（上接B046版）

租金下行。

购物中心：2024年，消费市场总体呈恢复态势，但国内有效需求仍显不足，为稳定项目出租率，部分运营商主动下调项目租金报价；同时，存量项目积极调改，引进更多餐饮、娱乐等体验式业态，也导致项目租金水平下滑。

写字楼：2024年，写字楼市场整体仍承压，尽管部分城市净吸纳量超过2023年，但总体较疫情前仍有差距。此外，相比新增供应量，近两年办公楼租赁需求较为疲软，部分城市市场供大于求态势加剧，写字楼租金亦呈下跌态势。2024年四季度，全国重点城市主要商圈写字楼平均租金为4.62元/平方米/天，环比下跌0.61%，跌幅较三季度扩大0.13个百分点，全年累计下跌1.85%，累计跌幅较2023年扩大1个百分点。

(2) 根据中指研究院发布的《2024中国商业地产租金指数研究报告》，二线及以下城市租金价格环比下跌占比仍相对较大。

1) 百街商铺租金指数分析

2024年下半年，百街商铺平均租金为 24.25元/平方米/天，环比下跌 0.51%，同比下跌0.42%。

2024年下半年，一线城市样本商业街中租金环比上涨的商业街占 38.5%，租金环比下跌的商业街占61.5%；二线城市样本商业街中租金环比上涨的商业街占 12.5%，租金环比下跌的商业街占 82.5%，5%的商业街租金与上半年持平。

2) 百MALL商铺租金指数分析

2024年下半年，百MALL商铺平均租金为 27.09 元/平方米/天，环比下跌 0.31%，同比微幅下跌0.06%。

2024年下半年，一线城市中 15.9%的商圈（购物中心）租金环比上涨，84.1%的商圈（购物中心）租金环比下跌；二线城市中 25.5%的商圈（购物中心）租金环比上涨，68.6%的商圈（购物中心）租金环比下跌，5.9%的商圈（购物中心）租金与上期持平。

3)2024年，公司战略调整，聚焦优势区域，超市已全面撤出广西、江西、四川省市场；外省百货门店经营环境面临严峻的经营挑战；相较2023年，大部分投资性房地产所在门店自身租金水平下降、空置率增大、经营状况较差。特别是位于广西、江西、四川（具体为百货贵港店、广场宜春店、泸州新天地店）的百货门店供应链脆弱，经营业绩持续未达预期；湖南供应链难以覆盖外省独立百货门店，且经营赋能有限，门店业绩扭亏难度较大。

综上所述，公司投资性房地产所在区域市场整体继续面临下行压力，房地产价格、租金市场价格呈下降趋势；投资性房地产所在区域主要以二、三线及以下城市为主（例如：长沙、湘潭、邵阳、赣州、宜春、泸州、南宁、贵港等），主要为商业地产，整体以出租来取得的收益，受到房地产经济市场的影响较大；加之2024年公司重整后战略收缩，所以本期公允价值变动损失较大。投资性房地产经评估机构评估后价值是公允的且具备合理性。公允价值变动损益确认符合《企业会计准则》的相关规定。

(二) 说明2024年处置投资性房地产的具体情况，逐一列示出售价格、取得成本、交易对方、出售原因，处置损益确认过程以及是否符合《企业会计准则》的相关规定

1. 报告期内处置投资性房地产的具体情况

2024年，公司主要处置的投资性房地产、出售价格、取得成本、交易对方、出售原因明细如下：

金额单位：万元

房屋名称	交易对方	出售原因	取得成本	出售价格
南城总部大厦6楼	广西建工集团第二建筑工程有限责任公司	以房抵债	1,825.27	1,200.72
南城总部大厦14楼			1,886.29	1,248.58
南城总部大厦15楼			130.72	86.54
南城总部大厦7楼	纳爱斯集团有限公司		2,118.11	1,679.89
南城总部大厦13楼1301、1305楼	广西启沣建设工程有限公司	盘活资产，改善流动性	500.81	404.71

2. 报告期内，投资性房地产处置损益确认过程

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十八条规定：“企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。”本期处置的投资性房地产中，财务将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额全部计入当期损益，南城总部大厦房产系原自用房地产转为采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，转换日房地产因公允价值大于其原账面价值计入其他综合收益，该部分资产在处置时按照交易目的，属于以房抵债的，处置损益转入其他收益，属于盘活资产出售楼房的，处置损益转入其他业务成本。综上，公司投资性房地产损益确认方式符合《企业会计准则》的相关规定。

(三) 请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见

1. 核查程序

(1) 了解公司与投资性房地产相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 与管理层讨论，以确定划分为投资性房地产的建筑物、土地使用权是否符合作为投资性房地产核算的条件；

(3) 检查建筑物产权证、土地使用权证等所有权证明原件，确定建筑物、土地使用权是否归步步高公司所有，是否存在抵押，对重要项目进行实地察看；

(4) 检查公允价值能持续可靠取得的确凿证据，评价步步高公司采用公允价值模式计量的适当性；

(5) 评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性，检查投资性房地产评估报告，对投资性房地产估值合理性进行分析和复核；

(6) 检查投资性房地产期末公允价值、本期公允价值变动收益、处置投资性房地产处置损益的计算和会计处理是否正确；

(7) 检查本期投资性房地产处置审批流程是否完整、会计处理方式是否正确。

2. 核查意见

经核查，我们认为：步步高公司报告期末投资性房地产能持续可靠的取得其公允价值，其评估价值公允、合理；投资性房地产公允价值变动损益及处置损益的确认等会计处理均符合《企业会计准则》的规定，与投资性房地产相关的信息已在财务报表中作出恰当列报。

四、年报显示，年审会计师将“收入确认”识别为关键审计事项。你公司2024年度实现营业收入34.31亿元，同比增长11.14%。报告期内你公司关闭门店74家，完成调改门店13家，截至年末拥有各业态门店59家，其中超市业态门店27家，百货业态门店32家。请你公司对比行业可比公司情况，说明报告期在大规模闭店的情况下收入增长的原因及合理性。请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。（问询函第4条）

(一) 对比行业可比公司情况，说明报告期在大规模闭店的情况下收入增长的原因及合理性

目前零售业面临竞争加剧、经营成本上升等挑战，同行业收入总体呈现下降趋势，企业分化有所加大。

以下为同行业前三季度收入对比：

金额单位：万元

证券代码	证券简称	2024年营业收入	2023年营业收入	收入增长率(%)
002697.SZ	红旗连锁	776,710.51	764,083.08	1.65
002419.SZ	天虹股份	904,658.26	925,154.16	-2.22
603708.SH	家家悦	1,412,691.53	1,387,937.56	1.78
601933.SH	永辉超市	5,454,891.97	6,208,803.56	-12.14
601010.SH	文峰股份	138,944.02	162,291.31	-14.39
603123.SH	翠微股份	169,541.77	280,944.00	-39.65
600693.SH	东百集团	132,792.76	140,898.48	-5.75
600828.SH	茂业商业	212,584.13	243,662.30	-12.75
601086.SH	国芳集团	59,829.72	73,917.21	-19.06
600859.SH	王府井	849,924.97	926,537.80	-8.27

由上表可知，同行业收入总体呈现下降趋势，公司在大规模闭店的情况下收入仍实现逆势增长，主要原因如下：

1. 重整前，因公司流动资金短缺，公司经营受到重创，导致其销售出现大幅度下降；重整后随着重整投资款的到位，公司获得了充足的资金支持，门店运营恢复正常。

2. 自2024年3月胖东来进驻帮助调改以来，公司对商品和服务进行了系统性优化。在商品方面，引入更多高品质、差异化商品，满足消费者日益多元和品质化的需求；在门店方面，对部分重点门店重新规划布局，升级服务设施，提升购物体验，吸引更多客流；同时，公司从员工薪资、供应链优化及服务提升等多方面展开全面改革，率先在湖南打造胖东来式卖场样本，为公司业务长期发展注入了文化支撑和经营动力。

3. 聚焦核心优势门店。公司主动关闭了74家经营未达预期或物业无法续租的门店，同时完成了13家门店的调改，使资源更加集中于表现良好、潜力较大的门店，提升了单店产出和运营效率。

已调改完成的13家超市门店2024年与2023年相比年度销售额增长比例如下：

门店名称	调改完成时间	收入增长比例
梅溪湖店	2024/4/27	386.84%
九华新天地店	2024/5/22	585.19%
长沙星城天地店	2024/7/20	926.73%
邵阳新天地店	2024/8/24	313.70%
易俗河广场店	2024/9/21	193.81%
砂之船奥莱店	2024/9/28	320.43%
金鹗店	2024/10/30	211.06%
购广超市店	2024/11/8	118.27%
郴州广场店	2024/11/23	200.36%
金海店	2024/11/30	93.55%
株洲桂鑫广场店	2024/12/11	364.85%
岳阳新天地店	2024/12/18	52.40%
衡阳广场店	2024/12/31	35.19%

由上表可知，公司调改后门店的销售金额都实现了大幅增长，调改完成时间较早的，销售增幅相对较大；同时超市门店的调改也带动了相关百货业务收入的同步增长。

综上所述，公司在2024年通过重整、门店优化、商品管理、供应链效率提升等多方面的努力，门店运营得到了显著改善，销售额实现增长，顾客满意度提升，品牌形象也得到提升。这一增长具有合理性，也是公司转型实践取得成效的体现。

(二) 请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见

1. 核查程序

(1) 了解、评价公司管理层对收入内部控制设计的合理性，评估及测试销售循环的内部控制制度及流程的设计及执行有效性；

(2) 信息系统审计人员执行销售系统的一般控制及应用控制测试程序，评估系统的安全性及不可更改性，测试销售数据传输的准确性及及时性；对销售系统及财务系统的数据进行核对比较分析；

(3) 实地查看已完成调整的超市门店的经营情况；

(4) 检查收入确认政策，判断是否符合企业会计准则的要求；

(5) 针对超市业务，结合调改时间进行销售额月波动分析，销售额变动趋势与调改时间基本一致，调改完成后收入大幅增长；对2024年全年确认的交易按照门店进行统计，进行门店集中度分析，统计显示交易金额前十的门店中8家为已调改门店，调改为收入增长注入新活力；

(6) 针对百货租赁业务，检查租赁合同及相关结算资料，并对相关租赁收入进行测算；

(7) 针对百货联营业务，检查销售记录、联营合同，复核扣率、结算金额的及时性和准确性。

2. 核查意见

经核查，我们认为公司报告期在大规模闭店的情况下收入增长的原因主要系通过重整、门店优化、商品管理、供应链效率提升等多方面的努力，门店运营得到了显著改善，销售额实现增长，具备合理性。

五、年报显示，你公司2024年百货业实现收入2.69亿元，毛利率62.75%，该项业务营业收入同比下降17.24%，同时毛利率下降5.85个百分点。请你公司：（1）结合百货业务的开展情况、具体销售模式、成本结构等，说明在收入下滑的同时该业务毛利率水平较高的原因，与同行业可比公司相比是否存在较大差异，如是，说明原因及合理性。（2）请年审会计师说明公司百货业务相关收入、成本核算是否真实、准确，毛利率水平是否具备合理性，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。（问询函第5条）

(一) 结合百货业务的开展情况、具体销售模式、成本结构等，说明在收入下滑的同时该业务毛利率水平较高的原因，与同行业可比公司相比是否存在较大差异，如是，说明原因及合理性

公司百货业务模式以联营为主，自营为辅。联营业务即：公司不承担存货风险，按照净额法确认收入，毛利部分计入主营业务收入，销售毛利率为100%。自营业务即：公司承担存货风险，按照总额法确认收入，销售收入全额计入主营业务收入，并按照先进先出法结转相应成本，毛利率相对较低。公司自营模式下的成本构成主要是商品原始采购成本，联营模式下的成本均已抵消，以抵消后的净额列示。

公司百货业务模式近两年经营情况如下表所示：

金额单位：万元

销售模式	营业收入	营业成本	毛利率(%)
2024年百货主营业务分销售模式情况			
自营	10,691.16	10,030.99	6.17
联营	16,207.29		100.00
合计	26,898.44	10,030.99	62.71
2023年百货主营业务分销售模式情况			
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率(%)
自营	11,480.23	10,205.85	11.10
联营	21,020.32		100.00
合计	32,500.55	10,205.85	68.60
百货主营业务分销售模式变动情况			
销售模式	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减(%)
自营	-789.07	-174.87	-4.93
联营	-4,813.04		
合计	-5,602.11	-174.87	-5.89

同行业半年度百货相关数据如下：

证券代码	证券简称	行业名称	行业收入	行业成本	行业毛利	毛利率(%)
601010.SH	文峰股份	百货	44,351.69	14,357.04	29,994.65	67.63
603123.SH	翠微股份	百货	24,669.21	8,300.32	16,368.89	66.35
600693.SH	东百集团	百货	81,874.25	36,471.52	45,402.72	55.45
600828.SH	茂业商业	百货	189,236.82	89,209.72	100,027.10	52.86
601086.SH	国芳集团	百货	30,634.45	17,068.54	13,565.90	44.28
600859.SH	王府井	百货	231,900.06	151,265.81	80,634.24	34.77

注：由于多数公司目前暂未披露年报数据，第三季度数据大部分公司也未区分超市、百货等进行披露，以上数据为半年度报告数据

由上表可知，公司百货联营业务因采用净额法核算，其毛利率为100.00%，从而使公司百货业务整体毛利率维持在较高水平，具备合理性。在与同行业对比中，2024年公司百货业务毛利率处于行业中等水平，与可比公司差异不大，具备合理性。

(二) 请年审会计师说明公司百货业务相关收入、成本核算是否真实、准确，毛利率水平是否具备合理性，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定

公司百货业务模式以联营为主，自营为辅。联营业务即：公司不承担存货风险，按照净额法确认收入，毛利部分计入主营业务收入，销售毛利率为100%。自营业务即：公司承担存货风险，按照总额法确认收入，销售收入全额计入主营业务收入，并按照先进先出法结转相应成本，毛利率相对较低。公司自营模式下的成本构成主要是商品原始采购成本，联营模式下的成本均已抵消，以抵消后的净额列示。

公司百货业务模式近两年经营情况如下表所示：

销售模式	营业收入	营业成本	毛利率(%)
2024年百货主营业务分销售模式情况			
自营	10,691.16	10,030.99	6.17
联营	16,207.29		100.00
合计	26,898.44	10,030.99	62.71
2023年百货主营业务分销售模式情况			
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率(%)
自营	11,480.23	10,205.85	11.10
联营	21,020.32		100.00
合计	32,500.55	10,205.85	68.60
百货主营业务分销售模式变动情况			
销售模式	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减(%)
自营	-789.07	-174.87	-4.93
联营	-4,813.04		
合计	-5,602.11	-174.87	-5.89

同行业半年度百货相关数据如下：

证券代码	证券简称	行业名称	行业收入	行业成本	行业毛利	毛利率(%)
601010.SH	文峰股份	百货	44,351.69	14,357.04	29,994.65	67.63
603123.SH	翠微股份	百货	24,669.21	8,300.32	16,368.89	66.35
600693.SH	东百集团	百货	81,874.25	36,471.52	45,402.72	55.45
600828.SH	茂业商业	百货	189,236.82	89,209.72	100,027.10	52.86
601086.SH	国芳集团	百货	30,634.45	17,068.54	13,565.90	44.28
600859.SH	王府井	百货	231,900.06	151,265.81	80,634.24	34.77

注：由于多数公司目前暂未披露年报数据，第三季度数据大部分公司也未区分超市、百货等进行披露，以上数据为半年度报告数据

由上表可知2024年公司百货自营业务毛利率6.17%，百货联营业务毛利率100.00%，综合毛利率62.71%；2023年百货自营业务毛利率11.10%，百货联营业务毛利率100.00%，综合毛利率68.60%，由于联营业务毛利率100.00%，使得百货业务整体毛利率保持较高水平，具备合理性。与同行业毛利率相对比，2024 年公司百货板块毛利率水平排位居中，与可比公司的差异不大，具备合理性。

公司业务收入确认需满足以下条件：公司在销售商品价款已收到或取得索取价款的权利、转移商品所有权凭证或交付实物时确认为收入。若公司在向顾客转让商品之前控制商品，则公司为主要责任人，按照已收或应收顾客对价总额确认收入；若公司的履约义务为安排另一方提供商品，则公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按照预期有权收取的对价金额确认收入。

公司百货业态中的商品销售分为自营和联营两种模式，两种模式下收入确认会计政策有所不同。自营模式下公司作为主要责任人，采用总额法确认收入，即按照已收或应收顾客对价总额确认收入；联营模式下，公司作为代理人，采用净额法确认收入，即按照已收或应收顾客对价总额扣除向联营方支付对价后的金额确认收入。相关会计处理符合《企业会计准则第14号——收入》的规定。

核查程序及核查意见

1. 核查程序

(1) 了解并评价公司管理层对收入、成本内部控制设计的合理性，评估及测试销售循环、采购循环的内部控制制度及流程的设计及执行有效性；

(2) 检查收入、成本确认政策，判断是否符合企业会计准则的要求；

(3) 对毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明变动原因；与同行业公司毛利率比较，查看是否存在异常，并分析异常原因；

(4)对百货自营业务，主要检查销售记录、采购合同、库存盘点，分析收入、成本变动的合理性；

(5)对百货联营业务，主要检查销售记录、联营合同，复核扣率、结算金额的及时性和准确性。

2. 核查意见

经核查，我们认为公司百货业务相关收入、成本核算真实、准确，毛利率水平具备合理性，相关会计处理符合企业会计准则的规定。

六、年报显示，你公司前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例为17.18%，其中第二、三名供应商分别为许昌市胖东来超市有限公司和许昌市胖东来实业有限公司。请你公司说明向上述供应商采购的具体产品，相关供应商是否本报告期内新增，主要供应商相比2023年度是否发生较大变化，如是，进一步说明变化的原因及合理性。（问询函第6条）

（一）请你公司说明向上述供应商采购的具体产品，相关供应商是否本报告期内新增

许昌市胖东来超市有限公司和许昌市胖东来实业有限公司均为公司2024年新增供应商。 许昌市胖东来超市有限公司主要向公司供货胖东来自有品牌商品，包括胖东来礼盒、食用油、自由爱白酒、啤酒、麦片、坚果、饮料、矿泉水以及一些家清个清商品和调味料等产品；许昌市胖东来实业有限公司主要向公司供货胖东来中央厨房出品的卤制品、烘焙类产品。

（二）主要供应商相比2023年度是否发生较大变化，如是，进一步说明变化的原因及合理性

报告期公司主要供应商相比2023年度有较大变化，主要是2024年3月份胖东来帮助调改后，公司积极学习胖东来品质零售经营理念，卖场经营的是高品质的胖东来自有品牌、国内一线品牌和进口商品，以及当地一些高品质特色产品，淘汰了部份二线及二线以下品牌。其中主要供应商中的胖东来以严格的商品甄选和高品质商品著称，其自有品牌（如“DL”系列）深受消费者喜爱。引入胖东来商品能够提升公司的商品品质，满足消费者对高品质商品的需求。同时，胖东来的商品结构和自有品牌具有显著的差异化特点，能够帮助公司在竞争激烈的零售市场中脱颖而出，吸引更多消费者。此外，胖东来在消费者中建立了良好的口碑和信任度，其商品的引入能够增强消费者对步步高的认可，进一步提升公司的市场竞争力。

综上所述，公司引入胖东来相关供应商是基于其高品质商品、品牌影响力和差异化竞争优势的考虑，这一举措不仅提升了公司的商品品质和服务体验，还推动了门店调改和业绩提升，符合市场需求和公司长期发展战略，具有合理性。

七、年报显示，你公司于2024年12月17日新设湖南步步高白兔品牌管理有限责任公司，出资比例60%。请你公司说明对新设控股子公司的出资金额情况，履行的内部程序，合作投资方情况，新设控股子公司的主营业务及设立后的业务开展情况。（问询函第7条）

（一）请你公司说明对新设控股子公司的出资金额情况，履行的内部程序，合作投资方情况

（1）新设控股子公司的出资金额情况

根据《湖南步步高白兔品牌管理有限责任公司章程》的约定，公司认缴出资期限为2029年12月1日。截至2024年12月31日，公司尚未对湖南步步高白兔品牌管理有限责任公司（以下简称“步步高白兔”）进行出资。

（2）履行的内部程序

根据2024年4月25日成都白兔有你文化传播有限公司（以下简称“白兔有你”）与公司签署《步步高商业连锁股份有限公司之重整投资协议》第2.6.2条的约定，公司与白兔有你在湘潭市注册新设自营商品供应链合资公司，合资公司由公司控股60%，白兔有你参股40%。

2024年12月，由公司董事长审批同意设立湖南步步高白兔品牌管理有限责任公司。

（3）合作投资方情况

单位名称：成都白兔有你文化传播有限公司

住所：四川省成都市成华区仙韵五路2号1栋2单元1楼6-7号

企业性质：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

法人代表：陈沛健

注册资本：639.526万元人民币

经营范围：织文化艺术交流活动；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；平面设计；专业设计服务；图文设计制作；知识产权服务；日用百货销售；音响设备销售；化妆品批发；化妆品零售等

经审计，截至 2023年 12 月 31 日，白兔有你的总资产为53928.73万元，净资产(归属于母公司所有者的权益)为11045.07万元， 2023年度主营业务收入84566.87万元，净利润（归属于母公司所有者的净利润）为2539.21万元。

（二）新设控股子公司的主营业务及设立后的业务开展情况

（1）新设控股子公司的主营业务

许可项目：食品销售；酒类经营；道路货物运输（不含危险货物）；烟草制品零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以批准文件或许可证件为准）。

一般项目：供应链管理服务；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；宠物食品及用品批发；食品用洗涤剂销售；电子产品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；运输货物打包服务；国内贸易代理；家用电器销售；家用电器零配件销售；日用家电零售；鲜肉批发；鲜肉零售；日用品销售；针纺织品销售；纸制品销售；化妆品批发；厨具卫具及日用杂品批发；日用杂品销售；个人卫生用品销售；体育用品及器材批发；日用百货销售；日用品批发；办公用品销售；日用口罩（非医用）销售；货物进出口；货物进出口；服装服饰批发；技术进出口；进出口代理；医用口罩批发；医用口罩零售；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品批发；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）；日用化学产品销售（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、未限制的经营活动）。

（2）设立后的业务开展情况

截至2025年3月31日，步步高白兔组织架构已经建立，团队组建完成，公司设立产品、品质、设计、运营、采控等部门，人员共12人。首批推出的自有品牌产品鸡蛋、一次性膜袋、湿巾、纸巾等已上架销售。经过一段时间的市场培育和推广，自有品牌鸡蛋占超市鸡蛋销售比例由上市初期的50%提升到65%；一次性用品上市之初占比35%，现处于稳定爬升中。第二批自有商品果汁、牛肉干、洗衣液、垃圾袋、毛巾、牙刷等筹备上架中。目前正在做第三批自有商品的选品规划。

八、年报显示，你公司报告期末预付款项余额为8289.57万元，其中，账龄3年以上的预付款项余额为1133.86万元，未计提减值准备。请你公司：（1）列示账龄3年以上预付款项的具体情况，包括但不限于形成原因、形成时间、涉及交易的主要内容及截至目前进展情况、涉及对手方的情况、是否具备履约能力，对手方是否与你公司及你公司董监高、5%以上股东存在关联关系或可能导致利益倾斜的其他关系；（2）说明相关预付款项长期未结转、供应商长期未发货的具体原因及合理性，相关预付款项是否具有真实交易背景和商业实质，是否存在款项被非经营性资金占用的情形，相关减值计提是否充分合理；（3）请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。（问询函第8条）

(一) 列示账龄3年以上预付款项的具体情况，包括但不限于形成原因、形成时间、涉及交易的主要内容及截至目前进展情况、涉及对手方的情况、是否具备履约能力，对手方是否与你公司及你公司董监高、5%以上股东存在关联关系或可能导致利益倾斜的其他关系

公司3年以上预付款项主要情况如下表：

金额单位：万元

供应商名称	金额	形成原因	形成时间	交易内容	进展情况	履约能力	是否关联方
湘潭市物业专项维修资金管理中心	139.00	预付房屋维修基金	2015年	房屋维修基金	待使用	正常	否
湖南省白云商贸有限公司	104.59	预付房屋租金	2021年	预付房屋租金	待结转	正常	否
长沙市橙子物业管理有限公司	101.00	预付房屋租金	2021年	预付房屋租金	期后已结转	正常	否
内蒙古伊利实业集团股份有限公司金山分公司	89.85	预付货款	2015年	预付铺底货款	终止合作时退回	正常	否
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	83.67	预付电费	2021年	预付电费	使用中	正常	否
衡阳湘国投商业管理有限公司	65.07	预付房屋租金	2021年	预付房屋租金	期后已结转	正常	否
长沙供水有限公司	56.07	预付水费	2018年、2021年	预付水电费	使用中	正常	否
长沙旭辉物业管理有限公司	47.76	预付房屋租金	2021年	预付房屋租金	期后已结转	正常	否
湖南卓茂房产服务有限公司	37.34	预付房屋租金	2021年	预付房屋租金	期后已结转	正常	否
国网湖南省电力公司湘西供电分公司.	30.00	预付电费	2021年	预付电费	使用中	正常	否
常德市鼎城区房屋管理局	29.12	预付维修资金	2011年	房屋维修基金	待使用	正常	否
国网湖南省电力有限公司岳阳供电分公司	22.78	预付电费	2021年	预付电费	使用中	正常	否
广西消消火消防设备有限公司	22.43	预付工程款	2021年	预付工程款	期后已结转	正常	否
衡阳市供销大厦股份有限公司	21.49	预付房屋租金	2021年	预付房屋租金	期后已结转	正常	否
怀化琼天房地产开发有限公司	21.36	预付房屋租金	2021年	预付房屋租金	期后已结转	正常	否
株洲广诚服务有限公司	20.94	预付电费	2021年	预付电费	使用中	正常	否
其他长账龄预付款	241.40	小金额预付水电房租等	3年及以上	小金额预付水电房租等	期后部分已结转，部分未结转	正常	否

(二) 说明相关预付款项长期未结转、供应商长期未发货的具体原因及合理性，相关预付款项是否具有真实交易背景和商业实质，是否存在款项被非经营性资金占用的情形，相关减值计提是否充分合理

公司的长期预付账款主要包括预付租金、预付水电费、预付房屋维修基金等。

对于预付租金，存在长账龄款项，系房屋租期较长导致，符合行业惯例，期后结算根据当年应承担的房租和物业费用据实结转；对于预付水电费，开户押金部分会在门店终止营业时退回，预付水电费部分期后按照水电耗用量据实结转；对于预付房屋维修基金，期后根据实际发生维修费用结转预付账款。公司预付账款均具有真实的交易背景和商业实质，不存在非经营性资金占用的情形。

预付房租与租赁合同相匹配、预付水电费系根据行业惯例需向水电公司预付水电费款项、预付房屋维修基金符合行业惯例。综合判断公司预付款项减值风险较低，未计提减值准备具有合理性。

(三) 请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见

1. 核查程序

(1) 获取预付账款的详细清单，包括供应商名称、金额、账龄、合同编号、付款日期等，重点关注账龄超过3年或合同约定交货期已过的预付款项；

(2) 检查预付款项对应的合同条款，确认付款条件、交货时间、违约责任等。

(3) 核对预付款项是否已取得合法有效的发票或收据；

(4) 查询供应商的工商信息、经营状况、信用记录等，重点关注供应商已注销、失联或存在重大诉讼，可能导致预付款项无法收回；

(5) 依据供应商经营状况、合同执行情况等评估长账龄预付款项的可收回性，判断是否需要计提坏账准备。

2. 核查意见

经核查，我们认为公司预付款项账龄3年以上期末余额中不存在关联方往来，不存在资金占用或对外提供财务资助等情形；长账龄预付款项具有真实交易背景和商业实质，不存在减值迹象。

九、年报显示，你公司报告期末应收账款余额为6175.11万元，计提坏账准备986.45万元，账面价值为5188.66万元。其中，按单项计提坏账准备的应收账款账面余额为501.61万元，计提比例97.85%；按组合计提坏账准备的应收账款账面余额为5673.51万元，占比91.88%，坏账准备计提比例为8.74%。请你公司：（1）结合你公司应收账款相关会计政策，说明如何确定应收账款是否需按单项计提坏账准备，以及确定相关应收账款坏账准备计提比例的依据，相关计提是否充分、审慎。（2）说明按欠款方归集的期末余额前五名应收账款的业务背景、欠款方的经营状况和履约能力，你公司在应收账款回收方面已采取的具体措施。（3）请年审会计师就上述问题进行核查并发表明确意见。（问询函第9条）

(一) 结合你公司应收账款相关会计政策，说明如何确定应收账款是否需按单项计提坏账准备，以及确定相关应收账款坏账准备计提比例的依据，相关计提是否充分、审慎

1. 公司现行应收账款相关会计政策

公司应收账款单项计提的会计政策：如有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则公司对该项应收账款单项计提坏账准备并在整个存续期内确认预期信用损失。公司应收账款已经发生信用减值的迹象为：（1）已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务，预计难以收回的应收款项；（2）与对方存在争议、诉讼及仲裁的应收款项。

2. 如何确定应收账款是否需按单项计提坏账准备，以及确定相关应收账款坏账准备计提比例的依据，相关计提是否充分、审慎

公司在单项计提坏账准备时，结合公司所处市场情况、信用政策、结算方式，分析不同客户的具体情况以及与公司合作的交易回款情况，考虑是否有客观证据表明客户信用发生了显著的变化，风险是否显著增加来估计预期信用损失。

2024年期末单项计提坏账准备应收账款账面余额501.61万元，单项计提坏账准备金额490.85万元，单项计提坏账准备比例97.85%，单项计提坏账准备的系部分高风险客户经营困难，其工商信息显示“失信被执行人”、“重大诉讼事项”、“股权冻结”等，其应收账收回存在重大困难，存在客观证据表明其信用风险进一步恶化，导致针对这些客户的根据其可收回金额单项计提坏账准备。

综上所述，2024年公司对相关应收账款坏账准备计提是充分、审慎的。

(二) 说明按欠款方归集的期末余额前五名应收账款的业务背景、欠款方的经营状况和履约能力，你公司在应收账款回收方面已采取的具体措施

1. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款的业务背景、欠款方的经营状况和履约能力

单位名称	期末账面余额	业务背景	经营状况	履约能力	应收账款催收情况
东莞徐记食品有限公司	214.55	运输收入	正常	良好	期后已收回
广西思贝思萌商业管理有限公司	155.72	场地租赁	正常	良好	起诉已胜诉，正在加强催收
湘潭大学	146.35	商务卡团购款	正常	良好	期后已收回
长沙市第四医院	134.46	商务卡团购款	正常	良好	期后已收回
纳爱斯集团有限公司	114.81	应收购房款	正常	良好	期后已收回

2. 公司在应收账款回收方面采取的具体措施

针对公司应收账款余额较大的情况，公司由总部牵头组织各事业部，成立以事业部总经理为组长、各相关业务部门负责人组成的催收小组，一方面通过电话、发函、上门沟通等方式进行应收款项的催收；另一方面对部分经催收仍无明显效果的应收款启动诉讼程序。后续公司将进一步加大对应收账款的催收力度，尽最大努力减少公司损失；对存在减值迹象的应收账款综合判断后计提减值准备。

同时，公司将继续完善内部控制制度，强化内部控制制度的执行力度，加强内部控制监督检查，完善落实应收账款的对账、催收相关内部控制，尽量降低应收账款的产生，以促进公司持续健康发展。

(三) 请年审会计师就上述问题进行核查并发表明确意见

1. 核查程序

(1) 了解公司的应收账款坏账准备计提的会计政策；

(2) 获取单项计提坏账准备的应收账款明细表，对应收账款的业务背景、未及时收回的原因进行了解，同时结合收入的审计程序，了解应收账款形成的原因；

(3) 获取公司管理层应收账款的坏账评估及相应的支持性文件，并分析其合理性；

(4) 评价计提坏账准备所依据的资料及计提方法，向管理层了解债务人的信用状况及还款能力，判断坏账准备计提是否充分；

(5) 复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；

(6) 对于单项计提坏账准备的应收账款，通过企查查等网站查询客户的工商信息，确认其与公司及公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人是否存在关联关系，了解其行业的状况、经营情况、资信情况；

(7) 了解并查询应收账款前五名应收账款的业务背景、欠款方的经营状况和履约能力，了解公司对应收账款催收所采取的措施，检查应收账款期后回款情况。

2. 核查意见

经核查，我们认为，公司确定相关应收账款坏账准备的计提比例具有合理性，相关计提充分、审慎；应收账款前五名具有相关的业务合理性，欠款方经营状况良好，具备履约能力，公司对应收账款催收采取了必要的有效措施，应收账款期后回款良好。

十、年报显示，你公司其他应收款期末账面余额为1.17亿元，计提坏账准备4289.85万元，账面价值合计7427.43万元，其中其他往来款账面余额为5154.27万元。单项计提坏账准备的其他应收款占比从期初的16.25%提升至期末的43.02%。其他应收款金额前5名款项性质均为其他往来款。请你公司：（1）说明前5名其他应收款欠款方与你公司的关联关系、交易事项、发生原因、发生时间、具体金额、长期未收回原因等，是否存在资金占用或对外提供财务资助等情形。（2）单项计提坏账准备的其他应收款比例较期初大幅提升的原因及合理性。（3）其他应收款欠款方第一名为郴州市湘南房地产开发有限责任公司，账龄在4年以上，说明未全额计提坏账准备的具体原因及合理性。（4）请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。（问询函第10条）

(一) 说明前5名其他应收款欠款方与公司的关联关系、交易事项、发生原因、发生时间、具体金额、长期未收回原因等，是否存在资金占用或对外提供财务资助等情形

2024年12月31日，公司前5名其他应收款欠款方与公司的关联关系、交易事项、发生原因、发生时间、具体金额、长期未收回原因等如下：

金额单位：万元

单位名称	其他应收款期末余额	关联关系	交易事项
郴州市湘南房地产开发有限责任公司	1,449.90	非关联方	预付租金
张家界经济开发区创业中心有限责任公司	570.00	非关联方	代付装修款
永州市一方房地产开发有限公司	514.08	非关联方	租赁保底承诺
长沙七鲜信息技术有限公司	467.03	联营企业	代付资产款
湖南可孚投资控股有限公司	455.00	非关联方	股权转让尾款

（续上表）

单位名称	发生原因	发生时间	具体金额
郴州市湘南房地产开发有限责任公司	预付租金	2017年9月	2,730.00
张家界经济开发区创业中心有限责任公司	代付装修款	2022年6月	570.00
永州市一方房地产开发有限公司	由于公司销售未达成保底，对方需按协议补偿给公司	2018年2月	555.47
长沙七鲜信息技术有限公司	代付资产款	2021年12月、2024年4月	467.03
湖南可孚投资控股有限公司	湖南可孚投资控股有限公司收购湘潭基建营步步高商业管理有限公司，收购价格14,000万元；收购益阳康富商业管理有限公司，收购价格7,655万元。两个项目合计21,655万元，对方已支付21,200万元，余款455万元未支付。	2023年3月	21,655.00

（续上表）

单位名称	长期未收回原因	是否存在资金占用或对外提供财务资助
郴州市湘南房地产开发有限责任公司	2017年公司与对方签定长期房屋租赁协议，其后由于公司流动性危机，门店因经营亏损导致闭店，公司2024年与对方签订终止协议，相关款项正在催收中	否
张家界经济开发区创业中心有限责任公司	装修工程已验收，结算审计未完成	否
永州市一方房地产开发有限公司	2017年公司与对方签订房屋租赁协议，同时对方承诺前三年公司年销售额未达到3,000万应补偿公司，2018年2月-2020年1月公司销售额未达标，根据协议应补偿公司555.47万元，已收回41.39万元，剩余514.08万未收回，2024年对方已经破产重整，公司已经申报债权，并已对其提起诉讼，预计补偿尾款无法收回，已全额计提坏账准备。	否
长沙七鲜信息技术有限公司	该款项为代支付资产款，由于长沙七鲜信息技术有限公司已陷入经营困难，预计无法收回，已全额计提坏账准备。	否
湖南可孚投资控股有限公司	湖南可孚投资控股有限公司收购湘潭基建营步步高商业管理有限公司，根据股权转让协议约定：双方采取多种形式来解决标的资产中有关小业主的遗留问题，若未解决，则由受让方在人民币200万元的范围内进行承担，超过部分由双方按照各50%比例进行承担，受让方有权从尾款中直接扣除；2024年对于标的资产中有关小业主的遗留问题仍未解决，因此湖南可孚投资控股有限公司未支付股权转让尾款。	否

(二) 单项计提坏账准备的其他应收款比例较期初大幅提升的原因及合理性

2023年12月31日，公司单项计提坏账的其他应收款1,781.57万元，2024年12月31日公司单项计提坏账准备的其他应收款5,040.70万元，2024年期末月2023年期末相比公司单项计提坏账准备的其他应收款增加3,259.13万元，主要有以下原因：

1. 2024年闭店门店中原支付的对方物业的部分保证金预计不能收回，部分出租的铺面非正常终止，承租方所欠租赁款预计不能收回，相关款项在2024年度全额计提了减值准备；

2. 2017年公司与永州市一方房地产开发有限公司签订房屋租赁协议，同时对方承诺前三年年销售额未达到3,000万应补偿公司，2018年2月-2020年1月公司销售额未达标， 根据协议应补偿公司555.47万元，已收回41.39万元，剩余514.08万未收回，2024年对方已经破产重整，公司已经申报债权，并已对其提起诉讼，预计补偿尾款无法收回，相关补偿款在2024年度全额计提了减值准备；

3. 湖南可孚投资控股有限公司收购湘潭基建营步步高商业管理有限公司，收购价格14,000万元，对方已支付13,545万元，余款455万元未支付，根据股权转让协议约定：双方采取多种形式来解决标的资产中有关小业主的遗留问题，若未解决，则由受让方在人民币200万元的范围内进行承担，超过部分由双方按照各50%比例进行承担，受让方有权从尾款中直接扣除；2024年对于标的资产中有关小业主的遗留问题仍未解决，公司预计需要承担200万元损失，因此对于455万元的股权转让款单项计提了200万元坏账准备。

4. 2017年公司与郴州市湘南房地产开发有限责任公司签定租赁协议，2018年预付了租金，彼时公司经营正常；后因门店经营亏损导致闭店，公司2024年与对方签订终止协议，公司将预付房租1,449.90万元由预付账款调整为其他应收款，并对于预计不能归还的预付租金单项计提坏账准备434.97万元。

综上所述， 公司2024年其他应收款单项计提坏账准备的其他应收款比例较期初大幅提升具有合理性。

(三) 其他应收款欠款方第一名为郴州市湘南房地产开发有限责任公司，账龄在4年以上，说明未全额计提坏账准备的具体原因及合理性

2017年公司与郴州市湘南房地产开发有限责任公司签定租赁协议，2018年预付了租金，彼时公司经营正常；后因门店经营亏损导致闭店，公司在2024年与对方签订终止协议，公司将剩余预付账款转为其他应收款进行核算，因预付房租发生在2018年，因此在2024年公司将预付房租转为其他应收款账龄其在4年以上，公司与对方制定相关回款计划，预计能收回大部分款项，对于该笔其他应收款未按照账龄法全额计提减值准备；因此郴州市湘南房地产开发有限责任公司其他应收款的账龄4年以上，未全额计提坏账准备具有合理性。

(四) 请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见

1. 核查程序

(1) 获取主要的购销合同、发票等原始单据，了解交易的商业理由，判断是否具备商业实质，确定发生额的真实性及准确性；

(2) 检查公司的银行流水，以及公司期后回款的银行流水信息，判断款项是否已经收回；

(3) 对其他应收款余额进行函证，并对未回函部分进行替代测试；

(4) 查询工商信息并询问公司管理层，确定相关单位是否与公司控股股东及其关联方存在关联关系或可能导致利益倾斜的其他关系；

(5) 询问公司管理层，了解相关往来款未能及时收回的原因，并检查相关催收措施及催收效果；

(6) 对计提的其他应收款项坏账准备进行复核，检查其坏账计提的充分性。

2. 核查意见

经核查，我们认为：(1) 公司其他应收款欠款方期末余额前5名除长沙七鲜信息技术有限公司为联营企业关联方往来，其他公司不存在控股股东关联方或其他关联关系，不存在资金占用或对外提供财务资助等情形；(2) 公司其他应收款坏账准备计提准确、充分，2024年其他应收款单项计提坏账准备的其他应收款比例较期初大幅提升具有合理性；(3) 他应收款欠款方第一名为郴州市湘南房地产开发有限责任公司，账龄在4年以上，未全额计提坏账准备具有合理性。

十一、截至2024年末，你公司商誉账面余额为9.87亿元，减值准备为8.91亿元，账面价值为9663.13万元。报告期内，你公司对南城零售业务新增计提商誉减值准备5480.61万元。请你公司：（1）说明商誉减值测试的核心参数选取依据、相关测算过程，并结合南城零售业务开展情况、外部环境等因素以及核心参数相较以前年度发生调整的情况，说明报告期新增计提商誉减值准备的原因及合理性，以前年度商誉减值计提是否充分。（2）请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。（问询函第11条）

(一) 说明商誉减值测试的核心参数选取依据、相关测算过程，并结合南城零售业务开展情况、外部环境等因素以及核心参数相较以前年度发生调整的情况， 说明报告期新增计提商誉减值准备的原因及合理性，以前年度商誉减值计提是否充分

1. 报告期新增计提商誉减值准备的原因及合理性

因完成重整后公司战略收缩，聚焦优势区域，超市已全面撤出广西市场。零售业务含商誉资产组范围内除物业出租业务正常运营外，已无其他实际经营业务，考虑到目前剩余的物业出租业务出租率连续下滑，业绩扭转难度大，因此在2024年报告期内对南城百货零售业务剩余商誉全额计提减值准备。本次对南城零售业务新增计提商誉减值准备5,480.61万元。

2. 以前年度商誉减值计提的充分性

(1) 南城百货资产组2019年业绩开始下滑，商誉首次出现减值迹象的具体时点在2019年度。2019年度业绩下滑原因主要为渠道竞争激烈、社区团购兴起等大环境影响，经营遭遇了较大的挑战，同时新开门店经营情况不及预测期，经减值测试后计提商誉减值准备4,190.59万元。

2020年，受突发不可控因素影响，公司业绩受到冲击，但基于当时时点考虑，认为该因素不具备持续性，经减值测试未发生商誉减值。

2021年，因外部环境影响，零售行业实体店经营仍遭遇较大挑战，主营业绩都表现不太理想，资产组出现商誉减值迹象，经减值测试后计提商誉减值准备3,333.15万元。

2022年，由于消费复苏缓慢，加上公司阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货较严重，公司经营受到了较大影响，资产组出现商誉减值迹象，经减值测试后计提商誉减值准备22,398.43万元。

2023年，阶段性的流动资金紧张仍未完全消除，供应商送货和资源支持需要逐步恢复的过程。但商业零售相关业务资产组正常营业门店仅剩14家 （2023年闭店15家），2023年资产组收入再次大幅下滑，经减值测试后计提商誉减值准备35,198.51万元。资产组出现商誉减值迹象，计提减值准备是合理的。

(2) 以前年度商誉减值计提情况

1) 2019年度

根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，按照谨慎性原则并结合实际情况，公司聘请了开元资产评估有限公司（简称开元评估）对合并南城百货形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组在评估基准日的可回收价值进行了评估，并出具了《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并南城百货公司形成的商誉进行减值测试所涉及的资产组可回收价值资产评估报告》(开元评报字〔2020〕184号)，根据评估报告，截至2019年12月31日，南城百货资产管理业务资产组可收回金额为602,720,000.00元，账面价值601,175,926.84元；南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为1,327,400,000.00元，账面价值1,369,305,939.93元，因此公司需计提南城百货商誉减值准备41,905,939.93元。导致南城百货资产组可收回价值低于含商誉资产组账面价值的主要原因：受渠道竞争激烈、社区团购兴起等大环境影响，实际经营情况不及预期，2019年预测利润总额为11,057.10万元，实际经营数据8,524.89万元。

2) 2020年度

2020年报公司聘请了开元评估对合并南城百货形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组在评估基准日的可回收金额进行了评估，并出具了《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并广西南城百货股份有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组可收回金额资产评估报告》(开元评报字〔2021〕340号)， 根据评估报告， 截至2020年12月31日， 南城百货资产管理业务资产组可收回金额为608,310,000.00元，账面价值602,009,977.32元；南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为1,344,290,000.00元，账面价值1,330,576,035.35元，因此报告期公司不需计提商誉减值准备。2020年受突发不可控因素影响，公司业绩受到冲击，但基于当时时点考虑，认为该因素不具备持续性，经测试商誉未发生减值。

3) 2021年度

2021年报， 公司聘请了开元评估对合并南城百货形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组在评估基准日的可回收金额进行了评估，并出具了《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并广西南城百货股份有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组可收回金额资产评估报告》(开元评报字〔2022〕0225号)。根据评估报告，截至2021年12月31日，南城百货资产管理业务资产组可收回金额为609,680,000.00元，账面价值602,528,291.92元；南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为1,232,300,000.00元，账面价值1,265,631,483.32元，因此报告期公司需计提南城百货商誉减值准备33,331,483.32元。导致南城百货资产组可收回价值低于含商誉资产组账面价值的主要原因：受持续不可控因素、消费复苏缓慢及互联网营销等影响，包括公司在内的零售行业实体店经营均遭遇较大挑战，主营业绩都表现不太理想。出现商誉减值迹象。

4) 2022年度

2022年报公司聘请了北京坤元至诚资产评估有限公司对合并南城百货形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组在评估基准日的可回收金额进行了评估，并出具了《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并广西南城百货股份有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组可收回金额资产评估报告》(京坤评报字〔2023〕0367)。根据评估报告，截至2022年12月31日，南城百货资产管理业务资产组可收回金额为566,650,000.00元，账面价值550,128,901.86元；南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为916,300,000.00元，账面价值1,140,284,326.50元，因此报告期公司需计提南城百货商誉减值准备223,984,326.50元。导致南城百货资产组可收回价值低于含商誉资产组账面价值的主要原因：2022年由于消费复苏缓慢，加上公司阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货等因素，公司经营受到了较大影响。

5) 2023年度

2023年报公司聘请了北京坤元至诚资产评估有限公司对合并南城百货形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组在评估基准日的可回收金额进行了评估，并出具了《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并广西南城百货股份有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组可收回金额资产评估报告》(京坤评报字〔2024〕0318号)。根据评估报告，截至2023年12月31日，南城百货资产管理业务资产组可收回金额为440,700,000.00元，账面价值435,427,022.25元；南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为465,750,000.00 元，账面价值817,735,092.11元，因此报告期公司需计提南城百货商誉减值准备351,985,092.11元。导致南城百货资产组可收回价值低于含商誉资产组账面价值的主要原因：一方面，2022年由于消费复苏缓慢，加上公司阶段性的流动资金紧张，导致超市门店缺货等因素，23年该影响仍未完全消除，供应商送货和资源支持需要逐步恢复的过程；另一方面，公司自2021年开始，对现有门店进行了复盘，对低绩效及扭亏无望的门店逐步实行了关停并转计划。21年闭店3家，22年闭店16家，2023年对15家低绩效及短期不能盈利的门店都做了关停并转的处理，商业零售相关业务资产组正常营业门店仅剩14家。

综上所述，公司管理层选用的关键参数在考虑行业特性的基础上预测，其方法合理；各时点的评估指标存在差异的原因合理，且其计算出来的报告期末公司各资产组未来自由现金流量现值如实反映了其评估时点的价值，商誉减值测试的结果是适当的，以前年度商誉减值计提充分。

(二) 请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见

1. 核查程序

(1) 了解与商誉减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对复核管理层以前年度就未来现金流量现值所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 评价管理层聘用的外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(4) 评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性；

(5) 评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性，复核相关假设是否与总体经济环境、行业状况、经营情况、历史经验、运营计划、管理层使用的与财务报表相关的其他假设等相符；

(6) 测试管理层在减值测试中使用数据的准确性、完整性和相关性，并复核减值测试中有关信息的内在一致性；

(7) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确；

(8) 检查与商誉减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

2. 核查意见

经核查，我们认为：(1) 报告期公司对南城零售业务资产组新增计提商誉减值准备具有合理性，以前年度商誉减值计提充分。(2)对梅西商业有限公司、扑当食品公司资产组的商誉在期初已全额计提商誉减值准备，故本期未计提商誉减值，具有合理性。

十二、年报显示，你公司确认非流动性资产处置损失4,182.33万元。请你公司说明非流动资产处置的具体情况，包括但不限于处置项目名称、背景、原因、项目性质以及发生时点、会计处理，并请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。

(一) 说明非流动资产处置的具体情况，包括但不限于处置项目名称、背景、原因、项目性质以及发生时点、会计处理

2024年度公司非流动资产处置损失4,182.33万元，处置资产类别及金额明细如下：

类别	处置损失金额
无形资产-软件	2,947.96
固定资产-门店资产报损	1,234.37
小计	4,182.33

无形资产-软件报损2,947.96万元，主要为公司按计划更换业务系统，对现有闲置的系统进行报损。

门店固定资产报损1,234.37万元主要有以下原因：其一，胖东来团队提供技术指导和生产管理经验对超市业务进行改造，公司进行门店调改，部分原有的固定资产不再适用，公司将其进行报损处置；其二，公司对已关闭的门店相关不能使用的固定资产进行报损处置。

公司会计处理为，将固定资产处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。具体处理为，将拟处置的固定资产账面价值，借记“固定资产清理” 科目，按其账面原价，贷记 “固定资产”科目，已计提的累计折旧借记“累计折旧”科目，已计提减值准备的，同时结转减值准备。发生的清理费用借记“固定资产清理”科目，如果有残料入库或变卖取得收入，按实际收到的金额或残料的价值入账贷记“固定资产清理”科目。最后将“固定资产清理”科目余额转入“非流动资产处置损益”。无形资产处置损失为将处置价款与该无形资产的账面价值之间的差额计入当期损益。

(二) 请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见

1. 核查程序

(1) 检查公司处置资产的相关文件与协议，判断公司长期资产处置的性质与会计处理是否正确；

(2) 对处置收益进行重新测算，并与账面记录核对是否一致；

(3) 检查公司长期资产处置事宜的相关审批程序是否符合公司内控规定，是否履行信息披露程序。

2. 核查意见

经过核查， 我们认为公司长期资产处置已履行相应决策程序， 资产处置损益的会计处理准确符合《企业会计准则》的规定。

步步高商业连锁股份有限公司
二〇二五年四月十八日

股票简称：ST步步高　　股票代码：002251　　公告编号：2025-022

步步高商业连锁股份有限公司
关于公司股票交易撤销其他风险警示暨停复牌的公告

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。

重要提示：

1. 步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“公司”）股票交易于 2025 年4 月 18 日停牌一天，于 2025 年 4 月 21 日开市起复牌。

2. 公司股票自 2025 年 4 月 21 日开市起撤销其他风险警示，证券简称由 “ST 步步高”变更为“步步高”，证券代码仍为“002251”，撤销其他风险警示后，公司股票交易日的涨跌幅限制由 5% 变更为 10% 。

一、股票种类、简称、证券代码以及继续实施其他风险警示的起始日

1、股票种类：人民币普通股 A 股

2、股票简称：由“ST步步高”变更为“步步高”

3、证券代码：无变动，仍为“002251”

4、撤销其他风险警示的起始日：2025 年 4 月 21 日

5、日涨跌幅限制：撤销其他风险警示情形后，公司股票交易的日涨跌幅限制由 5% 变更为 10% 。

二、公司股票被实施其他风险警示的基本情况

2024年4月30日，公司在指定信息披露媒体上发布了《2023年年度报告》及相关公告。公司2021年度、2022年度、2023年度三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润为负，且2023年度天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第9.8.1条第（七）款规定的情形“公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性”，公司股票于2024年4月30日起被叠加实施其他风险警示。具体详见公司披露的《关于公司股票被叠加实施其他风险警示的公告》（公告编号：2024-040）。

三、公司申请撤销其他风险警示情形的情况

1、公司其他风险警示涉及情形已消除

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司2023年度的财务报表，并出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的《审计报告》（天健审〔2024〕2-325号）。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司2024年度的财务报表，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审〔2025〕2- 114号）。

2、公司符合申请撤销其他风险警示的条件

《深圳证券交易所股票上市规则》（2024年修订）第9.8.7条第四款“公司最近一个会计年度经审计的财务报告显示，其扣除非经常性损益前后的净利润孰低者为正值或者持续经营能力不确定性已消除，向本所申请对其股票交易撤销其他风险警示的，应当披露会计师事务所出具的最近一年审计报告等文件。”

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于对步步高商业连锁股份有限公司2023年度财务报表出具非标准审计意见审计报告所涉及事项在2024年度消除情况的专项说明》（天健函〔2025〕2-33号）， 公司2023年度财务报表出具带与持续经营相关的重大不确定性事项段无保留意见审计报告所涉及事项已全部消除。

综上所述，公司股票交易被实施其他风险警示所涉及事项已消除，符合《深圳证券交易所股票上市规则（2024年修订）》第9.8.7条规定的申请撤销股票交易其他风险警示的条件。

3、公司不存在其他被实施风险警示的情形

经逐条自查，公司不存在《深圳证券交易所股票上市规则（2024年修订）》第九章所列示的退市风险警示和其他风险警示的情形。

四、公司向深圳证券交易所提交申请并核准的情况

公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2024 年修订）的相关规定，于 2025 年 3 月 26 日召开第七届董事会第三次会议审议并通过 《关于申请撤销对公司股票交易实施其他风险警示的议案》，公司已向深圳证券交易所提交了对公司股票交易撤销因触及《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》第 9.8.1条第（七）项规定而实施的其他风险警示的申请。

关于上述公司股票交易撤销其他风险警示的申请已获得深圳证券交易所审核同意。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》的规定，公司股票将于 2025年4月 18 日停牌一天，并于 2025 年 4 月 21 日开市起复牌并撤销其他风险警示，证券简称由“ST 步步高”变更为“步步高”，公司证券代码仍为“002251”，股票交易日涨跌幅限制由 5% 变更为 10% 。

五、其他事项

公司提醒广大投资者，公司指定信息披露媒体为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（网址为：http://www.cninfo.com.cn），公司所有信息均以在上述指定媒体刊登信息为准，敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

特此公告。

步步高商业连锁股份有限公司董事会
二〇二五年四月十八日