（上接B389版）

三、其他说明

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的相关规定，公司非公开发行股票募投项目结项及终止并将剩余募集资金用于永久补充流动资金，符合以下要求：

1、本次永久补充流动资金的募集资金已到账超过1年；

2、不影响其他募集资金项目的实施；

3、本次非公开发行股票募投项目结项及终止并将剩余募集资金用于永久补充流动资金严格按照深圳证券交易所的要求履行相应的审批程序和信息披露义务。

四、独立董事、监事会、保荐机构对变更募投项目的意见

1、独立董事发表的独立意见

经审核，独立董事认为：公司董事会在审议该事项时，程序符合《公司法》、《公司章程》以及中国证监会和深圳证券交易所的相关法律、法规和规范性文件的规定。公司本次非公开发行股票募投项目结项及终止并将剩余募集资金用于永久补充流动资金，符合公司长远发展战略和规划，促进公司业务的长期增长，而且能提高资金使用的有效性，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和股东特别是中小股东的合法利益的情况。

因此，同意公司对非公开发行股票募投项目结项及终止，并将剩余募集资金永久补充流动资金的事项。同意相关议案提交公司股东大会审议。

2、监事会发表的审核意见

经审核，监事会认为：公司本次非公开发行股票募投项目结项及终止并将剩余募集资金用于永久补充流动资金事项是基于公司的实际发展需要，有利于提高公司资金的使用效益，符合公司战略发展方向和全体股东的利益，不存在损害公司及全体股东利益的情况，有利于降低募集资金投资风险，符合公司和全体股东利益。该事项的审议程序符合相关法律法规的规定，同时该议案尚需提交公司股东大会审议。该事项履行了必要的审批程序，符合上市公司募集资金使用的有关规定。

因此，同意公司对非公开发行股票募投项目结项及终止，并将剩余募集资金永久补充流动资金的事项。

3、保荐机构发表的意见

经核查，保荐机构认为：本次公司非公开发行股票募投项目结项及终止暨剩余募集资金用于永久补充流动资金已经公司董事会审议批准，独立董事、监事会均发表明确同意意见，履行了必要的审批程序，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2022年修订）》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引（2014年修订）》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求（2022年修订）》等相关法律、法规和规范性文件的规定。上述事项系根据公司的客观需要做出，有利于公司提高募集资金使用效率，不存在损害股东利益的情形。该事项尚需提交公司股东大会进行审议，在履行相关法定程序并进行信息披露后方可实施。

综上，保荐机构同意公司对非公开发行股票募投项目结项及终止，并将剩余募集资金永久补充流动资金的事项。

五、备查文件

1、第六届董事会第二十一次会议决议；

2、第六届监事会第九次会议决议；

3、独立董事关于第六届董事会第二十一次会议相关事项的独立意见；

4、保荐机构意见。

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

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:周荣

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:周荣

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;竞技体育技术服务;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:周荣

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,富库商业的总资产为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:周荣

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;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、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,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。京东五星电器为对本公司持有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,京东五星电器的总资产为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: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年度关联交易

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㎡,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㎡,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㎡,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㎡,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中煌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㎡,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㎡,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㎡,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㎡,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㎡(最终以不动产登记面积为准,不含车库面积),新增面积4133.06㎡,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日至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㎡(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㎡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㎡,2021年8月1日调整为11,960.58㎡,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	2022-11-15	
	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住房地产、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