

股票简称：步步高

股票代码：002251

公告编号：2018-058

## 步步高商业连锁股份有限公司

### 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

步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“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（以下简称“步步高集团”）购买其所有的郴州步步高投资有限公司（以下简称“郴州步步高投资”）全部股东权益（以下简称“标的资产一”），郴州步步高投资的主要实物资产为投资性房地产，合计面积 107,422.45 平方米，以购买价格 6.90 亿元计算，单价为 6423.24 元/平方米；公司拟以自筹资金 2.45 亿元向步步高置业有限责任公司（以下简称“步步高置业”）购买其所有的位于郴州市国庆北路的“步步高置业·新天地”项目的待售商铺，共计 97 套，总实测面积为 11,811.12 平方米（以下简称“标的资产二”）。

步步高集团、步步高置业均为公司关联方，以上交易构成关联交易。

2018 年 6 月 22 日，公司董事会以现场表决的方式召开第五届董事会第十二次会议，会议以 6 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于向关联方购买资产的议案》，关联董事王填先生、杨芳女士、师茜女士回避了表决。公司独立董事对该关联交易进行了事前认可并发表了独立意见，同意将该事项提交公司第五届董事会第十二次会议审议。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过相关部门批准。该事项尚需获得股东大会的批准，与本项交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

#### 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

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:湘潭市岳塘区芙蓉大道 168 号

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 2,626,615.47 万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为 242,082.01 万元,2017 年度主营业务收入 1,647,413.22 万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 1,501.44 万元(以上财务数据已经审计)。

截至 2018 年 03 月 31 日,步步高集团的总资产为 2,631,781.72 万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为 240,471.20 万元,2018 年度第一季度主营业务收入 500,024.72 万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为-1,383.51 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 5 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

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步步高大道 19 号 1 号楼 1 层

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 699,227.37 万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为 10,776.49 万元,2017 年度主营业务收入 62,792.35 万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 1,540.07 万元(以

上财务数据已经审计)。

截至 2018 年 03 月 31 日,步步高置业的总资产为 645,571.02 万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为 2,460.36 万元,2018 年第一季度主营业务收入 10,527.11 万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为-8,285.58 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 5 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。

### 三、关联交易标的基本情况

#### (一)“标的资产一”:郴州步步高投资的全部股东权益

##### 1、郴州步步高投资有限责任公司基本情况

企业名称:郴州步步高投资有限责任公司

统一社会信用代码:91431000597568474D

类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: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)

法定代表人:周梁

注册资金:500万人民币

成立日期:2012年05月21日

经营范围:房地产投资与经营管理。

##### 2、郴州步步高投资有限责任公司股东情况

2012 年 5 月 21 日,法人步步高集团独资设立郴州步步高投资,公司注册资本为人民币 500 万元。2018 年 5 月 25 日,经郴州步步高投资股东会决议,由于公司业务发展需要,步步高投资集团股份有限公司增加 39,000.00 万的资本性投入,该次资本性投入未新增注册资本,全部新增资本公积。

截至 2018 年 5 月 31 日,郴州步步高投资股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
------	-------	-------	------	------

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
步步高投资集团股份有限公司	500.00	500.00	100%	货币

### 3、近一年一期的资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2017/12/31	2018/5/31
总资产	36,025.03	41,380.17
总负债	35,644.93	2,349.05
所有者权益	380.10	39,031.12
项目	2017年	2018年1-5月
营业收入	3,312.67	1,380.28
净利润	-125.10	-348.98
审计报告类型	无保留意见	无保留意见

上述数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见审计报告。

### 4、交易标的资产概况

郴州步步高投资的主要实物资产为投资性房地产,坐落于郴州市国庆北路

“步步高置业·新天地”的商业服务用房房地产。具体情况见下表:

序号	不动产权证号	户号	结构	面积(m <sup>2</sup> )
1	湘<2018>北湖不动产权第0010990号	步步高置业·新天地-1203	钢混	5424.69
2	湘<2018>北湖不动产权第0010989号	步步高置业·新天地 1200	钢混	8448.16
3	湘<2018>北湖不动产权第0010991号	步步高置业·新天地 2200	钢混	7163.7
4	湘<2018>北湖不动产权第0010992号	步步高置业·新天地 3200	钢混	7751.93
5	湘<2018>北湖不动产权第0010993号	步步高置业·新天地 4200	钢混	8025.12
6	湘<2018>北湖不动产权第0010994号	步步高置业·新天地 5200	钢混	8662.71
7	湘<2018>北湖不动产权第0010995号	步步高置业·新天地 6200	钢混	8605.63
8	湘<2018>北湖不动产权第0010996号	步步高置业·新天地 7200	钢混	8335.2

9	湘<2018>北湖不动产权第 0010997号	步步高置业·新天地 8200	钢混	7027.81
10	无	步步高置业·新天地负一层至 负三层车位	钢混	847(个) <sup>注</sup>

注：此处披露的车位数量单位是个

郴州步步高投资所有的投资性房地产位于郴州市北湖区国庆北路10号。投资性房地产共计10项：地上1至8层及部分负一层已办理权证（合计建筑面积为69,444.95平方米），负一层至负三层配套847个车位（配套设施合计建筑面积为37,977.50平方米）。目前，已办理不动产权证的9项投资性房地产的证载权属人为郴州步步高投资；配套设施未办理权证。

### 5、评估情况

根据开元资产评估有限公司(以下简称“开元评估”)出具的开元评报字[2018]334号评估报告：截至评估基准日2018年5月31日，郴州步步高投资申报评估并经审计的资产总额账面价值为41,380.17万元、负债总额账面值为2,349.05万元、所有者权益账面值为39,031.12万元。

经评估，郴州步步高投资于评估基准日2018年5月31日的市场价值评估值为69,680.82万元，评估增值额为30,649.70万元，增值率为78.53%。

郴州步步高投资的主要实物资产为投资性房地产，合计面积107,422.45平方米，根据开元评估评估报告：“标的资产一”投资性房地产评估价值为6.99亿元，单价6507.08元/平方米。

### 6、其它

#### (1) 租赁情况

郴州步步高投资将位于郴州市国庆北路负一层及地面一至八层物业出租给公司，郴州步步高投资负责为公司在物业的前坪广场划定停车位、在负一层及负二层提供配套停车服务，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%。

#### (2) 关联资金占用情况及清理计划

截至评估基准日，步步高集团对郴州步步高投资的非经营性资金占用余额为2,129.27万元，步步高集团承诺在本次股权交割前偿还标的公司非经营性资金占用本金及全部利息。

除此以外，交易标的不存在其他关联方资金占用情形。

### (3) 抵押、对外担保情况及清理计划

2018年5月10日，郴州步步高投资与平安银行股份有限公司武汉分行签订合同编号为平银武物额抵字20180510字第001号《最高额抵押担保合同》，郴州步步高投资将不动产权证号为：湘(2018)北湖不动产权第0010989、0010990、0010991、0010992、0010993、0010994、0010995、0010996、0010997号房产(建筑面积合计69,444.95平方米)抵押给平安银行股份有限公司武汉分行，为步步高置业自2015年9月9日至2020年9月8日在该行办理的各类业务所形成的债务提供担保。

截至目前，郴州步步高投资已积极协调相关债权银行办理以上担保清理手续，并承诺在本次股权交割前将以上资产抵押及担保予以全部解除。除此以外，交易标的不存在其它抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。

## (二) “标的资产二”：步步高置业所有的位于郴州市国庆北路的“步步高置业·新天地”项目的待售商铺，共计97套。

### 1、交易标的的基本情况

步步高置业所有的位于郴州市国庆北路的“步步高置业·新天地”项目的待售商铺，共计97套，总实测面积为11,811.12平方米，账面值为23,342.32万元。目前均已办理不动产权证，房屋未设置抵押权。明细如下：

序号	不动产权证号	铺号	结构	面积(m <sup>2</sup> )
1	湘<2018>北湖不动产权第0013906号	-181	钢混	259.43
2	湘<2018>北湖不动产权第0013904号	-180	钢混	1,293.82
3	湘<2018>北湖不动产权第0013900号	-178	钢混	232.69
4	湘<2018>北湖不动产权第0013898号	-177	钢混	262.56
5	湘<2018>北湖不动产权第0013892号	-174	钢混	49.73
6	湘<2018>北湖不动产权第0013890号	-173	钢混	61.52
7	湘<2018>北湖不动产权第0013888号	-172	钢混	115.33
8	湘<2018>北湖不动产权第0013866号	-161	钢混	18.75
9	湘<2018>北湖不动产权第0013864号	-160	钢混	77.55
10	湘<2018>北湖不动产权第0013860号	-158	钢混	49.60
11	湘<2018>北湖不动产权第0013858号	-157	钢混	52.30

12	湘<2018>北湖不动产权第 0013856 号	-156	钢混	51.55
13	湘<2018>北湖不动产权第 0013852 号	-154	钢混	24.35
14	湘<2018>北湖不动产权第 0013838 号	-147	钢混	12.49
15	湘<2018>北湖不动产权第 0013832 号	-144	钢混	17.05
16	湘<2018>北湖不动产权第 0013814 号	-135	钢混	17.61
17	湘<2018>北湖不动产权第 0013812 号	-134	钢混	16.62
18	湘<2018>北湖不动产权第 0013810 号	-133	钢混	16.66
19	湘<2018>北湖不动产权第 0013808 号	-132	钢混	14.39
20	湘<2018>北湖不动产权第 0013786 号	-121	钢混	27.08
21	湘<2018>北湖不动产权第 0013784 号	-120	钢混	27.53
22	湘<2018>北湖不动产权第 0013782 号	-119	钢混	30.48
23	湘<2018>北湖不动产权第 0013768 号	-112	钢混	55.12
24	湘<2018>北湖不动产权第 0013766 号	-111	钢混	48.44
25	湘<2018>北湖不动产权第 0013764 号	-110	钢混	52.48
26	湘<2018>北湖不动产权第 0013762 号	-109	钢混	84.41
27	湘<2018>北湖不动产权第 0013760 号	-108	钢混	133.96
28	湘<2018>北湖不动产权第 0013757 号	-106	钢混	371.77
29	湘<2018>北湖不动产权第 0013755 号	-105	钢混	1,596.10
30	湘<2018>北湖不动产权第 0013753 号	-104	钢混	529.46
31	湘<2018>北湖不动产权第 0013751 号	-103	钢混	171.78
32	湘<2018>北湖不动产权第 0013749 号	-102	钢混	110.65
33	湘<2018>北湖不动产权第 0013747 号	-101	钢混	66.07
34	湘<2018>北湖不动产权第 0013746 号	101	钢混	104.97
35	湘<2018>北湖不动产权第 0013787 号	122	钢混	21.79
36	湘<2018>北湖不动产权第 0013795 号	126	钢混	21.63
37	湘<2018>北湖不动产权第 0013797 号	127	钢混	20.35
38	湘<2018>北湖不动产权第 0013835 号	146	钢混	12.47
39	湘<2018>北湖不动产权第 0013869 号	163	钢混	22.22
40	湘<2018>北湖不动产权第 0013871 号	164	钢混	26.24
41	湘<2018>北湖不动产权第 0013873 号	165	钢混	19.94

42	湘<2018>北湖不动产权第 0013875 号	166	钢混	33.59
43	湘<2018>北湖不动产权第 0013877 号	167	钢混	16.57
44	湘<2018>北湖不动产权第 0013879 号	168	钢混	14.86
45	湘<2018>北湖不动产权第 0013881 号	169	钢混	19.02
46	湘<2018>北湖不动产权第 0013911 号	186	钢混	34.09
47	湘<2018>北湖不动产权第 0013926 号	202	钢混	75.51
48	湘<2018>北湖不动产权第 0013932 号	208	钢混	42.87
49	湘<2018>北湖不动产权第 0013938 号	214	钢混	35.79
50	湘<2018>北湖不动产权第 0013939 号	215	钢混	32.71
51	湘<2018>北湖不动产权第 0013940 号	216	钢混	71.38
52	湘<2018>北湖不动产权第 0013943 号	219	钢混	59.13
53	湘<2018>北湖不动产权第 0013945 号	221	钢混	80.85
54	湘<2018>北湖不动产权第 0013946 号	222	钢混	139.09
55	湘<2018>北湖不动产权第 0013947 号	223	钢混	106.01
56	湘<2018>北湖不动产权第 0013948 号	224	钢混	153.23
57	湘<2018>北湖不动产权第 0013950 号	226	钢混	122.78
58	湘<2018>北湖不动产权第 0013951 号	227	钢混	153.40
59	湘<2018>北湖不动产权第 0013959 号	235	钢混	24.87
60	湘<2018>北湖不动产权第 0013960 号	236	钢混	27.34
61	湘<2018>北湖不动产权第 0013961 号	237	钢混	27.22
62	湘<2018>北湖不动产权第 0013966 号	242	钢混	85.28
63	湘<2018>北湖不动产权第 0013967 号	243	钢混	59.93
64	湘<2018>北湖不动产权第 0013971 号	247	钢混	69.34
65	湘<2018>北湖不动产权第 0013973 号	249	钢混	38.67
66	湘<2018>北湖不动产权第 0013974 号	250	钢混	59.88
67	湘<2018>北湖不动产权第 0013975 号	251	钢混	58.71
68	湘<2018>北湖不动产权第 0013976 号	252	钢混	76.61
69	湘<2018>北湖不动产权第 0013977 号	253	钢混	81.36

70	湘<2018>北湖不动产权第 0013978 号	254	钢混	130.66
71	湘<2018>北湖不动产权第 0013979 号	255	钢混	249.31
72	湘<2018>北湖不动产权第 0013980 号	256	钢混	333.52
73	湘<2018>北湖不动产权第 0013983 号	301	钢混	221.92
74	湘<2018>北湖不动产权第 0013986 号	304	钢混	116.77
75	湘<2018>北湖不动产权第 0013987 号	305	钢混	51.03
76	湘<2018>北湖不动产权第 0013988 号	306	钢混	123.51
77	湘<2018>北湖不动产权第 0013989 号	307	钢混	162.62
78	湘<2018>北湖不动产权第 0013990 号	308	钢混	29.95
79	湘<2018>北湖不动产权第 0014060 号	412	钢混	218.13
80	湘<2018>北湖不动产权第 0014135 号	487	钢混	23.51
81	湘<2018>北湖不动产权第 0014163 号	1104	钢混	130.06
82	湘<2018>北湖不动产权第 0014165 号	1105	钢混	142.59
83	湘<2018>北湖不动产权第 0014166 号	1106	钢混	36.26
84	湘<2018>北湖不动产权第 0014167 号	1107	钢混	23.60
85	湘<2018>北湖不动产权第 0014170 号	1110	钢混	44.21
86	湘<2018>北湖不动产权第 0014171 号	1111	钢混	44.53
87	湘<2018>北湖不动产权第 0014226 号	1167	钢混	37.50
88	湘<2018>北湖不动产权第 0014227 号	1168	钢混	26.26
89	湘<2018>北湖不动产权第 0014242 号	1183	钢混	121.95
90	湘<2018>北湖不动产权第 0014243 号	1184	钢混	185.16
91	湘<2018>北湖不动产权第 0014246 号	1187	钢混	1,004.58
92	湘<2018>北湖不动产权第 0014263 号	1210	钢混	76.17
93	湘<2018>北湖不动产权第 0014264 号	1211	钢混	66.96
94	湘<2018>北湖不动产权第 0014265 号	1212	钢混	98.50
95	湘<2018>北湖不动产权第 0014428 号	214-1	钢混	41.30
96	湘<2018>北湖不动产权第 0014432 号	228-2	钢混	20.84
97	湘<2018>北湖不动产权第 0014435 号	305-1	钢混	50.69

	合计			11,811.12
--	----	--	--	-----------

步步高置业与郴州步步高中煌商业管理有限公司（以下简称“郴州中煌”）签订委托协议，委托郴州中煌对外出租委估商铺。截至评估报告日，委估商铺出租的具体情况见下表：

序号	承租方	铺号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	合同开始日期	合同截止日期
1	澳新优选	-111、-112	103.56	2016.1.30	2019.1.29
2	曹记参行	-119、-120、-121	85.09	2016.1.30	2019.1.29
3	尊者	1110、1111	88.74	2016.1.30	2019.1.29
4	萌之屋	1184	185.16	2017.5.1	2020.4.30
5	鲜之醇	101	104.97	2017.6.1	2020.5.31
6	泰熙家	1104	130.06	2016.3.26	2019.3.25
7	泰（破壳）	1105	142.59	2017.5.1	2020.4.30
8	澜亭序、优田茶	12	66.96	2017.10.1	2020.9.30
9	小米智能家居生活体验馆		500.00	2018.7.1	2020.12.31
10	咪兔		75.51	2017.5.1	2020.4.30
11	HELONONO	215	32.71	2017.8.15	2020.8.14
12	HELONONO	216	71.38	2017.8.15	2020.8.14
13	欧若朵尔	221	80.85	2017.7.1	2020.6.30
14	恩曼琳	222、223-1	168.54	2017.6.10	2020.12.31
15	易通数码	223	76.56	2017.7.1	2020.6.30
16	EIEIM	242	85.28	2017.5.1	2020.4.30
17	爱客	252、250、251	195.20	2017.1.1	2020.12.31
18	爱客	249	38.67	2017.1.1	2020.12.31
19	良品铺子	253	81.36	2016.1.30	2019.1.29
20	罗森尼娜	254、255	379.97	2016.6.1	2021.5.31

26	芬芬改衣店	236	27.34	2018.1.1	2018.12.31
27	37度 LOVE	214-1、214	77.09	2017.10.1	2019.9.30
28	茜茜公主	224	153.23	2018.5.1	2020.12.31

计作价9.35亿元。

本次关联交易定价以评估结果为依据确定，资产定价公平、合理，定价依据与交易价格公允。符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定，不存在损害公司或股东利益的情形。

## **六、本公告披露前 24 个月步步高集团及其关联方、实际控制人与本公司之间的重大交易情况**

本公司已按中国证监会、深交所及其他相关法律的规定，对步步高集团及其关联方与本公司之间的重大关联交易履行相关审批程序，并履行了相关的信息披露，请参阅登载于指定信息披露媒体的有关年度报告及临时公告等信息披露文件。

## **七、关联交易目的和对公司的影响**

公司本次购买关联方资产有利于公司长远发展，提高公司规范运作水平；有利于减少日常关联交易，避免同业竞争，增强公司独立性；有利于提高公司资产质量，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。

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。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。

公司将持续关注该项目的进展情况，按照相关法律法规的规定及时履行信息披露义务。

## **八、独立董事事前认可和独立意见**

公司独立董事对该关联交易进行了事前审查，同意提交董事会审议。独立董事发表独立意见如下：

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，聘请了具有证券期货相关业务资格的评估机构对标的资产进行了评估，并参照评估价值协商确定关联交易价格，不会损害公司和广大中小投资者的利益。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。

#### 九、备查文件：

- 1、公司第五届董事会第十二次会议决议；
- 2、独立董事对相关事项的独立意见；
- 3、评估报告；
- 4、审计报告。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司

董事会

二〇一八年六月二十三日