股票简称：步步高　　股票代码：002251　　公告编号：2021-058

步步高商业连锁股份有限公司
第六届董事会第十三次会议决议公告

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、董事会会议召开情况

步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”）第六届董事会第十三次会议通知于 2021 年 10 月 23 日以电子邮件的方式送达，会议于 2021 年 10 月 28 日以传真表决的方式召开，本次会议应参加表决董事 9 人，实际参加表决董事 9 人。会议的出席人数、召集召开程序、议事内容符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）和《步步高商业连锁股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）的有关规定。

二、董事会会议审议情况

经与会董事认真讨论并表决，审议并通过如下议案：

1、会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2021 年第三季度报告》。

2、会议以 7 票同意，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、刘亚萍女士回避了本议案表决，该事项需提交公司 2021 年第五次临时股东大会审议。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市的公告》。

3、会议以 7 票同意，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、刘亚萍女士回避了本议案表决，该事项需提交公司 2021 年第五次临时股东大会审议。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于向关联方购买资产的公告》。

4、会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于签订抵押合同的议案》。

（1）鉴于公司编号为：43100620180003880 号的《最高额抵押合同》已于 2021 年 11 月 11 日到期，为保证公司经营活动的正常进行，公司同意将原抵押物（湘潭岳塘区建设路岚园路胜利店 15217.13 ㎡）继续抵押给中国农业银行股份有限公司湘潭分行用于办理抵押贷款，抵押期限 3 年。

（2）鉴于公司编号为：43100620180004215 号的《最高额抵押合同》已于 2021 年 12 月 5 日到期，为保证公司经营活动的正常进行，公司同意将原抵押物(湘潭雨湖区楠竹山镇楠韶路江南店 6186.51 ㎡）继续抵押给中国农业银行股份有限公司湘潭分行用于办理抵押贷款，抵押期限 3 年。

（3）鉴于公司编号为：43100620180004218 号的《最高额抵押合同》将于 2021 年 12 月 5 日到期，为保证公司经营活动的正常进行，公司同意将原抵押物(益阳资阳区汽车站办事处乾元官居委会的益阳店 4871.64 ㎡）继续抵押给中国农业银行股份有限公司湘潭分行用于办理抵押贷款，抵押期限 3 年。

（4）鉴于公司编号为：43100620180004219 号的《最高额抵押合同》将于 2021 年 12 月 5 日到期，为保证公司经营活动的正常进行，公司同意将原抵押物（常德鼎城区武陵镇大圆盘善卷社区的常德店 8319.35 ㎡）继续抵押给中国农业银行股份有限公司湘潭分行用于办理抵押贷款，抵押期限 3 年。

（5）同意用本公司位于湘潭市湘潭经济技术开发区保税一路的物业(建筑面积 17,422.96 平方米）为本公司在中国农业银行股份有限公司湘潭分行的综合授信提供抵押担保，抵押期限 3 年。

（6）同意公司全资子公司泸州步步高驿通商业有限公司以其位于泸州市龙马潭区蜀沪大道一段 32 号 1 栋负 103、101、102、105、201、301、401、501、502、602 等共计 828 套房地产（建筑面积 139,670.08 平方米）为步步高商业连锁股份有限公司在中建五局第三建设有限公司的应付工程款提供抵押担保，抵押期限以双方签订的抵押合同为准。

5、会议以 7 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司第一期员工持股计划存续期展期的议案》，关联董事刘亚萍女士、师茜女士回避了本议案表决。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于公司第一期员工持股计划存续期展期的公告》。

6、会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于召开公司 2021 年第五次临时股东大会的议案》。

全体董事同意了《关于召开公司 2021 年第五次临时股东大会的议案》，公司定于 2021 年 11 月 16 日(星期二）下午 14:30 召开 2021 年第五次临时股东大会，会议地址：湖南省长沙市高新区东方红路 649 号步步高大厦公司会议室。会议采用现场记名投票表决与网络投票表决相结合的方式。

具体内容请详见 2021 年 10 月 30 日刊载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上的《2021 年第五次临时股东大会的通知》。

三、备查文件目录

1、《公司第六届董事会第十三次会议决议》；

特此公告。

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

股票简称：步步高　　股票代码：002251　　公告编号：2021—059

步步高商业连锁股份有限公司
第六届监事会第七次会议决议公告

本公司及监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、监事会会议召开情况

步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）第六届监事会第七次会议通知于 2021 年 10 月 23 日以电子邮件形式送达全体监事，会议于 2021 年 10 月 28 日在公司会议室召开。本次会议以现场会议方式召开。会议由公司监事会主席曲尉坪先生主持，会议应出席监事 3 名，实际出席监事 3 名，董事会秘书师茜列席。公司全体监事对本次会议召集召开方式及程序均无异议，本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”）、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关法律法规、部门规章、规范性文件及《步步高商业连锁股份有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”）的规定。

二、监事会会议审议情况

经与会监事审议及表决，一致通过如下议案：

1、会议以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》。

经审核，监事会认为董事会编制和审核公司 2021 年第三季度报告的议案程序符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

具体内容请详见刊载于巨潮资讯网 （http://www.cninfo.com.cn）上的《公司 2021 年第三季度报告》。

三、备查文件目录

1、《公司第六届监事会第七次会议决议》。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司监事会

二〇二一年十月三十日

股票简称：步步高　　股票代码：002251　　公告编号：2021-061

步步高商业连锁股份有限公司
关于向关联方购买资产的公告

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 46,542.19 万元向步步高投资集团股份有限公司(以下简称“步步高集团”)购买其所有的吉首市步步高商业物业管理有限公司(以下简称“吉首步步高商业”)全部股东权益(以下简称“标的资产”)，吉首步步高商业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。

步步高集团为公司关联方，以上交易构成关联交易，本次交易不涉及人员安置。

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《关于向关联方购买资产的议案》，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。

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

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、关联交易标的基本情况

“标的资产”：吉首步步高商业的全部股东权益

1、吉首步步高商业基本情况

名　　称：吉首市步步高商业物业管理有限公司

统一社会信用代码：91433101788045553 3

类　　型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：周荣

注册资本：人民币 1,296.08 万元

成立日期：2006 年 06 月 08 日

经营期限：2006 年 06 月 08 日至 2036 年 06 月 08 日

住　　所：吉首市武陵东路军分区大院 A 栋 5 楼

经营范围：物业管理；房屋租赁；建筑工程机械与设备经营租赁。（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）

2、吉首步步高商业股东情况

序号	股东	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	步步高投资集团股份有限公司	1,296.08	1,296.08	100.00
合计		1,296.08	1,296.08	100.00

3、吉首步步高商业一年一期的财务和经营状况

金额单位：万元

报表期间	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
总资产	50,525.16	51,990.26
总负债	5,924.04	5,448.07
所有者权益	44,601.12	46,542.19
报表期间	2020 年度	2021 年度
营业收入	2,932.20	2,199.51
净利润	578.98	1,941.06
审计报告类型	无保留意见	无保留意见

注：上述数据均经天健会计师事务所(特殊普通合伙）湖南分所审计。

4、交易标的重要资产概况

交易标的主要资产为投资性房地产-吉首步步高新天地，位于湖南省吉首市武陵东路 8 号，地处吉首市老城区中心商圈，北临武陵东路，西临双拥路，委估房屋周围商业氛围成熟，基础配套设施完善，交通条件较好，周边 3 公里范围内主要因素如下：

百货、商业街；和盛堂百货、湘泉步行街、财信步行街等。

银行商业网点：中国工商银行、中国农业银行、华融湘江银行、中国邮政储蓄银行、吉首农村商业银行等。

学校医院：吉首市第一小学、吉首市第一中学、吉首大学师范学院、吉首仁爱医院、吉首市人民医院、九旺医院、湘西华夏医院等。

宾馆超市：金天假日酒店、边城国际大酒店、吉首泊客酒店、佳惠超市、快乐购、爱尚购物超市等。

道路交通：有 1 路、2 路、3 路、9 路、12 路等公交。距火车站、汽车北站 1.8 千米。

吉首步步高新天地建成于 2014 年 1 月。系“29+2”式商业物业的“6+2”层，包括吉首步步高新天地商业综合体的 1–6 层；吉首步步高新天地商业街 1 层；吉首步步高新天地负 1、负 2 层地下车库。委估吉首步步高新天地共计 14 项，地上建筑面积共计 54,369.78 平方米，不计容地下车库面积共计 21,211.61 平方米。其中吉首步步高新天地商业综合体 1–6 层建筑面积为 53,877.59 平方米；吉首步步高新天地商业街 1 层建筑面积为 492.19 平方米(不计容吉首步步高新天地负 1、负 2 层地下车库面积为 21,211.61 平方米）。委估吉首步步高新天地目前均已办理产权证，其中吉首步步高新天地商业综合体的 1–6 层及吉首步步高新天地商业街 1 层的证载权属人为吉首市步步高商业物业管理有限公司；负 1、负 2 层地下车库的证载权属人为吉首市新天地房地产开发有限公司，系“吉首市步步高商业物业管理有限公司”前称，尚未更名。房屋对应土地不动产权证证载面积为 18,423.56 平方米，出让批发零售/商业服务用地，土地终止日期分别为 2050 年 4 月 13 日。截至评估基准日，委估吉首步步高新天地未设置抵押权；已出租。

吉首步步高新天地综合体第 1 至第 6 层供商场出租、经营及办公使用。其中 1 层经营为精品超市、化妆品、黄金珠宝、数码体验厅等，2 层为精品女装、休闲餐饮，3 层为淑女装、会员中心，4 楼为绅士男装、运动户外装备，5 楼为家电、家纺家居、童品、童玩，6 层为新天地国际影城、餐饮美食，第 7 层为餐饮美食。第 2、4、5 楼部分面积办公。负 1、负 2 层均为车库。吉首步步高新天地商业街出租为餐饮美食商铺。

吉首步步高新天地系为钢混结构，该房屋建筑物的基础为钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土梁承重，砼屋架，平屋顶，24 砖墙。不锈钢扶手，陶瓷地面砖楼梯踏面。陶瓷地砖或复合木板地面。墙面砖或玻璃幕墙外墙。乳胶漆或瓷砖贴饰内墙，石膏板或铝塑板吊顶。钢化玻璃旋转门或平开门。配有乘客电梯和电动扶梯；消防栓、灭火器、自动喷水器；配有网络接线、无线网络、监控系统。

截至评估基准日，委估资产均处于正常使用状态。经勘查，委估资产无明显沉降现象，承重构件和墙体维护状况较好。地面及水电设备维护状况较好。

5、评估情况

根据开元资产评估有限公司(以下简称“开元评估”)出具的开元评报字[2021] 833 号评估报告：截至评估基准日(2021 年 9 月 30 日），被评估单位申报评估的资产总额账面价值为 51,990.26 万元、负债总额账面价值为 5,448.07 万元、所有者(股东）权益账面价值为 46,542.19 万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日(2021 年 9 月 30 日），吉首市步步高商业物业管理有限公司股东全部权益评估值为 46,542.19 万元(大写人民币肆亿陆仟伍佰肆拾贰万壹仟玖佰元整）。

6、其它

6.1 租赁情况

步步高集团已将标的资产的投资性房地产及固定资产-房屋建筑物出租给公司，租赁期自 2021 年 6 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

6.2 抵押情况

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。

四、关联交易的主要内容

公司拟以自筹资金 46,542.19 万元向步步高集团购买其所有的“标的资产”，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。

五、交易的定价政策及定价依据

根据开元评估出具的评估报告，“标的资产”于评估基准日(2021 年 9 月 30 日）的市场价值评估值为 46,542.19 万元。本次关联交易的标的资产均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。

经公司与步步高集团协商一致，公司以作价 46,542.19 万元向步步高集团购买“标的资产”。

本次关联交易定价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。

六、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 4,133.06㎡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 88,942.06㎡，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 83,746.06 ㎡、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 ㎡，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 ㎡、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㎡，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㎡。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㎡、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㎡，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㎡。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㎡、租金仍为 41.48 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㎡，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㎡，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㎡。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㎡、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 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。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㎡。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，租金面积仍为 75,676.82㎡、租金仍为 35 元/月/平方米；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㎡，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㎡。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㎡、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㎡，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㎡。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–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㎡，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㎡，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㎡。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 14,129.87㎡、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。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㎡。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，租金面积仍为 75,676.82㎡、租金仍为 35 元/月/平方米；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㎡，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