

证券代码：002251

证券简称：步步高

步步高商业连锁股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2021-002

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容） <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动
参与单位名称及人员姓名	通过“全景·路演天下”（ http://rs.p5w.net ）参与 2020 年年度业绩说明会的投资者
时间	2021 年 4 月 30 日 15:00-17:00
地点	全景·路演天下（ http://rs.p5w.net ）
上市公司接待人员姓名	王填（董事长、总裁）、杨芳（财务总监）、师茜（董事会秘书）、戴晓凤（独立董事）
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1. 2021 年的经营计划？</p> <p>答：您好！根据公司 2020 年度财务决算情况及 2021 年度公司战略目标、业务经营和市场拓展计划，在考虑经济环境、市场竞争等多种不确定因素的基础上，经过公司管理层研究讨论，编制了公司 2021 年度财务预算方案如下：2021 年度收入及营业利润较 2020 年保持稳定增长。该目标并不代表公司对 2021 年度的盈利预测，能否实现取决于市场、政策等多种因素影响，存在不确定性。</p> <p>2. 2021 年新会计算法对公司 2020 年业绩具体影响有哪些？</p> <p>答：您好！公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，根据新旧准则衔接规定，公司对首次执行新租赁准则的累积影响仅调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。本次会计政策变更是公司根据财政部发布的相关通知的规定和要求进行的变更，变更后的会计政策符合相关法律法规的规定，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，亦不存在损害公司及股东利益的情况。谢谢！</p>

3. 请问公司什么时候进行分红？

答：您好！公司 2020 年的权益分配将在 2020 年股东大会通过后的 2 个月内实施完毕，谢谢！

4. 公司回购的情况如何？

答：您好！公司回购的具体情况请您及时查阅公司在指定媒体上披露的相关公告，谢谢！

5. 为什么看不到直播

答：您好！公司本次业绩说明会采取的是文字直播，谢谢！

6. 公司数字化情况如何？

答：您好！截止至 2020 年 12 月底，公司实现数字化会员 2470 万。2020 年纯新客 736 万，动销率达 78%，其中超市动销数字化会员全年较去年同期增长了 19.7%；2020 年数字化会员销售额增长 16.7%。公司超市上线小程序门店 357 家，扫码购门店 331 家，自助收银门店 354 家，到家门店 357 家；社群覆盖门店 357 家，社群数量 3.8 万个，微信社群总人数 294 万人。数字化运营项目试点区域超额利润奖金分享高达 359.8 万，另动态用工平台用户达 4.4 万人，交易金额达到 2571 万，月均任务数最高达 3 万+，部分门店人员优化减少 50%，动态用工占比高达 60%。谢谢！

7. 在哪里看直播

答：您好！公司本次业绩说明会采取的是文字直播，投资者可登录“全景·路演天下”(<http://r.p5w.net>) 参与本次年度业绩说明会。谢谢！

8. 这什么都没有啊

答：您好！公司本次业绩说明会采取的是文字直播，投资者可登录“全景·路演天下”(<http://rs.p5w.net>) 参与本次年度业绩说明会。谢谢！

9. 进不去啊

答：您好！公司本次业绩说明会采取的是文字直播，投资者可登录“全景·路演天下”(<http://rs.p5w.net>) 参与本次年度业绩说明会。谢谢！

10. 关于公司免税店项目是否还在推进中，还是已经停止了

答：您好！公司免税牌照申请的进展情况将按照相关法律法规的规定及时履行信息披露义务，请您及时查阅公司的公告文件。谢谢！

11. 步步高免税项目是否还在申请？

答：您好！公司免税牌照申请的进展情况将按照相关法律法规的规定及时履行信息披露义务，请您及时查阅公司的公告文件。谢谢！

12. 股价持续走低，公司认为是否符合公司真正价值，如果目前股价不符合公司价值，公司有什么切实举措提升股价，维护股东们利益。切实举措能否执行到位？

答：您好！股市有风险，投资需谨慎。股价受多种因素影响，公司管理层力争以最好的业绩回报广大投资者，谢谢！

13. 王总，您好！去年和今年的回购有没有考虑注销一部分股权呢？谢谢

答：您好！公司 2020 年回购的用途为股权激励或员工持股计划，2021 年回购股份的用途为用于维护公司价值及股东权益所必需。目前暂无考虑注销部分股份的计划。谢谢！

14. 王总你好，公司的市值跌成这样，你有什么感受？

答：您好！股市有风险，投资需谨慎。股价受多种因素影响，公司管理层力争以最好的业绩回报广大投资者，谢谢！

15. 社区电商和免税牌照现在进程如果？湘江新区和中国中免已达成合作，在长沙试开免税商店，董事长如何看待？

答：您好！公司免税牌照申请的进展情况将按照相关法律法规的规定及时履行信息披露义务，请您及时查阅公司的公告文件。谢谢！

16. 未来是否可以考虑取消分红，从而进行回购注销股份？

答：您好！公司暂无此计划，谢谢！

17. 王总你好，我们投资你们股票，你们公司用什么来回报我们？

答：您好！股市有风险，投资需谨慎。股价受多种因素影响，公司管理层力争以最好的业绩回报广大投资者，谢谢！

18. 公司去年和今年回购的股票是否考虑注销一部分呢？这样对保护股东利益会更加明显，谢谢。

答：您好！公司 2020 年回购的用途为股权激励或员工持股计划，2021 年回购股份的用途为用于维护公司价值及股东权益所必需。目前暂无考虑注销部分股份的计划。谢谢！

19. 净资产越来越低是什么原因？

答：您好！公司 2020 年末净资产较年初下降，主要是因为 2020 年度公司以自有资金 29,991.04 万元通过集中竞价的方式回购公司股份，该金额冲减了净资产。

20. 王总，您好！公司去年和今年回购的股票是否考虑注销一部分呢？这样对保护股东利益会更加明显，谢谢。

答：您好！公司 2020 年回购的用途为股权激励或员工持股计划，2021 年回购股份的用途为用于维护公司价值及股东权益所必需。目前暂无考虑注销部分股份的计划。谢谢！

21. 文字直播，亏你们想的出来

答：您好！公司本次业绩说明会采取的是文字直播，投资者可登录“全景·路演天下”(<http://rs.p5w.net>)参与本次年度业绩说明会。谢谢！

22. 作为本地投资者，时常也会到步步高去走走，多数卖场都冷冷清清，而且这种场面是多年一直持续的。请问作为公司董事长，有没有真正分析其中的原因？

答：您好！受消费疲软、竞争压力加剧、刚性成本上升、社区团购的冲击等，零售行业经营情况仍然面临较大挑战。谢谢！

23. 与 腾讯，京东的战略合作，合作策略有什么变化，后疫情阶段，如何执行？ 是否还有更深层合作洽谈？ 2. 步步高的线上客户在去年增长了很多，但是真正有效客户群体占多比如何（持续下单购买客户）？这部分客户与原来线下稳定的老客户是否存在重合？ 3. 股价持续走低，公司认为是否符合公司真正价值，如果目前股价不符合公司价值，公司有什么切实举措提升股价，维护股东们利益。切实举措能否执行到位

答：您好！公司仍将和腾讯、京东在数字化和供应链方面展开深入的交流和合作。截止至 2021 年 3 月底，公司整体会员 3721 万，其中

数字化会员 2634 万，总会员动销率达 35%；会员贡献交易金额占总销售比 75%。股市有风险，投资需谨慎。股价受多种因素影响，公司管理层力争以最好的业绩回报广大投资者，谢谢！

24. 本人是贵司“资深股东”，更是贵司步步高超市车站北路店长期且忠诚的客户。我更是一名医务工作者。与腾讯，京东的战略合作，合作策略有什么变化，后疫情阶段，如何执行？是否还有更深层合作洽谈？2. 步步高的线上客户在去年增长了很多，但是真正有效客户群体占多比如何（持续下单购买客户）？这部分客户与原来线下稳定的老客户是否存在重合？3. 股价持续走低，公司认为是否符合公司真正价值，如果目前股价不符合公司

答：您好！公司仍将和腾讯、京东在数字化和供应链方面展开深入的交流和合作。截止至 2021 年 3 月底，公司整体会员 3721 万，其中数字化会员 2634 万，总会员动销率达 35%；会员贡献交易金额占总销售比 75%。股市有风险，投资需谨慎。股价受多种因素影响，公司管理层力争以最好的业绩回报广大投资者，谢谢！

25. 请问公司目前是不是存在负债过高的问题，有没有考虑在短期的未来通过有效途径，主动降低资产负债率？

答：您好！2020 年末资产负债率 69.05%，公司资产负债率适中，长期偿债风险不大。公司拟将部分物业资产证券化募集资金偿还贷款，改善公司的资产负债率。

26. 大股东钟利伟的股票是否已经全部卖出，近一年来他一直在减持，是不看好公司发展吗？

答：您好！股东买卖股票的行为，公司无权干涉，谢谢！

27. 请问为什么不采取视频直播的方式？

答：您好！公司本次业绩说明会采取的是文字直播，投资者可登录“全景·路演天下”(<http://rs.p5w.net>)参与本次年度业绩说明会。谢谢！

28. 目前投资者普遍亏损严重，你们觉得公司估值多少比较合理，股价多少比较合理？

答：您好！股市有风险，投资需谨慎。股价受多种因素影响，公司管理层力争以最好的业绩回报广大投资者，谢谢！

29. 步步高商业连锁（上市公司）门店很多都是租用步步高置业的门面，置业门面租金稳定而上市公司的财务支出逐年增长，是否有侵害股东利益的嫌疑？

答：您好！公司与关联方发生的关联交易已履行必要的审批程序并公告。公司与关联方发生的关联交易有利于进一步扩大公司经营规模，提高公司效益，巩固和扩大公司市场占有率和影响力，保证公司的市场规模和经营业绩，对公司的经营和发展是有利的，不存在损害中小股东利益的情形。同时，上述关联交易对公司的独立性没有影响，公司业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或被其控制。谢谢！

30. 多年以来持续的卖场冷清和这两年兴起的团购有关系吗？作为超市，步步高的客流远远不及精彩生活，难道没有其他因素？

答：您好！感谢您的建议，做的不好的门店，公司会努力改进，提高公司经营效率。谢谢！

31. 如何应对互联网巨头的社区团购战略？

答：您好！2021 年公司将以“前端场景、中台能力、后台策略融合，打造平台化、一体化协同作战能力”为蓝图展开数字化能力建设。供应链执行体系化，进入供应链在线运营新起点。以订货为源点，全链条在线化协同执行，用流程任务驱动及异常业务预警，改善整体供应链效率。新开门店方面，公司将谨慎开店，重点聚焦社区邻里中心业态。用心服务链接顾客，增强顾客黏性。并继续大力发展公司的团购业务，不断提升公司市场竞争力。

32. 步步高在应对社区团购以及电商对传统销售端的冲击有什么具体举措？

答：您好！2021 年公司将以“前端场景、中台能力、后台策略融合，打造平台化、一体化协同作战能力”为蓝图展开数字化能力建设。供应链执行体系化，进入供应链在线运营新起点。以订货为源点，全链条在线化协同执行，用流程任务驱动及异常业务预警，改善整体供应链效率。新开门店方面，公司将谨慎开店，重点聚焦社区邻里中心业态。用心服务链接顾客，增强顾客黏性。并继续大力发展公司的团购业务，不断提升公司市场竞争力。谢谢！

33. 作为一名医务工作者，我在抗击疫情方面得到了国家及社会的尊重、信任。作为一名步步高股东，我在权益上被王填董事长忽悠了。你们承诺从二级市场回购 1~2 亿资金股票，结果最底线都没履行，你

们从来没有把上限当作一回事，这是第一个问题，我先批评你王填董事长。

答：您好！公司回购的具体情况请您及时查阅公司在指定媒体上披露的相关公告，谢谢！

34 现在零售行业发展遇到极大的瓶颈，公司除了发展新零售和社区团购以外还有没有新的发展思路，未来发展的主体方向是什么？

答：您好！公司仍将聚焦超市、百货主业，谢谢！

35. 为什么公司一季度营业收入会比去年疫情期间的还要低？二季度是否会延续？

答：您好！按照中国证监会 2020 年 11 月 13 日发布的《监管规则适用指引—会计类第 1 号》相关规定，公司将联营收入从总额法改为净额法确认收入，即公司仅将联营模式下的毛利金额确认为主营业务收入。2021 年一季度营业收入同比下降 8.47%，是因公司家电业务从 2020 年 7 月转由五星电器经营及百货联营销售占比增加导致按净额法核算的营业收入较上年同期下降。一季度公司全渠道 GMV 为 82.51 亿元，较上年同期增加 18.23%。联营收入从总额法改为净额法不影响公司净利润，2021 年一季度归属于上市公司股东的净利润 1.04 亿，较上年同期增加 3.27%。

36. 为什么一季度营业收入会比去年疫情期间的还要低？

答：您好！按照中国证监会 2020 年 11 月 13 日发布的《监管规则适用指引—会计类第 1 号》相关规定，公司将联营收入从总额法改为净额法确认收入，即公司仅将联营模式下的毛利金额确认为主营业务收入。2021 年一季度营业收入同比下降 8.47%，是因公司家电业务从 2020 年 7 月转由五星电器经营及百货联营销售占比增加导致按净额法核算的营业收入较上年同期下降。一季度公司全渠道 GMV 为 82.51 亿元，较上年同期增加 18.23%。联营收入从总额法改为净额法不影响公司净利润，2021 年一季度归属于上市公司股东的净利润 1.04 亿，较上年同期增加 3.27%。

37. 你好，贵公司股权回购，会不会用一部分弥补第一期员工持股计划的损失

答：您好！不存在您所说的情况。公司 2020 年回购的用途为股权激励或员工持股计划，2021 年回购股份的用途为用于维护公司价值及股东权益所必需。谢谢！

	<p>38. 最近国家在反垄断，批评互联网资本无序扩张，盯上了几捆菜的生意。我们如何配合实体店，投集并举报社区团购中的不正当竞争证据。作为步步高股东，我要发挥力所能及作用，支持公司业务及发展。请告诉我一下如何收集不正当竞争证据</p> <p>答：您好！感谢您的支持，谢谢！</p> <p>39. 步步高在江西吉安投资 10 亿项目，目前是什么情况？</p> <p>答：您好！该项目位于吉安市中心城区人民广场核心商务圈，北接人民广场南路，南至阳明西路，东临文化城和井冈山大道，西接长冈路。该项目占地面积约为 2.087 万平方米，土地用途为商业用地。公司拟将该项目打造成一个复合型、多功能商业区域，集“购物、休闲、娱乐、文化纪念”为一体的城市地标级商业中心。拟新建建筑面积约 14.37 万平方米的购物中心（含超市），主要经营业态类型为零售、餐饮、休闲娱乐、特色酒店、文化纪念等综合性业态。谢谢！</p> <p>40. 您说公司拟将部分物业资产证券化募集资金偿还贷款，改善公司的资产负债率。是物业资产单独上市，还是增发股票？</p> <p>答：您好！既不是物业资产单独上市，也不是增发股票。简单来说，就是将资产做成证券化产品，分成若干份额，由投资者按份额购买，实现资产出表和资产增值收益，改善公司资产负债率。</p> <p>41. 请问步步高所在的集团今年在大型购物中心、购物广场等方面扩张较快，大型商业物业的建设力度较大，投资额较高，自身的资金需求量较大，请简要介绍目前在建的项目主要有哪些？涉及的项目投资总额多少？资金来源主要如何安排？</p> <p>答：您好！公司目前在建的项目主要是长沙星城项目、物流项目等。各项目投资金额及资金来源请参见公司年报。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2021 年 4 月 30 日