

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”）第六届董事会第二次会议审议通过了《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议案》，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 2020 年 9 月 30 日起。

2、涉及的范围

公司规划邵阳步步高广场在建工程竣工验收后第 5-6 层用于长期出租拟计入投资性房地产，该项目位于湖南省邵阳市双清区邵阳大道与建设南路交汇处西北侧，拟计入投资性房地产的物业面积为 30,629.24 平方米(另配套车库等面积共计 14,426.03 平方米)，截至 2020 年 9 月 30 日账面价值为 26,864.97 万元。

3、转为投资性房地产及采用公允价值计量的原因

邵阳步步高广场店在建设过程中尚未达到可使用状态，因此公司在项目建设期间将其计入“在建工程”并以成本法核算。

2020 年 9 月该项目竣工验收，公司规划将第 5-6 层用于长期出租，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 2020 年 9 月 30 日起。

2、涉及的范围

拟计入投资性房地产的物业为位于江西省宜春市袁州区中山中路 318 号的宜春步步高广场第 5 层，建筑面积为 9,663.47 平米（另附带配套车库等面积 4,438.39 平米），截至 2020 年 9 月 30 日账面价值为 5,852.34 万元。

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 3,501.69 万元计入所有者权益 2,626.27 万元、计入递延所得税负债 875.42 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 2020 年 10-12 月减少折旧摊销额约 58.21 万元、净利润增加约 43.66 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、公司第六届董事会第二次会议决议；
- 2、公司第六届监事会第二次会议决议；
- 3、公司独立董事对第六届董事会第二次会议相关事项的独立意见；
- 4、《步步高商业连锁股份有限公司以公允价值模式计量的投资性房地产公允

价值资产评估报告》开元评报字[2020]703 号。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇二〇年十月二十九日