

步步高商业连锁股份有限公司

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

步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”）拟以自筹资金 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，以下简称“交易标的”），共计建筑面积约 102,750.51 m²（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。

丰达置业为公司关联方，以上交易构成关联交易。

2017 年 11 月 14 日，公司董事会以现场表决的方式召开第五届董事会第六次会议，会议以 3 票赞成，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于向关联方购买资产的议案》，关联董事王填先生、刘亚萍女士、杨芳女士、师茜女士回避了表决。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五届董事会第六次会议审议。

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

赣州丰达置业有限公司

成立时间：2014 年 9 月 28 日

注册资本：500 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 2016 年 12 月 31 日,丰达置业总资产为 610,000,443.02 元,净资产(归
属于母公司所有者的权益)为 9,887,796.83 元,2016 年主营业务收入 0 元,净
利润(归属于母公司所有者的净利润)为-111,773.17 元(以上财务数据未经审
计)。

截止 2017 年 9 月 30 日,丰达置业总资产为 770,055,612.99 元,净资产(归
属于母公司所有者的权益)为 9,696,786.03 元,2017 年前三季度主营业务收入 0
元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为-191,010.80 元(以上财务数据
未经审计)。

与公司的关联关系:步步高投资集团股份有限公司(以下简称“步步高集团”)
为公司控股股东,截至 2016 年 9 月 30 日,持有本公司 319,519,212 股股份,占
本公司股份总数的 36.99%。丰达置业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: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。

三、交易标的基本情况

1、交易标的的基本情况

丰达置业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 m²(具体面积以实际测量面积为准)。交易标的不存在被控股股
东、实际控制人或其关联人占用资金、为其提供担保等情形。交易标的不存在抵
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。

2、交易标的的评估情况

根据开元资产评估有限公司(以下简称“开元评估”)出具的开元评估字

(2017) 1-134 号评估报告，截至 2017 年 10 月 31 日，标的资产账面净值为 67,019.22 万元，市场价值评估值为 74,877.58 万元。

四、交易的定价政策及定价依据

根据开元评估出具的开元评估字（2017）1-134号评估报告，截至2017年10月31日，标的资产账面净值为67,019.22万元，市场价值评估值为74,877.58万元。经交易双方协商一致，标的资产以7.35亿元作价。

本次交易的标的资产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。

本次交易的标的资产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

公司拟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（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 m²（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。

本次交易标的资产的定价以具备证券业务资格的评估机构出具的评估报告所确认的标的资产截至评估基准日的价值为基础，经交易双方协商一致，标的资产以7.35亿元作价。

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、办理资产过户等。

六、本公告披露前 24 个月步步高集团及其关联方、实际控制人与本公司之

间的重大交易情况

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重大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。

七、关联交易目的和对公司的影响

公司的关联交易依据公平、合理的定价政策，聘请了具有证券期货相关业务资格的评估机构对标的资产进行了评估，并参照评估价值协商确定关联交易价格，不会损害公司和广大中小投资者的利益。此外，本次关联交易有利于进一步扩大公司经营规模，提高公司效益，巩固和扩大公司市场占有率和影响力，保证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。同时，上述关联交易对公司的独立性没有影响，有利于减少关联交易，公司业务不会因本次交易而对关联人形成依赖或被其控制。公司与关联方发生的关联交易对公司的财务状况，经营成果不构成重大影响。

八、独立董事意见

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：

公司与关联方发生的关联交易对公司的财务状况、经营成果不构成重大影响，公司的主要业务不会因此关联交易而对关联人形成依赖。公司的关联交易依据公平、合理的定价政策，聘请了具有证券期货相关业务资格的评估机构对标的资产进行了评估，并参照评估价值协商确定关联交易价格，不会损害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；公司独立董事一致同意该事项。

九、保荐机构意见

经核查，保荐机构认为：本次关联交易系因公司正常经营需要而发生，交易双方遵循了客观、公正、公平的交易原则，聘请了具有证券期货相关业务资格

的评估机构对标的资产进行了评估，并参照评估价值协商确定关联交易价格，关联交易定价公允，不存在损害公司及中小投资者利益的情形。公司履行了相关决策程序，在审议议案时关联董事在表决时予以回避表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。华西证券同意公司本次向丰达置业购买赣州步步高新天地项目部分物业的关联交易事项。

十、备查文件：

- 1、公司第五届董事会第六次会议决议；
- 2、独立董事独立意见；
- 3、保荐机构专项核查意见；
- 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

二〇一七年十一月十五日