

步步高商业连锁股份有限公司

关于部分在建工程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 2026 年 9 月 22 日召开第七届董事会第十四次会议，审议通过了《关于部分在建工程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、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

公司规划将下述在建工程完工后长期对外出租，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 2026 年 9 月 22 日起。

2、涉及的范围

公司规划步步高怀化新天地项目在建工程完工后的 L4-L5 层用于长期对外出租拟计入投资性房地产，该项目位于怀化市迎丰西路与人民南路交汇西南角，拟计入投资性房地产的物业面积为 38,791.79 平方米，账面价值为 34,023.76 万元。

3、转为投资性房地产及采用公允价值计量的原因

公司步步高怀化新天地项目在建设期间将其计入“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，公司规划将第 L4-L5 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地反映资产价值和经济业务的实际情况。同时，上述房产完工后符合“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模式进行后续计量。

二、计入投资性房地产及采用公允价值进行计量对公司的影响

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[2026]0968号），怀化新天地项目拟转为投资性房地产部分（建筑面积38,791.79平方米）评估公允价值为34,842万元，评估增值818.24万元，相应613.68万元计入归属于母公司所有者权益，204.56万元计入递延所得税负债，最终数据以年度审计结果为准。

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。若未来房地产市场出现大幅波动，该部分投资性房地产的公允价值变动将影响公司当期损益，导致公司后续业绩波动。

三、审批程序

（一）董事会审批及意见

公司已于2026年9月22日召开第七届董事会第十四次会议，审议通过了《关于部分在建工程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 2026 年 9 月 16 日召开第七届董事会审计委员会第十四次会议，审议通过了《关于部分在建工程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十四次会议决议；
- 2、公司第七届董事会审计委员会第十四次会议决议；
- 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[2026]0968 号）。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会

二〇二六年九月二十三日