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

2018 半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	步步高	股票代码	002251
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	师茜	苏辉杰	
办公地址	湘潭市韶山西路309号步步高大厦	湘潭市韶山西路309号步步高大厦	
电话	0731-52322517	0731-52322517	
电子信箱	bbgshiqian@163.com	suhuijie1205@163.com	

2、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	9,568,158,155.08	8,687,075,820.23	10.14%
归属于上市公司股东的净利润(元)	215,430,375.53	208,058,568.55	3.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	202,564,375.03	202,512,909.12	0.03%
经营活动产生的现金流量净额(元)	866,012,420.25	850,590,955.90	1.81%
基本每股收益(元/股)	0.2494	0.2408	3.57%
稀释每股收益(元/股)	0.2494	0.2408	3.57%
加权平均净资产收益率	3.41%	3.33%	0.08%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	16,286,963,067.86	16,019,462,837.80	1.67%
归属于上市公司股东的净资产(元)	6,355,570,525.94	6,226,367,045.58	2.08%

3、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	31,760	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0			
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
步步高投资集团股份有限公司	境内非国有法人	34.99%	302,241,133	16,983,695	质押	92,983,695
钟永利	境内自然人	7.09%	61,208,129	43,562,624	质押	10,190,000
林芝腾讯科技有限公司	境内非国有法人	6.00%	51,834,237	0		
张海霞	境内自然人	5.01%	43,319,231	0	质押	29,196,541
江苏京东邦能投资管理有限公司	境内非国有法人	5.00%	43,195,198	0		
金鹰基金－工商银行－万向信托－万向信托－星辰16号事务管理类单一资金信托	其他	3.93%	33,967,391	0		
新沃基金－广州农商银行－西藏信托－西藏信托－顺景40号单一资金信托	其他	1.93%	16,689,312	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.79%	15,438,880			
步步高商业连锁股份有限公司－第一期员工持股计划	其他	1.69%	14,607,095	0		
全国社保基金四零四组合	其他	0.99%	8,589,527	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前十名股东中,公司控股股东之实际控制人王填先生与张海霞女士为夫妻关系,除此之外,公司第一大股东与其他股东不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。2、公司未知其他股东间是否存在关联关系或一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

今年以来我国经济运行总体平稳、稳中向好,推动高质量发展取得了积极进展。2018年上半年国内生产总值同比增长6.8%,连续12个季度保持在6.7—6.9%的区间,充分显示了中国经济发展的强大韧性和内在稳定性。但债券违约、流动性紧张、汇率下行和股市急跌等相继发生,且有愈演愈烈之势,加之美联储加息以及中美贸易冲突呈长期化和高度不确定性,我国的经济也面临了诸多挑战。

报告期内,公司经营情况保持平稳增长态势。2018年上半年,公司实现营业收入95.68亿元,同比增长10.14%;实现归属于上市公司股东的净利润2.15亿元,同比上涨3.54%。

报告期内,公司新开门店超市业态17家,同时关闭了4家在2–3年内扭亏无望或物业无法续租的门店。截至2018年6月30日,公司拥有各业态门店331家(超市业态门店280家、百货业态门店51家)。

报告期内,公司与战略投资者腾讯、京东达成资本及战略层面的深度合作,就探索"智慧零售"、"无界零售"新价值链,线上流量赋能,线下业态科技创新,供应链赋能,共建赋能方案等开展合作。2018年4月4日,腾讯–步步高智慧零售试点项目在步步高梅溪新天地正式上线,聚焦支付、导航、精准营销、快捷支付及O+O配送等领域,这是腾讯与零售企业合作的首家智慧零售旗舰店。步步高与京东合作的到家业务已经覆盖长沙、南宁、成都、南昌等公司进驻的所有省会市场以及部分重点城市;尚电·京东之家首店已在步步高梅溪新天地落地。战略合作腾讯和京东后,公司前端有望充分享受腾讯体系流量优势,后端与京东互补仓储物流及商品供应链资源,成为腾讯和京东在大西南区的核心合作伙伴,公司经营情况将有望持续向好。

主要财务数据同比变动情况

单位:元

	本报告期	上年同期	同比增减
营业收入	9,568,158,155.08	8,687,075,820.23	10.14%
营业成本	7,379,398,254.53	6,809,389,516.94	8.37%
销售费用	1,602,685,100.58	1,405,836,412.39	14.00%
管理费用	204,310,208.93	129,801,949.49	57.40%
财务费用	58,429,700.11	37,725,918.40	54.88%
所得税费用	57,698,976.57	58,715,629.54	-1.73%
研发投入	8,360,543.27	14,568,431.78	-42.61%
经营活动产生的现金流量净额	866,012,420.25	850,590,955.90	1.81%
投资活动产生的现金流量净额	-656,860,544.84	-1,136,538,736.62	-42.21%
筹资活动产生的现金流量净额	-78,842,926.41	245,896,627.85	-132.06%
现金及现金等价物净增加额	130,472,448.93	-40,051,152.87	-425.76%

报告期营业收入956,815.82万元,较上年同期增加88,108.23万元,增幅10.14%;主要是公司新开门店的增加。

报告期内销售费用、管理费用、财务费用三项费用合计186,542.50万元,较上年同期增长29,206.07万元,增幅18.56%,主要是:(1)、新开门店导致人力成本、租赁费用增加;(2)、公司进行管理机构调整、推进了更加扁平化的"双核(超市、百货)+省区"管理模式,加大了对各省区的管理授权,同时去年与今年大量开店导致管理范围增大,相应管理费用有所增加;(3)、为适应公司未来发展需要,进行了必要的人才储备和人才梯队建设,并加强了各层级员工的技能、管理培训,以及员工薪酬调整等使人力成本增加;(4)、报告期银行借款较上年同期增加及资本化利息减少导致财务费用增加。

报告期研发投入836.05万元,公司研发项目主要为步步高翔龙ERP系统、财务共享中心,公司研发项目上线后,将从流程精细化、促销管理、自动补货、品类管理等方面对现有业务进行全面提升,建立零售运营核心能力。

报告期经营活动产生的现金流量净额86,601.24万元,较上年同期增加1,542.15万元,增幅1.81%,公司经营现金流量一直较充裕。

报告期投资活动产生的现金流量净额为–65,686.05万元,上年同期为–113,653.87万元,报告期投资支出减少,主要是上年同期支付梅西百货并购款以及怀化鹤城区重点工程项目部分拆迁款;公司近年投资活动产生的现金流量均为负值的主要原因是:公司处于成长期,每年开设多家门店,并连续购建自有物业及其他长期资产,这些资产将为公司未来的快速发展打下良好的基础。

报告期筹资活动产生的现金流量净额为–7,884.24万元,较上年同期减少32,473.96万元。主要原因是报告期偿还了到期借款。

面对行业竞争形势和消费者购物习惯的新变化,公司将依托现有较大规模的线下实体门店资源,积极推进O+O全渠道战略转型,力争通过模式创新,实现内部优势资源的整合,促进线上线下业务融合发展,创造新的利润增长点。

2、涉及财务报告的相关事项

(1)与上一会计期间财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

由于财政部发布的《企业会计准则第16号——政府补助》要求将与经营相关的政府补助在"其他收益"列示,此项会计政策变更自2017年1月1日起采用未来适用法。故报告期对上年同期数据按新准则进行了重新列报,将原在"营业外收入"列支的与经营相关的政府补助在"其他收益"列报。

由于财政部发布的《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号),将非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于"资产处置收益"。此项会计政策变更采用追溯调整法,故报告期对上年同期数据按新准则进行了重新列报,将原列报于"营业外收入"和"营业外支出"的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失在"资产处置收益"列报。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上一会计期间财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

(1)合并范围增加

单位:元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例(%)
湖南步步高商业管理有限公司	新设	2018年2月		100
湖南步步高大禾印象餐饮管理有限公司	新设	2018年1月	780,000.00	100
步步高职业培训学校	新设	2018年3月	1,000,000.00	100

(2)合并范围减少

单位:元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
韶山市韶丰生态农业科技有限公司	清算注销	2018.4	1,977,104.73	412,784.88
湘潭海龙物流分销有限公司	清算注销	2018.3	-13,372,735.23	-6,260,352.69
新余步步高商业连锁有限责任公司	清算注销	2018.5	-9,877,626.08	-120,315.20

股票简称:步步高 股票代码:002251 公告编号:2018–073

步步高商业连锁股份有限公司 第五届董事会第十四次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称"公司")第五届董事会第十四次会议通知于2018年8月14日以电子邮件的方式送达,会议于2018年8月24日以传真表决的方式召开,本次会议应参加表决董事9人,实际参加表决董事9人。会议的出席人数、召集召开程序、议事内容符合《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")和《步步高商业连锁股份有限公司章程》(以下简称"《公司章程》")的有关规定。

二、董事会会议审议情况

经与会董事认真讨论并表决,审议并通过如下议案:

1、会议以9票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于公司2018年半年度报告及其摘要的议案》。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2018年半年度报告》及摘要。

2、会议以9票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于公司2018年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2018年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

3、会议以9票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》,该事项需提交公司2018年第四次临时股东大会审议。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于投资性房地产会计政策变更的公告》。

4、会议以9票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于部分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》,该事项需提交公司2018年第四次临时股东大会审议。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于部分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》。

5、会议以9票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于内部转让子公司股权的议案》。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于内部转让子公司股权的公告》。

6、会议以9票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于向全资子公司划转相关资产及增资的议案》,该事项需提交公司2018年第四次临时股东大会审议。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于向全资子公司划转相关资产及增资的公告》。

7、会议以9票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于公司向银行申请综合授信额度的议案》。

因公司经营发展需要,公司拟向下列银行申请综合授信额度:

向北京银行股份有限公司长沙分行申请综合授信额度不超过人民币2亿元,期限2年。

向中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行申请最高授信额度不超过人民币13.5亿元,期限1年。

向平安银行股份有限公司长沙分行申请综合授信额度不超过人民币10亿元,期限为1年。

向上海浦东发展银行股份有限公司湘潭分行申请综合授信额度不超过人民币5亿元,期限1年。

向中国农业银行股份有限公司湘潭分行申请使用综合授信额度不超过人民币6亿元。

8、会议以9票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于公司控股股东步步高投资集团股份有限公司为公司在银行的综合授信业务提供最高额保证担保的议案》。

为支持公司发展,公司控股股东步步高投资集团股份有限公司(以下简称"步步高集团")拟为公司在下列银行的综合授信业务提供最高额保证担保:

同意为本公司在北京银行股份有限公司长沙分行的人民币2亿元综合授信业务提供最高额保证担保,期限2年。

同意为本公司在平安银行股份有限公司长沙分行不超过人民币10亿元的综合授信额度提供最高额保证担保。

同意为本公司在上海浦东发展银行股份有限公司湘潭分行的人民币5亿元综合授信业务提供最高额保证担保。

步步高集团承诺将不向公司收取任何费用。

9、会议以9票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于召开公司2018年第四次临时股东大会的议案》。

具体内容详见公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2018年第四次临时股东大会的通知》。

三、备查文件目录

1、《公司第五届董事会第十四次会议决议》;

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

股票简称:步步高 股票代码:002251 公告编号:2018—074

步步高商业连锁股份有限公司 第五届监事会第九次会议决议公告

本公司及监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。

一、监事会会议召开情况

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称"公司"、"本公司")第五届监事会第九次会议通知于2018年8月14日以电子邮件形式送达全体监事,会议于2018年8月24日在公司会议室召开。本次会议以现场会议方式召开。会议由公司监事会主席曲尉坪先生主持,会议应出席监事3名,实际出席监事3名,董事会秘书师茜列席。公司全体监事对本次会议召集召开方式及程序均无异议,本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《中华人民共和国证券法》(以下简称"《证券法》")、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关法律法规、部门规章、规范性文件及《步步高商业连锁股份有限公司章程》(以下简称"《公司章程》")的规定。

二、监事会会议审议情况

经与会监事审议及表决,一致通过如下议案:

1、会议以3票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于公司2018年半年度报告及其摘要的议案》。

经审核,监事会认为董事会编制和审核公司2018年半年度报告及其摘要的程序符合法律、行政法规和中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、会议以3票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于公司2018年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》。

经审核,监事会认为公司2018年上半年募集资金的管理、使用及运作程序符合《上市公司募集资金管理办法》及《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关规则和公司《募集资金管理制度》的规定,募集资金的实际使用合法、合规,未发现违反法律、法规及损害股东利益的行为。

3、会议以3票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》。

经审核,监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。

4、会议以3票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于部分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》。

经审核,监事会一致通过该议案:公司部分自有房产物业从自营转为对外出租,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省会或经济发达城市的核心区域,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。且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成熟方法,可以更加真实客观的反映公司价值,有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况。

三、备查文件目录

1、《公司第五届监事会第九次会议决议》。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司监事会

二〇一八年八月二十八日

股票简称:步步高 股票代码:002251 公告编号:2018–075

步步高商业连锁股份有限公司 2018年第四次临时股东大会的通知

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。

经步步高商业连锁股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")第五届董事会第十四次会议审议通过,公司决定于2018年9月13日在湖南省长沙市东方红路657号步步高大厦公司会议室召开2018年第四次临时股东大会。会议有关事项如下:

一、召开会议基本情况

(一)股东大会届次:2018年第四次临时股东大会

(二)会议召集人:公司董事会

(三)会议召开的合法、合规性:会议召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《步步高商业连锁股份有限公司章程》的规定。

(四)会议股权登记日:2018年9月7日

(五)现场会议召开时间:2018年9月13日(星期四)14:30开始

(六)网络投票时间:

1、通过深圳证券交易所交易系统投票的时间为2018年9月13日上午9:30—11:30,下午13:00—15:00;

2、通过深圳证券交易所互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn,下同)投票时间为2018年9月12日15:00至2018年9月13日15:00期间的任意时间。

(七)现场会议召开地点:湖南省长沙市东方红路657号步步高大厦公司会议室。

(八)会议召开方式及表决办法:采取现场投票与网络投票相结合的方式。公司将通过深圳证券交易所交易系统和深圳证券交易所互联网投票系统向股东提供网络形式的投票平台,上述股东可以在前述网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

(1)如果股东通过现场、网络重复投票的,以第一次投票结果为准;

(2)如果股东通过网络多次重复投票的,以第一次网络有效投票为准。

敬请各位股东审慎投票,不要重复投票。由于股东重复投票而导致的对该股东的不利影响及相关后果,由该股东个人承担。

本公司股东只能选择现场投票和网络投票中的一种表决方式,如果重复投票,则按照本通知的规定对有效表决票进行统计。

(九)会议出席对象:

1、截止2018年9月7日(本次会议股权登记日)交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。该等股东均有权以本通知公布的方式出席本次会议及参加表决。不能亲自出席本次会议的股东可以委托代理人出席本次会议和参加表决;

2、公司董事、监事和高级管理人员;

3、律师及其他相关人员。

二、会议审议事项

1、关于投资性房地产会计政策变更的议案;

2、关于部分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;

3、关于向全资子公司划转相关资产及增资的议案。

上述议案已经公司第五届董事会第十四次会议审议通过。相关议案内容详见2018年8月28日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的公司相关公告。

本次会议审议的议案将对中小投资者的表决进行单独计票。

三、提案编码

提案编码	提案名称	该列打勾的栏目可以投票
100	总议案	√
1.00	关于投资性房地产会计政策变更的议案	√
2.00	关于部分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	√
3.00	关于向全资子公司划转相关资产及增资的议案	√

四、网络投票的安排

在本次会议上,本公司将通过深圳证券交易所交易系统和深圳证券交易所互联网投票系统向股东提供网络形式的投票平台,股东可以通过上述系统参加网络投票。有关股东进行网络投票的详细信息请登录深圳证券交易所网站(www.szse.cn)查询,网络投票的投票程序及要求详见本通知附件一。

五、会议登记事项

1、登记时间及手续

出席现场会议的股东及委托代理人请于2018年9月12日(上午9:30–––11:30,下午14:00–––16:00)到本公司董事会办公室办理出席会议登记手续,异地股东可以通过传真的方式于上述时间登记,传真以抵达本公司的时间为准。

(1)法人股东应持证券账户卡、营业执照复印件、法人代表证明书或加盖公章的法定代表人授权委托书(详见附件二)及出席人身份证办理登记手续;

(2)自然人股东持本人身份证、证券账户卡;授权委托代理人持身份证、授权委托书(详见附件二)、委托人证券账户卡办理登记手续。

2、登记地点及联系方式

湖南省长沙市东方红路657号步步高大厦公司会议室

电话:0731–––5232 2517 传真:0731–––8802 9683

联系人:师茜、苏辉杰

六、注意事项:

本次股东大会会期半天,与会人员的食宿及交通等费用自理。

网络投票期间,如投票系统突发重大事件的影响,则本次会议的进程按当日通知进行。

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

附件1:

参加网络投票的具体操作流程

一、通过深圳证券交易所交易系统参加网络投票的操作程序

股东通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票类似于买卖股票,股东可根据本次会议网络投票专用投票代码和投票简称进行投票,其中申报价格代表本次会议议案,申报股数代表表决意见。表决申报不能撤单。

通过深圳证券交易所交易系统投票的时间为2018年9月13日上午9:30—11:30,下午13:00—15:00。

(一)投票流程

1、投票期间,交易系统将为公司挂牌一只投票证券,本公司股东以申报买入委托的方式对表决事项进行投票。该证券相关信息如下:

投票代码	投票简称	买卖方向	买入价格
362251	步高投票	买入	对应申报价格

2、表决议案

1. 议案设置及意见表决。

(1) 议案设置。

表1 股东大会议案对应"议案编码"一览表

提案序号	提案名称	提案编码
100	总议案	100.00
1	关于投资性房地产会计政策变更的议案	1.00
2	关于部分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	2.00
3	关于向全资子公司划转相关资产及增资的议案	3.00

(2)填报表决意见或选举票数。

填报表决意见,同意、反对、弃权;

表决意见类型	对应的申报股数
同意	1
反对	2
弃权	3

(3)股东对总议案进行投票,视为对所有议案表达相同意见。

在股东对同一议案出现总议案与分议案重复投票时,以第一次有效投票为准。如股东先对分议案投票表决,再对总议案投票表决,则以已投票表决的分议案的表决意见为准,其他未表决的议案以总议案的表决意见为准;如先对总议案投票表决,再对分议案投票表决,则以总议案的表决意见为准。

(4)对同一议案的投票以第一次有效投票为准。

二、通过深圳证券交易所互联网投票系统参加网络投票的操作流程

通过深圳证券交易所互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)投票时间为2018年9月12日15:00至2018年9月13日15:00期间的任意时间。

(一)股东身份认证

股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务实施细则》的规定进行身份认证,取得"深圳证券交易所数字证书"或"深圳证券交易所投资者服务密码"。

1、申请服务密码的流程

登陆网址:http://wltp.cninfo.com.cn的密码服务专区;填写姓名、证券账户号、身份证号等资料,设置6—8位的服务密码;如申请成功,系统会返回一个四位数字的激活校验码。

2、激活服务密码

股东通过深交所交易系统比照买入股票的方式,凭借"激活校验码"激活服务密码。该服务密码需要通过交易系统激活后使用。如服务密码激活指令上午11:30前发出的,当日下午13:00即可使用;如服务密码激活指令上午11:30后发出的,次日方可使用。服务密码激活后长期有效,在参加其他网络投票时不必重新激活。密码激活后如遗失可通过交易系统挂失,挂失后可重新申请,挂失方法与激活方法类似。申请数字证书的,可向深圳证券信息公司或其委托的代理发证机构申请。

(二)投票

股东根据获取的服务密码或数字证书可登录http://wltp.cninfo.com.cn的互联网投票系统进行投票。

1、登录(http://wltp.cninfo.com.cn)在"上市公司股东大会列表"选择"步步高商业连锁股份有限公司2018年第四次临时股东大会投票";

2、进入后点击"投票登录",选择"用户名密码登陆",输入您的"证券账号"和"服务密码";已申领数字证书的投资者可选择CA证书登录;

3、进入后点击"投票表决",根据网页提示进行相应操作;

4、确认并发送投票结果。

三、注意事项

1、对同一议案不能多次进行表决申报,多次申报的,以第一次申报为准。

2、对不符合上述要求的申报将作为无效申报,不能纳入表决统计。

四、投票结果查询

通过深圳证券交易所交易系统投票的,投资者可以通过证券营业部查询个人投票结果,投资者也可于当日下午18:00之后登录深圳证券交易所互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn),点击"投票查询"功能,查看个人投票结果。

通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的,投资者可于股东大会网络投票当日下午18:00之后登录深圳证券交易所互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)点击"投票查询"功能,查看个人投票结果。

附件二:

授权委托书

兹全权委托【 】先生(女士)代表我单位(个人),出席步步高商业连锁股份有限公司2018年第四次临时股东大会,并代表本单位(本人)依照以下指示对下列议案投票。本人/本单位对本次会议表决事项未作具体指示的,受托人可代为行使表决权。

提案序号	提案名称	备注	表决意见		
		该列打勾的栏目可以投票	同意	反对	弃权
100	总议案	√			
1	关于投资性房地产会计政策变更的议案	√			
2	关于部分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	√			
3	关于向全资子公司划转相关资产及增资的议案	√			

委托人签名或盖章		被委托人签名	
委托人身份证号码		被委托人身份证号码	
委托人证券账户		委托日期	
委托人持股数			
委托人持股的性质			

注:1、委托人应在授权委托书相应"□"中用"√"明确授权受托人投票。

2、本授权委托的有效期:自本授权委托书签署之日至本次股东大会结束。

3、授权委托书剪报、复印或按以上格式自制均有效;委托人为单位的必须加盖公司公章。

股票简称:步步高 股票代码:002251 公告编号:2018–078

步步高商业连锁股份有限公司 关于内部转让子公司股权的公告

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。

一、交易概述

为减少管理层级,提高管理效率,步步高商业连锁股份有限公司(以下简称"公司")于2018年4月19日召开第五届董事会第九次会议,审议通过了《关于吸收合并全资子公司的议案》,公司拟吸收合并公司全资子公司湘潭步步高连锁超市有限责任公司(以下简称"湘潭步步高")。具体内容详见2018年4月23日公司刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于吸收合并全资子公司的公告》(公告编号:2018–029)。该事项已经2018年5月15日召开的公司2017年年度股东大会审议通过,目前公司吸收合并湘潭步步高的工作正积极推进中。公司和湘潭步步高分别持有公司全资子公司的广西南城百货有限责任公司(以下简称"南城百货")95%和5%股权,为推进公司吸收合并全资子公司的相关工作,经2018年8月24日第五届董事会第十四次会议审议,通过《关于内部转让子公司股权的议案》,湘潭步步高拟将持有的南城百货5%股权以7,878.9万元转让给公司,转让完成后,公司将直接持有南城百货100%股权。

公司独立董事对本次股权转让事项发表了同意的独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定,本次股权转让事项无须提交公司股东大会审议。本次股权转让事项不构成关联交易,也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

1、公司名称:湘潭步步高连锁超市有限责任公司;

2、统一社会信用代码:914303007558126215;

3、主体类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资);

4、住所:湘潭市岳塘区荷塘乡政府办公楼1楼西头;

5、法人代表:王立强;

6、注册资本:6,049.00万人民币 ;

7、成立日期:2003年11月07日;

8、经营范围:超级市场连锁零售经营;柜台租赁服务;卷烟、雪茄烟零售;广告制作、经营;提供商业咨询服务;仓储保管;商品配送;展览服务;室内娱乐活动、游乐园、休闲健身娱乐活动、其他娱乐活动;餐饮;药品经营;电影放映;焙烤食品制造、方便食品制造、罐头制造、其他食品制造;摩托车及电动车的销售;首饰的零售;废弃资源和废旧材料的回收;农副产品收购、加工及销售;乳制品(含婴幼儿配方乳粉)零售;防盗报警系统、计算机和网络设备及其配件的的销售、维修;中国电信业务代办及电话卡的销售;家用电器、通讯设备的销售、保养及维修。(依法须经批准的项目,经相关部门许可后方可开展经营活动)。

9、湘潭步步高财务状况:

截至2017年12月31日,湘潭步步高的总资产为10,928.58万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为8,155.86万元,2017年度主营业务收入63,014.48万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为1,246.27万元(以上财务数据已经审计)。

截至2018年06月30日,湘潭步步高的总资产为10,755.95万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为8,212.69万元,2018年上半年度主营业务收入29,995.07万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为56.83万元(以上财务数据未经审计)。

10、股权结构:湘潭步步高为公司全资子公司。

三、交易标的的基本情况

1、公司名称:广西南城百货有限责任公司;

2、统一社会信用代码:91450100732212316A;

3、主体类型:其他有限责任公司;

4、住所:南宁市友爱南路22号南棉商业街216号;

5、法人代表:钟永利;

6、注册资本:12,300.00万元人民币;

7、成立日期:2001年11月16日;

8、经营范围:销售:日用百货、果蔬生鲜、钟表眼镜、五金交电、家用电器、电子通讯器材(除国家专控产品)、针纺织品、床上用品、皮具服装鞋帽、保健用品、珠宝饰品、金饰品、化妆品、照相器材及文体健身器材、避孕套、避孕帽;零售:食品(凭许可证经营,具体项目以审批部门核定为准)、卷烟、雪茄烟、罚没烟草制品(凭许可证经营,具体项目以审批部门核定为准);普通货运(凭许可证经营,具体项目以审批部门核定为准);公开发行国内版图书、音像制品的零售(凭许可证经营,具体项目以审批部门核定为准);铺面、柜台、场地租赁;国内各类广告的设计、制作、代理、发布;自行车及配件销售与售后服务;电动车及配件销售与售后服务。

9、股权结构:南城百货为公司全资子公司;

10、最近一年又一期的主要财务数据如下:(单位:人民币万元)

项目	2017年末	2018年6月末
资产总额	183,165.60	204,765.58
净资产	76,261.91	81,869.22
项目	2017年	2018年1–6月
营业收入	266,581.69	128,671.87
营业利润	16,994.03	6,716.91
净利润(归属于母公司所有者的净利润)	14,909.49	5,607.31

注:2017年度财务数据已经审计,2018年半年度财务数据未经审计。

11、南城百货股权转让前后股权结构变化情况:

股东名称	转让前股权比例	转让后股权比例
步步高商业连锁股份有限公司	95%	100%
湘潭步步高连锁超市有限责任公司	5%	0%
合计	100%	100%

四、本次股权转让对公司的影响

本次转让完成后,公司直接持有南城百货100%股权,仍在公司的合并报表范围,其经营范围等业务属性未发生变化。本次股权转让交易是公司与全资子公司之间的内部股权划转,本次交易不会导致公司合并报表范围发生变化,不会对公司未来的财务状况和经营业绩构成影响。

五、独立董事意见

本次内部转让子公司股权,便于推进公司吸收合并全资子公司的相关工作,有助于公司减少管理层级,提高管理效率。本次股权转让交易是公司与全资子公司之间的内部股权划转,本次交易不会导致公司合并报表范围发生变化,不会对公司未来的财务状况和经营业绩构成影响。

六、备查文件

1.公司第五届董事会第十四次会议决议

2.独立董事独立意见

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

股票简称:步步高 股票代码:002251 公告编号:2018–076

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m2	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地产的公允价值。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

股票简称:步步高 股票代码:002251 公告编号:2018–077

步步高商业连锁股份有限公司 关于部分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、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

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《关于部分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。该事项需提交公司2018年第四次股东大会审议,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2018年8月25日起。

2、涉及的范围

拟计入投资性房地产的物业包括位于湖南省湘潭市岳塘区建设南路102号、湖南省湘潭市雨湖区雨湖路街道车站路28号、湖南省湘潭市岳塘区五里堆街道纱厂横街92号、湖南省湘潭市雨湖区楠竹山镇楠韶路4号、湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号、湖南省岳阳市岳阳楼区学院路89号、湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路以南德胜南路以东、湖南省益阳市资阳区汽车路21号、江西省宜春市袁州区中山中路318号、湖南省长沙市岳麓区东方红南路657号、广西省贵港市港北区建设中路北侧的万豪国际城,以上地址的部分商铺,总建筑面积为283,093.25平方米(另附带配套车库85109.21平方米);截至2018年6月30日账面原值为194,643.08万元,账面净值为177,104.91万元。具体明细如下:

序号	房屋所有权证号	建筑物名称	结构	建筑面积m2	地址
1	潭房权证岳塘区字第2011038724号	广场湘潭店A馆7层	钢混	8,373.03	湖南省湘潭市岳塘区建设南路102号
2	潭房权证岳塘区字第2011038724号	广场湘潭店A馆8层	钢混	8,370.41	湖南省湘潭市岳塘区建设南路102号
3	潭房权证岳塘区字第2011038724号	广场湘潭店A馆8层夹层	钢混	6,433.81	湖南省湘潭市岳塘区建设南路102号
4	潭房权证岳塘区字第2011038724号	广场湘潭店A馆9层	钢混	2,746.67	湖南省湘潭市岳塘区建设南路102号
5	潭房权证岳塘区字第2011038724号	广场湘潭店A馆10层	钢混	2,738.84	湖南省湘潭市岳塘区建设南路102号
6	潭房权证湘潭市字第195203号	湘潭基建营店5层	钢混	2,440.55	湖南省湘潭市雨湖区雨湖路街道车站路28号
7	潭房权证岳塘区字第2011034039号	多伦店1层	钢混	3,969.98	湖南省湘潭市岳塘区五里堆街道纱厂横街92号
8	潭房权证岳塘区字第2011034039号	多伦店2层	钢混	4,699.62	湖南省湘潭市岳塘区五里堆街道纱厂横街92号
9	潭房权证湘潭市字第262779号	江南店3层	钢混	1,432.23	湖南省湘潭市雨湖区楠竹山镇楠韶路4号
10	潭房权证湘潭市字第262779号	江南店4层	钢混	1,057.67	湖南省湘潭市雨湖区楠竹山镇楠韶路4号
11	潭房权证湘潭市字第262779号	江南店5层	钢混	887.17	湖南省湘潭市雨湖区楠竹山镇楠韶路4号
12	潭房权证岳塘区字第2012011719号	步步高东方红店	钢混	269.14	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
13	潭房权证岳塘区字第2012011720号	步步高东方红店	钢混	90.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
14	潭房权证岳塘区字第2012011721号	步步高东方红店	钢混	84.08	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
15	潭房权证岳塘区字第2012011722号	步步高东方红店	钢混	151.18	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
16	潭房权证岳塘区字第2012011723号	步步高东方红店	钢混	90.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
17	潭房权证岳塘区字第2012011724号	步步高东方红店	钢混	9,645.70	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
18	潭房权证岳塘区字第2012011725号	步步高东方红店	钢混	269.14	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
19	潭房权证岳塘区字第2012011726号	步步高东方红店	钢混	90.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
20	潭房权证岳塘区字第2012011727号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
21	潭房权证岳塘区字第2012011728号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
22	潭房权证岳塘区字第2012011729号	步步高东方红店	钢混	5,960.89	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
23	潭房权证岳塘区字第2012011730号	步步高东方红店	钢混	90.81	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
24	潭房权证岳塘区字第2012011731号	步步高东方红店	钢混	66.95	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
25	潭房权证岳塘区字第2012011732号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
26	潭房权证岳塘区字第2012011733号	步步高东方红店	钢混	45.10	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
27	潭房权证岳塘区字第2012011734号	步步高东方红店	钢混	90.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
28	潭房权证岳塘区字第2012011735号	步步高东方红店	钢混	287.10	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
29	潭房权证岳塘区字第2012011736号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
30	潭房权证岳塘区字第2012011737号	步步高东方红店	钢混	44.09	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
31	潭房权证岳塘区字第2012011738号	步步高东方红店	钢混	285.97	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
32	潭房权证岳塘区字第2012011739号	步步高东方红店	钢混	90.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
33	潭房权证岳塘区字第2012011740号	步步高东方红店	钢混	45.10	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
34	潭房权证岳塘区字第2012011741号	步步高东方红店	钢混	90.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
35	潭房权证岳塘区字第2012011742号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
36	潭房权证岳塘区字第2012011743号	步步高东方红店	钢混	91.97	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
37	潭房权证岳塘区字第2012011744号	步步高东方红店	钢混	90.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
38	潭房权证岳塘区字第2012011745号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
39	潭房权证岳塘区字第2012011746号	步步高东方红店	钢混	91.97	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
40	潭房权证岳塘区字第2012011747号	步步高东方红店	钢混	90.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
41	潭房权证岳塘区字第2012011748号	步步高东方红店	钢混	90.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
42	潭房权证岳塘区字第2012011749号	步步高东方红店	钢混	45.10	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
43	潭房权证岳塘区字第2012011750号	步步高东方红店	钢混	9,409.28	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
44	湘(2017)湘潭市不动产权第0041992号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
45	湘(2017)湘潭市不动产权第0041982号	步步高东方红店	钢混	45.10	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
46	湘(2017)湘潭市不动产权第0041985号	步步高东方红店	钢混	45.10	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
47	湘(2017)湘潭市不动产权第0041846号	步步高东方红店	钢混	14.66	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
48	湘(2017)湘潭市不动产权第0041986号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
49	湘(2017)湘潭市不动产权第0041987号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
50	湘(2017)湘潭市不动产权第0041988号	步步高东方红店	钢混	17.30	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
51	湘(2017)湘潭市不动产权第0041989号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
52	湘(2017)湘潭市不动产权第0041990号	步步高东方红店	钢混	91.79	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
53	湘(2017)湘潭市不动产权第0041993号	步步高东方红店	钢混	45.10	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
54	湘(2017)湘潭市不动产权第0041995号	步步高东方红店	钢混	67.98	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
55	湘(2017)湘潭市不动产权第0041996号	步步高东方红店	钢混	16.23	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
56	湘(2017)湘潭市不动产权第0042000号	步步高东方红店	钢混	23.15	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
57	湘(2017)湘潭市不动产权第0041998号	步步高东方红店	钢混	19.28	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
58	湘(2018)湘潭市不动产权第0007801号	步步高东方红店	钢混	15.30	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
59	湘(2018)湘潭市不动产权第0007491号	步步高东方红店	钢混	24.20	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
60	湘(2018)湘潭市不动产权第0007417号	步步高东方红店	钢混	24.06	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
61	湘(2018)湘潭市不动产权第0007414号	步步高东方红店	钢混	24.20	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
62	湘(2018)湘潭市不动产权第0007442号	步步高东方红店	钢混	17.24	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
63	湘(2018)湘潭市不动产权第0006037号	步步高东方红店	钢混	27.58	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
64	湘(2018)湘潭市不动产权第0007485号	步步高东方红店	钢混	25.07	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
65	湘(2018)湘潭市不动产权第0007426号	步步高东方红店	钢混	24.20	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
66	湘(2018)湘潭市不动产权第0007409号	步步高东方红店	钢混	16.38	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
67	湘(2018)湘潭市不动产权第0007497号	步步高东方红店	钢混	17.24	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
68	湘(2018)湘潭市不动产权第0007809号	步步高东方红店	钢混	25.07	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
69	湘(2018)湘潭市不动产权第0007807号	步步高东方红店	钢混	16.88	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
70	湘(2018)湘潭市不动产权第0007803号	步步高东方红店	钢混	24.06	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
71	湘(2018)湘潭市不动产权第0006533号	步步高东方红店	钢混	21.71	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
72	湘(2018)湘潭市不动产权第0006541号	步步高东方红店	钢混	24.01	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
73	湘(2018)湘潭市不动产权第0006536号	步步高东方红店	钢混	16.08	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
74	湘(2018)湘潭市不动产权第0006545号	步步高东方红店	钢混	17.24	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
75	湘(2018)湘潭市不动产权第0007522号	步步高东方红店	钢混	21.63	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
76	湘(2018)湘潭市不动产权第0007814号	步步高东方红店	钢混	16.38	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
77	湘(2018)湘潭市不动产权第0007811号	步步高东方红店	钢混	17.24	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
78	湘(2018)湘潭市不动产权第0007528号	步步高东方红店	钢混	17.24	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
79	湘(2018)湘潭市不动产权第0006000号	步步高东方红店	钢混	21.58	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
80	湘(2018)湘潭市不动产权第0006008号	步步高东方红店	钢混	17.22	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
81	湘(2018)湘潭市不动产权第0005990号	步步高东方红店	钢混	24.20	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
82	湘(2018)湘潭市不动产权第0006006号	步步高东方红店	钢混	25.07	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
83	湘(2018)湘潭市不动产权第0006002号	步步高东方红店	钢混	17.13	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
84	湘(2018)湘潭市不动产权第0008068号	步步高东方红店	钢混	21.87	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
85	湘(2018)湘潭市不动产权第0008197号	步步高东方红店	钢混	14.36	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
86	湘(2018)湘潭市不动产权第0008210号	步步高东方红店	钢混	15.31	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
87	湘(2018)湘潭市不动产权第0008212号	步步高东方红店	钢混	14.36	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
88	湘(2018)湘潭市不动产权第0008214号	步步高东方红店	钢混	17.24	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
89	湘(2018)湘潭市不动产权第0008216号	步步高东方红店	钢混	21.58	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
90	湘(2018)湘潭市不动产权第0008218号	步步高东方红店	钢混	24.20	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
91	湘(2018)湘潭市不动产权第0008221号	步步高东方红店	钢混	15.31	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
92	湘(2018)湘潭市不动产权第0008224号	步步高东方红店	钢混	24.06	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
93	湘(2018)湘潭市不动产权第0008226号	步步高东方红店	钢混	16.38	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
94	湘(2018)湘潭市不动产权第0008269号	步步高东方红店	钢混	23.86	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
95	湘(2018)湘潭市不动产权第0008187号	步步高东方红店	钢混	16.38	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
96	湘(2018)湘潭市不动产权第0008199号	步步高东方红店	钢混	24.18	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
97	湘(2018)湘潭市不动产权第0007876号	步步高东方红店	钢混	24.20	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
98	湘(2018)湘潭市不动产权第0007881号	步步高东方红店	钢混	24.06	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
99	湘(2018)湘潭市不动产权第0008499号	步步高东方红店	钢混	17.11	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
100	湘(2018)湘潭市不动产权第0008919号	步步高东方红店	钢混	15.44	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
101	湘(2018)湘潭市不动产权第0009579号	步步高东方红店	钢混	25.07	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
102	湘(2018)湘潭市不动产权第0007884号	步步高东方红店	钢混	24.20	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
103	湘(2018)湘潭市不动产权第0008190号	步步高东方红店	钢混	15.95	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
104	湘(2018)湘潭市不动产权第0008195号	步步高东方红店	钢混	17.24	湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路8号
105	湘(2017)岳阳市不动产权第0000058号	广场岳阳店6层	钢混	7,139.03	湖南省岳阳市岳阳楼区学院路89号
106	湘(2017)岳阳市不动产权第0000061号	广场岳阳店7层	钢混	5,444.40	湖南省岳阳市岳阳楼区学院路89号
107	(2018)岳阳市不动产权第0016210号	岳阳东方红店7层	钢混	8,255.15	湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路以南,德胜南路以东
108	(2018)岳阳市不动产权第0016209号	岳阳东方红店8层	钢混	8,254.90	湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路以南,德胜南路以东
109	(2018)岳阳市不动产权第0016208号	岳阳东方红店9层	钢混	6,953.26	湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路以南,德胜南路以东
110	(2018)岳阳市不动产权第0016207号	岳阳东方红店10层	钢混	1,978.72	湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路以南,德胜南路以东
111	益房权证资字第00096288号	益阳桥北店1层	钢混	1,277.56	湖南省益阳市资阳区汽车路21号
112	益房权证资字第00096287号	益阳桥北店3层	钢混	1,797.04	湖南省益阳市资阳区汽车路21号
113	宜房权证宜春字第4–2014002788号	广场宜春店6层	框架	5,601.72	江西省宜春市袁州区中山中路318号
114	宜房权证宜春字第4–2014002788号	广场宜春店7层	框架	5,029.77	江西省宜春市袁州区中山中路318号
115	湘(2017)长沙市不动产权第0360115号	长沙梅溪购物中心D区G层	钢混	26,138.78	湖南省长沙市岳麓区东方红南路657号
116	湘(2017)长沙市不动产权第0360115号	长沙梅溪购物中心D区L1层	钢混	24,278.07	湖南省长沙市岳麓区东方红南路657号
117	湘(2017)长沙市不动产权第0360115号	长沙梅溪购物中心D区L2层	钢混	25,545.62	湖南省长沙市岳麓区东方红南路657号
118	湘(2017)长沙市不动产权第0360115号	长沙梅溪购物中心D区L3层	钢混	21,772.25	湖南省长沙市岳麓区东方红南路657号
119	湘(2017)长沙市不动产权第0360115号	长沙梅溪购物中心D区B1层	钢混	30,754.70	湖南省长沙市岳麓区东方红南路657号
120	产权证尚处于办理中	万豪国际城4层	钢混	9,099.80	广西省贵港市港北区建设中路北侧
121	产权证尚处于办理中	万豪国际城5层	钢混	9,483.91	广西省贵港市港北区建设中路北侧
122	产权证尚处于办理中	万豪国际城6层	钢混	7,605.70	广西省贵港市港北区建设中路北侧
123	产权证尚处于办理中	万豪国际城7层	钢混	3,583.19	广西省贵港市港北区建设中路北侧

3、采用公允价值计量投资性房地产会计政策原因

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。

二、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、上述自有房产物业纳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167,326.81万元(已考虑基准日后7–8月折旧摊销影响)计入所有者权益125,495.11万元、计入递延所得税负债41,831.70万元,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2018年9–12月减少折旧摊销额约2,031.46万元、净利润增加约1,523.60万元,最终数据以年度审计数据为准。

2、上述自有房产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。

三、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。

四、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。

五、备查文件

1、公司第四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。

?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

股票简称:步步高 股票代码:002251 公告编号:2018–079

步步高商业连锁股份有限公司 关于向全资子公司划转相关资产及增资的公告

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。

一、本次划转概述

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称"公司")于2018年8月24日第五届董事会第十四次会议审议通过了《关于向全资子公司划转相关资产及增资的议案》因公司及子公司经营发展需要,公司拟将公司名下位于宜春市中山路318号步步高宜春广场两处房产、土地使用权及相关债权债务等按账面净值作价向公司全资子公司江西步步高商业连锁有限责任公司(以下简称"江西步步高")增资,全额计入资本公积。

本次划转事项不构成关联交易,也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》

规定的重大资产重组,该事项需提交公司2018年第四次临时股东大会审议。

二、交易对手基本情况

1、公司名称:江西步步高商业连锁有限责任公司

2、公司类型:其他有限责任公司

3、住所:江西省南昌市东湖区大士院南区13栋2单元101室

4、注册资本:26,523万元

5、法定代表人:朱刚平

6、成立时间:2005年4月29日

7、经营范围:定型包装、乳制品、预包装食品兼散装食品、烟、音像制品、书刊零售;餐饮服务;保健食品销售;食品加工(凭有效许可证经营)等等。

8、江西步步高财务状况:

截至2017年12月31日,江西步步高的总资产为38,947.95万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为22,197.30万元,2017年度营业收入88,612万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为–1,745.49万元(以上财务数据已经审计)。

截至2018年6月30日,江西步步高的总资产为47,061.58万元,净资产(归属于母公司所有者的权益)为23,112.86万元,2018年度上半年营业收入44,719.31万元,净利润(归属于母公司所有者的净利润)为915.56万元(以上财务数据未经审计)。

9、股权结构:江西步步高为公司全资子公司。

三、本次资产划转方案的具体内容

(一)拟划转资产情况

公司名下位于宜春市中山路318号步步高宜春广场两处房产、土地使用权及相关债权债务(以下简称"拟划转资产"):

1、宜春广场1–7层1–1室的房产(房产权证号:宜春字第4–2014002788,总楼层31,建筑面积55648.79平方米,套内建筑面积55648.79平方米)和土地使用权(产权证号宜春国用(2014)第00005955号,使用权面积5976.57平方米)

2、宜春广场1层0–19室的房产(房产权证号:宜春字第4–2015000627号、总楼层31,建筑面积5540平方米,套内建筑面积5540平方米)和土地使用权(产权证号宜春国用(2014)第00005954号,使用权面积594.98平方米)。

截至2018年6月30日,拟划转资产账面净值为40,466.33万元。

(二)划转方案

公司拟将公司名下位于宜春市中山路318号步步高宜春广场两处房产、土地

使用权及相关债权债务等按账面净值作价向江西步步高增资,全额计入资本公积。

划转基准日:2018年6月30日。公司拟将截至2018年6月30日的拟划转资产相关的全部资产及债权债务按照账面净值划转至江西步步高。

本次拟划转的资产及债权债务用于整体向江西步步高增资,40,466.33万元全部计入资本公积。本次增资完成后,江西步步高的注册资本不变,公司仍持江西步步高100%的股权。

四、本次划转对公司的影响

本次整体划转事项在公司合并报表范围内进行,不涉及合并报表范围变化,对公司目前的财务状况和经营成果无重大影响,不存在损害上市公司及中小股东利益的情况。

五、独立董事意见

本次通过对全资子公司划转资产、负债的方式,实施业务整合,有利于优化资源配置,理顺管理关系,提升管理效率,不会对公司业务造成不利因素,符合公司的长远规划及发展战略。本次划转不会导致公司合并报表范围变更,不会对公司生产经营产生重大影响,不会导致公司财务状况和经营成果发生重大变化,也不存在损害公司及股东利益的情形。

六、其他说明

1、公司董事会拟授权管理层负责办理与本次整体划转相关的事项。

2、本次整体划转事项尚需国土资源局等部门的批准,存在未获批准的风险。公司管理层将积极与相关部门进行沟通协调,加快推进本次增资事项。

七、备查文件

1、公司第五届董事会第十四次会议决议;

2、公司独立董事意见。

?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