

步步高商业连锁股份有限公司

关于公司2017年度关联交易及预计2018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

2017 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。其中购销商品、提供和接受劳务的关联交易发生的金额为 469.76 万元、关联租赁发生的金额为 1.5658 亿元、关联担保（本公司及子公司作为被担保方）发生的金额 11.55 亿元、关联方资金拆借发生的金额为 19.37 亿元、关联方资产转让 2 亿元。

2018 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。购销商品、提供和接受劳务的关联交易预计发生的金额为不超过 1,708.85 万元（具体以实际发生额为准）、关联租赁预计发生的金额为不超过 1.4456 亿元（具体以实际发生额为准）、关联方资金拆借预计发生的金额为不超过人民币 20 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）、关联方资产转让 5.35 亿元（具体以实际发生额为准）。如 2018 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 2017 年度关联交易及预计 2018 年度关联交易已经公司第五届董事会第九次会议审议通过，关联董事王填先生、刘亚萍女士、杨芳女士、师茜女士已回避表决。

该事项尚需 2017 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2017年12月31日,步步高集团的总资产为2,616,135.86万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为243,783.75万元,2017年度主营业务收入1,651,511.58万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为6,100.45万元(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2018年4月15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2017年12月31日,步步高置业的总资产为651,562.65万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为8,376.64万元,2017年度主营业务收入63,672.95万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为1,670.84万元。(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 2018 年 4 月 15 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 2017 年 12 月 31 日，步步高宝川置业的总资产为 68,693.79 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 67,709.60 万元，2017 年度主营业务收入为 15,051.25 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 -6,113.37 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 2018 年 4 月 15 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%。步步高宝川置业不再是公司的关联方。

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 2017 年 12 月 31 日，吉首新天地公司的总资产为 22,611.45 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 22,413.46 万元，2017 年度主营业务收入为 2,493.62 万元，净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 260.12 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 2018 年 4 月 15 日，持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。吉首新天地公司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%。吉首新天地不再是公司的关联方。

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 2017 年 12 月 31 日，郴州步步高的总资产为 36,025.53 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 380.60 万元，2017 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 -124.60 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 2018 年 4 月 15 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

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2017年12月31日,丰达置业总资产为928,692,334.87元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为4,592,122.03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-327,346.63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2018年4月15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、泸州步步高驿通置业有限公司(以下简称“泸州步步高”)

成立时间:2014年5月16日

注册资本:3,000万元

法定代表人:周梁

注册地:泸州市龙马潭区龙南路83号附2号

经营范围:房地产开发经营,资产管理,物业管理,房地产中介服务。(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2017年12月31日,泸州步步高总资产为92,123.91万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为2,618.94万元,2017年度主营业务收入897.80万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为149.38万元(以上财务数据未审计)。

与公司的关联关系:步步高集团为公司控股股东,截至2018年4月15日,

持有本公司 302,241,133 股股份，占本公司股份总数的 34.99%。步步高西南置业有限责任公司（以下简称“步步高西南置业”）持有泸州步步高 99%股权，步步高西南置业为步步高置业全资子公司，步步高置业为步步高集团的全资子公司。

履约能力分析：泸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。

8、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 2017 年 12 月 31 日，如一文化的总资产为 758.33 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-31.38 万元，2017 年度主营业务收入 79.94 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 -314.32 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。

9、广西禾唛餐饮有限公司

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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2017 年 12 月 31 日，禾唛餐饮的总资产为 13,751 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 5,340 万元，2017 年度主营业务收入为 32,064 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 2,305 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 2018 年 4 月 15 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。

10、湖南步步高中煌商业管理有限公司

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 2017 年 12 月 31 日，步步高中煌的总资产为 2,146.63 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-2853.13 万元，2017 年度主营业务收入 859.14 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-2,392.49 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 2018 年 4 月 15 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。

11、湖南步步高物业管理有限公司

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2017年12月31日, 湖南步步高物业管理有限公司总资产为2,302.50万元, 净资产(归属于母公司所有者的权益)为-914.51万元, 2017年度主营业务收入919.04万元, 净利润(归属于母公司所有者的净利润)为-239.43万元(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2018年4月15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。

三、2017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	上年同期数
步步高置业有限责任公司	向其提供广告代理、策划执行	51.59万元	1,524.71万元
步步高置业有限责任公司	客房用品等商品	418.17万元	0

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	本期确认的 租赁收入(元)	上年同期确认的 租赁收入(元)
广西禾唛餐饮有限公司	场地租赁	2,887,698.38	1,864,262.20

2) 公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费(元)	上年同期确认的 租赁费(元)
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3-6层	2,332,800.00	2,332,800.00
步步高投资集团股份有限公司	湘潭步步高连锁超市有限责任公司	湘潭市金海大厦1-2层	2,332,800.00	2,332,800.00
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	2,635,500.00	2,451,600.00
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	33,182,500.00	33,182,500.00
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	23,400,300.00
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	31,001,500.00	31,001,500.00
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	31,884,400.00
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	2,425,400.00	2,425,400.00
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	4,104,500.00
泸州步步高驿通置业有限公司	本公司	蜀沪大道与龙南路交汇处负1-7层	9,590,960.00	-
小 计			153,691,536.60	133,115,800.00

(2) 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 m²，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。2017年租赁费用为233.28万元。

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)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 m²，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。2017 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 m²，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。2017 年租赁费用为 263.55 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 m²，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。2017 年租赁费用为 3,318.25 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 m²，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。2017 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 m²，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。2017 年租赁费用为 3,100.15 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 m²，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。2017 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 m²，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。2017 年租赁费用为 242.54 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 m²，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。2017 年租赁费用为 615.67 万元。

公司租赁泸州步步高驿通置业有限公司位于四川省泸州市蜀沪大道与龙南路交汇处的泸州步步高新天地购物中心负一层以及地上一至七层和项目商业街。该租赁面积 99,385 m²，租赁期限自 2017 年 10 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。2017 年 10 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日租赁费用为人民币 32 元/月/平方米；2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租赁费用为人民币 40 元/月/平方米；2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日租赁费用为人民币 43 元/月/平方米；2024 年 1 月 1 日起开始每 3 年租赁费用递增 5%；停车场租金 20 万/年，公司在物业交付后五个工作日一次性向泸州步步高驿通置业有限公司支付前 3 年的租赁总费用。2017 年租赁费用为 959.10 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 3,000 万元	2017 年 6 月 2 日	2018 年 5 月 31 日	否
步步高投资集团	人民币 7,000 万元	2017 年 8 月 16 日	2018 年 7 月 12 日	否
步步高投资集团	人民币 10,000 万元	2017 年 4 月 26 日	2018 年 4 月 25 日	否
步步高投资集团	人民币 23,000 万元	2017 年 9 月 29 日	2018 年 9 月 29 日	否
步步高投资集团	人民币 5,000 万元	2017 年 5 月 18 日	2018 年 5 月 16 日	否
步步高投资集团	人民币 20,000 万元	2017 年 2 月 28 日	2018 年 7 月 18 日	否
步步高投资集团	人民币 47,500 万元	2016 年 4 月 22 日	2020 年 1 月 12 日	否
合计	人民币 115,500 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
拆入				
步步高投资集团	20,000.00	2016年6月24日	2016年10月17日提前归还3000万、2016年10月28日提前归还1000万、2017年1月13日提前归还5000万、2017年1月18日提前归还1.1亿	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7,153,319.34元。
	10,000.00	2016年8月29日	2017年1月18日提前归还1亿	
	10,000.00	2016年8月30日	2017年1月18日提前归还1亿	
	5,000.00	2016年9月7日	2017年1月18日提前归还4000万,2017年3月3日提前归还1000万	
	10,000.00	2016年9月8日	2017年3月3日提前还款	
	20,000.00	2016年11月1日	2017年3月3日提前归还9000万、2017年3月7日提前归还1.1亿	
	40,000.00	2017年1月16日	2017年3月7日提前归还9000万、2017年3月21日提前归还1.5亿、2017年4月18日提前归还1亿、2017年5月12日提前归还6000万	
	15,000.00	2017年8月4日	2017年8月10日提前还款	
	49,790.00	2017年11月2日	2017年11月6日提前归还1.5亿,2017年11月7日提前归还2亿、2017年11月8日提前归还1亿、2017年11月9日提前归还4790万	
	4,000.00	2017年11月20日	2017年11月22日提前归还	
10,000.00	2017年12月28日	2018年12月28日		
合计	193,790.00			

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 m²(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开元评估字(2017)1-134号评估报告,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。根据合同条款约定,合同签订5日内,公司向

出让方支付诚意金 2 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，公司已累计支付该项资产购买诚意金 2 亿元。

四、2018 年预计发生的关联交易

1. 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联定价原则	预计 2018 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
湖南步步高物业管理有限公司	物业管理	遵循市场原则	508.85 万元

公司拟向步步高置业有限责任公司出售商业预付卡，预计 2018 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 2018 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长沙福朋酒店管理分公司出售商品，预计 2018 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。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。2018 年预计发生的服务费用约为 508.85 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 年预计
广西禾唛餐饮有限公司	场地租赁	350 万元

2) 公司承租情况

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 3-6 层	233.28 万元
步步高投资集团股份有限公司	湘潭步步高连锁超市有限责任公司	湘潭市金海大厦 1-2 层	233.28 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	269.68 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	3,318.25 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	242.54 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	615.67 万元
泸州步步高驿通置业有限公司	本公司	蜀沪大道与龙南路交汇处负 1-7 层	3,816.38 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	868.53 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	159.18 万元
合计			14,106.48 万元

(2) 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 m²，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 年预计租赁费用为 233.28 万元。

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)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 m², 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 年预计租赁费用为 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 m², 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。2018 年预计租赁费用为 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 m², 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 年预计租赁费用为 3,318.25 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 644,13 m², 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 年预计租赁费用为 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 m², 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 年预计租赁费用为 242.54 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 m², 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 年预计租赁费用为 615.67 万元。

公司租赁泸州步步高驿通置业有限公司位于四川省泸州市蜀沪大道与龙南路交汇处的泸州步步高新天地购物中心负一层以及地上一至七层和项目商业街。该租赁面积 99,385 m², 租赁期限自 2017 年 10 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。2017 年 10 月 1 日至 2018 年 12

月 31 日租赁费用为人民币 32 元/月/平方米；2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租赁费用为人民币 40 元/月/平方米；2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日租赁费用为人民币 43 元/月/平方米；2024 年 1 月 1 日起开始每 3 年租赁费用递增 5%。2018 年预计租赁费用为 3,816.38 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 m²，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%。2018 年预计租赁费用为 871.39 万元。

公司拟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。2018 年预计租赁费用约为 868.53 万元。

公司拟向湖南步步高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。2018 年预计租赁费用约为 159.18 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 2018 年不超过 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额度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

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 m²（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。

尚需支付 5.35 亿元。

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、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：公司日常关联交易系因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。

九、备查文件：

- 1、公司第五届董事会第九次会议决议；
- 2、公司第五届监事会第六次会议决议；
- 3、独立董事对第五届董事会第九次会议相关事项的独立意见；
- 4、保荐机构核查意见。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司

董事会

二〇一八年四月二十三日