

步步高商业连锁股份有限公司
关于部分在建工程与自用房地产转为投资性房地产
及采用公允价值模式计量的公告

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。

重要内容提示:本次会计政策变更后,若投资性房地产项目所在地的房地产市场出现大幅变动则会导致公允价值变动,可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

一、关于部分在建工程转为投资性房地产及采用公允价值计量概述

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称“公司”)第五届董事会第二十五次会议审议通过了《关于部分在建工程与自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值模式计量的公告》,公司规划将下述在建工程竣工验收后长期对外出租,拟计入投资性房地产,按公允价值模式进行计量。

具体情况如下:

1、计入投资性房地产按公允价值模式进行计量的日期:自 2019 年 8 月 27 日起。

2、涉及的范围

南城总部大厦项目位于广西省南宁市良庆区五象总部基地凯旋路,总建筑面积 53,263.82 平米(另配套车库等面积共计 25,473.31 平方米),公司规划将部分楼层用于长期出租拟计入投资性房地产,拟计入投资性房地产的物业面积为 39,325.26 平方米(另配套车库等面积共计 18,080.22 平方米);拟计入投资性房地产的物业截至 2019 年 7 月 31 日账面原值为 43,033.71 万元、账面净值为 41,745.07 万元。

3、转为投资性房地产及采用公允价值计量的原因

该在建工程是公司收购南城百货时,南城百货计划自建为南城总部大厦,鉴于该建筑物尚未达到可使用状态,因此公司将其计入“在建工程”并以成本法

核算。

目前该项目即将完工，公司计划将部分楼层用于出租，将拟出租楼层转入投资性房地产有助于更加客观真实的反映资产价值和经济业务的实际情况。同时，上述房产即将竣工验收交付，符合“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计”两个条件，为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定，公司拟对该等投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量。

二、关于部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值计量概述

公司规划将下述自有房产长期对外出租，短期内不会发生变化，拟计入投资性房地产，按公允价值模式进行计量。具体情况如下：

1、计入投资性房地产按公允价值模式进行计量的日期：自 2019 年 8 月 27 日起。

2、涉及的范围

拟计入投资性房地产的物业包括湘潭市岳塘区建设路街道建设路口岚园路 4 号、湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号、湘潭市雨湖区雨湖路街道车站路 28 号、娄底市新化县上梅镇天华南路东侧、湘潭经济技术开发区保税一路 2 号、湘潭市雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场、岳阳市岳阳县荣家湾镇天鹅中路西侧、德保县城关镇桃源路、桂林市七星区漓江路 26 号，以上地址的部分商铺，总建筑面积为 76,240.61 平米（另附带配套车库等面积 4,778.28 平米），截至 2018 年 7 月 31 日账面原值为 32,716.44 万元，账面净值为 25,397.03 万元，具体明细如下：

序号	房屋所有权证	建筑物名称	结构	建筑面积 m ²	地址
1	湘(2018)湘潭市不动产权第 0031631 号	生活广场胜利店 1 层	钢混	2817.48	湘潭市岳塘区建设路街道建设路口岚园路 4 号
2	湘(2018)湘潭市不动产权第 0031632 号	生活广场胜利店 2 层	钢混	3083.85	湘潭市岳塘区建设路街道建设路口岚园路 4 号
3	湘(2018)湘潭市不动	生活广场胜利店 3	钢	3208.67	湘潭市岳塘区建设路街道

	产权第 0031640 号	层	混		建设路口岚园路 4 号
4	湘(2018)湘潭市不动产权第 0031642 号	生活广场胜利店 5 层	钢混	80.14	湘潭市岳塘区建设路街道建设路口岚园路 4 号
5	湘(2018)湘潭市不动产权第 0031633 号	生活广场胜利店 6 层	钢混	2946.27	湘潭市岳塘区建设路街道建设路口岚园路 4 号
6	湘(2016)湘潭市不动产权第 0005517 号	生活广场莲城店 2 层 020201 号	钢混	192.52	湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号
7	湘(2016)湘潭市不动产权第 0005518 号	生活广场莲城店 2 层 020202 号	钢混	604.55	湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号
8	湘(2016)湘潭市不动产权第 0005516 号	生活广场莲城店 2 层 020203 号	钢混	187.47	湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号
9	湘(2016)湘潭市不动产权第 0005485 号	生活广场莲城店 2 层 020204 号	钢混	7062.31	湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号
10	湘(2016)湘潭市不动产权第 0005514 号	生活广场莲城店 2 层 020205 号	钢混	29.75	湘潭市岳塘区建设路街道建设南路 76 号
11	潭房权证湘潭市字第 195205 号	湘潭基建营 4 层	钢混	2925.92	湘潭市雨湖区雨湖路街道车站路 28 号四楼
12	湘(2019)新化县不动产权第 0003923 号	新化福鑫步步高商业广场 1 栋 4 层	混合	2558.71	娄底市新化县上梅镇天华南路东侧（福鑫步步高商业广场）
13	湘(2019)新化县不动产权第 0003926 号	新化福鑫步步高商业广场 2 栋 4 层	混合	4367.58	娄底市新化县上梅镇天华南路东侧（福鑫步步高商业广场）
14	湘(2018)湘潭市不动产权第 0055937 号	九华仓 1 期 1 栋——物流 1 号库	钢	11836.96	湘潭经济技术开发区保税一路 2 号
15	湘(2018)湘潭市不动产权第 0055936 号	九华仓 1 期 2 栋——物流 2 号库	钢	11886.40	湘潭经济技术开发区保税一路 2 号
16	湘(2018)湘潭市不动产权第 0055934 号	九华仓 1 期 3 栋——物流 3 号库	钢	5536.56	湘潭经济技术开发区保税一路 2 号
17	潭房权证湘潭市字第 249800 号	金湘潭商业广场 1 层	钢混	286.78	湘潭市雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场
18	潭房权证湘潭市字第 249800 号	金湘潭商业广场 2 层	钢混	6861.07	湘潭市雨湖区雨湖路街道韶山中路 30 号金湘潭商业广场
19	湘(2017)岳阳县不动产权第 0000939 号	岳阳天鹅路店 1 层	混合	2617.00	岳阳市岳阳县荣家湾镇天鹅中路西侧
20	正在办理中	德保南城时代广场 2 层	框剪	3124.00	德保县城关镇桃源路
21	桂林市房权证七星区字第 30275388 号	桂林国展店 4 层	钢混	4026.62	桂林市七星区漓江路 26 号
	合计			76240.61	

3、转为投资性房地产及采用公允价值计量的原因

公司规划将上述自有房产长期对外出租，短期内不会发生变化，上述自有房产满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计”两个条件，为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定，公司拟对该等投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量。

三、计入投资性房地产及采用公允价值进行后续计量对公司的影响

1、上述物业转入投资性房地产采用公允价值进行后续计量后，估计将对公司影响为：本次评估增值额 24,564.94 万元计入所有者权益 18,423.70 万元、计入递延所得税负债 6,141.23 万元。因采用公允价值进行后续计量后相应资产不需计提折旧摊销、使 2019 年 9-12 月减少折旧摊销额约 355.54 万元、净利润增加约 266.66 万元，最终数据以年度审计数据为准。

2、上述物业转入投资性房地产之后，公司每个会计年度末均须通过评估对该等自有房产公允价值进行估价，若建筑物所在地的房地产市场出现大幅变动导致公允价值的变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

四、董事会关于以上物业计入投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量合理性的说明

公司董事会认为：公司以上在建工程和自有房产自有房产物业拟计入投资性房地产，符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定。公司目前投资性房地产项目位于所在城市的核心区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。基于以上原因，公司董事会同意对以上在建工程和自有房产自有房产物业计入投资性房地产及采用公允价值进行后续计量。

五、独立董事意见

公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量是目前通行的计量方法，能够客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值。公司目前投资性房地产项目所在区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性。公司投资性房地产的计量方法，能够真实、客观地反映公司资产价值，符合公司及所有股东的利益，同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

六、备查文件

- 1、公司第五届董事会第二十五次会议决议；
- 2、公司第五届监事会第十五次会议决议；
- 3、《步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》开元评报字[2019]507 号。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇一九年八月二十九日