

**步步高商业连锁股份有限公司**  
**关于筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市的公告**

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、概述**

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称“公司”)拟与公司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”)筹划以位于湖南省的2个商业综合体作为底层物业资产在新加坡设立信托,在取得新加坡金融管理局及新加坡证券交易所批准的情况下,向相关投资者公开发发行信托份额以实现于新加坡证券交易所主板上市(以下简称“本项目”)。

步步高集团为公司关联方,以上交易构成关联交易。

2021年10月28日,公司董事会以传真表决的方式召开第六届董事会第十三次会议,会议以7票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市的议案》,关联董事王填先生、刘亚萍女士回避了表决。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六届董事会第十三次会议审议。

根据初步测算,本项目不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本项目涉及关联交易,尚需获得股东大会的批准,与本项目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。

本项目的成功上市尚需取得新加坡金融管理局及新加坡证券交易所的批准。此外,本项目的成功上市还受到政策监管环境以及市场情况等多重因素的影响,存在重大不确定性。

**二、关联人介绍和关联关系**

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 万元人民币

法定代表人:张海霞

注册地:长沙高新开发区枫林三路 1083 号步步高梅溪商业中心 A 区 1301

经营范围:以自有合法资产进行商业、股权的投资;投资及财务咨询服务(不含金融、证券、期货咨询);(以上经营范围不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)企业管理咨询服务;房地产信息咨询服务;商务信息咨询服务;商务代理代办服务;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。(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 2020 年 12 月 31 日,步步高集团的总资产为 3,446,208.37 万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为 210,216.41 万元,2020 年度主营业务收入 1,407,104.09 万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 1,480.89 万元(以上财务数据已经审计)。

截至 2021 年 9 月 30 日,步步高集团的总资产为 3,900,714.27 万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为 213,840.22 万元,2021 年度前三季度主营业务收入 902,512.87 万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为-7,163.99 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 2021 年 9 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、本项目具体情况

本项目 2 个商业综合体为位于长沙的梅溪新天地(包括梅溪湖酒店、梅溪湖写字楼、梅溪湖购物中心、梅溪湖大街及对应的地下空间的经营权,以下统称“梅溪湖项目”)以及位于湘潭的湘潭步步高购物广场(包括一期及二期,以下统称“湘潭项目”,与梅溪湖项目一起合称“底层物业资产”),其中梅溪湖购物中心及其对应的地下空间经营权及湘潭项目由公司直接或通过公司全资子公司湘潭步步高广场商业管理有限公司持有,其余物业资产由步步高集团通过步步高置业

有限责任公司持有。

公司及步步高集团计划通过一系列重组步骤将底层物业资产的对应产权剥离至若干境内项目公司，并最终由步步高集团作为其原始信托份额持有人新设立的新加坡信托通过持有相关境外特殊目的载体公司的股权的方式间接持有境内项目公司股权及底层物业资产。完成上述重组后，本公司及步步高集团将以该信托为载体发行本项目。除公司及步步高集团将持有本项目相应的信托份额外，其余信托份额将向公众及机构投资者公开募集，从而募集相应资金支付公司出售境内项目公司股权及底层物业资产的相应对价及其他适当用途，最终实现底层物业资产的上市。信托上市后，公司最终持有份额比例和所获现金以本项目发行结果为准。

为确保本项目的顺利进行，公司董事会提请股东大会授权公司总裁或其指定人员处理与本项目相关事宜及文件签署事宜等，包括但不限于：协商、执行、签署、追认所有与本项目的合同和文件；办理与本项目相关且上述未提及到的其他事项。

#### 四、2021年前三季度步步高集团其关联方与公司之间的关联交易情况

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。2021年前三季度(2021年1月1日至2021年9月30日)步步高集团及其关联方与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. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

| 关联方                    | 关联交易内容      | 关联定价原则 | 2021年前三季度金额(万元) |
|------------------------|-------------|--------|-----------------|
| 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 | 14.80           |
| 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 | 18.16           |
| 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 | 612.75          |
| 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 | 3,980           |

|                 |          |        |          |
|-----------------|----------|--------|----------|
| 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 | 172.5    |
| 湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司 | 提供广告位服务  | 遵循市场原则 | 150      |
| 合计              |          |        | 4,948.21 |

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，2021年前三季度发生金额为14.80万元。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，2021年前三季度发生金额为18.16万元。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（以下简称“步步高物业”）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。2020年因公司向步步高置业新增租赁4,133.06m<sup>2</sup>物业，公司与步步高物业、湖南步步高中煌商业管理有限公司（以下简称“步步高中煌”）签署《补充协议》，从2020年1月1日起，将该物业的面积调整为88,942.06m<sup>2</sup>，并将提供物业管理服务方变更为步步高中煌。从2021年1月1日起，公司拟与步步高中煌签订补充协议，将该物业的管理期限由原来的2018年7月1日起至2028年6月30日止调整为2021年1月1日-2021年12月31日，物业面积为83,746.06m<sup>2</sup>、物业服务费仍为10元/月/平方米；2021年前三季度发生金额为612.75万元（公司拟与步步高集团筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市，梅溪大街项目已于2021年7月由步步高集团全资子公司长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司进行管理，故2021年8月-9月仅计算受托经营物业部分，面积13,265.24平米）。

步步高置业有限责任公司梅溪湖分公司为公司提供商场代建、装修改造服务2021年前三季度发生金额为3,980万元。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，2021年前三季度发生金额为172.5万元。关联定价原则：遵循市场原则。

公司为湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司提供广告位服务，2021年前三季度发生金额为150万元。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 | 2021 年前三季度金额（万元） |
|-----------------|--------|------------------|
| 长沙梅溪新能源汽车交易展示中心 | 场地租赁   | 31.5             |
| 合计              |        | 31.5             |

#### 2) 公司承租情况

| 出租方名称                                     | 承租方名称 | 租赁资产种类                  | 2021 年前三季度金额（万元） |
|---|-------|-------------------------|------------------|
| 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 1-6 层     | 402.48           |
| 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   | 222.49           |
| 步步高置业有限责任公司、湖南步步高中煌商业管理有限公司               | 本公司   | 湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街迷你秀场 | 196.02           |
| 步步高置业有限责任公司、长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司 | 本公司   | 长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处      | 586.40           |
| 步步高置业有限责任公司、长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司 | 本公司   | 长沙市步步高新天地写字楼            | 814.01           |
| 步步高置业有限责任公司、长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司 | 本公司   | 长沙梅溪湖商业街部分物业            | 1,846.29         |
| 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            | 417.86           |
| 吉首市新天地房地产开发有限公司                           | 本公司   | 吉首新天地                   | 1026.65          |
| 合计  |       |                         | 5,512.20         |

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；2021 年前三季度发生金额为 402.48 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 5,412.65 m<sup>2</sup>，租赁期限自 2020 年 4 月 1 日起至 2023 年 3 月 31 日止，租金 197.33 万元/年、房屋维修费及物业管理费 99.32 万元/年。公司拟与步步高集团签订补充协议，将该物业的租赁期限由原来的 2020 年 4 月 1 日起至 2023 年 3

月 31 日止调整为 2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日，租金面积仍为 5,412.65 m<sup>2</sup>、租金仍为 197.33 万元/年、房屋维修费及物业管理费 99.32 万元/年。2021 年前三季度发生金额为 222.49 万元。

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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>。由于 2020 年公司将该合同变更，分别与步步高置业和步步高中煌签订。公司与步步高置业和步步高中煌签订补充协议，将该物业的租赁期限由原来的 2016 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止调整为 2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日，租金面积仍为 5,758.8 m<sup>2</sup>、租金仍为 37.82 元/月/平方米，。2021 年预计发生的金额为 261.36 万元。2021 年前三季度发生金额为 196.02 万元，其中步步高置业 2021 年前三季度发生金额为 163.44 万元，步步高中煌 2021 年前三季度发生金额为 32.58 万元。

公司租赁步步高置业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 m<sup>2</sup>，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。因该物业实际面积为 15,708.76，公司与步步高置业签署了《补充协议》，从 2020 年 1 月 1 日起，将该物业的租赁面积调整为 15,708.76 m<sup>2</sup>。公司拟与步步高置业签订补充协议，将该物业的租赁期限由原来的 2016 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止调整为 2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日，租金面积仍为 15,708.76 m<sup>2</sup>、租金仍为 41.48 元/月/平方米。2021 年前三季度发生金额为 586.4 万元（公司拟与步步高集团筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市，梅溪大街项目已于 2021 年 8 月由步步高集团全资子公司长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司进行管理）。

公司向步步高置业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 m<sup>2</sup>，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%。因

该物业实际面积为 14,129.87 m<sup>2</sup>，公司与步步高置业签订了《补充协议》，从 2020 年 1 月 1 日起，将该物业的租赁面积调整为 14,129.87 m<sup>2</sup>。公司拟与步步高置业签订补充协议，将该物业的租赁期限由原来的 2016 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止调整为 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日，租金面积仍为 14,129.87 m<sup>2</sup>、租金仍为 61 元/月/平方米。2021 年前三季度发生金额为 775.67 万元。湖南步步高小额贷款有限公司向步步高置业租赁步步高新天地写字楼第 6 层 604 房，租赁面积为 744.93 平米，租赁期限为 2021 年 1 月 7 日-2022 年 1 月 6 日，2021 年前三季度发生金额为 38.34 万元(公司拟与步步高集团筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市，梅溪写字楼项目已于 2021 年 8 月由步步高集团全资子公司长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司进行管理)。

公司向步步高置业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。因公司向步步高置业新增租赁 4,133.06 物业，双方签订了《补充协议》，从 2020 年 1 月 1 日起，将该物业的租赁面积调整为 75,676.82 m<sup>2</sup>。公司拟与步步高置业签订补充协议，将该物业的租赁期限由原来的 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止调整为 2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日，租金面积为 70,480.82 m<sup>2</sup>、租金仍为 35 元/月/平方米；车位租赁租赁费用为 20 万元/年。2021 年前三季度发生金额为 1741.78 万元。2021 年 8、9 月梅溪书院、商管办公区域拟参照上市筹划标准向长沙富格商业物业管理有限公司计缴租金及物管费，梅溪书院租赁面积 3584 平米，租金 58.34 元/月/平方米，物管费 50 元/月/平方米，2021 年 8-9 月累计发生额 77.94 万元。商管办公区域租赁面积 1239 平米，租金 57.22 元/月/平方米，物

管费 50 元/月/平方米，2021 年 8-9 月累计发生额 26.57 万元(公司拟与步步高集团筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市，梅溪大街项目已于 2021 年 8 月由步步高集团全资子公司长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司进行管理，故 2021 年 8 月起除梅溪书院、商管办公区域外物业未计租金，停车场正常计租。梅溪书院、商管办公区域由公司继续使用，公司与长沙富格商业物业管理有限公司重新签订租赁合同)。

公司向步步高中煌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。公司拟与步步高中煌签订补充协议，将该物业的租赁期限由原来的 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止调整为 2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日，租金面积仍为 13,265.24 m<sup>2</sup>、租金仍为 35 元/月/平方米。2021 年前三季度发生金额为 417.86 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 53,877.59 m<sup>2</sup>，租赁期限自 2014 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。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%。步步高集团 2021 年 5 月终止资产证券化，公司与步步高集团签订补充协议，租赁期限为：2021 年 6 月 1 日-2021 年 12 月 31 日，租赁面积为 54,369.78 平方米，租赁费用为仍然按原合同执行 46.9 元/月/平方米，车位租金为 20 万元/年，2021 年前三季度发生金额为 1026.65 万元。

### 3. 关联方资金拆借

| 关联方         | 拆借金额<br>(万元) | 起始日        | 到期日        | 说明   |
|-------------|--------------|------------|------------|--|
| 步步高<br>投资集团 | 5,000        | 2021年1月4日  | 2022年1月4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367,999.96元。 |
|             | 5,000        | 2021年1月19日 | 2022年1月19日 |  |
|             | 5,000        | 2021年2月20日 | 2022年2月20日 |  |
|             | 5,999        | 2021年3月18日 | 2022年3月18日 |  |
|             | 5,209        | 2021年3月31日 | 2022年3月31日 |  |
|             | 7,450        | 2021年4月23日 | 2022年4月23日 |  |
|             | 4,700        | 2021年4月23日 | 2022年4月23日 |  |
|             | 4,997        | 2021年4月21日 | 2022年4月21日 |  |
|             | 12,550       | 2021年4月30日 | 2022年4月30日 |  |
|             | 4,249        | 2021年5月28日 | 2022年5月28日 |  |
|             | 5,700        | 2021年6月28日 | 2022年6月29日 |  |
|             | 15,000       | 2021年7月21日 | 2022年7月22日 |  |
|             | 15,000       | 2021年7月23日 | 2022年7月23日 |  |
|             | 合计           | 95,854     |            |  |

### 4. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方。

| 担保方            | 被担保方 | 担保金额      | 担保<br>起始日   | 担保<br>到期日   | 担保是否已经<br>履行完毕 |
|----------------|------|-----------|-------------|-------------|----------------|
| 步步高集团<br>浦发银行  | 股份公司 | 12,000.00 | 2021年2月25日  | 2022年2月24日  | 否              |
| 步步高团<br>长沙银行   | 股份公司 | 4,000.00  | 2021年7月26日  | 2022年7月25日  | 否              |
| 步步高集团<br>交通银行  | 股份公司 | 3,000.00  | 2021年2月9日   | 2022年2月8日   | 否              |
| 步步高集团<br>上海农商行 | 股份公司 | 10,000.00 | 2020年10月16日 | 2021年10月15日 | 否              |

|                 |       |              |            |            |   |
|-----------------|-------|--------------|------------|------------|---|
| 步步高集团<br>交通银行   | 股份公司  | 10,000.00    | 2021年1月15日 | 2022年1月13日 | 否 |
| 步步高集团<br>兴业银行   | 股份公司  | 5,000.00     | 2021年7月26日 | 2022年7月25日 | 否 |
| 步步高集团<br>交通银行   | 股份公司  | 2,000.00     | 2021年6月4日  | 2022年6月2日  | 否 |
| 步步高集团<br>华融湘江   | 股份公司  | 1,500.00     | 2021年4月28日 | 2022年4月27日 | 否 |
| 步步高投资集团<br>交通银行 | 股份公司  | 10,000.00    | 2021年4月1日  | 2022年3月29日 | 否 |
| 步步高集团<br>交通银行   | 股份公司  | 15,000.00    | 2021年5月8日  | 2022年5月6日  | 否 |
| 步步高集团<br>交通银行   | 腾万里公司 | 900.00       | 2021年3月31日 | 2022年3月29日 | 否 |
| 步步高集团<br>交通银行   | 股份公司  | 10,000.00    | 2021年5月14日 | 2022年5月11日 | 否 |
| 步步高集团<br>渤海银行   | 股份公司  | 5,000.00     | 2021年4月20日 | 2022年4月19日 | 否 |
| 步步高集团<br>邮储银行   | 股份公司  | 12,000.00    | 2021年9月1日  | 2022年8月16日 | 否 |
| 合计              |       | 人民币100,400万元 |            |            |   |

## 5. 其他

| 关联方   | 关联交易内容                 | 关联定价原则 | 2021年前三季度金额（万元） |
|---|------------------------|--------|-----------------|
| 步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司                                    | 商务卡结算                  | 遵循市场原则 | 1.75            |
| 长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司                             | 预收商铺租金及押金、水电费、提供委托管理服务 | 遵循市场原则 | 1,972.13        |
| 步步高置业有限责任公司、长沙步步高中煌商业管理有限公司、湖南梅溪欢乐城文化经营有限公司、湖南步步高物业管理有限公司 | 水电费代收付                 | 遵循市场原则 | 476.12          |

|    |          |
|----|----------|
| 合计 | 2,450.00 |
|----|----------|

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结算，2021 年前三季度发生金额为 1.75 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

梅溪大街项目，2021 年 1-9 月公司共预收商铺租金及押金、水电费 1820.75 万元。因公司拟与步步高集团筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市，梅溪大街项目已于 2021 年 7 月由步步高集团全资子公司长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司进行管理。公司拟将预收的商铺租金及押金 1820.75 万元划转给长沙富格商业物业管理有限公司、长沙富厚商业物业管理有限公司（其中：长沙富格商业物业管理有限公司 1060.12 万元、长沙富厚商业物业管理有限公司 760.63 万元）。公司为长沙富格商业物业管理有限公司提供委托管理服务，2021 年前三季度发生金额为 140.57 万元。公司为长沙富厚商业物业管理有限公司提供委托管理服务，2021 年前三季度发生金额为 10.81 万元。

公司为湖南梅溪欢乐城文化经营有限公司代收付水电费，2021 年前三季度发生金额为 44.59 万元。公司为湖南步步高物业管理有限公司长沙分公司代收付水电费，2021 年前三季度发生金额为 21.11 万元。公司为长沙梅溪新能源汽车交易展示中心代收付水电费，2021 年前三季度发生金额为 15.66 万元。公司为步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司代付水电费，2021 年前三季度发生金额为 18.68 万元。公司为长沙富格商业物业管理有限公司代付水电费，2021 年前三季度发生金额为 101.20 万元。公司为长沙富厚商业物业管理有限公司代付水电费，2021 年前三季度发生金额为 118.80 万元。公司为步步高物业公司郴州分公司代收付电费，2021 年前三季度发生金额为 80.11 万元。公司为步步高置业有限责任公司总部代收付水电费，2021 年前三季度发生金额为 8.29 万元。步步高置业有限责任公司为公司九华店代收付电费，2021 年前三季度发生金额为 67.68 万元。

## 五、本项目对公司的影响及存在的风险

本项目涉及的关联交易系为发行本项目而需进行的交易。本项目是公司对商业地产融资、运作的一次探索尝试，有利于公司拓展融资平台并扩大投资者基础，优化本公司资产负债结构，有利于本公司长远发展；有利于提高本公司商业地产运营能力，实现本公司长期可持续发展；有利于提高本公司资产质量和运营效益，进一步扩大本公司经营规模，提高本公司效益，巩固和扩大本公司市场占有率和影响力，保证本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。

公司的关联交易将依据公平、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，上述关联交易对本公司的独立性没有影响，本公司业务不会因此类交易而对关联方形成依赖或被其控制。本公司与关联方发生的关联交易对本公司的财务状况，经营成果不构成重大影响。

截至目前，公司尚未就本项目签署相关交易文件。本项目的成功上市尚需取得新加坡金融管理局及新加坡证券交易所的批准，此外，本项目的成功上市还受到政策监管环境以及市场情况等多重因素的影响，存在重大不确定性。

## 六、独立董事事前认可和独立意见

本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：

在保证关联交易定价公允的前提下，本公司与关联方发生的关联交易对本公司的财务状况、经营成果不构成重大影响，本公司的主要业务不会因此关联交易而对关联方形成依赖，不会损害本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；本公司独立董事一致同意该事项。

后续事宜本公司将严格按照公司章程及相关法律法规规定，履行相应的审批程序和信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

## 七、备查文件目录

- 1、公司第六届董事会第十三次会议决议；
- 2、独立董事对第六届董事会第十三次会议相关事项的事前认可及独立意见。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇二一年十月三十日