

## 步步高商业连锁股份有限公司

### 关于对深圳证券交易所问询函回复的公告

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。

步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”）于 2018 年 8 月 28 日披露了《关于投资性房地产会计政策变更的公告（2018-076）》和《关于部分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（2018-077）》。2018 年 9 月 11 日，公司董事会收到深圳证券交易所中小板公司管理部《关于对步步高商业连锁股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2018】第 674 号）（以下简称“问询函”）。根据问询函的要求，经公司董事会认真核查和落实，对问询函中所关注的问题进行了回复，现将回复内容公告如下：

**1、请详细说明变更投资性房地产后续计量模式的原因、依据及合理性，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。**

**回复：**

公司认为采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量能更加客观地反映相关资产的价值，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况，为其决策提供更有用的信息。

本次会计政策变更前，计入投资性房产的岭南家园 E 座 2 层商场 1 号商铺和 6 号商铺均为公司 2015 年收购南城百货时取得。由于该次收购为非同一控制下企业合并，上述投资性房地产在纳入公司合并报表时已依据资产当时的公允价值对账面价值进行了调整。近两年上述投资性房地产所在区域的房地产升值明显，采用成本法核算已无法体现其公允价值，不利于投资者客观的了解公司的资产状况。因此，公司拟对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》规定，企业对投资性房地产的后续

计量模式可以选择采用成本模式，也可以选择采用公允价值模式。公司所持投资性房地产满足“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作出合理的估计”两个条件。并且采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，目前已采取该模式的上市公司有：中央商场、供销大集、茂业百货、国美通讯、嘉凯城、深圳惠城、凯撒文化等。因此，可将公司持有的投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并作为会计政策变更处理。

《企业会计准则第3号—投资性房地产》第十二条规定成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。因此本次会计政策变更需要对2018年6月30日、2017年12月31日资产负债表及2018年1-6月、2017年度利润表进行追溯调整。

《企业会计准则第3号—投资性房地产》第十一条规定采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

经测算，追溯调整对2018年6月30日（2018年1-6月）的合并财务报表影响如下：

单位：元

合并报表项目	影响金额：增加+/减少-
投资性房地产	+11,392,854.02
递延所得税负债	+1,708,928.10
未分配利润	+9,683,925.92
归属母公司所有者权益合计	+9,683,925.92
其他业务成本	-513,172.14
公允价值变动损益	+816,190.48
所得税费用	+199,404.39
归属母公司所有者的净利润	+1,129,958.22

经测算,追溯调整对2017年12月31日(2017年度)合并财务报表影响如下:

单位:元

合并报表项目	影响金额:增加+/减少-
投资性房地产	+10,063,491.41
递延所得税负债	+1,509,523.71
未分配利润	+8,553,967.69
归属母公司所有者权益合计	+8,553,967.69
其他业务成本	-1,026,344.28
公允价值变动损益	+1,990,476.19
所得税费用	+452,523.07
归属母公司所有者的净利润	+2,564,297.40

公司聘请开元资产评估有限公司对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估,并出具了相关的投资性房地产评估报告,投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。同时聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)对本次投资性房地产会计政策变更出具专项报告。

**2、请详细说明将部分自用房地产转为投资性房地产的原因、依据及合理性,相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。**

**回复:**

公司此前并未对自有物业各楼层经营模式进行整体规划,自有物业各楼层中普遍同时存在自营、联营、租赁等多种经营模式。

受国内整体经济环境的影响,中产阶级、城镇化等因素对于市场的影响不断加大,消费者对于消费环境、商品品质及服务提出了新的需求,如何通过消费场景提升客户体验,满足客户多元化、多层次的消费需求是零售类公司普遍面临的重要课题。基于上述情况,公司也在积极探索经营业态的转型,尝试从经营商品向经营客流转型,通过增加功能性项目(主要通过对外出租的形式实现),如餐饮、娱乐、休闲、竞技、艺术等,以进一步补充、完善经营业态,提升门店竞争力。近期,公司管理层对自有物业进行了系统梳理,将部分区域整体划分出来用于长期对外出租,以达到增强客流、保证整体收益的效果,上述经营模式业经公

司董事会审议，短期内不会发生变化。

公司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，公司拟对以上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。

《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十六条规定“自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益”。同时，《企业会计准则第18号——所得税》第四条规定“企业在取得资产、负债时，应当确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，应当按照本准则规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债”。公司本次转为投资性房地产所涉及房产评估增值167,326.81万元，计入所有者权益125,495.11万元、计入递延所得税负债41,831.70万元，最终数据以年度审计数据为准。

《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十一条规定“采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销”。公司本次转为投资性房地产所涉及房产因采用公允价值进行后续计量，相应资产不需计提折旧摊销，将使2018年9-12月减少折旧摊销额约2,031.46万元、净利润增加约1,523.60万元，最终数据以年度审计数据为准。

**3、你公司公告称自用房地产转为投资性房地产所涉及房产评估增值167,326.81万元，计入所有者权益125,495.11万元、计入递延所得税负债41,831.70万元，2018年9-12月净利润增加约1,523.60万元。请说明上述投资性房地产公允价值的计算过程及其依据，具体评估方法、评估参数及重要假设。**

**回复：**

**(一) 投资性房地产公允价值的计算过程及其依据**

**1、投资性房地产公允价值的计算过程**

在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。本次评估的市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

房地产状况修正系数=区位状况修正系数×个别状况修正系数

2、评估取价依据主要有：产权持有单位评估基准日的资产评估申报表；资产评估专业人员现场勘察记录、调查收集的相关估价信息资料；委估资产所在区域类似房地产交易资料；评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》；中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；其他相关资料。

（二）具体评估方法、评估参数及重要假设。

1、具体评估方法

本次评估的投资性房地产所处区域房地产市场发育较成熟且存在大量可比拟的房地产成交案例，故可采用市场法对其进行评估。

市场法的理论依据——替代原理

市场法的定义：市场法是将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

2、评估参数

本次评估中的重要参数主要包括可比实例价格、房地产状况修正系数、建筑面积等

（1）可比实例价格

其中可比实例价格为资产评估专业人员选取与评估对象的用途相近、交易类型相同、区域及个别因素条件相近、交易情况正常的具有替代性和相关性的可比实例。

（2）房地产状况修正系数

房地产状况修正系数由评估对象和可比实例比较因素对比确定：

比较因素包括区域因素和个别因素。其中区域因素为自然条件、社会条件、商服繁华度、人口密度、建筑物密度、人口密度、建筑物密度、交通便捷度、公交线路、基础设施完备度、公共设施完善度、环境质量优劣度；个别因素为土地取得方式、他项权利限制、使用类型、临街状态、建筑结构、新旧程度、楼层、平面布置、采光、通风等、面积、装修标准、设施齐备、车位、层高、工程质量。以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较确定相应的指数，从而计算出房地产状况修正系数。

### （3）建筑面积

本次评估截止报告日已取得权证的以证载建筑面积确认建筑面积；尚未取得权证的根据委估房屋购买合同及实地勘察确定，总建筑面积为 284,476.58 平方米(另附带配套车库 85109.21 平米)。

## 3、重要假设

### （1）公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### （2）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### （3）资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（4）假设国家和委估资产所在地现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；资产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(5) 资产所在地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(6) 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位的持续经营和资产价值形成重大不利影响。

(7) 假设产权持有单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

(8) 假设委托人及产权持有单位提供的资料(基础资料、财务资料等)均真实、准确、完整,有关重大事项披露充分。

(9) 假设委估资产保持目前的用途不变。

(10) 评估人员对委估资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况,并未对结构等内在质量进行测试,故不能确定其有无内在缺陷。本报告以委估资产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设条件。

4、你公司公告称拟将相关自有房产长期对外出租,请具体说明截至目前相关物业的出租情况,包括但不限于出租率、承租方、出租年限等,并说明是否存在将物业出租给关联方的情况,如有,请具体说明。

回复:

目前公司相关物业的出租情况如下:

建筑物名称	建筑面积 m <sup>2</sup>	出租率	承租方	出租年限	是否关联方
广场湘潭店A馆7层	8,373.03	100.00%	海底捞、吉布鲁、大碗先生、严厨老坛酸菜鱼	10年、5年、3年	否
广场湘潭店A馆8层	8,370.41	100.00%	阳光动漫、X域枪战等	5年、3年	否
广场湘潭店A馆8层夹层	6,433.81	100.00%	横店电影院	20年	否
广场湘潭店A馆9层	2,746.67	100.00%	壹唱吧	9年	否
广场湘潭店A馆10层	2,738.84	100.00%	子阳健身俱乐部	10年	否
湘潭基建营店5层	2,440.55	100.00%	旺芬园、小牛队自助烤肉、欢乐岛、焖锅壹号、米小明	3-4年	否
多伦店1层	3,969.98	100.00%	肯德基、罗莎蛋糕、春和祥大药房	8年、4年、3年	否

				年	
多伦店 2 层	4,699.62	93.98%	大碗先生、LBB、育婴坊、贝贝熊、小石煲仔饭	5 年、3 年、2 年	否
江南店 3-5 层	3,377.07	68.68%	张卓、颜毅	2 年	否
步步高东方红店	29,949.71	79.93%	DT 女鞋等 158 个商户	各年限不等	否
广场岳阳店 6 层	7,139.03	100.00%	光头强烧烤、嘟捞咪、好多鱼、大斌家、爱上麦田等	3 年、2 年	否
广场岳阳店 7 层	5,444.40	100.00%	万达影院、阿华大虾、卡特莱自助餐厅、乐其四叶草中西餐厅等	15 年、4 年	否
岳阳东方红店 7 层	8,255.15	100.00%	子阳健身、海底捞、快乐亚马逊、爱顿、蛙来哒等	10 年、4 年	否
岳阳东方红店 8 层	8,254.90	100.00%	吉布鲁、咖啡之翼、重庆德庄火锅、余喜、蜀少爷等	5 年、4 年、3 年	否
岳阳东方红店 9 层	6,953.26	100.00%	星聚汇、么么哒	15 年、4 年	否
岳阳东方红店 10 层	1,978.72	100.00%	星聚汇	15 年	否
益阳桥北店 1 层	1,277.56	100.00%	盛韬、夏亮	3 年	否
益阳桥北店 3 层	1,797.04	100.00%	张泽宇	3 年	否
广场宜春店 6 层	5,601.72	95.45%	遇宴时尚餐厅、牛太郎、鱼锅锅、铁板烧、胖姥姥、红味军	3 年、2 年	否
广场宜春店 7 层	5,029.77	61.57%	赣菜真湘、巴里岛风情、炭鱼烤鱼文艺餐厅	3 年、2 年	否
长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	26,138.78	81.32%	迪卡侬(上海)体育用品、湖北星巴克咖啡有限公司、无印良品(上海)商业有限公司、黄佳楠等	15 年、12 年、10 年、9 年	否
长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	24,278.07	85.95%	北欧时刻商业有限公司、湖南念青教育科技有限公司、成岳飞、拉夏贝尔服饰(太仓)有限公司、深圳市玛歌品牌管理有限公司、深圳市	6 年、5 年	否

			西遇时尚服饰有限公司等		
长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	25,545.62	84.62%	湖南童联儿童用品有限公司、欧悦冰雪投资管理(北京)有限公司、武汉念青教育科技有限公司、中山市石岐区常阳游乐投资管理部等	10 年、8 年、5 年	否
长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	21,772.25	100.00%	长沙万达国际电影城有限公司、中国全聚德(集团)股份有限公司、上海西贝莪义餐饮管理有限公司长沙梅溪新天地、湖南煌帝大吃饭餐饮管理有限公司、黄磊等	15 年、10 年、8 年、7 年、6 年	否
长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	30,754.70	100.00%	呷哺呷哺餐饮管理(上海)有限公司、湖南乐汇动漫科技有限公司、杨学金、陈雷等	9 年、8 年、7 年、6 年、5 年、4 年	否
万豪国际城 4-7 层	29,772.60	62.42%	贵港万达电影城有限公司、广西白马体育文化有限公司、湖南乐汇动漫科技有限公司、陈梁喆、吴苏愉、张成金、吴飞、覃文勇、李子瑜、高颂飞、林盛、覃文勇、黄勇超、毛凤双等	15 年、8 年、5 年、3 年、2 年	否
合计	283,093.26	88.36%			

5、你公司公告称广西省贵港市港北区建设中路北侧的万豪国际城 4 层—7 层，建筑面积合计 29,772.6 平方米，产权证尚处于办理中，请详细说明产权证办理进度，预计办结时间，是否存在权属纠纷。

回复：广西省贵港市港北区建设中路北侧的万豪国际城 4 层—7 层，建筑

面积合计 29,772.6 平方米,为公司 2017 年 12 月 20 日签订合同向贵港市甘化商贸城有限公司新购房产,不存在权属纠纷。根据贵港市甘化商贸城有限公司出具的回复,相关权证预计将于 2019 年 9 月左右办妥。

6、你公司认为应说明的其他事项。

回复:无

特此公告

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇一八年九月二十七日