

**步步高商业连锁股份有限公司与控股股东  
步步高投资集团股份有限公司进行部分资产置换的关联交易公告**

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、交易概述**

步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”）于2007年12月28日与湘潭莲城置业有限公司（以下简称“莲城置业”）签订《房屋租赁协议》，该合同约定：公司租用莲城置业位于湘潭市莲城商业步行街项目临建设南路的C2栋一、二层共计10,029.69 M<sup>2</sup>的房产（一层约4232.93 M<sup>2</sup>，二层约5796.76 M<sup>2</sup>）与配套场地及附属用房、配套设施。租金、物业管理费、设备设施维护费及房屋维修费每年为342.3029万元，租赁期限内租赁费用每三年递增3%，租赁期限自2008年1月18日至2028年1月17日。该处房产公司用于大卖场莲城店（以下简称“莲城店”）之经营，莲城店已于2008年开业，目前经营状态良好。2008年4月，莲城置业将该处房产转让给步步高投资集团股份有限公司（以下简称“步步高投资集团”），原租赁合同条款由步步高投资集团承接。

为了减少关联交易，公司拟用公司所有的部分国有土地使用权与公司控股股东步步高投资集团所有的部分房产（即步步高投资集团所有的莲城店物业）及国有土地使用权进行置换。

步步高投资集团为公司的控股股东，本次交易构成关联交易。

本次交易不构成重大资产重组。

2012年7月22日，公司董事会以现场会议的方式召开第三届董事会第十四次会议，会议以4票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过了《关于公司与控股股东步步高投资集团股份有限公司进行部分资产置换的关联交易议案》，关联董事王填、张海霞、刘亚萍回避了表决。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，同意将议案提交公司第三届董事会第十四次会议审议。

本次交易尚需获得股东大会的批准，与本次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、本次交易 涉及的关联方及与公司的关联关系

### 1、关联方介绍

步步高投资集团

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:湘潭市岳塘区荷塘乡政府办公楼 2 楼东头

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 2012 年 06 月 30 日,步步高投资集团的总资产为 656,733.03 万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为 104,422.94 万元,营业收入 500,341.20 万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 7,961.39 万元(财务数据未经审计)。

### 2、关联关系

步步高投资集团:为公司控股股东,现持有本公司 150,504,156 股股份,占本公司股份总数的 55.67%。

### 3、履约能力分析

公司和步步高投资集团的财务状况良好,且该关联交易符合交易各方的商业利益,有利于各方的长期稳定发展。因此,上述关联交易不存在重大履约风险。

## 三、交易标的

**拟置出资产:**公司所有的 2 宗国有土地使用权,目前该资产暂未开发。

1、位于湘潭市岳塘区建设路口的使用权面积为 5,559.1 M<sup>2</sup>的国有土地使用权,国有土地使用权证号:潭国用(2008)第 2100101 号;

2、位于湘潭市岳塘区建设南路西侧、岚园路南侧、霞光西路北侧的面积为 4,411.00 M<sup>2</sup>的国有土地使用权,国有土地使用权证号:潭国用(2011)第 29S01375 号。

资产评估结果：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（湘）评报字[2012]第 096 号《步步高商业连锁股份有限公司拟进行资产置换所涉及的土地使用权市场价值评估报告》，本次拟置出资产在资产评估基准日 2012 年 6 月 30 日的评估价值为 5,204.02 万元（大写人民币伍仟贰佰零肆万零贰佰元整）。

**拟置入资产：步步高投资集团所有的 7 套房产及对应的国有土地所有权，目前该资产公司已租赁用于莲城店之经营。**

1、位于湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号莲城商业步行街一期 C2 栋 1 层 C184 号门面。房产建筑面积 4459.75 M<sup>2</sup>，房产证号：潭房权证岳塘区字第 2011007737 号。国有土地所有权面积 4445.46 M<sup>2</sup>，国有土地所有权证号：潭国用（2011）第 29S12527 号。

2、位于湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号莲城商业步行街一期 C2 栋 2 层 020201 号门面。房产建筑面积 192.52 M<sup>2</sup>，房产证号：潭房权证岳塘区字第 2011008346 号。国有土地所有权面积 192.52 M<sup>2</sup>，国有土地所有权证号：潭国用（2011）第 29S12528 号。

3、位于湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号莲城商业步行街一期 C2 栋 2 层 020202 号门面。房产建筑面积 604.55 M<sup>2</sup>，房产证号：潭房权证岳塘区字 2011008349 号。国有土地所有权面积 604.55 M<sup>2</sup>，国有土地所有权证号：潭国用（2011）第 29S12526 号。

4、位于湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号莲城商业步行街一期 C2 栋 2 层 020203 号门面。房产建筑面积 187.47 M<sup>2</sup>，房产证号：潭房权证岳塘区字第 2011008347 号。国有土地所有权面积 187.47 M<sup>2</sup>，国有土地所有权证号：潭国用（2011）第 29S12524 号。

5、位于湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号莲城商业步行街一期 C2 栋 2 层 020204 号门面。房产建筑面积 7062.31 M<sup>2</sup>，房产证号：潭房权证岳塘区字第 2011008345 号。国有土地所有权面积 7062.31 M<sup>2</sup>，国有土地所有权证号：潭国用（2011）第 29S12523 号。

6、位于湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号莲城商业步行街一期 C2 栋 2 层 020205 号门面。房产建筑面积 29.75 M<sup>2</sup>，房产证号：潭房权证岳塘区字第 2011008348 号。国有土地所有权面积 29.75 M<sup>2</sup>，国有土地所有权证号：潭国用（2011）第 29S12529

号。

7、位于湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号莲城商业步行街一期 C2 栋 5 层 050205 号门面。房产建筑面积 419.49 M<sup>2</sup>，房产证号：潭房权证岳塘区字第 2011008350 号。国有土地所有权面积 419.49 M<sup>2</sup>，国有土地所有权证号：潭国用（2011）第 29S12525 号。

资产评估结果：根据开元评估出具的开元(湘)评报字[2012]第 095 号《步步高投资集团股份有限公司拟进行资产置换所涉及的房地产价值评估报告》，本次拟置入资产在评估基准日 2012 年 6 月 30 日的评估价值为 5,337.79 万元（大写人民币伍仟叁佰叁拾柒万柒仟玖佰元整）。

#### 四、资产置换协议的主要内容

2012 年 7 月 17 日，公司与步步高投资集团签订了《步步高商业连锁股份有限公司与步步高投资集团股份有限公司资产置换协议》，协议约定：公司拟用公司所有的部分国有土地使用权与步步高投资集团所有的部分房产及国有土地使用权进行置换，拟置入资产与拟置出资产之转让价格依据拟置入资产评估报告与拟置出资产评估报告的评估价值确定。

根据开元评估出具的开元(湘)评报字[2012]第 096 号《步步高商业连锁股份有限公司拟进行资产置换所涉及的土地使用权市场价值评估报告》，本次拟置出资产的转让价格确定为 5,204.02 万元。

根据开元评估出具的开元(湘)评报字[2012]第 095 号《步步高投资集团股份有限公司拟进行资产置换所涉及的房地产价值评估报告》，本次拟置入资产的转让价格确定为 5,337.79 万元。

对于拟置入资产在过渡期间的市场价值变化由步步高投资集团享有或承担；对于拟置出资产在过渡期间的市场价值变化由公司享有或承担。

公司向步步高投资集团补偿支付拟置入资产与拟置出资产存在的差额，即 133.77 万元。公司现租赁步步高投资集团拟置入资产的关联租赁合同自置换资产完成交付过户后自动解除，对交付过户日前的租金结算按原合同执行。

#### 五、本次交易对公司的影响

本次交易符合公司实际经营发展需要，有利于减少关联交易，符合广大股东利益，

不存在损害公司及公司其他股东利益的行为。本次拟置入资产仍将用于公司莲城店之经营。

## 六、独立董事意见

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等的相关规定，公司独立董事对该关联交易进行了事前认可，同意将该关联议案提交公司第三届董事会第十四次会议审议，独立董事认为，该交易符合公司实际经营发展需要，有利于减少关联交易，符合有关法律、法规的规定，没有违反公开、公平、公正的原则，置换资产定价公允、合理，本次交易不存在损害公司及公司其他股东利益的行为。

## 七、备查文件目录

- 1、第三届董事会第十四次会议决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、资产置换协议；
- 4、评估报告。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇一二年七月二十四日