

股票简称：步步高

股票代码：002251

公告编号：2022-038

步步高商业连锁股份有限公司

关于公司2021年关联交易及预计2022年关联交易的公告

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

2021 年公司与关联方发生的关联交易主要为：（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易。（2）关联租赁。（3）关联担保（本公司及子公司作为被担保方）。

（4）关联方资金拆借。（5）关联方资产转让。（6）其他关联交易。其中购销商品、提供和接受劳务的关联交易发生的金额为 12,133.59 万元、关联租赁发生的金额为 5,734.32 万元、关联担保（本公司及子公司作为被担保方）发生的金额为 9.04 亿元、关联方资金拆借发生的金额为 12.62 亿元、关联方资产转让发生的金额为 46,542.19 万元、其他关联交易发生的金额为 844.04 万元（不含无法计算金额事项）。

2022 年公司预计与关联方发生的关联交易主要有：（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易。（2）关联租赁。（3）关联担保（本公司及子公司作为被担保方）。（4）关联方资金拆借。（5）关联方资产转让。（6）其他。其中：购销商品、提供和接受劳务的关联交易 2022 年预计发生的金额为不超过 41,143.53 万元（具体以实际发生额为准）、关联租赁 2022 年预计发生的金额为 5,745.36 万元（具体以实际发生额为准）、关联担保（本公司及子公司作为被担保方）（具体以实际发生额为准）、关联方资金拆借 2022 年预计发生的金额为余额不超过 21 亿元（具体以实际发生额为准）、关联方资产转让 2022 年预计发生的金额为余额不超过 4.60 亿元（具体以实际发生额为准）。其他关联交易 2022 年预计发生金额为不超过 4,523 万元（具体以实际发生额为准）。如 2022 年公司与关联方新发生了其他关联交易，公司将及时履行必要的审批程序并公告。

公司 2021 年度关联交易及预计 2022 年度关联交易已经公司第六届董事会第二十一次会议审议通过，关联董事王填先生、刘利振先生已回避表决。

该事项尚需 2021 年年度股东大会审议通过，关联股东将回避表决。

二、关联人介绍和关联关系

1、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 2021 年 12 月 31 日，步步高集团的总资产为 4,142,905.63 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 187,532.14 万元，2021 年度主营业务收入 1,138,460.36 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-16,135.46 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 2022 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%。

履约能力分析：步步高集团自成立以来依法存续，财务状况良好，履约能力强，不存在重大履约风险。

2、步步高置业有限责任公司（以下简称“步步高置业”）

成立时间：2005 年 5 月 17 日

注册资本：24,366 万元人民币

法定代表人:周梁

注册地：湘潭市九华经开区步步高大道 19 号 1 号楼 1 层

经营范围：房地产开发与经营，房产销售，投资管理，资产管理，城镇化建设，市政建设，新农村建设，酒店经营管理，商业经营管理，房屋及柜台租赁服务；企业管理咨询；会议会展策划与服务；餐饮服务，住宿、洗衣服务；游泳、

健身服务，KTV 娱乐服务；汽车租赁，停车场管理服务；办公服务，票务代理；工艺品、日用百货、鲜花的销售；物业管理及服务；物业维修；设备租赁；烘焙食品制造、甜品、熟食品及其它食品制售（包括冷饮、热饮、爆米花及其他小食）；饮料及冷饮服务，食品、冷冻食品的销售；预包装食品、糕点、面包、散装食品、进口酒类、国产酒类的零售；卷烟零售；电话服务。（依法须批准项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 12 月 31 日，步步高置业的总资产为 394,068.10 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 3,825.70 万元，2021 年度主营业务收入 141,347.06 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-6,676.06 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 2022 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%。

履约能力分析：步步高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。

3、湖南步步高中煌商业管理有限公司（以下简称“步步高中煌”）

成立时间：2013 年 01 月 04 日

注册资本：1000 万元

法定代表人：肖服兵

注册地：湘潭市雨湖区昭潭乡立竹路 7 号 1 栋 2 单元 1 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（以上项目法律法规有专项审批的，以专项审批为准；应经审批的，未获审批前不得经营）。

截至 2021 年 12 月 31 日，步步高中煌的总资产为 3,154.22 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-4167.22 万元，2021 年度主营业务收入 2,635.96 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-1,994.62 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 2022 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%。

履约能力分析：步步高中煌商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。

4、湖南步步高物业管理有限公司（以下简称“步步高物业”）

成立时间:2012 年 05 月 24 日

注册资本:500 万元

法定代表人: 周梁

注册地: 湘潭市雨湖区昭潭乡韶山西路 309 号

经营范围: 物业管理; 家政服务; 园林绿化工程服务; 房地产经纪服务; 代收代缴水电费服务。(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 2021 年 12 月 31 日, 步步高物业总资产为 1,099.9 万元, 净资产(归属于母公司所有者的权益)为 872.97 万元, 2021 年度主营业务收入 647.80 万元, 净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 125.30 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 2022 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%。

履约能力分析: 步步高物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。

5、长沙梅溪新能源汽车交易展示中心（普通合伙）（以下简称“梅溪新能源”）

成立时间: 2017 年 11 月 29 日

注册资本: 500 万元人民币

执行事务合伙人: 步步高置业有限责任公司

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 106 号

经营范围: 新能源汽车充电设施零配件、汽车用品、汽车动力电池、汽车内饰用品、品牌汽车、各种商用汽车、新能源汽车、新能源汽车零配件的销售; 新能源汽车充电桩的建设、运营及技术服务; 新能源汽车运营; 新能源汽车充电信息化平台开发运营; 新能源汽车维修; 汽车零配件零售; 汽车上牌代理服务; 汽车赛事策划; 新能源巴士充电站建设; 新能源汽车充电站的建设; 新能源汽车租赁; 汽车批发; 新能源汽车应急救援管理服务; 展览服务; 彩车策划、展示、租赁。(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 2021 年 12 月 31 日，长沙梅溪新能源汽车交易展示中心（普通合伙）的总资产为 667.12 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 171.36 万元，2021 年度主营业务收入为 162.37 万元，净利润(归属于母公司所有者的净利润)为 9.12 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 2022 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%。梅溪新能源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：梅溪新能源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。

6、湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司（以下简称“梅溪欢乐城”）

成立时间：2017 年 9 月 20 日

注册资本：800 万元人民币

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；群众参与的文艺类演出、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；游乐设备的租赁；游乐园(限分支机构)；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；向游客提供旅游、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、露天游乐场所游乐设施、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、旅游户外产品的销售；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 2021 年 12 月 31 日，梅溪欢乐城的总资产为 3,351.52 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-2,157.69 万元，2021 年度主营业务收入为 610.48 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-590.34 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 2022 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。

7、长沙富格商业物业管理有限公司（以下简称“富格商业”）

成立时间：2019 年 12 月 13 日

注册资本：100 万元人民币

法定代表人：周梁

注册地：长沙高新开发区东方红南路 657 号步步高梅溪商业中心 B 区 2110

经营范围：商业管理；物业管理；商业综合体管理服务；土地管理服务；酒店管理；餐饮管理；企业管理服务；不动产管理；市场管理服务；体育场馆管理；水上游乐项目管理；游乐场项目管理；房地产租赁经营。（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 2021 年 12 月 31 日，富格商业的总资产为 127,426.40 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-3,600.09 万元，2021 年度主营业务收入为 1,583.03 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-3,610.09 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 2022 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%。富格商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：富格商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。

8、长沙富厚商业物业管理有限公司（以下简称“富厚商业”）

成立时间：2019 年 12 月 13 日

注册资本：100 万元人民币

法定代表人：周梁

注册地：长沙高新开发区东方红南路 657 号步步高梅溪商业中心 B 区 2102

经营范围：商业管理；物业管理；商业综合体管理服务；土地管理服务；酒店管理；餐饮管理；企业管理服务；不动产管理；市场管理服务；体育场馆管理；水上游乐项目管理；游乐场项目管理；房地产租赁经营。（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 2021 年 12 月 31 日，富厚商业的总资产为 44,688.40 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为-1,646.82 万元，2021 年度主营业务收入为 586.31 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-1,656.82 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 2022 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%。富厚商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：富厚商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。

9、湖南星普电器有限公司

成立时间：2020-06-16

注册资本：3000 万元人民币

法定代表人：潘一清

注册地：湖南省长沙市

经营范围：日用家电、计算机、软件及辅助设备、电器机械及器材、电子器材、日用品、文化用品、办公用品、文化艺术收藏品、电源、节能环保产品、LED 显示屏、二类医疗器械的销售；计算机、办公设备和专用设备维修；家用电器安装、调试、维修；通信设备、电子产品、五金、家具及室内装饰材料、纺织、服装及日用品、日用百货、日用杂品、木制、塑料、皮革日用品、化学试剂及日用化学产品（不含危险及监控化学品）、卫生消毒用品、乐器、照相器材、玩具、健身器材、汽车、摩托车及零配件、打字机、复印机、文字处理机、光伏设备、电子锁、指纹采集器、安全技术防范产品、家用电器的零售；纺织品、针织品及

原料、厨具卫具及日用杂品、汽车及零配件、五金产品、电气设备、通讯及广播电视设备的批发等。

股权情况：京东五星电器集团有限公司全资子公司

关联关系说明：截至 2022 年 3 月 31 日，江苏京东邦能投资管理有限公司（以下简称“京东邦能”）持有公司 5%股份，刘利振先生为京东邦能派驻公司董事。湖南星普电器有限公司为对本公司持有 5.00%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。

截至 2021 年 12 月 31 日，湖南星普电器的总资产为 29,100.47 万元，净资产（归属于母公司所有者的权益）为 324.27 万元，2021 年度主营业务收入 44,643.15 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-2,292.17 万元（以上财务数据未经审计）。

履约能力分析：湖南星普电器经营情况正常，财务状况正常，具备良好的履约能力。

10、广西星普电器有限公司

成立时间：2020-06-16

注册资本：1000 万元人民币

法定代表人：潘一清

注册地：广西壮族自治区南宁市

经营范围：家用电器的销售、安装、修理与维护；日用百货、机械设备、电子产品、通信设备、安防设备（以上三项除国家专控产品）、文化用品、办公用品、工艺品（除象牙及其制品）、电池、节能环保产品、LED 显示屏、五金交电、家具、木制品、食品（以上三项具体项目以审批部门批准为准，凭有效许可证经营）、建筑材料、化学试剂、化工产品、消毒用品（以上四项除危险化学品）、服装、塑料制品（除一次性发泡塑料制品及超薄塑料袋）、皮革制品、乐器、照相器材、玩具、健身器材、汽车、摩托车、光伏发电设备、锁具、智能产品、针纺织品及原料、厨卫洁具、机动车零配件、电气设备、广播电视传输设备、音响设备的销售等。

股权情况：京东五星电器集团有限公司全资子公司

关联关系说明：截至 2022 年 3 月 31 日，江苏京东邦能投资管理有限公司（以

下简称“京东邦能”)持有公司 5%股份,刘利振先生为京东邦能派驻公司董事。广西星普电器有限公司为对本公司持有 5.00%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。

截至 2021 年 12 月 31 日,广西星普电器的总资产为 8,714.65 万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为 972.35 万元,2021 年度主营业务收入 15,340.65 万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为-76.51 万元(以上财务数据未经审计)。

履约能力分析:广西星普电器经营情况正常,财务状况正常,具备良好的履约能力。

11、武汉京东世纪贸易有限公司(以下简称“武汉京东世纪”)

成立时间:2011 年 02 月 23 日

注册资本:10000 万元人民币

法定代表人:林琛

注册地:武汉市东西湖区高桥产业园台中大道特 1 号

经营范围:机械设备、五金交电、电子产品、办公用品、照相器材、计算机软硬件及辅助设备、化妆品、卫生用品、化工产品(不含危化品)、体育用品、纺织品、服装、日用百货、家具、金银珠宝首饰、保健食品、建材(不含油漆)、工艺礼品(不含象牙及其制品)、玩具、工量具、仪器仪表、陶瓷制品、卫生洁具、塑胶制品、饲料、花卉、建筑材料、装饰材料、通讯设备的销售;货物或技术进出口(国家禁止或行政审批的货物和技术进出口除外);软件的研发及设计;仓储服务(不含危险品);装卸、搬运服务;普通货运;安装家用电器,维修家用电器、手机、照相机;办公设备安装、维修;计算机网络技术开发;翻译服务(不含个人及涉外翻译);预包装食品兼散装食品、兽药、宰割机、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)批发兼零售;物业管理;农产品、水产品、水果的销售;计算机信息技术服务;企业策划、咨询服务;广告的设计、发布、代理,冲印服务;设备安装检测与维修;佣金代理服务;会议及展览服务;车辆租赁,物流信息咨询;网络平台的建设与推广;出版物、音像制品的销售;第一类医疗器械的批发与零售;第二类医疗器械的批发与零售;汽车销售;纸制品销售;票务代理;家用电器、文体用品、乐器的销售;家政服务;净水器租赁;办公设备租赁;汽车

检测、维修、保养；计算机生产；计算机配件生产；健康管理咨询；摩托车、机动车零售及批发；（不得从事诊疗活动，心理咨询）；电动自行车、摩托车、机动车及其配件的批发兼零售；观赏鱼、润滑油、润滑脂的批发兼零售。

股权情况：北京京东世纪贸易有限公司持股 100%。

关联关系说明：截至 2022 年 3 月 31 日，江苏京东邦能投资管理有限公司（以下简称“京东邦能”）持有公司 5%股份，刘利振先生为京东邦能派驻公司董事。武汉京东世纪为对本公司持有 5.00%股权的股东京东邦能最终控制方控制的企业。

截至 2021 年 12 月 31 日，武汉京东世纪的总资产为 264,154.90 万元，净资产（归属于母公司所有者的权益）为 19,249.86 万元，2021 年度主营业务收入 2,282,812.26 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为 3,308.89 万元（以上财务数据未经审计）。

履约能力分析：武汉京东世纪经营情况正常，财务状况正常，具备良好的履约能力。

12、北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东世纪贸易”）

成立时间：2007 年 04 月 20 日

注册资本：139798.5564 万美元

法定代表人：徐雷

注册地：北京市北京经济技术开发区科创十一街 18 号 C 座 2 层 201 室

经营范围：计算机、软件及辅助设备、机械设备、家用电器、电子元器件、五金交电、电子产品、文化用品、照相器材、化妆品及卫生用品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、体育用品、百货、邮票、纺织品、服装、日用品、家具、金银珠宝首饰、避孕器具（避孕药除外）、新鲜水果、蔬菜、食盐、饲料、花卉、种子、装饰材料、通讯设备、建筑材料、工艺礼品、钟表眼镜、玩具、汽车和摩托车配件、机器人、仪器仪表、卫生洁具、陶瓷制品、橡胶及塑料制品、摩托车、智能卡、化肥、农药、牲畜（不含北京地区）的批发、佣金代理（拍卖除外）、零售、进出口及代理进出口业务；计算机软件生产；销售自产产品；基础软件服务；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术培训；软件开发、软件设计；机器人的研发；计算机网络技术开发；设备安装、维修；

计算机系统集成；销售电动自行车；摄影服务；仓储服务；会议服务；提供劳务服务（劳务派遣、劳务合作除外）；经济信息咨询；教育咨询（不含出国留学及中介服务）；企业管理咨询；企业管理培训；代收燃气费、水费、电费；火车票代理；委托生产电子产品；委托生产照相器材；委托生产计算机软件及辅助设备；委托生产家用电器；汽车租赁（不含九座以上乘用车）；从事机动车公共停车经营管理服务；出租办公用房；物业管理；货运代理。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；批发、零售定型包装食品、保健食品（不涉及国营贸易管理商品；涉及配额许可证管理商品的按照国家有关规定办理申请手续）；批发兽药；道路货物运输；机器人生产与组装；拍卖（不含文物）；出版物批发；出版物零售。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；批发兽药、出版物批发、出版物零售、道路货物运输、拍卖（不含文物）以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股权情况：京东香港国际有限公司持股 100%。

关联关系说明：截至 2022 年 3 月 31 日，京东邦能持有公司 5%股份，刘利振先生为京东邦能派驻公司董事。京东世纪贸易为对本公司持有 5.00%股权的股东京东邦能最终控制方控制的企业。

截至 2021 年 12 月 31 日，北京京东世纪的总资产为 7,480,251.65 万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为 33,384.08 万元，2021 年度主营业务收入 26,232,790.04 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-6,699.77 万元（以上财务数据未经审计）。

履约能力分析：京东世纪贸易经营情况正常，财务状况正常，具备良好的履约能力。

13、京东五星电器集团湖南有限公司（以下简称“京东五星电器”）

成立时间：2020 年 12 月 11 日

注册资本：1000 万人民币

法定代表人：于鲲

注册地：长沙高新开发区尖山路 39 号长沙中电软件园有限公司总部大楼 309-5 室

经营范围：日用家电、计算机、软件及辅助设备、电器机械及器材、电子器材、日用品、文化用品、办公用品、文化艺术收藏品、电源、节能环保产品、LED显示屏、二类医疗器械、农产品的销售；计算机、办公设备和专用设备维修；家用电器安装、调试、维修；通信设备、电子产品、五金、家具及室内装饰材料、纺织、服装及日用品、日用百货、日用杂品、木制、塑料、皮革日用品、化学试剂及日用化学产品（不含危险及监控化学品）、卫生消毒用品、乐器、照相器材、玩具、健身器材、汽车、摩托车及零配件、打字机、复印机、文字处理机、光伏设备、电子锁、指纹采集器、安全技术防范产品、家用电器、预包装食品、粮油、糕点、面包、果品、保健食品、酒、饮料及茶叶、烟草制品、豆制品、调味品、饮用水、清扫、清洗日用品的零售；纺织品、针织品及原料、厨具卫具及日用杂品、汽车及零配件、五金产品、电气设备、通讯及广播电视设备的批发；厨具、设备、餐具及日用器皿百货零售服务；音响设备家电零售服务；手机配送；单位后勤管理服务；商业管理；广告制作服务、发布服务、国内代理服务；广告设计；文化活动的组织与策划；商业活动的策划；图文制作；互联网广告服务；商业综合体管理服务；普通货物运输（货运出租、搬场运输除外）；道路货物运输站（场）经营；仓储管理服务；物流园运营服务；代办电信业务；房地产租赁经营；代收代缴水电费；食品销售（预包装食品销售除外）；数据建模与清洗服务；清洗技术研发；生活清洗、消毒服务；中央空调系统的清洗；厨房设备、厨房电器的清洗、维护；电子设备回收技术咨询服务。（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）

股权情况：京东五星电器集团有限公司持股 100%

关联关系说明：截至 2022 年 3 月 31 日，京东邦能持有公司 5%股份，刘利振先生为京东邦能派驻公司董事。京东五星电器为对本公司持有 5.00%股权的股东京东邦能最终控制方控制的企业。

截至 2021 年 12 月 31 日，京东五星电器的总资产为 18,092.64 万元，净资产（归属于母公司所有者的权益）为 593.42 万元，2021 年度主营业务收入 16,389.60 万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为-384.65 万元（以上财务数据未经审计）。

履约能力分析：京东五星电器经营情况正常，财务状况正常，具备良好的履

约能力。

三、2021 年发生的关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期数 (含税)	上年同期数 (含税)
步步高置业公司	商场代建、装修改造服务	3,980.00	3,200.00
湖南步步高中煌商业管理有限公司	物业管理	646.03	1,004.95
步步高置业公司	住宿、餐饮、会务	28.79	248.32
北京京东世纪信息技术有限公司	采购商品	310.07	471.86
武汉京东金德贸易有限公司	采购商品	43.21	165.75
武汉京东世纪贸易有限公司	采购商品	277.62	85.29
湖南新坐标商流科技服务有限责任公司[注]	代理采购生鲜冻品粮油等	742.58	

[注] 公司 2021 年度通过湖南新坐标商流科技服务有限责任公司采购生鲜冻品粮油等 111,255,570.52 元，支付代理费 7,425,754.06 元

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期数 (含税)	上年同期数 (含税)
步步高置业公司	出售商品及预付卡	24.80	8.72
湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司	会员促销活动服务	230.00	210.83
湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司	广告位服务	200.00	
湖南星普电器有限公司	销售商品		6,593.70
湖南星普电器有限公司	提供服务	3,524.48	1,080.28
广西星普电器有限公司	销售商品		1,239.95
广西星普电器有限公司	提供服务	1,409.53	269.41
北京京东世纪贸易有限公司	销售商品		3.21
武汉京东世纪贸易有限公司	提供服务	79.69	

长沙富格商业物业管理有限公司	委托管理费	128.52	
长沙富格商业物业管理有限公司	物业费	20.98	
长沙富厚商业物业管理有限公司	委托管理费	99.64	
长沙七鲜信息技术有限公司	物流服务	30.58	
长沙七鲜信息技术有限公司	销售商品	357.07	

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入（含税）	上年同期确认的 租赁收入（含税）
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	场地租赁	315,000.00	36,000.00
京东五星电器集团湖南有限公司	场地租赁	1,534,940.59	
长沙富厚商业物业管理有限公司	场地租赁	2,015,500.00	
长沙七鲜信息技术有限公司	场地租赁	154,708.80	

(2) 公司承租情况

2021 年度

出租方名称	租赁资产种类	2021 年租金费用 （含税）	2020 年租金费用 （含税）
步步高投资集团[注 1]	湘潭市金海大厦负 1 层及 1-6 层	5,366,400.00	5,366,400.00
步步高投资集团[注 2]	湘潭市康星大厦建设北路 2 号 1-2 层	2,966,500.00	2,899,075.08
步步高置业公司[注 3]	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的部分物业	4,561,195.55	7,819,192.38
长沙富格商业物业管理有限公司[注 4]		3,257,996.82	
长沙富格商业物业管理有限公司[注 5]	长沙市梅溪湖商业街部分物业（梅溪书院）	734,135.50	
湖南步步高中煌商业管理有限公司[注 6]	湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街迷你秀场	434,315.80	434,315.80
步步高置业公司[注 7]	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼 8-13 层以及第 4 层的半层	6,033,454.49	9,834,389.52
长沙富格商业物业管理有限公司[注 8]		4,309,610.35	
步步高置业公司[注 9]	湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街迷你秀场	2,179,257.96	2,179,257.96

步步高置业公司[注 10]	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	17,467,800.90	25,573,095.20
湖南步步高中煌商业管理有限公司[注 11]	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	5,343,085.30	4,775,486.40
郴州步步高中煌商业管理有限公司	郴州市国庆北路与北湖路之间商业街部分物业		1,475,897.17
步步高置业公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼第 6 层 604 房	302,441.58	
长沙富格商业物业管理有限公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼第 6 层 604 房	216,029.70	
长沙富格商业物业管理有限公司	长沙市梅溪湖商业街部分物业	110,625.00	
长沙富格商业物业管理有限公司	长沙市梅溪湖商业街部分物业	40,250.00	
合 计		53,323,098.95	60,357,109.51

[注 1]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 1-6 层，租赁物业建筑面积为 21,043.21 平方米，租赁期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金 34.78 万元/月，房屋维修费及物业管理费 9.94 万元/月。2021 年租赁费用为 536.64 万元

[注 2]公司租赁步步高投资集团位于湘潭市建设北路 2 号康星大厦 1-2 层，为门店雨湖店卖场经营之用。该租赁物业建筑面积 5,412.65 m²，原租赁期限自 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，2020 年 12 月 31 日签订补充协议，租赁期为 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，计租方式沿用原合同，租金为 197.33 万元/年，房屋维修费及物业管理费 99.32 万元/年。2021 年租赁费用为 296.65 万元

[注 3]公司租赁步步高置业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 15,708.76 m²，原租赁期限自 2016 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止，2021 年签订补充协议，租赁期为 2016 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，计租方式沿用原合同，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；租金按季度支付。因租赁物业权属变更，与步步高置业公司的租赁合同自 2021 年 7 月 31 日起终止。2021 年租赁费用为 456.12 万元

[注 4]2021 年 7 月 1 日，公司与长沙富格商业物业管理有限公司签订租赁协议，将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出租给公司，计租面积约

15,708.76 m²，租赁期限自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日。2021 年 8 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日，租赁费用为人民币 41.48 元/月/平方米，2022 年 5 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日，租赁费用额为人民币 43.55 元/月/平方米，租金按季度支付。2021 年租赁费用为 325.79 万元

[注 5] 2021 年 7 月 1 日，公司与长沙富格商业物业管理有限公司签订租赁协议，将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出租给公司，计租面积约 4,195.06 m²，租赁期限自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日。2021 年 8 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，租赁费用为人民币 35 元/月/平方米，2022 年 1 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日，租赁费用额为人民币 37.30 元/月/平方米，租金按季度支付。租赁期间的物业管理费为 10 元/平方米/月。2021 年租赁费用为 73.41 万元

[注 6] 公司租赁湖南步步高商业管理有限公司持有的位于湘潭市雨湖区莲城大道 68 号，原租赁期限自 2020 年 1 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日，2021 年签订补充协议，租赁期限 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，建筑面积 956.98 m²，租赁年度费用为人民币 37.82 元/月/平方米。租金每半年支付一次，每半年末月 20 日前支付。2021 年租赁费用为 43.43 万元

[注 7] 公司租赁步步高置业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步步高新天地写字楼 8、9、10、12、13 层以及 11 层半层、4 层半层、1 层多功能会议厅出租给公司，计租面积约 14,129.87 m²，原租赁期限自 2018 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，2021 年签订补充协议，租赁期限自 2016 年 5 月 1 日起至 2021 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 61 元/月/平方米。因租赁物业权属变更，与步步高置业公司的租赁合同自 2021 年 7 月 31 日起终止。2021 年租赁费用为 603.35 万元

[注 8] 2021 年 7 月 1 日，公司与长沙富格商业物业管理有限公司签订租赁协议，将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、9、10、12、13 层以及 11 层半层、4 层半层、1 层多功能会议厅出租给公司，计租面积约 14,129.87 m²，租赁期限自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日。租赁期间租赁费用为人民币 61 元/月/平方米。2021 年租赁费用为 430.96 万元

[注 9] 公司租赁步步高置业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，原租赁期限 2020 年 1 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日，2021 年签订补充协议，租赁期限 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，建筑面积 4,801.82 m²，租赁费用为人民币 37.82

元/月/平方米（其中租金 25.82 元，物业管理费 6 元，物业维修费 6 元）。租金每半年支付一次，每半年末月 20 日前支付。2021 年租赁费用为 217.93 万元

[注 10]公司租赁步步高置业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，计租面积 71,543.76 m²（最终以不动产登记面积为准，不含车库面积），新增面积 4133.06 m²，用于公司梅溪湖商业街项目之经营，原租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止，2021 年签订补充协议，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，计租方式沿用原合同，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 至 2021 年 12 月 31 日租赁费用为 35 元/月/平方米，租金按季支付。2021 年签订终止协议，车位租赁继续按原租赁合同履行，街区自持物业租赁自 2021 年 7 月 31 日起终止执行。2021 年租赁费用合计为 1,746.78 万元

[注 11]公司租赁湖南步步高中煌商业管理有限公司其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 13,265.24 m²（最终以不动产登记面积为准），2021 年 8 月 1 日按实测面积 11,960.58 m²计算，用于公司梅溪湖商业街项目之经营。原租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，2021 年签订补充协议，租赁期为 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，计租方式保持与原合同一致，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。合同生效 5 日内，支付至 2018 年 12 月 31 日的全部租赁费用，2019 年 1 月 1 日起，按季支付，每季度开始后 7 个工作日付清。2021 年租赁费用为 534.30 万元。

公司委托湖南步步高中煌商业管理有限公司对位于长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处步步高梅溪新天地商业街区的物业进行物业管理，原合同期限 2020 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，建筑面积 83,746.06 m²，2021 年 8 月 1 日调整为 11,960.58 m²，自物业管理起始日开始至 2028 年 12 月 31 日物业管理费用为人民币 10 元/月/平方米。物业管理费按每季度支付，每季度开始后 7 个工作日前支付。2021 年物业管理费用为 646.03 万元

4. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
步步高投资集团	12,000.00	2021-2-25	2024-2-24	否
	4,000.00	2021-9-2	2024-9-1	否
	5,000.00	2021-7-26	2024-7-25	否
	1,500.00	2021-4-28	2025-4-27	否
	5,000.00	2021-4-20	2025-4-19	否
	12,000.00	2021-9-1	2024-8-16	否
	15,000.00	2021-5-8	2025-5-6	否
	10,000.00	2021-4-1	2025-3-29	否
	10,000.00	2021-5-14	2025-5-11	否
	10,000.00	2021-7-26	2025-7-20	否
	3,000.00	2021-2-9	2025-2-8	否
	2,000.00	2021-6-4	2025-6-2	否
	900.00	2021-3-31	2025-3-29	否
合 计	90,400.00			

5. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
步步高投资集团	5,000.00	2021-1-4	2021-1-7	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 257,001.16 元(计息至 2021 年 12 月 31 日)。
	5,000.00	2021-1-20	2021-1-21	
	5,000.00	2021-2-20	2021-2-24	
	5,000.00	2021-3-18	2021-3-19	
	999.35	2021-3-18	2021-3-22	
	4,000.00	2021-3-31	2021-4-1	
	1,208.63	2021-3-31	2021-4-2	
	7,450.00	2021-4-23	2021-4-26	
	9,697.00	2021-4-22	2021-4-22	
	12,550.00	2021-4-30	2021-5-6	
	4,249.00	2021-5-28	2021-6-1	

	5,700.00	2021-6-28	2021-6-29	
	15,000.00	2021-7-21	2021-7-26	
	15,000.00	2021-7-23	2021-7-26	
	5,500.00	2021-12-11	2021-12-13	
	10,000.00	2021-12-14	2021-12-14	
	10,000.00	2021-12-30	2021-12-30	
小 计	121,353.98			
湖南旺千 国际物流 有限公司	3,000.00	2021-9-15	2022-9-14	本合同项下的借款利率为年利率 7%。 如甲方提前还款, 将按实际用款天数 计算利息, 本期列支资金占用费合计 626,111.11 元(计息至 2021 年 12 月 31 日)。
	400.00	2021-5-28	2021-6-8	
小 计	3,400.00			
湘潭市星 辰建设投 资有限公 司	100.00	2021-2-8	2021-4-1	本合同项下的借款利率为年利率 7%。 如甲方提前还款, 将按实际用款天数 计算利息, 本期列支资金占用费合计 56,388.88 元(计息至 2021 年 12 月 31 日)。
	50.00	2021-2-22	2021-4-1	
	100.00	2021-9-2	2021-9-16	
	350.00	2021-11-15	2021-12-1	
	150.00	2021-11-15	2022-11-14	
	50.00	2021-11-16	2022-11-15	
	300.00	2021-12-8	2021-12-24	
	300.00	2021-12-8	2021-12-28	
小 计	1,400.00			
合 计	126,153.98			

6. 关联方资产转让

经公司第六届董事会第十三次会议和 2021 年第五次临时股东大会审议通过《关于向关联方购买资产的议案》，公司拟以自筹资金 46,542.19 万元向步步高投资集团购买其所有的吉首步步高公司 100%股权，吉首步步高公司的主要实物资产为投资性房地产、固定资产-房屋建筑物，合计建筑面积 75,581.39 平方米，以购买价格 46,542.19 万元计算，单价为 6,157.89 元/平方米。2021 年 11 月 16 日，公司与步步高投资集团签订《吉首市步步高商业

物业管理有限公司股权转让协议》，公司以 46,542.19 万元受让步步高投资集团持有的吉首步步高公司 100%股权（对应注册资本 1,296.08 万元），截至 2021 年 11 月全部对价支付完毕，吉首步步高公司于 2021 年 11 月办妥工商变更登记手续。

7. 关键管理人员报酬

单位：万元

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	404.40	427.70

8. 其他关联交易

(1) 步步高投资集团作为建信资本-招商创融-步步高资产支持专项计划(以下简称专项计划)的增信机构

2021 年 6 月，建信资本管理有限责任公司（以下简称建信资本公司或者专项计划管理人）在深圳证券交易所设立专项计划，以募集资金购买步步高公司持有的建信信托-步步高第一期财产权信托的信托受益权。专项计划规模为人民币 7.8 亿元，根据不同的风险、收益特征，专项计划分为优先 A 类、优先 B 类、中间级、次级四类资产支持证券。其中，优先 A 类资产支持证券规模为 3.35 亿元，优先 B 类资产支持证券规模为 2.10 亿元，中间级资产支持证券规模为 1.0 亿元，次级资产支持证券规模为 0.75 亿元。优先 A 类、优先 B 类、中间级资产支持证券的存续期限均为 18 年，但可以根据《标准条款》的约定提前终止，预期收益率为固定利率；次级资产支持证券的募集规模为 0.75 亿元，期限为 18 年，不设预期收益率，次级资产支持证券的预期收益主要取决于超额收益及基础物业未来的增值情况。

作为增信机构，步步高投资集团与建信资本公司签订了《流动性支持协议》《优先收购权协议》《差额支付承诺函》：1) 步步高投资集团作为流动性支持机构，为优先 A 类、优先 B 类、中间级资产支持证券的退出安排提供流动性支持；2) 步步高投资集团作为优先收购权人，拥有对优先 A 类、优先 B 类、中间级资产支持证券的优先收购权，作为步步高投资集团享有和维持优先收购权的对价，步步高投资集团承诺自专项计划设立日起，按照《优先收购权协议》约定，于专项计划每一个权利维持费支付日，向专项计划账户支付权利维护费；3) 步步高投资集团作为差额支付承诺人，承诺为优先 A 类、优先 B 类、中间级资产支持证券的本息兑付承担差额支付义务。

同时，步步高投资集团与本公司、基础物业持有人长沙金星物业管理有限责任公司、建信资本公司、信托受托人建信信托有限责任公司签订《运营管理协议》，步步高投资集团作为业绩补偿承诺人，如在物业资产运营收入计算日对应的物业资产运营收入回收期，物业资

产实现的运营净收入低于必备金额,步步高投资集团应向项目公司支付等额于运营收入缺口的业绩补偿资金。

(2) 关联方代收代付水电费

单位: 万元

关联方	定价原则	本期数	上年同期数
步步高置业公司	遵循市场原则	99.81	99.84
湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司	遵循市场原则	56.63	54.21
湖南步步高物业管理有限公司	遵循市场原则	129.71	126.2
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	遵循市场原则	19.46	7.36
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	遵循市场原则	24.12	19.54
重庆步步高中煌商业管理有限公司	遵循市场原则		233.63
长沙富格商业物业管理有限公司	遵循市场原则	235.61	
长沙富厚商业物业管理有限公司	遵循市场原则	276.58	
小 计		841.92	540.78

(3) 其他说明

公司的商务卡可在步步高置业公司、长沙福朋酒店管理分公司、湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司结算,2021 年度关联方商务卡结算金额为 2.12 万元(2020 年度金额:14.17 万元)。关联定价原则:遵循市场原则。

四、2022 年预计发生的关联交易

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	预计 2022 年金额
步步高置业有限责任公司及其关联方	出售商品及商业预付卡	遵循市场原则	不超过 1000 万元
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	143.53 万元
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	不超过 4,000 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、广告位服务等	遵循市场原则	不超过 500 万元
湖南星普电器有限公司、广	服务费	遵循市场原则	不超过 6,000 万元

西星普电器有限公司			
北京京东世纪信息技术有限公司、武汉京东金德贸易有限公司、武汉京东世纪贸易有限公司、北京京东世纪贸易有限公司等	购销商品	遵循市场原则	不超过 30,000 万元
合计			不超过 41,143.53 万元

公司拟向步步高置业有限责任公司及其关联方出售商品及商业预付卡，预计 2022 年的金额不超过人民币 1000 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

公司委托湖南步步高中煌商业管理有限公司（以下简称“步步高中煌”）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 11960.58 平方米（最终以不动产登记面积为准）。服务期限为 2022 年 1 月 1 日起至 2022 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。2022 年预计发生金额为 143.53 万元

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，预计 2022 年服务费金额不超过 4,000 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、广告位服务等，2022 年预计发生金额为 500 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

五星电器和步步高共同负责运营原步步高在中国湖南、广西两个省份步步高超市和百货门店中的家用电器零售业务。五星电器负责供货，双方联合经营，步步高按销售额收取销售扣点。预计 2022 年服务费为不超过 6,000 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

公司拟与京东关联方北京京东世纪信息技术有限公司、武汉京东金德贸易有限公司、武汉京东世纪贸易有限公司、北京京东世纪贸易有限公司等发生购销商品行为，预计 2022 年采购金额为不超过 30,000 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	2022 年预计
京东五星电器集团湖南有限公司、长沙七鲜信息技术有限公司	场地租赁	不超过 500 万元
湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司	场地租赁	不超过 160 万元

合计	不超过 660 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	2022 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 1-6 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	296.65 万元
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	31.48 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 号九华大街东街	75.59 万元
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	15.02 万元
长沙富格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	1,145.16 万元
步步高置业有限责任公司	本公司	梅溪湖商业停车场	541.00 万元
湖南步步高中煌商业管理有限公司	本公司	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	535.36 万元
长沙富格商业物业管理有限公司	湖南如一文化传播有限责任公司、湖南十八洞山泉水有限公司	长沙梅溪湖商业街部分物业	41.85 万元
长沙富格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的写字楼（5-8 楼）物业	632.75 万元
长沙富格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的写字楼（9-13 楼及 4 层半层、1 层多功能会议厅）物业	1,233.86 万元
合计			5,085.36 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 2022 年 1 月 1 日起至 2022 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。2022 年预计发生的金额为 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卖场经营之用。该租赁物业建筑面积 5,412.65 m²，租赁期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022

年 12 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。2022 年预计发生的金额为 296.65 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 号九华大街迷你秀场物业, 计租面积约 6,519.80 m², 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 m²。由于 2020 年公司将该合同变更, 分别与步步高置业有限责任公司和湖南步步高中煌商业管理有限公司签订。2021 年公司已与步步高置业有限责任公司和湖南步步高中煌商业管理有限公司签订补充协议, 将该物业的租赁期限调整为 2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日, 租金面积仍为 5,758.8 m²、租金为 37.82 元/月/平方米。2021 年公司与步步高置业有限责任公司合同到期。2022 年拟与湖南步步高中煌商业管理有限公司签订 1311.53 m², 租赁期限至 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止, 年度租赁费用为人民币 40 元/月/平方米, 租金按季度支付。2022 年预计湖南中煌发生的金额为 31.48 万元。

公司拟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 号九华大街东街物业, 计租面积约 3149.65 m², 租赁期限自 2022 年 7 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。年度租赁费用为人民币 40 元/月/平方米, 租金按季度支付。2022 年预计步步高置业发生的金额为 75.59 万元。

公司拟租赁湖南步步高中煌商业管理有限公司委托运营管理的位于湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街, 计租面积约 626.01 m², 租赁期限自 2022 年 7 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。年度租赁费用为人民币 40 元/月/平方米, 租金按季度支付。2022 年预计步步高中煌公司发生的金额为 15.02 万元。

公司租赁长沙富格商业物业管理有限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 15708.76 m², 租赁期限自 2021 年 8 月 1 日起至 2022 年 7 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: 其中 2021 年 8 月 1 日起至 2022 年 4 月 30 日, 租赁费用为 41.48 元/月/平米, 2022 年 5 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日, 租赁费用为 43.55 元/月/平米。2022 年预计发生金额为 807.98 万元。

公司租赁长沙富格商业物业管理有限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 4195.06 m², 租赁期限自 2021 年 8 月 1 日起至 2022 年 7 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: 2021 年 8 月 1 日

起至 2021 年 12 月 31 日,租金 35 元/月/平方米, 物管费 10 元/月/平方米,2022 年 1 月 1 日
起至 2022 年 7 月 31 日,租金 37.3 元/月/平方米, 物管费 10 元/月/平方米, 2022 年预计
发生金额为 238.11 万元。

公司租赁长沙富格商业物业管理有限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 1032 m², 租赁期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 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:租金为 55 元/月/
平米,物业费为 25 元/月/平米。2022 年预计发生金额为 99.07 万元。

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
处的梅溪湖商业停车场,用于公司梅溪湖商业项目之经营。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,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。因公司与步步高置业物业变动,双方签订了《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,车位租赁租赁费用为 20 万元/年。2022 年签订租赁
合同,面积 180334.8 平方米,租金为 2.5 元/月/m², 2022 预估发生金额为 541 万元。

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 11960.58 平方米,租金仍为 37.3 元/月/平方
米。公司拟与步步高中煌签订补充协议,2022 年预计发生金额为 535.36 万元。

湖南如一文化传播有限责任公司向长沙富格商业物业管理有限公司租赁梅溪大街商铺,
面积 295 平米,签订租赁合同,租赁期限 2021.8.1 至 2022.5.4 日,其中 2021.8.1 至
2021.12.31 日,租金 55 元/月/平米,物业费 20 元/月/平米。2022.1.1 至 2022.5.4 日,租
金 60 元/月/平米,物业费 20 元/月/平米,2022 年预计发生额 28.32 万元

湖南十八洞山泉水有限公司向长沙富厚商业物业管理有限公司租赁梅溪大街商铺面积
161 平米,签订租赁合同,租赁期限 2021.8.1 至 2022.12.31 日。其中 2020.8.1 至 2021.12.31
日,租金 30 元/月/平米,物业费 20 元/月/平米。2022.1.1 至 2022.12.31 日,租金 45 元/
月/平米,物业费 25 元/月/平米。2022 年预计发生额 13.53 万元

公司租赁长沙富格商业物业管理有限公司持有的位于长沙市岳麓区枫林三路与东方红
路交汇处的写字楼(5-8 楼)物业,计租面积约 8788.14 m², 租赁期限自 2022 年 1 月 1 日

起至 2022 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：租金为 60 元/月/m²。2022 年预计发生金额为 632.75 万元。

公司租赁长沙富格商业物业管理有限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写字楼（写字楼 9-13 楼及 4 层半层、1 层多功能会议厅）物业，计租面积约 12852.74 m²，租赁期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 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：租金为 80 元/月/m²。2022 年预计发生金额为 1233.86 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 2022 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。
湖南旺千国际物流有限公司、湘潭市星辰建设投资有限公司	预计 2022 年借款余额不超过 1 亿元	步步高小额贷款有限公司向其股东借款,借款利率为年利率 7%。

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贰拾亿元，借款期限为壹年，借款可分次发放，在上述额度里可循环使用。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。

步步高小额贷款有限公司向其股东借款，借款利率为年利率 7%。该笔资金将用于补充小贷公司的流动资金。

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

2022 年 2 月，公司购买了步步高置业有限责任公司和湘潭立强投资有限责任公司其所有的位于湖南省湘潭市九华示范区莲城大道与北二环交界处东南角的九华新天地东街、西街商铺建筑面积约为 33,135.76 平方米，另附车库面积 27,485.30 平方米，合计总面积约为 60,621.06 平方米。根据开元资产评估有限公司出具的开元评报字[2022]0092 号评估报告：经采用市场法评估，截至评估基准日（2022 年 2 月 8 日），交易标的资产市场价值评估值为 46,400.00 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 4.60 亿元。2022 年发生金额为 4.60 亿元。

6、其他

公司的商务卡可在长沙领仕旅游文化发展有限公司福朋酒店分公司、湖南梅溪欢乐城文化经营有限公司结算，2022 年预计发生金额为不超过 100 万元。关联定价原则：遵循市场原则。

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。公司与长沙富格商业物业管理有限公司签订《委托管理协议》，提供委托管理服务，期限 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日，2022 年预计发生金额为 800 万元。公司与长沙富厚商业物业管理有限公司签订《委托管理协议》，提供委托管理服务，期限 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日，2022 年预计发生金额为 260 万元。

公司与长沙富厚商业物业管理有限公司签订《梅溪湖项目小业主商铺租金代收合同》，由长沙富厚商业物业管理有限公司代公司收取梅溪大街小业主返租区域商铺租赁合同费用，委托期限 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。2022 年预计发生额 1000 万。

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商户误将租金、水电等费用转账至股份公司，发生串户现象，2022 年预计发生金额为 550 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，2022 年预计发生金额为 165 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，2022 年预计发生金额为 35 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，2022 年预计发生金额为 25 万元。公司为长沙领仕旅游文化发展有限公司福朋酒店分公司代付水电费，2022 年预计发生金额为 25 万元。公司为长沙富格商业物业管理有限公司代付水电费，2022 年发生金额为 850 万元。公司为长沙富厚商业物业管理有限公司代付水电费，2022 年预计发生

金额为 600 万元。公司为步步高置业有限责任公司总部代收付水电费，2022 年预计发生金额为 13 万元。步步高置业有限责任公司为公司九华店代收付电费，预计 2022 年不超过 100 万元。

五、关联交易目的和对公司的影响

上述关联交易价格公平合理，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，不存在损害中小股东利益的情形。同时，上述关联交易对公司的独立性没有影响，公司业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或被其控制。

六、独立董事意见

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，参照市场价格确定关联交易价格，不会损害公司和广大中小投资者的利益。在董事会表决过程中，关联董事回避了表决，表决程序合法有效。公司独立董事一致同意该关联交易事项，并同意将其提交公司股东大会审议。

七、监事会意见

公司与关联方发生的关联交易系为公司开展正常经营管理需要，交易价格依据公平、合理的定价政策，参照市场价格确定关联交易价格，不会损害公司和广大中小投资者的利益，不影响公司的独立性。

八、备查文件：

- 1、公司第六届董事会第二十一次会议决议；
- 2、公司第六届监事会第九次会议决议；
- 3、独立董事对第六届董事会第二十一次会议相关事项的独立意见；

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇二二年四月三十日