（上接B138版）

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;群众舞与的文艺类演出,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;音乐设备的租赁;音乐演出场地及文机构);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;间游客提供旅游、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、商天部步场所前乐设施、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、旅游产外产品的销售;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-307.06万元,净资产(归属于母公司所有的权益)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-102.759万元(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:梅溪欢乐城目成立以来依法存续,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间接子公司,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:商铺租赁及管理服务,商业管理顾问服务,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间接子公司,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目成立以来依法存续,财务状况正常,履约能力强,不存在重大履约风险。

15、上海京东家宽信息信息技术有限公司(以下简称“京东家宽”)

成立时间:2015-10-13
注册资本:170000万美元
法定代表人:鄢佳林
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),化肥商不、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,企业策划咨询,会务服务,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:京东家宽为本公司持有51.00%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:京东家宽目成立以来依法存续,财务状况正常,履约能力强,不存在重大履约风险。

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:陈忠强
注册地:长沙高新开发区枫林三路1099号D区L3楼麓雅运营管理中心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;群众舞与的文艺类演出,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:如一文化目成立以来依法存续,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号九华大街迎宾秀场	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实场经营用。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南路与康星大厦1-2层,为“玛丽诺欧洲实场经营之用,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2020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11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51,449㎡,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3,411.14万元。

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,面积为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2,026,03万元。

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50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。

公司租赁位于湘潭市雨湖区莲城大道68号九华大街迎宾秀场物业,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年租赁费用为2,283.80万元。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2228.38万元。

公司租赁长沙高新开发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50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62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3,713.92万元。

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50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梅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持有的位于湘潭市雨湖区莲城大道68号九华大街迎宾秀场物业,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年租赁费用为2283.80万元。

公司租赁步步高置业有限责任公司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,共计建筑面积71,542.76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2020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/㎡/平方米,2019年1月1日至2019年12月31日租赁费用为25元/㎡/平方米,2020年1月1日至2020年12月31日租赁费用为30元/㎡/平方米,2021年1月1日至2021年12月31日租赁费用为35元/㎡/平方米,2022年1月1日至2024年12月31日租赁费用为37.30元/㎡/平方米,2025年1月1日至2027年12月31日租赁费用为39.60元/㎡/平方米,2028年1月1日至2028年12月31日租赁费用为42.10元/㎡/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15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,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113,265.24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/㎡/平方米,2019年1月1日至2019年12月31日租赁费用为25元/㎡/平方米,2020年1月1日至2020年12月31日租赁费用为30元/㎡/平方米,2021年1月1日至2021年12月31日租赁费用为35元/㎡/平方米,2022年1月1日至2024年12月31日租赁费用为37.30元/㎡/平方米,2025年1月1日至2027年12月31日租赁费用为39.60元/㎡/平方米,2028年1月1日至2028年12月31日租赁费用为42.10元/㎡/平方米。支付方式为合同生效15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,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307.96万元。

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113,265.24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/㎡/平米,2020年租赁费用为38元/㎡/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贰亿元,借款期限为壹年,借款可分次发放,在上述额度可循环使用,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(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。	7.35亿元	1.35亿元
步步高集团	本公司	郴州步步高商业管理有限责任公司(以下简称“郴州步步高”)94%股权(购买比例以不动产登记面积为准),公司拟以自筹资金60亿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	6.90亿元	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二次会议通过《关于向关联方购买资产的议案》,公司拟以自筹资金60亿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,经公第五届董事会十二次会议、2018年第二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19,588亿元。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租赁住宿、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15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年预计租赁收入
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3-6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号九华大街迎宾秀场	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。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实场经营之用。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11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51,449 ㎡,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。

公司租赁位于湘潭市雨湖区莲城大道68号九华大街迎宾秀场物业,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。2019年发生的金额为2613.36万元。

公司租赁步步高置业有限责任公司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年发生的金额为2613.36万元。

公司租赁步步高置业有限责任公司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夹层;共计建筑面积9,12,520㎡,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/㎡/平方米、第4—6个租赁年度开始租赁费用为人民币61元/㎡/平方米,从第7个租赁年度开始,每3年租赁费用递增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71,542.76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/㎡/平方米,2019年1月1日至2019年12月31日租赁费用为25元/㎡/平方米,2020年1月1日至2020年12月31日租赁费用为30元/㎡/平方米,2021年1月1日至2021年12月31日租赁费用为35元/㎡/平方米,2022年1月1日至2024年12月31日租赁费用为37.30元/㎡/平方米,2025年1月1日至2027年12月31日租赁费用为39.60元/㎡/平方米,2028年1月1日至2028年12月31日租赁费用为42.10元/㎡/平方米。支付方式为合同生效15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,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307.96万元。

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113,265.24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/㎡/平米,2020年租赁费用为38元/㎡/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。该笔资金将用于补充公司的流动资金。

4. 关联担保情况

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二次会议通过《关于向关联方购买资产的议案》,公司拟以自筹资金60亿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,经公第五届董事会十二次会议、2018年第二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19,588亿元。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