股票简称:步步高　股票代码:002251　公告编号:2019-073

步步高商业连锁股份有限公司 2019年第五次临时股东大会的通知

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。

经步步高商业连锁股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)第五届董事会第二十八次会议审议通过,公司决定于2019年12月30日在湖南省长沙市高新区东方红路649号步步高大厦公司会议室召开2019年第五次临时股东大会。会议有关事项如下:

一、召开会议基本情况

(一)股东大会届次:2019年第五次临时股东大会

(二)会议召集人:公司董事会

(三)会议召开的合法、合规性:会议召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《步步高商业连锁股份有限公司章程》的规定。

(四)会议股权登记日:2019年12月24日

(五)现场会议召开时间:2019年12月30日(星期一)14:30开始

(六)网络投票时间:

1、通过深圳证券交易所交易系统投票的时间为2019年12月30日上午9:30—11:30,下午13:00—15:00;

2、通过深圳证券交易所互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn,下同)投票时间为2019年12月30日9:15至15:00期间的任意时间。

(七)现场会议召开地点:湖南省长沙市高新区东方红路649号步步高大厦公司会议室。

(八)会议召开方式及表决办法:采取现场投票与网络投票相结合的方式。公司将通过深圳证券交易所交易系统和深圳证券交易所互联网投票系统向股东提供网络形式的投票平台,上述股东可以在前述网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

(1)如果股东通过现场、网络重复投票的,以第一次投票结果为准;

(2)如果股东通过网络多次重复投票的,以第一次网络有效投票为准。

敬请各位股东审慎投票,不要重复投票。由于股东重复投票而导致的对该股东的不利影响及相关后果,由该股东个人承担。

本公司股东只能选择现场投票和网络投票中的一种表决方式,如果重复投票,则按照本通知的规定对有效表决票进行统计。

(九)会议出席对象:

1、截止2019年12月24日(本次会议股权登记日)交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。该等股东均有权以本通知公布的方式出席本次会议及参加表决。不能亲自出席本次会议的股东可以委托代理人出席本次会议和参加表决;

2、公司董事、监事和高级管理人员;

3、律师及其他相关人员。

二、会议审议事项

1、关于变更赣州项目关联交易交易方式的议案;

2、关于发行超短期融资券的议案;

上述议案已经公司第五届董事会第二十八次会议审议通过。具体内容请详见2019年12月14日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的公司相关公告。

本次会议审议的议案将对中小投资者的表决进行单独计票。

三、提案编码

提案编码	提案名称	该列打勾的栏目可以投票
100	总议案	√
1.00	关于变更赣州项目关联交易交易方式的议案	√
2.00	关于发行超短期融资券的议案	√

四、网络投票的安排

在本次会议上,本公司将通过深圳证券交易所交易系统和深圳证券交易所互联网

投票系统向股东提供网络形式的投票平台,股东可以通过上述系统参加网络投票。有关股东进行网络投票的详细信息请登录深圳证券交易所网站(www.szse.cn)查询,网络投票的投票程序及要求详见本通知附件一。

五、会议登记事项

1.登记时间及手续

出席现场会议的股东及委托代理人请于2019年12月27日(上午9:30---11:30,下午14:00---16:00)到本公司董事会办公室办理出席会议登记手续,异地股东可以通过传真的方式于上述时间登记,传真以抵达本公司的时间为准。

(1)法人股东应持证券账户卡、营业执照复印件、法人代表证明书或加盖公章的法定代表人授权委托书(详见附件二)及出席人身份证办理登记手续;

(2)自然人股东持本人身份证、证券账户卡;授权委托代理人持身份证、授权委托书(详见附件二)、委托人证券账户卡办理登记手续。

2.登记地点及联系方式

湖南省长沙市高新区东方红路649号步步高大厦公司董事会办公室

电话:0731---5232 2517　传真:0731---8802 9683

联系人:师茜、苏辉杰

六、注意事项:

本次股东大会会期半天,与会人员的食宿及交通等费用自理。

网络投票期间,如投票系统突发重大事件的影响,则本次会议的进程按当日通知进行。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇一九年十二月十四日

附件1:

参加网络投票的具体操作流程

一、通过深交所交易系统投票的程序

1.投票代码:362251,投票简称:步高投票

2、填报表决意见或选举票数。

对于非累积投票议案,填报表决意见:同意、反对、弃权。

3.股东对总议案进行投票,视为对除累积投票议案外的其他所有议案表达相同意见。

股东对总议案与具体议案重复投票时,以第一次有效投票为准。如股东先对具体议案投票表决,再对总议案投票表决,则以已投票表决的具体议案的表决意见为准,其他未表决的议案以总议案的表决意见为准;如先对总议案投票表决,再对具体议案投票表决,则以总议案的表决意见为准。

二、通过深交所交易系统投票的程序

1.投票时间:2019年12月30日交易时间,即9:30-11:30和13:00-15:00。

2.股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统的投票程序

1.通过深圳证券交易所互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)投票时间为2019年12月30日9:15至15:00期间的任意时间。

2.股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引(2016年修订)》的规定办理身份认证,取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统http://wltp.cninfo.com.cn规则指引栏目查阅。

3.股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录http://wltp.cninfo.com.cn在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

附件二:

授权委托书

兹全权委托【　　】先生(女士)代表我单位(个人),出席步步高商业连锁股份有限公司2019年第五次临时股东大会,并代表本单位(本人)依照以下指示对下列议案投票。本人/本单位对本次会议表决事项未作具体指示的,受托人可代为行使表决权。

提案序号	提案名称	备注	表决意见		
		该列打勾的栏目可以投票	同意	反对	弃权
100	总议案	√			
1	关于变更赣州项目关联交易交易方式的议案	√			
2	关于发行超短期融资券的议案	√			

委托人签名或盖章		被委托人签名	
委托人身份证号码		被委托人身份证号码	
委托人证券账户		委托日期	
委托人持股数			
委托人持股的性质			

注:1、委托人应在授权委托书相应“口”中用“√”明确授权受托人投票。

2、本授权委托的有效期:自本授权委托书签署之日至本次股东大会结束。

3、授权委托书剪报、复印或按以上格式自制均有效;委托单位须加盖公司公章。

股票简称:步步高　股票代码:002251　公告编号:2019-070

步步高商业连锁股份有限公司 第五届董事会第二十八次会议决议公告

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、董事会会议召开情况

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称“公司”)第五届董事会第二十八次会议通知于2019年12月9日以电子邮件的方式送达,会议于2019年12月13日以传真表决的方式召开,本次会议应参加表决董事9人,实际参加表决董事8人,董事郝瑞先生因出差未在董事会规定的时间内履行表决程序。会议的出席人数、召集召开程序、议事内容符合《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)和《步步高商业连锁股份有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)的有关规定。

二、董事会会议审议情况

经与会董事认真讨论并表决,审议并通过如下议案:

1、会议以7票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于变更赣州项目关联交易交易方式的议案》,关联董事王填先生已回避本议案表决,该议案需提交公司股东大会审议。

具体内容请详见2019年12月14日刊载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于变更赣州项目关联交易交易方式的公告》。

2、会议以8票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于发行超短期融资券的议案》,该议案需提交公司股东大会审议。

具体内容请详见2019年12月14日刊载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于发行超短期融资券的公告》。

3、会议以8票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于召开2019年第五次临时股东大会的议案》。

全体董事同意了《关于召开2019年第五次临时股东大会的议案》,公司定于2019年12月30日(星期一)下午14:30召开2019年第五次临时股东大会,会议地址:湖南省长沙市高新区东方红路649号步步高大厦公司会议室。会议采用现场记名投票表决与网络投票表决相结合的方式。

具体内容请详见2019年12月14日刊载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《2019年第五次临时股东大会的通知》。

三、备查文件目录

1、《公司第五届董事会第二十八次会议决议》;

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇一九年十二月十四日

股票简称:步步高　股票代码:002251　公告编号:2019-071

步步高商业连锁股份有限公司 关于变更赣州项目关联交易交易方式的公告

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

经步步高商业连锁股份有限公司(以下简称“公司”)第五届董事会第六次会议及2017年第五次临时股东大会审议通过,公司以自筹资金7.35亿元向赣州丰达置业有限公司(以下简称“丰达置业”)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,以下简称“标的物业”),用于开设步步高赣州新天地项目[具体内容详见2017年11月15日刊载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关联交易的公告》(公告编号:2017-064)]。

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。

经公司与丰达置业及丰达置业控股股东步步高投资集团股份有限公司(以下简称“步步高集团”)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7.35亿元购买丰达置业全部股东权益(以下简称“标的股权”),丰达置业实物资产主要为存货、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物及设备等(详见“三、交易标的基本情况”)。除上述交易标的物从标的物业变更为标的股权外,本次交易的其他内容不变。本次交易方式的变更未改变原交易目的,也不会对已经实施的步步高赣州新天地项目产生不利影响。经公司、丰达置业、步步高集团协商一致:同意将公司已经支付的资产购买款7亿元转化为本次标的股权购买款,公司仅需向步步高集团继续支付0.35亿元。

步步高集团、丰达置业为公司关联方,以上交易构成关联交易。

2019年12月13日,公司董事会以传真表决的方式召开第五届董事会第二十八次会议,会议以7票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于变更赣州项目关联交易交易方式的议案》,关联董事王填先生回避了表决。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二十八次会议审议。

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

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2018年12月31日,步步高集团的总资产为3,013,492.87万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为260,808.86万元,2018年度主营业务收入1,801,396.11万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为-2,625.70万元(以上财务数据已经审计)。

截至2019年9月30日,步步高集团的总资产为3,181,505.65万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为257,073.19万元,2019年度前三季度主营业务收入1,322,600.28万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为-5,301.71万元(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2019年11月30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,财务状况正常,履约能力强,不存在重大履约风险。

三、标的股权基本情况

1、丰达置业主要信息

“标的股权”:丰达置业的全部股东权益

统一社会信用代码:91360700303091143131

名　　称:赣州丰达置业有限公司

类　　型:有限责任公司(外商投资企业法人独资)

住　　所:江西省赣州市章贡区红旗大道33号步步高新天地八楼8028商铺

法定代表人:周荣

注册资本:64,800.00万人民币

成立日期:2014年9月28日

经营期限:2014年9月28日至2034年9月27日;

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)。

2016年2月6日丰达置业取得了《房地产开发企业暂定资质证书》,证书编号为“赣建房开字6885号”,证书有效期延续至2020年3月30日。

2、历史沿革、股东及持股比例

2.1丰达置业成立于2014年09月28日,公司注册资本为人民币1,000.00万元整;货币出资;步步高集团出资700.00万元,占注册资本的70%;赣州城市开发投资集团有限责任公司出资300.00万元,占注册资本的30%;具体股权结构如下:

单位:万元

序号	股东	出资额	股权比例%	出资方式	备注
1	步步高投资集团股份有限公司	700.00	70.00	货币	
2	赣州城市开发投资集团有限责任公司	300.00	30.00	货币	

2.2根据丰达置业股东会决议,同意赣州城市开发投资集团有限责任公司于2016年6月23日,将其持有的丰达置业出资额300.00万元人民币(占注册资本30.00%)以300.00万元人民币的价格转让给步步高集团;此次股权转让完成后,具体股权结构如下:

单位:万元

序号	股东	出资额	股权比例%	出资方式	备注
1	步步高投资集团股份有限公司	1,000.00	100	货币	

2.3根据丰达置业2017年7月1日股东决定和章程修正案的规定,丰达置业因分立申请减少注册资金500.00万元人民币,由股东步步高集团减资。变更后丰达置业实收资本为500.00万元人民币。对于此次减资,赣州弘富志诚会计师事务所于2017年7月3日出具了“弘富会师验字(2017)第005号”验资报告。变更后丰达置业的股权如下:

单位:万元

序号	股东	出资额	股权比例%	出资方式	备注
1	步步高投资集团股份有限公司	500.00	100	货币	

2.4根据丰达置业2018年4月12日的章程修正案,同意丰达置业注册资本由人民币500.00万元增加到800.00万元,实收资本由人民币500.00万元增加到800.00万元;本次增资全部由步步高集团以货币方式出资;赣州市行政审批局于2018年5月3日对此变更事项进行了核准。此次增资完成后,丰达置业的股权结构变更为:

单位:万元

序号	股东	出资额	股权比例%	出资期限	出资方式	备注
1	步步高投资集团股份有限公司	800.00	100	2034年9月26日	货币	

2.5根据丰达置业2018年7月17日的章程修正案,同意丰达置业注册资本由人民币800.00万元增加到64,800.00万元,实收资本由人民币800.00万元增加到64,800.00万元;本次增资全部由步步高集团以货币方式出资;赣州市行政审批局于2018年7月30日对此增资事项进行了核准。

此次增资完成后,丰达置业的股权结构变更为:

单位:万元

序号	股东	出资额	股权比例%	出资期限	出资方式	备注
1	步步高投资集团股份有限公司	64,800.00	100	2034年9月26日	货币	

2.6 根据丰达置业2019年11月30日的股东会决议,股东步步高集团放弃对丰达置业截至2019年11月30日的全部债权137,520,802.80元,并转为资本公积。此次债转资后,丰达置业的股权结构为:

单位:万元

序号	股东	出资额		股权比例%	备注
		实收资本	资本公积		
1	步步高投资集团股份有限公司			100	

截止评估基准日(2019年11月30日),上述股权结构无变化。

3、丰达置业一年一期的财务和经营状况

丰达置业一年一期的财务和经营状况如下表所示:

金额单位:人民币万元

项　目	2018年12月31日	2019年11月30日
总资产	87,664.34	85,716.18
总负债	23,238.00	9,205.82
股东权益	64,426.34	76,510.36
营业收入	0.00	16,148.11
净利润	-332.87	-1,706.66
审计报告类型	审计报告	审计报告

注:上述数据均经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计。

4、丰达置业重要资产概况

丰达置业的实物资产账面值75,942.37万元,占评估范围内总资产的88.60%。主要为存货、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物及设备等。这些资产具有以下特点:

4.1存货、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物

存货、投资性房地产、固定资产位于江西省赣州市章贡区红旗大道33号,系赣州步步高新天地项目的住宅还公寓及商业裙楼。

赣州步步高新天地项目为“29+4”式商住综合体,各层功能区定位如下:负一至负四层地下停车库、负一层 步步高超市、一层名品荟萃(珠宝、名表、轻奢名品等)、二层优雅生活(精品女装、商务男装等)、三层青春色彩(时尚女装、生活配套等)、四层婴童世界(童装童品、家居家纺、数码电子等)、五层活力型格(运动潮流、时尚男装)、六层聚享时光(明星餐饮、休闲茶饮)、七层巨幕盛宴(特色餐饮、CGV影院)、八层快意生活(食光里美食广场、锅里海自助餐厅)、九层乐享体验(城市健身),十至二十九层为住宅式公寓。

4.1.1存货

存货为开发产品开发产品,账面价值335.33万元,位于“赣州步步高新天地项目”的12、18、22、25层。

截止评估基准日,根据项目实测报告,赣州步步高新天地未售住宅式公寓建筑面积共计373.65平方米,具体如下表:

铺号	建筑面积(平方米)	层高(米)	用途	备注
1201	71.38	3.2	住宅式公寓	
1203	48.69	3.2	住宅式公寓	
1205	48.69	3.2	住宅式公寓	
1206	48.69	3.2	住宅式公寓	
1818	42.41	3.2	住宅式公寓	
2218	42.41	3.2	住宅式公寓	
2501	71.38	3.2	住宅式公寓	
合计	373.65			

4.1.2投资性房地产

投资性房地产的账面价值36,061.20万元,位于“赣州步步高新天地项目”的4、6、7、8、9层。截止评估基准日,根据项目实测报告,赣州步步高新天地投资性房地产建筑面积共计32,612.27平方米(含附属配套设施9,133.99平方米)。

投资性房地产明细表

序号	不动产权/房地产权证号	建筑物名称	结构	面积(㎡)	用途	层高
1	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	赣州新天地四层	钢混	7,750.01	商业裙楼	5
2	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	赣州新天地六层	钢混	8,063.41	商业裙楼	5
3	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	赣州新天地七层	钢混	8,704.68	商业裙楼	5
4	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	赣州新天地八层	钢混	5,301.10	商业裙楼	5
5	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	赣州新天地九层	钢混	2,793.07	商业裙楼	5
6	赣(2019)赣州市不动产权第0103111号、第0103112号、第0103113号、第0103114号、第0103115号	新天地车位	钢混	9,133.99	车库	3.5/4.5/5.5
合计				41,746.26		

4.1.3固定资产-房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物(含无形资产-土地使用权)的账面价值39,545.14万元,位于“赣州步步高新天地项目”的-1、1、2、3、5层。截止评估基准日,根据项目实测报告,赣州步步高新天地房屋建筑物建筑面积共计37,153.86平方米(含附属配套设施10,405.99平方米)。

房屋建筑物明细表

序号	不动产权/房地产权证号	建筑物名称	结构	面积(㎡)	备注	层高
1	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	新天地负一层	钢混	6,468.98	超市	5.5
2	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	新天地一层	钢混	6,991.00	商业裙楼	6
3	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	新天地二层	钢混	7,440.40	商业裙楼	5
4	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	新天地三层	钢混	7,918.60	商业裙楼	5
5	赣(2019)赣州市不动产权第0103109号	新天地五层	钢混	8,334.88	商业裙楼	5
6	赣(2019)赣州市不动产权第0103111号、第0103112号、第0103113号、第0103114号、第0103115号	新天地车位	钢混	10,405.99	车库	3.5/4.5/5.5
合计				47,559.85		

截止评估基准日(2019年11月30日),委估存货-开发产品所在项目已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证。委估存货-开发产品对应的土地使用权已取得不动产权证,存货-开发产品及其对应土地使用权均未设置抵押权。委估投资性房地产及固定资产的不动产权证均已办理;委估投资性房地产、固定资产及其对应土地使用权均未设置抵押权。

4.2.设备:

委估设备账面原值5.98万元,账面净值0.7万元主要为空调设备,均从国内购入。被评估单位对设备的使用、维护、保养状况一般。

5、评估情况

截至评估基准日(2019年11月30日),赣州丰达置业有限公司申报评估并经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审定的资产总额账面值为85,716.18万元、负债总额账面值为9,205.82万元、所有者(股东)权益账面值为76,510.36万元。

根据开元资产评估有限公司(以下简称“开元评估”)出具的评估报告,经采用资产基础法评估,截至评估基准日,赣州丰达置业有限公司资产总额评估值为87,672.65万元,负债总额评估值为9,205.82万元,股东全部权益评估值为78,466.83万元(大写人民币柒亿捌仟肆佰陆拾陆万捌仟叁佰元整);评估增减变动额为1,956.47万元;增减变动幅度为2.56%。

6、其它

标的股权不存在其它抵押、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。

四、交易的定价政策及定价依据

根据开元评估出具的评估报告,经采用资产基础法评估,截至评估基准日(2019年11月30日),赣州丰达置业有限公司资产总额评估值为87,672.65万元,负债总额评估值为9,205.82万元,股东全部权益评估值为78,466.83万元(大写人民币柒亿捌仟肆佰陆拾陆万捌仟叁佰元整);评估增减变动额为1,956.47万元;增减变动幅度为2.56%。经交易双方协商一致,标的股权以7.35亿元作价。

本次交易的标的股权已经公司聘请的具有证券期货相关业务资格的评估机构开元评估进行了评估,开元评估与公司及公司本次交易对象之间除正常的业务往来关系外,不存在其他的关联关系;与公司、交易对方及标的公司之间没有现时及预期的利益或冲突,具有充分的独立性;其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

本次交易的标的股权价格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。

五、关联交易的主要内容

经公司第五届董事会第六次会议及2017年第五次临时股东大会审议通过,公司以自筹资金7.35亿元向丰达置业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用于开设步步高赣州新天地项目。

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。

经公司与丰达置业及步步高集团协商一致,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7.35亿元购买丰达置业全部股东权益,丰达置业实物资产主要为存货、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物及设备等。除上述交易标的物从标的物业变更为标的股权外,本次交易的其他内容不变。本次交易方式的变更未改变原交易目的,也不会对已经实施的步步高赣州新天地项目产生不利影响。经公司、丰达置业、步步高集团协商一致:同意将公司已经支付的资产购买款7亿元转化为本次标的股权购买款,公司仅需向步步高集团继续支付0.35亿元。

为确保本次交易的顺利进行,公司董事会提请股东大会授权公司总裁或其指定人员全权办理本次交易的相关事项,包括但不限于:签署相关协议、办理股权过户等。

六、2019年至今步步高集团及其关联方与本公司之间的关联交易情况

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。2019年至今(2019年1月1日至2019年11月30日)步步高集团及其关联方与本公司之间的关联交易情况如下(以下数据未经审计,具体以年审会计师审计为准):

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	2019年至今发生金额
步步高置业有限责任公司	出售商业预付卡	遵循市场原则	12.66万元
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	38.82万元
湖南步步高物业管理有限公司	物业管理	遵循市场原则	932.90万元
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	1661.08万元
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	210.90万元
合计			2,856.36万元

公司向步步高置业有限责任公司出售商业预付卡,2019年至今发生金额为12.66万元。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,2019年至今发生金额为38.82万元。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年至今发生金额为932.90万元。

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,2019年至今发生金额为1661.08万元。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,2019年至今发生金额为210.90万元。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年至今发生金额
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	场地租赁	20.4万元
合计		20.4万元

2) 公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2019年至今发生金额
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	491.92万元
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	247.21万元
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	1,917.21万元
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	2,061.22万元
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	239.58万元
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	643.38万元
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	798.78万元
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	1,985.79万元
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	364.79万元
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	271.88万元
合计			9,021.76万元

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年至今发生金额为491.92万元。

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为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年至今发生金额为247.21万元。

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1-6月发生金额为2061.22万元(2019年7月23日,公司已完成购买郴州步步高投资有限责任公司全部股东权益)。

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年至今发生金额为239.58万元。

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年至今发生金额为643.38万元。

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㎡,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年至今发生金额为798.78万元。

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年至今发生金额为1,985.79万元。

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