30 万元。

公司租赁步步高置业有限责任公司持有的位于湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街迷你秀场物业，计租面积约 6,519.80 ㎡，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 31 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 37.82 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，租金按季度支付。2018 年 6 月 25 日。公司与步步高置业签署《补充协议》，从 2018 年 7 月 1 日起，将该物业的租赁面积调整为 5,758.8 ㎡。2019 年发生的金额为 261.36 万元。

公司租赁步步高置业有限责任公司持有的位于长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的部分物业，计租面积约 15,090 ㎡，租赁期限自 2016 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 34 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 41.48 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，租金按季度支付。2019 年发生的金额为 705.97 万元。

公司向步步高置业有限责任公司租赁其所有的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处长沙市步步高新天地写字楼 6.5 层，共计建筑面积约 12,520 ㎡，用于公司办公之用途。租赁期限为 2018 年 1 月 1 日起至 2028 年 1 月 1 日止。依据公平、合理的定价政策，参照市场价格经双方协商确定：第 1—3 年租赁费用为人民币 58 元/月/平方米、第 4—6 个租赁年度开始租赁费用为人民币 61 元/月/平方米，从第 7 个租赁年度开始，每 3 年费用递增 5%。2019 年发生的金额为 871.39 万元。

公司向步步高置业有限责任公司租赁其所有的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业，共计建筑面积 71,543.76 平方米(最终以不动产登记面积为准,不含车库面积)，用于公司梅溪湖商业街项目之经营。租赁期限为 2018 年 7 月

1 日起至 2028 年 6 月 30 日止。依据公平、合理的定价政策，参照市场价格经双方协商确定：自计租起始日开始至 2018 年 12 月 31 日租赁费用为 20 元/月/平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日租赁费用为 25 元/月/平方米，2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租赁费用为 30 元/月/平方米,2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日租赁费用为 35 元/月/平方米，2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日租赁费用为 37.30 元/月/平方米，2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日租赁费用为 39.60 元/月/平方米，2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁费用为 42.10 元/月/平方米。车位租赁：自计租起始日开始至 2022 年 12 月 31 日租赁费用为 20 万元/年，2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁费用为 40 万元/年。

支付方式为合同生效日 5 日内，支付 2018 年 7 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日的全部租赁费用。自 2019 年 1 月 1 日起，自 2019 年 1 月 1 日起，按季支付，每季度开始后 7 个工作日付清。2019 年发生的金额为 2,146.31 万元。

公司向湖南步步高中煌商业管理有限公司租赁其受托经营的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业，共计建筑面积 13,265.24 平方米(最终以不动产登记面积为准)，用于公司梅溪湖商业街项目之经营。租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。依据公平、合理的定价政策，参照市场价格经双方协商确定：自计租起始日开始至 2018 年 12 月 31 日租赁费用为 20 元/月/平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日租赁费用为 25 元/月/平方米，2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租赁费用为 30 元/月/平方米,2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日租赁费用为 35 元/月/平方米，2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日租赁费用为 37.30 元/月/平方米，2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日租赁费用为 39.60 元/月/平方米，2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁费用为 42.10 元/月/平方米。支付方式为合同生效日 5 日内，支付 2018 年 7 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日的全部租赁费用。自 2019 年 1 月 1 日起，自 2019 年 1 月 1 日起，按季支付，每季度开始后 7 个工作日付清。2019 年发生的金额为 397.96 万元。

公司拟向郴州步步高中煌商业管理有限公司租赁其受托经营的位于郴州市国庆北路与北湖路之间商业街部分物业，共计建筑面积 13,265.24 平方米(最终以不动产登记面积为准)，用于公司梅溪湖商业街项目之经营。租赁期限为 2019 年 4 月 1 日-2020 年 11 月 30 日，2019 年租赁费用为 35 元/月/平米。2020 年租赁费用为 38 元/月/平米，2019 年发生的金额为 417.86 万元。

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	说明
步步高投资集团	预计 2019 年借款余额不超过 20 亿元	借款利率以同期银行贷款利率为准,如遇中国人民银行基准贷款利率调整，从第二日起按中国人民银行调整后的利率执行。如公司提前还款，将按实际用款天数计算利息。

公司拟向公司控股股东步步高投资集团股份有限公司综合借款余额不超过人民币贰拾亿元，借款期限为壹年，借款可分次发放，在上述额度里可循环使用。借款利率以同期银行贷款利率为准， 如遇中国人民银行贷款基准利率调整，从第二日起按中国人民银行调整后的利率执行。如公司提前还款，将按实际用款天数计算利息。该笔资金将用于补充公司的流动资金。

4. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方（具体以实际情况为准）。

5. 关联方资产转让

转让方名称	受让方名称	交易明细	购买价格	尚需支付
赣州丰达置业有限公司	本公司	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	7.35 亿元	1.35 亿元
步步高集团	本公司	郴州步步高投资有限公司全部股东权益	6.90 亿元	3.45 亿元
合计			14.25 亿元	4.80 亿元

2017 年 12 月，公司与赣州丰达置业有限公司（以下简称丰达置业）签订《资产购买协议》，购买其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 ㎡（具体面积以实际测量面积为准），用于开设步步高赣州购物中心项目，购买价格为 7.35 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，已支付 6 亿元，预计 2019 年需支付 1.35 亿元。

2018 年 6 月 22 日，公司召开第五届董事会第十二次会议审议通过《关于向关联方购买

资产的议案》，公司拟以自筹资金 6.90 亿元向步步高投资集团股份有限公司购买其所有的郴州步步高投资有限公司全部股东权益。截至 2018 年 12 月 31 日，已支付 3.45 亿元，预计 2019 年需支付 3.45 亿元

6. 关联方共同对外投资

2018 年 8 月，经公第五届董事会十三次会议、2018 年第三次临时股东大会审议通过，公司拟使用自有资金约 15 亿元与步步高投资集团在长沙市雨花区红星商圈合作投资、开发、建设和运营“步步高长沙红星项目”（暂定名称），其中公司负责开发和运营该项目项目商业部分，步步高投资集团开发和运营该项目住宅部分。2018 年 8 月，公司、步步高投资集团与长沙市国土资源局签订合同编号为 201800051 号的《国有建设用地使用权出让合同》，宗地总面积为 141,753.13 平方米，其中出让宗地面积为 67,516.73 平方米，划拨地面积为 12,745.92 平方米（中小学用地），土地总价款 19.58 亿元。按照容积率计算公司应支付的土地出让金为 833,716,400.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，公司已累计支付土地出让金和相关税费 417,596,026.24 元。2019 年，预计发生额不超过 10 亿元。

7. 其他

关联方	关联交易内容	关联定价原则	预计 2019 年金额
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	商务卡结算	遵循市场原则	不超过 100 万元
步步高置业有限责任公司、长沙步步高中煌商业管理有限公司、湖南梅溪欢乐城文化经营有限公司、湖南步步高物业管理有限公司长沙分公司、重庆步步高中煌商业管理有限公司	水电费代收付	遵循市场原则	不超过 1250 万元

公司的商务卡可在步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司结算，预计 2019 年发生的金额不超过 100 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

公司为湖南梅溪欢乐城文化经营有限公司代收付水电费，预计 2019 年不超过 200 万元。公司为湖南步步高物业管理有限公司长沙分公司代收付水电费，预计 2019 年不超过 100 万元。公司为长沙梅溪新能源汽车交易展示中心代收付水电费，预计 2019 年不超过 130 万元。公司为步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司代付水电费，预计 2019 年不超过

100 万元。公司为步步高物业公司郴州分公司代收付电费，预计 2019 年不超过 120 万。公司为步步高置业有限责任公司总部代收付水电费，预计 2019 年不超过 30 万元。重庆合川步步高商业有限责任公司为重庆步步高中煌商业管理有限公司代收付水电费，预计 2019 年 420 万元。步步高置业有限责任公司为公司九华店代收付电费，预计 2019 年不超过 150 万元。

五、关联交易目的和对公司的影响

上述关联交易价格公平合理，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，不存在损害中小股东利益的情形。同时，上述关联交易对公司的独立性没有影响，公司业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或被其控制。

六、独立董事意见

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，参照市场价格确定关联交易价格，不会损害公司和广大中小投资者的利益。在董事会表决过程中，关联董事回避了表决，表决程序合法有效。公司独立董事一致同意该关联交易事项，并同意将其提交公司股东大会审议。

七、监事会意见

公司与关联方发生的关联交易系为公司开展正常经营管理需要，交易价格依据公平、合理的定价政策，参照市场价格确定关联交易价格，不会损害公司和广大中小投资者的利益，不影响公司的独立性。

八、备查文件：

1、公司第五届董事会第二十一次会议决议；

2、公司第五届监事会第十三次会议决议；

3、独立董事对第五届董事会第二十一次会议相关事项的独立意见；

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇一九年四月二十日