股票简称：步步高　　股票代码：002251　　公告编号：2020-012

步步高商业连锁股份有限公司关于公司 2019 年度关联交易及预计 2020 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

2019 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。(7)其他。其中购销商品、提供和接受劳务的关联交易发生的金额为 5,750.27 万元、关联租赁发生的金额为 7,819.06 万元、关联担保(本公司及子公司作为被担保方)发生的金额为 12.07 亿元、关联方资金拆借发生的金额为 23.42 亿元、关联方资产转让发生的金额为 11.30 亿元、关联方共同对外投资发生的金额为 4.17 亿元、其他关联交易 773.20 万元。

2020 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)关联方共同对外投资。(6)其他。其中购销商品、提供和接受劳务的关联交易 2020 年预计发生的金额为 7,167.30 万元（具体以实际发生额为准）、关联租赁 2020 年预计发生的金额为 6,909.86 万元(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 2020 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)、关联方共同对外投资 2020 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）。其他关联交易 2020 年预计发生金额为不超过 1,350 万元(具体以实际发生额为准)。如 2020 年公司与关联方新发生了其他关联交易，公司将及时履行必要的审批程序并公告。

公司 2019 年度关联交易及预计 2020 年度关联交易已经公司第五届董事会第三十二次会议审议通过，关联董事王填先生、王敬先生已回避表决。

该事项尚需 2019 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:100,000 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 2019 年 12 月 31 日，步步高集团的总资产为 3,348,560.22 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益) 为 265,422.45 万元，2019 年度主营业务收入 1,838,470.84 万元，净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 -14,450.78 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 2020 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: 24,366 万元

法定代表人: 周梁

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，房屋及柜台租赁服务；企业管理咨询；会议会展策划与服务；餐饮服务，住宿、洗衣服务；游泳、健身服务，KTV 娱乐服务；汽车租赁，停车场管理服务；办公服务，票务代理；工艺品、日用百货、鲜花的销售；物业管理及服务；物业维修；设备租赁；烘焙食品制造、甜品、熟食品及其它食品制售(包括冷饮、热饮、爆米花及其他小食)；饮料及冷饮服务，食品、冷冻食品的销售；预包装食品、糕点、面包、散装食品、进口酒类、国产酒类的零售；卷烟零售；电话服务。(依法须批准项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2019 年 12 月 31 日，步步高置业的总资产为 458,947.92 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 31,622.07 万元，2019 年度主营业务收入 56,264.57 万元，净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 7,748.71 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 2020 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、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:自有资金对物业投资、物业管理、自有商业房屋租赁；经济与商务咨询服务；

截至 2019 年 12 月 31 日，郴州步步高的总资产为 70,049.42 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 68,000.58 万元，2019 年度主营业务收入 3,137.38 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 1,179.92 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 2020 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%。郴州步步高原为步步高集团的全资子公司，现为公司全资子公司(2019?年 7 月 23 日成为公司全资子公司)。

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。

4、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：64,800 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 2019 年 12 月 31 日，丰达置业总资产为 86,341.90 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益) 为 78,2567 元，2019 年主营业务收入 14,959.79 万元，净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 -610.51 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 2020 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%。丰达置业原为步步高集团的全资子公司，现为公司全资子公司(2020 年 3 月 13 日成为公司全资子公司)。

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。

5、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:5000 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 2019 年 12 月 31 日，禾唛餐饮的总资产为 27,452 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 10,114 万元，2019 年度主营业务收入为 44,228 万元，净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 902 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 2020 年 3 月 31 日，钟永利先生持有公司股份 35,291,129 股，持股比例为 4.01%。

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。

6、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；物业管理。(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 2019 年 12 月 31 日，步步高中煌的总资产为 6,870.23 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 -1,900.28 万元，2019 年度主营业务收入 527.15 万元，净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 -2,082.23 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 2020 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。

7、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 2019 年 12 月 31 日，步步高物业总资产为 3038.11 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益) 为 1,251.52 万元，2019 年度主营业务收入 2,189.19 万元，净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 1,045.63 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 2020 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集团的全资子公司，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。

8、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 2019 年 12 月 31 日，的总资产为 424.47 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 174.88 万元，2019 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 -75.08 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 2020 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。

9、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 2019 年 12 月 31 日，梅溪欢乐城的总资产为 -852.06 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 -1336.57 万元，2019 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 -498.56 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 2020 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：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。

10、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:2200 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 2019 年 12 月 31 日，郴州步步高中煌商业的总资产为 570.83 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 45.65 万元，2019 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 -1,410.51 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 2020 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。

11、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 2019 年 12 月 31 日，重庆步步高中煌商业的总资产为 4,552.94 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 -3,441.04 万元，2019 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 -2,362.94 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 2020 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。

三、2019 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

(1) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2019 年发生额
步步高置业有限责任公司	出售商业预付卡	12.66 万元
湖南汇米巴商业管理有限公司	销售商品及物流服务费	2,122.33 万元
湖南汇米巴商业管理有限公司	信息系统服务费	5.00 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	230.00 万元

(2) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2019 年发生额
步步高置业有限责任公司	商场代建、装修改造服务	1,861.08 万元
湖南步步高物业管理有限公司	物业管理	1,017.71 万元
步步高置业有限责任公司	住宿、餐饮、会务	240.17 万元
上海京东到家元信信息技术有限公司	服务费	261.32 万元

2. 关联租赁情况

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

单位:元

承租方名称	租赁资产种类	2019 年 租赁收入
广西禾唛餐饮有限公司	场地租赁	3,410,751.71
湖南汇米巴商业管理有限公司	场地租赁	240,000.00
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	场地租赁	216,000.00

2) 公司承租情况

单位:元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2019 年 租赁费
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	5,366,400.00
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	2,696,800.00
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	19,172,100.00
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	2,613,573.79
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	7,059,705.60
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	21,663,128.00
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	3,979,572.00
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	3,058,602.75
小 计			74,323,802.14

(2) 其他说明

公司向步步高投资集团股份有限公司租赁位于湘潭市韶山西路的金海大厦负 1 层及 1—6 层，其中 1-2 层租赁物业建筑面积 8,534.94 ㎡为湘潭步步高金海店卖场经营用，负 1 层及 3-6 层租赁物业建筑面积 8,534.94 ㎡为公司总部办公用，租赁期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。租金 34.78 万元 / 月、房屋维修费及物业管理费 9.94 万元 / 月。2019 年租赁费用为 536.64 万元。

公司租赁步步高投资集团股份有限公司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。2019 年租赁费用为 269.68 万元。

公司租赁步步高集团股份有限公司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股份有限公司支付前 3 年的租赁总费用。2019 年 1-6 月发生金额为 1,917.21 万元（2019 年 7 月 10 日，公司已完成购买湘潭步步高广场商业管理有限公司全部股东权益）。

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㎡。2019 年租赁费用为 261.36 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。2019 年租赁费用为 705.97 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 6.5 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。2019 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。另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，租金按季支付。2019 年租赁费用合计为 2,166.31 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。2019 年租赁费用为 397.96 万元。

公司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 9,709.85 平方米(最终以不动产登记面积为准)，用于公司郴州广场商业街项目之经营。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，租金按季支付。2019 年度租赁费用为 305.86 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		担保是否已经履行完毕
		起始日	到期日	
步步高投资集团股份有限公司	人民币 9,700 万元	2018 年 3 月 29 日	2020 年 3 月 28 日	否
	人民币 40,000 万元	2018 年 11 月 15 日	2023 年 11 月 7 日	否
	人民币 10,000 万元	2019 年 2 月 28 日	2020 年 2 月 28 日	否
	人民币 10,000 万元	2019 年 7 月 23 日	2020 年 7 月 22 日	否
	人民币 25,000 万元	2019 年 8 月 13 日	2020 年 2 月 13 日	否
	人民币 3,000 万元	2019 年 9 月 30 日	2020 年 9 月 30 日	否
	人民币 5,000 万元	2019 年 10 月 18 日	2020 年 10 月 17 日	否
	人民币 8,000 万元	2019 年 12 月 30 日	2020 年 12 月 23 日	否
	人民币 10,000 万元	2019 年 12 月 30 日	2020 年 12 月 26 日	否
合 计	人民币 120,700 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
步步高投资集团股份有限公司	15,000.00	2018 年 12 月 20 日	2019 年 1 月 12 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 5,844,378.85 元。
	3,000.00	2018 年 12 月 20 日	2019 年 1 月 16 日	
	1,080.00	2018 年 12 月 20 日	2019 年 1 月 22 日	
	2,920.00	2019 年 1 月 18 日	2019 年 1 月 22 日	
	1,000.00	2019 年 1 月 18 日	2019 年 1 月 29 日	
	3,580.00	2019 年 1 月 18 日	2019 年 1 月 31 日	
	1,420.00	2019 年 1 月 23 日	2019 年 1 月 31 日	
	1,000.00	2019 年 1 月 23 日	2019 年 2 月 1 日	
	2,000.00	2019 年 1 月 23 日	2019 年 2 月 18 日	
	14,306.00	2019 年 1 月 23 日	2019 年 2 月 20 日	
	4,000.00	2019 年 1 月 24 日	2019 年 2 月 20 日	
	1,694.00	2019 年 1 月 25 日	2019 年 2 月 20 日	
	8,306.00	2019 年 1 月 25 日	2019 年 3 月 12 日	
	20,000.00	2019 年 3 月 4 日	2019 年 3 月 12 日	
	5,000.00	2019 年 3 月 8 日	2019 年 3 月 12 日	
	21,694.00	2019 年 3 月 11 日	2019 年 3 月 12 日	
	3,234.00	2019 年 3 月 11 日	2019 年 3 月 25 日	
	6,766.00	2019 年 3 月 25 日	2019 年 3 月 25 日	
	234.00	2019 年 3 月 25 日	2019 年 4 月 17 日	
	3,000.00	2019 年 3 月 25 日	2019 年 4 月 17 日	
	2,000.00	2019 年 3 月 28 日	2019 年 4 月 17 日	
	2,000.00	2019 年 3 月 28 日	2019 年 4 月 24 日	
	1,000.00	2019 年 3 月 28 日	2019 年 5 月 14 日	
	1,000.00	2019 年 3 月 29 日	2019 年 5 月 28 日	
	200.00	2019 年 3 月 29 日	2019 年 7 月 24 日	
	800.00	2019 年 3 月 29 日	2019 年 8 月 7 日	
	200.00	2019 年 7 月 30 日	2019 年 8 月 7 日	
	19,600.00	2019 年 7 月 30 日	2019 年 8 月 13 日	
	15,000.00	2019 年 8 月 7 日	2019 年 8 月 13 日	
	2,500.00	2019 年 8 月 20 日	2019 年 8 月 20 日	
	7,500.00	2019 年 8 月 20 日	2019 年 8 月 22 日	
	5,000.00	2019 年 8 月 22 日	2019 年 8 月 23 日	
	15,000.00	2019 年 10 月 14 日	2019 年 10 月 21 日	
	16,000.00	2019 年 10 月 22 日	2019 年 10 月 22 日	
	11,000.00	2019 年 10 月 28 日	2019 年 10 月 29 日	
	14,500.00	2019 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 20 日	
	1,633.48	2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	
合 计	234,167.48			

5. 关联方资产转让

2017 年 11 月，公司第五届董事会第六次会议审议通过《关于向关联方购买资产的议案》，拟以自筹资金 7.35 亿购买赣州丰达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。根据交易双方约定，自公司向丰达置业支付诚意金起，即可根据需要使用标的物业，且无需额外支付使用费用。步步高赣州新天地项目已于 2019 年 1 月 1 日开业，经营情况良好，但相关标的物业尚未交割过户至公司。经公司与赣州丰达置业有限公司及其控股股东步步高投资集团股份有限公司协商一致，为优化本次交易的交易结构，简化交易程序，本次交易各方拟将此前的资产收购方式变更为股权收购方式，公司拟以自筹资金 7.35 亿元向步步高投资集团股份有限公司购买赣州丰达置业有限公司全部股东权益。截至 2019 年 12 月 31 日，公司累计支付 7.35 亿元，2019 年发生金额为 1.35 亿元。赣州丰达置业有限公司已于 2020 年 3 月 13 日办妥公司变更登记手续。

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，2019 年发生金额为 3.45 亿元，郴州步步高投资有限公司已于 2019 年 7 月 23 日办妥工商变更登记。

2019 年 6 月 18 日，公司召开第五届董事会第二十三次会议审议通过《关于向关联方购买资产的议案》，公司拟以自筹资金 64,960.88 万元向步步高投资集团股份有限公司购买其所有的湘潭步步高广场商业管理有限公司全部股东权益，2019 年度发生金额为 64,960.88 万元，湘潭步步高广场商业管理有限公司已于 2019 年 7 月 10 日办妥工商变更登记。

6. 关联方共同对外投资

2018 年 8 月，经公司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 2019 年 12 月 31 日，公司已累计支付土地出让金和相关税费 83,445.60 万元，2019 年发生金额为 41,686.00 万元。

7. 其他

(1) 关联方代收代付水电费

关联方	定价原则	本期数(万元)
步步高置业有限责任公司	遵循市场原则	103.63
湖南梅溪欢乐城文化经营有限公司	遵循市场原则	82.28
湖南步步高物业管理有限公司	遵循市场原则	107.80
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	遵循市场原则	12.41
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	遵循市场原则	28.85
湖南汇米巴商业管理有限公司	遵循市场原则	1.91
重庆步步高中煌商业管理有限公司	遵循市场原则	428.46
小 计		765.34

(2) 其他情况

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、湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司结算，2019 年度关联方商务卡结算金额为 7.86 万元。关联定价原则:遵循市场原则。

四、2020 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 2020 年金额
步步高置业有限责任公司及其分子公司	出售商品及商业预付卡	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 500 万元
湖南步步高中煌商业管理有限公司	物业管理	遵循市场原则	1,067.30 万元
步步高置业有限责任公司梅溪湖分公司	商场代建、装修改造服务	遵循市场原则	不超过 3,500 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 1000 万元
合计			不超过 7,167.30 万元

公司拟向步步高置业有限责任公司及其分子公司出售商品及商业预付卡，预计 2020 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 2020 年发生的服务费用不