

步步高商业连锁股份有限公司

关于公司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。

步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”）于 2025 年 12 月 30 日召开第七届董事会第十次会议，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》，现将有关事项公告如下：

一、公司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概述

（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

公司规划 2025 年 12 月 30 日将金陵物流园一期在建工程转为投资性房地产并按公允价值模式进行后续计量。

该项目位于广西壮族自治区南宁市西乡塘区金陵镇东南产业园，建筑面积为 25,807.00 平方米（另附带配套面积等 1,327.58 平方米），截至 2025 年 12 月 30 日账面价值为 7,813.36 万元。

公司在项目建设期间将其计入“在建工程”并以成本法核算。目前，该项目达到预定可使用状态，公司规划用于长期出租，将拟出租物业转入投资性房地产有助于更加客观真实地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后符合“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，拟转为投资性房地产，按公允价值模式进行计量。具体情况如下：

1、转为投资性房地产按公允价值模式进行后续计量的日期

自2025年12月30日起。

2、涉及的范围

拟转为投资性房地产物业明细如下，建筑面积为229,947.70平方米（另附带配套车库等面积30,218.85平方米），截至2025年12月30日账面价值为77,094.54万元。

序号	物业名称	物业地址	建筑面积 (平方米)	账面价值 (万元)
1	广场宜春店负1层至4层	宜春市袁州区中山中路318号	40,548.91	19,588.00
2	赣州广场负1层至1层	赣州市章贡区红旗大道33号	13,459.98	10,427.53
3	上饶店	上饶市信州区赣东北大道32号-1-1	13,789.25	3,624.13
4	百货新化店负1层	娄底市新化县上梅镇天华南路东侧	6,258.49	2,430.20
5	多伦店负1层	湘潭市岳塘区五里堆街道纱厂横街92号	8,266.57	2,376.25
6	常德桥南店	常德市鼎城区大圆盘善卷社区	8,319.35	2,290.71
7	莲城店1层、5层	湘潭市岳塘区建设路街道建设南路76号	4,879.24	1,040.76
8	河池店	河池市金城江区南新西路83号	13,362.60	1,745.37
9	德保店负1层	德保县城关镇桃源路南城时代广场	7,662.91	1,871.93
10	南城总部大厦1-3层、22层	南宁市五象大道南侧	10,914.63	7,892.98
11	思蜜缇厂房	南宁市江南区国凯大道南侧、金阳路西侧	83,234.17	13,227.82
12	贵港万豪店负1层和1层	贵港市港北区建设中路2号	19,251.60	10,578.86

3、转为投资性房地产及采用公允价值进行后续计量的原因

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，公司拟将上述物业转为投资性房地产并采用公允价值计量模式进行后续计量。

二、转为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并采用公允价值进行后续计量后，预计对公司影响如下：

(1) 根据北京坤元至诚资产评估有限公司出具的《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》京坤评报字[2025]1221 号，本次共 13 处物业参与评估，评估公允价值为 112,844.00 万元，扣除商誉分摊价值后为 109,204.64 万元，其中：12 处物业评估增值，增值金额 24,443.29 万元，相应 18,332.47 万元计入 2025 年 12 月 30 日归属于母公司所有者权益，6,110.82 万元确认为递延所得税负债；1 处物业评估减值，减值金额 146.56 万元计入 2025 年度公允价值变动损失。

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，但根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》应用指南“折旧计提时点”之规定，当月减少的固定资产，当月仍计提折旧，本次转换日为 2025 年 12 月 30 日，故对 2025 年度折旧费用无影响；自 2026 年度起不再就上述物业计提折旧摊销，预计减少 2026 年度折旧摊销额 4,003.70 万元，相应增加税后利润 3,002.78 万元。

前述数据为初步测算，最终金额以公司年报审计结果为准。

2、上述物业转入投资性房地产后，公司每一会计年度末均须通过评估对该等投资性房地产公允价值进行估价，若未来建筑物所在地的房地产市场出现大幅波动，可能导致公允价值变动收益或损失引起公司后续业绩波动。

三、审批程序

(一) 董事会审批及意见

公司已于 2025 年 12 月 30 日召开第七届董事会第十次会议，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》。经审议，公司董事会认为：公司以上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物业转为投资性房地产及采用公允价值进行后续计量。

（二）审计委员会审批及意见

公司于2025年12月25日召开第七届董事会审计委员会第九次会议，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》。经审议，公司审计委员会认为：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。

四、备查文件

- 1、公司第七届董事会第十次会议决议；
- 2、公司第七届董事会审计委员会第九次会议决议；
- 3、《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》京坤评报字[2025]1221号。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇二五年十二月三十一日