

步步高商业连锁股份有限公司
关于投资性房地产会计政策变更的公告

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”）于第五届董事会第十四次会议审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，公司决定对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。并按照《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，对财务报表进行了追溯调整。现将具体情况公告如下：

一、会计政策变更概述

（一）变更日期：

自2018年8月25日起执行。

（二）变更原因：

目前公司投资性房地产主要系岭南家园E座2层商场1号和6号商铺，公司可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对公允价值作出合理的估计。为更加客观地反映投资性房地产的真实价值，公司自2018年8月25日起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，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。

公司的投资性房地产主要用于出租，采用公允价值模式进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，能够及时反映公司价值的变化，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，符合全体股东的利益。

（三）变更内容

1、本次会计政策变更前采用的会计政策

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

2、本次会计政策变更后采用的会计政策

（1）投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、出租的建筑物和经公司董事会等类似权力机构书面决议其持有意图将用于经营出租且短期内不再发生变化的空置建筑物。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量，公允价值由步步高公司聘请相关专业机构根据公开市场价格及其他相关信息定期评估，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

（3）对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

二、会计政策变更对公司的影响

1、目前公司已计入投资性房产核算的资产如下：

单位：元

房产证号	建筑物名称	建筑面积 m ²	账面价值	
			原值	净值
邕房权证字第 01911850 号	岭南家园 E 座 2 层商场 1 号商铺	1,268.04	14,385,814.31	6,388,078.97
邕房权证字第 01911845 号	岭南家园 E 座 1 层商场 6 号商铺	115.29	2,100,463.04	1,060,574.69

2、会计政策变更对公司的影响

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定，投资性房地产的后续计量模式由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。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。

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事务所（特殊普通合伙）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。公司持有的投资性房地产采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，更能动态反映投资性房地产的公允价值，亦便于管理层及投资者及时了解公司投资性房产的公允价值。同时，会计准则规定“已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式”，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。

三、董事会关于本次会计政策变更的专项说明及审议本次会计政策变更的情况

公司于 2018 年 8 月 24 日召开第五届董事会第十四次会议，审议通过《关于投资性房地产会计政策变更的议案》。同时，公司董事会针对本次会计政策出具专项说明。董事会认为本次的会计政策变更，符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错》的要求，能够更全面、真实、准确、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律法规的规定和公司实际生产经营情况，不存在损害公司及股东利益的情形。

四、独立董事、监事会和会计师事务所的结论性意见

（一）独立董事意见

公司本次会计政策变更，符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的要求，本次会计政策变更的决策程序符合法律、法规和《公司章程》的有关规定。本次投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式，能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营结果，不存在损害公司及股东利益的情形。因此，我们同意本次投资性房地产会计政策变更。

（二）监事会意见

监事会认为：公司本次会计政策变更，对公司所持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式符合《企业会计准则第 3 号——投资

性房地产》的相关规定，能够动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值，没有损害公司和全体股东的利益。因此，同意公司持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

（三）会计师事务所意见

会计师事务所（特殊普通合伙）针对公司本次投资性房地产会计政策变更出具了专项说明，具体内容详见于《步步高商业连锁股份有限公司会计政策变更的专项说明》天健函〔2018〕2-79号。

五、备查文件

- 1、第五届董事会第十四次会议决议；
- 2、第五届监事会第九次会议决议；
- 3、独立董事独立意见；
- 4、《步步高商业连锁股份有限公司会计政策变更的专项说明》天健函〔2018〕2-79号；
- 5、《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市场价值资产评估报告》开元评报字[2018]501号、开元评报字[2018]502号、开元评报字[2018]503号。

特此公告

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇一八年八月二十八日