

步步高商业连锁股份有限公司
关于深圳证券交易所对公司关注函的回复公告

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”或“步步高”）于 2023 年 4 月 19 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部出具的《关于对步步高商业连锁股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2023〕第 210 号）。公司就关注函关注的问题回复公告如下：

一、请结合你公司审计进展、行业情况等，详细说明本次调整商誉减值、冲回可弥补亏损金额确认的递延所得税资产、调整投资性房地产公允价值的会计判断，以及与原预计存在差异的具体情况和原因。

回复：本公司递延所得税资产调整的主要原因是：公司原业绩预告时，对即将到期的递延所得税资产已考虑冲销，同时基于超市在四川及江西市场的退出，对该两地区的递延所得税资产也已考虑进行了全部冲销。但因母公司湖南低绩效的门店在 2022 年公司已对其采取了关停措施，保留的主要为未来可盈利的优质门店。公司结合未来的经营规划及经营预期，加上公司有资产盘活、REITS 发行等计划，这些计划实施成功后均可实现较大的收益。故对湖南母公司及其他子公司的可弥补亏损确认了递延所得税资产。会计师审计工作深入后，认为应充分考虑目前实体零售面临的外部环境的影响，及公司目前经营不及预期的情况，公司应采取更谨慎性的原则，与会计师充分沟通后，对部分公司可弥补亏损金额确认的递延所得税资产进行冲回，调整金额约 4.3 亿元。

投资性房地产公允价值调整的主要原因是：因公司投资性房产主要位于省会或经济较发达城市的核心商圈，考虑到经济正在逐步回暖、趋势将整体向好，公司认为投资性房地产总体公允价值波动的可能性不大，故未预计公允价值变动损益。报告期后经评估师现场勘查及对公司各项投资性房地产所在地市场景气度及租金价格实地调查与详细测算评估后，评估结果与公司原预计存在偏差。

商誉减值调整的主要原因是：因商誉的减值测算比较复杂，需评估师于报告期后进场详细评估后才能出具结果。公司原业绩预告时，考虑了四川超市退出，对梅西的商誉计提了全额减值，广西南城参照的其上年商誉减值金额进行的初步预估。随着评估师对商誉减值评估工作的深入，认为应结合目前实体零售消费复苏缓慢等经济大环境的影响，对预期进行了更谨慎的判断，与评估师充分沟通后，修正后的商誉减值金额超过原预估金额约 1.8 亿元。

二、 你公司 2021 年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-44,426.42 万元，根据业绩预告及修正公告，你公司已持续两年亏损。请结合零售行业状况、主营业务开展情况、市场需求、市场竞争力、同行业可比上市公司情况等，分析说明你公司主业盈利能力持续较弱的原因，你公司持续经营能力是否存在不确定性。

回复：报告期同行业经营情况如下：

单位：亿元

单位	营业收入(亿元)			归母扣非净利润(亿元)		备注
	21 年	22 年	增幅	21 年	22 年	
中百集团	123.31	121.97	-1.10%	-1.04	-3.29	年报
百联股份	346.5	322.69	-6.90%	6.37	-2.4	年报
人人乐	50.96	39.71	-22.10%	-7.95	-5.4	年报
天虹股份	122.68	121.25	-1.20%	-0.88	-1.88	年报
永辉超市	910.62			-38.33	-24.0	业绩预告
友阿股份	25.66			1.13	-0.44 至 -0.28	业绩预告
家家悦	174.33			-3.42	0.12 至 0.18	业绩预告
步步高	132.56			-4.44	-25.5 至 -19.5	业绩预告

同行业部分上市公司业绩显示，2021、2022 年受消费复苏缓慢及互联网营销等大环境影响，包括本公司在内的零售行业实体店经营均遭遇较大挑战，主营业务都表现不太理想。上述已披露的同行业公司 22 年年报或业绩预告显示，22 年营业收入大都负增长，21、22 年扣非净利润大都出现了两年连续亏损。面对

严峻的形势，同行实体连锁企业都放慢了扩张速度，同时也主动关闭了经营不佳的门店。积极探索转型，增强核心竞争力。

本公司近两年亏损扩大的主要原因如下：

1、递延所得税资产冲销的影响。由于四川、江西超市业态的退出，两地可弥补亏损确认的递延所得税资产全部冲回，2022 年涉及金额约 1.6 亿。同时，充分考虑目前实体零售面临的外部大环境的影响，基于谨慎性的原则，对母公司及其他子公司部分可弥补亏损金额确认的递延所得税资产进行冲回，2022 年冲销金额约 4.3 亿元。

2、商誉减值的影响。由于经济大环境影响，公司业绩未达预期，加上 2022 年公司退出四川市场，经报告期后商誉减值评估测试，结合目前实体零售面临的外部环境的影响，基于谨慎性的原则，对四川梅西、广西南城的商誉进行了减值，两年共计提商誉减值金额约 4 亿元（其中 22 年约 3.2 亿元）。

3、内外部环境的影响。近年受消费复苏缓慢、及渠道竞争激烈等因素影响，公司作为实体零售企业，经营遭遇了较大的挑战，加上公司 22 年由于阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货较严重等因素，公司当期经营受到了较大影响。

4. 闭店的影响。在消费复苏缓慢等大环境下，公司自 2021 年开始，对现有门店进行了复盘，对低绩效及扭亏无望的门店逐步实行了关停并转计划。21 年闭店 52 家，2022 年因公司超市发展的战略调整（退出四川、江西市场），22 年闭店约 140 家，产生了较大的闭店支出。2022 年闭店支出约 6 亿元，对业绩影响较大。

综合以上原因，导致近两年亏损且 22 年亏损较大。

随着公司各项变革的逐步完成，低效门店已关停并转。公司未来将集中精力聚焦存量优质门店的管理，优化组织机构、严控管理成本等。同时，结合国家 2023 年最新相关政策的积极推行，即《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》发改投资[2023] 236 号的相关规定，优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施 REITs 的政策。公司现有自持商业物业 200

多万平米，拟选取优质商业物业申报发行基础设施 REITS。以进一步盘活资产、改善流动性。为未来的持续经营奠定坚实的基础。故公司持续经营能力可以得到保证。

三、补充披露本次业绩预告修正的具体决策过程，说明你公司是否及时履行信息披露义务，你公司与会计师事务所、评估师事务所是否就导致业绩预告前后发生重大差异的事项进行沟通，如有，请说明具体内容。请你公司年审会计师发表意见，同时，说明前期审计工作是否存在不审慎的情形。

回复：公司于 2023 年 1 月 15 日拟定了业绩预告并上传公告。该业绩预告是公司初步测算的结果，未经会计师事务所审计。

随着会计师事务所对公司年报审计工作的深入，结合评估师事务所评估业务的最新进展，2023 年 4 月 13 日公司与会计师就商誉减值、递延所得税资产、投资性房地产公允价值的相关事项进行了深入沟通后，因涉及以上事项的调整将导致公司 2022 年业绩将超出原业绩预告范围，故公司于 2023 年 4 月 14 日对 2022 年业绩进行了重新预估，并报告了公司管理层，经公司管理层讨论后，于 2023 年 4 月 15 日拟定业绩修正预告并上传公告。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇二三年四月二十五日