步步高商业连锁股份有限公司

2018 年年度报告

2019 年 04 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人王填、主管会计工作负责人杨芳及会计机构负责人(会计主管人员)苏艳平声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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
郝瑞	董事	因公出差	李若瑜
赵英明	董事	因公出差	师茜

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 **863,903,951** 为基数，向全体股东每 **10** 股派发现金红利 **1.00** 元（含税），送红股 **0** 股（含税），不以公积金转增股本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....5
第二节 公司简介和主要财务指标.....9
第三节 公司业务概要.....12
第四节 经营情况讨论与分析.....39
第五节 重要事项.....69
第六节 股份变动及股东情况.....75
第七节 优先股相关情况.....75
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....76
第九节 公司治理.....83
第十节 公司债券相关情况.....89
第十一节 财务报告.....90
第十二节 备查文件目录.....112

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释义

释义项	指	释义内容
公司	指	步步高商业连锁股份有限公司
控股股东	指	步步高投资集团股份有限公司
股东大会	指	步步高商业连锁股份有限公司股东大会
董事会	指	步步高商业连锁股份有限公司董事会
监事会	指	步步高商业连锁股份有限公司监事会
会计师、会计师事务所	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
保荐机构	指	华西证券股份有限公司
募集资金投资项目	指	步步高商业连锁股份有限公司 2013 年、2016 年非公开发行股票募集资金项目
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2018 年 1 月 1 日-2018 年 12 月 31 日
湘潭步步高	指	湘潭步步高连锁超市有限责任公司
南城百货	指	广西南城百货股份有限公司，于 2014 年 11 月 26 日变更公司组织形式并更名为广西南城百货有限责任公司
梅西百货	指	梅西商业有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	步步高	股票代码	002251
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	步步高商业连锁股份有限公司		
公司的中文简称	步步高		
公司的外文名称（如有）	Better Life Commercial Chain Share Co.,Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Better Life		
公司的法定代表人	王填		
注册地址	湘潭市韶山西路 309 号步步高大厦		
注册地址的邮政编码	411100		
办公地址	湘潭市韶山西路 309 号步步高大厦		
办公地址的邮政编码	411100		
公司网址	http://www.bbg.com.cn		
电子信箱	bbgshiqian@163.com		

二、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
联系地址	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
传真	0731-88029683	0731-88029683
电子信箱	bbgshiqian@163.com	suhuijie1205@163.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、注册变更情况

组织机构代码	91430300755843372T
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市西溪路 128 号 9 楼
签字会计师姓名	魏五军、赵娇

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

六、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

追溯调整或重述原因

会计政策变更;同一控制下企业合并

	2018 年	2017 年		本年比上年增减	2016 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	18,397,871,068.95	17,250,410,196.54	17,250,410,196.54	6.65%	15,470,401,198.73	15,470,401,198.73
归属于上市公司股东的净利润（元）	155,559,802.34	146,453,282.89	150,374,573.86	3.45%	132,704,696.88	130,821,196.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	117,420,757.24	120,515,588.26	121,387,980.90	-3.27%	71,689,595.02	72,561,987.66
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,433,847,579.40	1,125,038,055.89	1,124,236,022.65	27.54%	984,110,454.20	952,242,252.44
基本每股收益（元/股）	0.1801	0.1695	0.1741	3.45%	0.1688	0.1664
稀释每股收益（元/股）	0.1801	0.1695	0.1741	3.45%	0.1688	0.1664

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加权平均净资产收益率	2.24%	2.37%	2.42%	-0.18%	2.64%	2.61%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上年末增减	2016 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	20,910,215,860.78	16,019,462,837.80	16,819,236,269.18	24.32%	14,546,779,552.45	15,030,846,662.10
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,493,350,403.10	6,226,367,045.58	6,240,774,418.53	20.07%	6,167,342,364.65	6,177,923,141.30

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

1. 重要会计政策变更 (1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更 1) 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。 2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。 (2) 其他会计政策变更 本公司原对投资性房地产后续计量采用成本法核算，为更加客观地反映投资性房地产的真实价值，自 2018 年 8 月 25 日起，改按公允价值模式计量。此项会计政策变更采用追溯调整法。本次变更经公司第五届十四次董事会以及 2018 年第四次临时股东大会审议通过。

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	5,492,564,848.95	4,295,935,099.89	4,294,479,037.27	4,314,892,082.84
归属于上市公司股东的净利润	179,455,397.39	64,657,605.09	-11,165,439.03	-77,387,761.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	169,624,949.40	51,212,176.53	-12,211,095.02	-91,205,273.67
经营活动产生的现金流量净额	1,055,387,114.16	-253,147,329.44	119,425,157.48	512,182,637.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

√ 是 □ 否

前三季度报表数据和已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在差异原因是因2018年8月会计政策变更和2018年11月同一控制下企业合并而追溯调整。

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-4,500,363.61	-3,980,759.07	-8,564,227.58	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	35,641,315.98	29,205,944.83	81,724,489.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,695,273.79	3,331,758.63	12,936,423.96	
委托他人投资或管理资产的损益	3,763,761.66	6,536,368.79	2,542,600.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	12,680,111.14	1,356,993.57	-522,254.71	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,663,276.66			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			2,972,468.17	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	13,568,079.31	1,990,476.19	-2,627,809.52	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,616,067.34	-929,742.37	-10,171,731.40	
减：所得税影响额	8,540,265.17	8,431,095.25	20,030,139.60	
少数股东权益影响额（税后）	216,077.32	93,352.36	610.10	
合计	38,139,045.10	28,986,592.96	58,259,209.06	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 8 号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

（一）报告期内公司主要业务及经营模式介绍

报告期内公司主要业务为商品零售，以超市、百货等零售业态为广大消费者提供商品零售服务。公司主要通过直营连锁店开展业务经营。截止报告期末，公司在湖南、广西、江西、四川及重庆等地区共开设各业态门店341家，在湖南、广西两省连锁零售行业居于领先地位。在经营模式上，超市业务以自营为主，百货业务以联营为主。

（二）报告期内行业情况及公司发展状况

2018年，我国消费市场基本平稳，消费升级势头不减，消费对经济增长的基础性作用进一步增强。另一方面，由于受到国外政治、经济形势的影响，宏观经济整体受到波及，国内经济增长压力加大，导致消费观念和消费习惯趋于保守。整体来看，面对国际、国内环境不断变化的浪潮中，我国充分发挥宏观调控手段，鼓励创新，提高改革开放水平，实现了国内经济的稳定增长。据统计，2018年国内生产总值900,309亿元，同比增长6.6%，全国居民人均可支配收入28,228元，比上年增长8.7%，扣除价格因素，实际增长6.5%。

2018年，全年社会消费品零售总额380,987亿元，同比增长9.0%，商品零售额338,271亿元，增长8.9%，增速进一步放缓。由于互联网的不断发展和线上巨头的崛起，经过多年的更新迭代，公司所处的零售行业发生了翻天覆地的变化，通过不断的创新，为顾客提供快捷、便利、舒适以及更具品质的商品服务，满足消费者的消费需求，刺激消费者的消费潜力，同时，零售行业也面临经济环境导致的消费复苏缓慢、市场充分竞争导致的渠道竞争激烈、经营成本上涨导致的刚性费用上升等困难。

报告期内，公司实现营业收入183.98亿元，同比增长6.65%；实现归属于上市公司股东的净利润1.56亿元，同比上涨3.45%。2018年，公司展开了一系列的动作：合作线上巨头，引入腾讯、京东战略投资者，合力打造智慧零售，成为零售升级先行者；各区域分子公司整合，管理层级扁平化，管理效率深度化；数字化战略的全面铺开，进行经营策略和经营模式的升级，加快数字化转型步伐；市场触点的快速下沉，以更快的速度获取更多的市场资源和市场份额。公司一系列的措施，旨在经济环境收紧和行业竞争日益加剧的背景下，为企业带来稳定发展和新的利润增长点。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	报告期增加主要是报告期投资江西高创农业科技有限公司 46.71%股权；
固定资产	报告期减少主要是报告期将部分自用房地产转为投资性房地产进行核算；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产	报告期减少主要是报告期将部分自用房地产转为投资性房地产进行核算；
在建工程	报告期增加主要是报告期南城总部大厦及南城金陵物流园正在建设中；
投资性房地产	报告期增加主要是报告期将部分自用房地产转为投资性房地产核算并新购部分投资性房地产；
其他应收款	报告期减少主要是报告期收回垫付怀化鹤城区重点工程项目部分拆迁款 ；
其他非流动资产	报告期增加主要是报告期支付红星土地款、赣州购房进度款及郴州股权预付款等 。

2、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

报告期内公司的核心竞争力没有发生重大变化，主要体现在立足于中小城市的发展策略、密集式开店形成的网络布局优势、供应链整合优势、多业态、跨区域经营的优势，以及在继续发挥上述优势的基础上，积极推进数字化转型，加速线上线下融合。

1、立足于中小城市的发展策略：

我国零售市场对外开放以来，随着国外大型零售企业的进入和扩张，我国大城市的零售业竞争已非常激烈，而中小城市零售业竞争激烈程度相对较低。公司自设立以来，通过市场调研分析并结合公司实际情况，确定了以中小城市作为公司零售业务主要目标市场，采用密集开店的方式，定位中小城市核心商圈，同时辐射周边农村市场，既避免了过度激烈的市场竞争，又可领先其他大型零售企业在湖南省中小城市抢占有利商机。随着近年来中小城市及农村市场消费的快速增长，公司营业收入和盈利水平也取得了稳定增长，公司经营战略及运作模式初见成效。中小城市发展潜力大，消费需求旺盛，公司将受益于地区经济转型、消费升级以及中西部地区城市化进程加速带来的发展机遇。在湖南、广西零售市场上，相对同行业其他企业，公司具备一定竞争优势，为公司进一步业绩增长奠定了良好基础。

2、密集式开店形成的网络布局优势：

公司坚持密集式开店的发展策略，在湖南、广西市场形成了网络规模优势。公司门店通常选址于所在城市的黄金地段或预计具有良好发展潜力的未来商业中心。一方面，密集的门店网络有助于公司在商品采购、营销推广、仓储物流、人员调配、品牌宣传等方面产生良好的协同效应，从而降低公司的经营成本。另一方面，公司在新开门店时能迅速了解当地消费者的消费习惯、生活方式、需求喜好，从而准确定位，选择适当商品结构，开展有针对性的营销活动，满足当地消费者的需求并尽快获得消费者的认同。

3、供应链整合优势：

公司在多年发展中注重商业信誉，重视与供应商保持良好的合作与沟通。公司规模的扩大带动了供应商的发展壮大，已整合了一批稳定的供应商企业，建立了完善的供应链体系。公司与众多国际、国内名优品牌供应商建立了良好的合作关系，为公司连锁经营的发展提供了稳定、充足、高品质的商品供应保证。

4、多业态组合的优势：

公司的主要业态为超市和百货，超市业态又细分为：Hypermart（大卖场）、Supermart（超市）、Emart（家电专业店）等；百货业态细分为：步步高广场、步步高百货、步步高城市生活广场等。公司以多业态灵活组合，不断丰富、完善功能，努力提升消费者的购物体验，积极探索多业态组合的协同发展。近年来公司大力拓展了步步高广场业态，且2013年开始进军电子商务领域。公司始终以市场为导向，坚持模式创新，不断提高公司的核心竞争力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、跨区域发展战略的优势：

公司坚持以湖南市场为核心，优先选择在湖南区域内扩张，随着市场份额逐步稳定，分阶段、分步骤向周边省域扩张，通过跨区域发展保持较快的发展速度。2005年始，公司加快省外扩张，陆续进入江西、川渝、广西地区，市场份额不断扩大。2015年，公司收购了广西地区连锁商品零售龙头企业南城百货。收购完成后，公司成为湖南、广西两地连锁商品零售龙头企业，逐步形成“立足湖南、跨区发展”的业务格局。

6、智慧零售与数字化转型先发优势

以数字化驱动的实体零售和网络零售融合发展已经成为行业共识，公司在过去4年多的数字零售探索中积累了一定的经验与技术能力。2017年公司提出了全面数字化转型的三年目标，加上腾讯、京东的合作赋能，结合实体店网络规模优势、物流布局优势，数字化转型有望加速推进，在行业内取得先发优势。目前与腾讯合作的智慧零售旗舰店已经落地，数字化顾客方面取得一定的进展，试点成功后将在2018年内完成全司推广。与京东方面也将有深度业务合作，包括京东到家、智慧供应链（包括智能选品、智能补货、智能定价）、供应链共享等方面，与京东合作将为门店带来一定的线上增量销售，提高供应链效率，降低采购成本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2018年，我国经济发展平稳，经济环境不断改善，供给侧结构性改革取得显著成效，企业发展环境不断优化，企业自身的发展情况更加健康。总体而言，我国经济在2018年处于逆势前行，经济体制不断完善，经济实力不断提高的阶段，国内生产总值900,309亿元，同比增长6.6%，全国居民人均可支配收入28,228元，比上年增长8.7%，扣除价格因素，实际增长6.5%。

通过不断深化改革、提高开放水平，我国经济运行总体平稳、稳中向好，在稳定经济增长速度的前提下，推动经济高质量发展的一系列举措，取得了积极进展，2018年经济增长6.6%,充分显示了中国经济发展的强大韧性和内在稳定性。与此同时，国际方面，中美贸易冲突持续演变，国内方面，债券违约、流动性紧张、汇率下行和股市急跌等相继发生，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，公司实现营业收入183.98亿元，同比增长6.65%；实现归属于上市公司股东的净利润1.56亿元，同比上涨3.45%。公司新开门店超市业态38家,百货业态2家，同时关闭了15家在2-3年内扭亏无望或物业无法续租的门店。截至2018年12月31日，公司拥有各业态门店341家（超市业态门店290家、百货业态门店51家）。

2018年，公司持续有力推进数字化建设，抓住“智慧零售”先机，联手腾讯、京东坚定推动全方位的数字化转型，突出“以消费者为中心、聚焦主营业务”的理念，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，利用该店的可复制性，在公司存量门店和新开门店不断推广，“智慧门店”的开展步伐全面铺开。步步高Better购小程序集扫码购、微信支付、到家、会员码+支付码合一且领取优惠券自动抵扣、停车缴费等功能于一身，通过其与用户对话且不断进行服务，对用户进行全方位和全生命周期的运营。2018年双11，步步高Better购小程序首次上线百货资讯，同步推出颜究院、食验室、亲子会、运动馆、生活家、科技局、艺文社等版块，为消费者推送美妆笔记、生活美食、亲子活动等内容。利用小程序+微信公众号+社群三维一体，通过线上爆品秒杀、积分抽奖等多重优惠活动，步步高创造性的探索实践会员整合营销8+1法，聚合场景和内容，整合多业态会员，有效将线上用户引流线下，引领消费者重返实体店，借势数字化，实现有效增长。

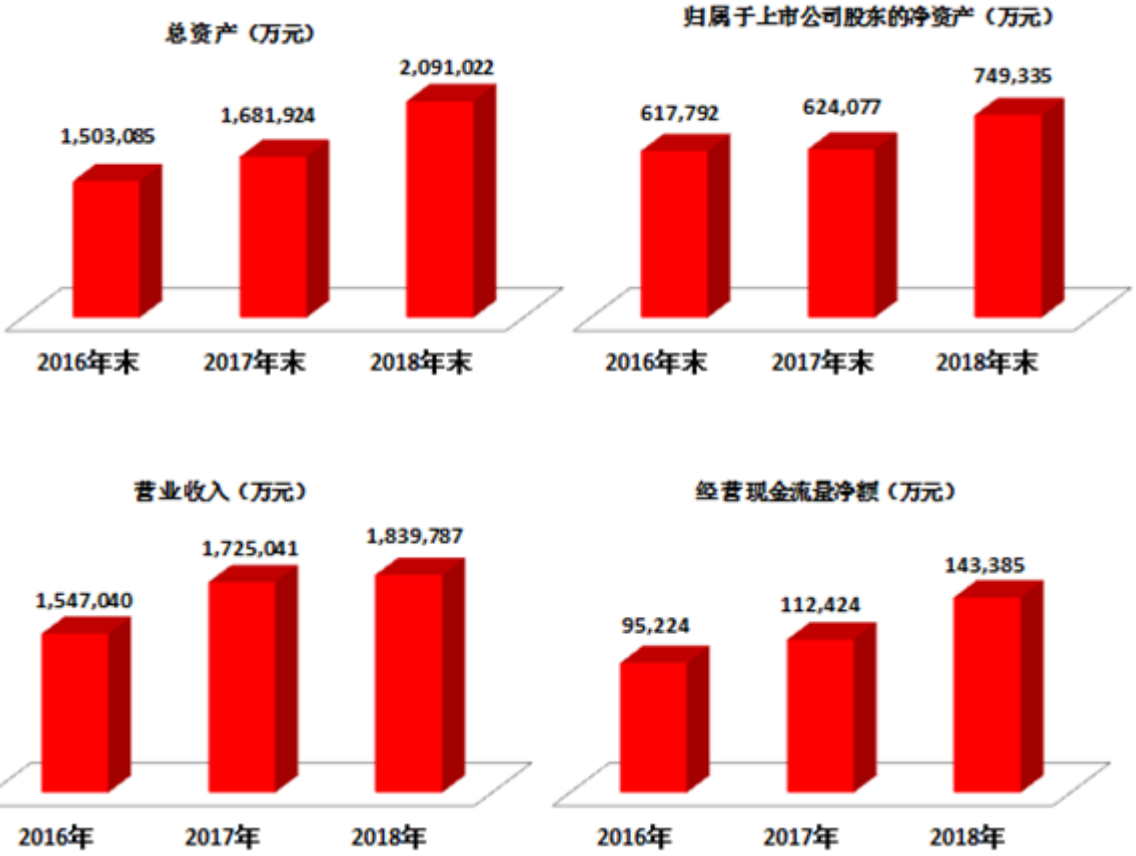
截至2018年12月31日，步步高实现数字化会员500.8万，其中新客占比63%，会员销售占比63.8%。日访问量峰值68万，日均约15万；日均访问人数峰值17.5万，日常约7万。其中，步步高超市梅溪湖智慧零售旗舰店实现单店数字化会员最高与智慧收银最高的日单量，分别达21万，2264单。智能停车也在步步高梅溪新天地成功落地，截至2018年底绑定了32.6万车牌，新增约10万新会员。

步步高与京东在到家业务、供应链、线上平台等方面合作不断深入，产生良好的效应与默契，与京东合作的到家业务已经覆盖湖南、广西、江西、四川等省份的所有省会市场以及部分重点城市；凭借公司自身区域内完善齐全的供应链和仓储物流，同时借助京东线上巨臂强大的供应链网络，公司的议价和后端供应能力大大加强；尚电·京东之家首店也已在步步高梅溪新天地落地。

战略绑定腾讯和京东后，公司前端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，公司发展前景将持续向好。公司将不断深化数字化改革与创新，共同探寻更多的合作模式，为消费者带来更多更好的生活体验与服务，提速实现全面数字化，把握变革机遇，赢得自主可持续增长。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主要财务指标增幅如下：



公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 8 号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

1. 报告期末门店的经营情况

截止报告期末，公司已分布湖南、广西、江西、川渝地区，共经营百货门店51家，超市门店290家（含家电门店），面积合计约415万平方米。

（1）报告期末门店的分布情况

地区	超市门店		百货门店	
	门店数量	建筑面积(㎡)	门店数量	建筑面积(㎡)
湖南省	189	1,203,240	29	1,347,092
外省	101	844,018	22	760,604
合计	290	2,047,258	51	2,107,696

注：a、超市门店包含家电

b、以上建筑面积为自有面积和租赁面积，包含停车场面积

（2）营业收入排名前十的门店情况

门店名称	地址	开业时间	建筑面积(㎡)	经营业态	经营模式	物业权属状态
湘潭广场店A馆	湖南省湘潭市岳塘区建设南路102号步步高广场湘潭店	2009-12-29	127,149	百货+超市	直营	自有物业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长沙广场店	湖南省长沙市河西金星路和桐梓坡路交界处	2011-9-28	91,272	百货+超市	直营	自有物业
怀化百货店	湖南省怀化市鹤城区迎丰西路207号琼天大厦1-4楼	2006-10-1	32,000	百货+超市	直营	租赁物业
衡阳广场店	衡阳市高新开发区解放大道21号	2013-1-25	80,887	百货+超市	直营	自有+租赁
南宁南棉广场店	南宁市友爱南路22号南棉商业街216号	2002-1-11	35,255	百货+超市	直营	租赁物业
梅溪湖广场店	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处	2016-6-25	264,253	百货+超市	直营	自有+租赁
岳阳广场店	湖南省岳阳市金鹗中路与学院路交汇处	2011-12-30	65,240	百货+超市	直营	自有物业
永州舜德店	湖南永州市冷水滩区零陵北路458号	2009-12-31	47,824	百货+超市	直营	租赁物业
桂林国展广场店	广西壮族自治区桂林市七星区漓江路26号	2005-9-14	46,569	百货+超市	直营	自有+租赁
柳州广场店	广西柳州市广场路10号	2013-9-30	86,000	百货+超市	直营	租赁物业

注：以上面积包含停车场

报告期门店变动情况：

（1）新开门店情况：

新开门店情况报告期内，公司新开超市38，百货门店2家：

地区	超市门店数量	百货门店数量	建筑面积（㎡）
湖南省	26	2	187,502
外省	12	-	80,528

（2）报告期内新开重要门店情况：

序号	门店名称	门店地址	业态	地区	开业时间	建筑面积（㎡）
1	丽发新城店	湖南省长沙市万家丽南路与汇金路交汇处	百货+超市	湖南	2018/12/15	41,679
2	冷水江店	湖南省冷水江市梯都中路与健康路交叉口西北角	百货+超市	湖南	2018/12/22	51,602

（3）报告期内闭店门店情况：

2018年关闭15家经营未达预期或物业无法续租的门店，其中湖南5家、川渝10家，建筑面积共计10.37万平方米。

3、门店店效信息

（1）分业态可比店同比情况

业态	可比店 坪效（元/㎡/年）	销售收入 可比增幅（%）	营业收入 可比增幅（%）	利润总额 可比增幅（%）
超市	13,221.58	-0.95%	-1.06%	5.97%
百货	11,587.70	-2.99%	0.50%	39.60%

注：a、可比店是指开业两年以上门店，即不含2017年-2018年新开店与闭店门店；

b、门店坪效为各业态门店年度销售收入/门店经营面积；

c、超市业态数据中包含家电。

报告期百货业态为了多层次满足顾客需求，增强顾客粘性，加大了餐饮及娱乐休闲等体验业态的比重，此部分由主营业务收入转为收取租金，使销售收入下降、但租金收入增加。

（2）分地区可比店同比情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业态	可比店 坪效（元/㎡/年）	销售收入 可比增幅（%）	营业收入 可比增幅（%）	利润总额 可比增幅（%）
湖南省	15,355.85	-0.52%	1.32%	24.90%
外省	9,173.65	-4.01%	-5.23%	18.93%

4、报告期内线上销售情况

2018年度，公司Better购、京东、多点、美团到家O+O合计订单57.48万单，营业收入3,033.67万元。Better购会员码、扫码购、多点自助、微信自助合计营业收入3.91亿元。

5、报告期内仓储及物流情况

截至2018年底，公司拥有湖南、广西、江西、四川四大省级中央园区，共有20余个常温、保鲜、冷冻、冷藏、保税等各类型仓库。仓库总面积约为33万平方米，其中自有物业仓库面积约为27万平方米。

2018年吞吐量68.90亿，仓储费用支出为8104.13万元，占比37%，物流费用支出为13589.40万元，占比63%，其中自有物流费用支出为1245.44万元，占比为9%;外包物流费用支出为12343.96万元，占比为91%。

2018年，公司新投运了江西冷链仓以及四川低温仓，实现了江西及四川区域冷链商品高效配送，同时加大了带板运输及标准件推进力度，目前上游带板来货供应商数量仍在不断增加，下游门店带板配送已覆盖长株潭所有及广西部分符合要求的门店，接下来将不断推广到外区，以期实现全供应链高效配送；截止到2018年底，蔬菜标准件已达到98.6%，水果标准件已达到 86.7% ，大大提升了蔬果的品质，同时，公司已启动智慧物流建设，项目涵盖仓储、运输环节温度监控，保证商品品质。

目前，公司三方业务触角已延伸至全国，主要合作客户有美的、白象、山润、迅达、燕之坊、太太乐、天冰、酒鬼酒、湘潭电化、维达、中粮、香江集团等。为快速拓展业务，提升服务质量，公司在2019年将VMI库存管理实施作为公司经营战略的一个重要方向，并将启动湖南综合物流园数字化升级改造、广西全自动化立体库规划，同时，根据公司跨省发展战略，将在2019年上半年启动四川冷链仓的筹备与运营，以及江西、四川两大综合物流园区规划建设。

公司将不断加强与行业标杆学习与合作，在业务拓展、服务与效率提升等方面不断夯实，快速发展三方业务，全面提升公司的物流水平。

6、商品存货管理政策

订货流程对各种进退货做了规定，以销定进，勤进快销；严格控制人为损耗，做到全员防损。各种单据及时处理，日清原则；严格执行公司盘点流程，三方参与盘点，确保盘点真实有效。

滞销、过期商品处理政策：出清、报损严格按流程执行；非标与高库存的处理，可退部分及时退货，不可退的区域间调拨，或促销处理；已过期、破损的不可退商品由门店按报损流程作报损处理。

二、主营业务分析

1、概述

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	同比增减额	同比增减（%）
营业收入	1,839,787.11	1,725,041.02	114,746.09	6.65%
营业成本	1,416,104.78	1,354,220.24	61,884.54	4.57%
综合毛利率	23.03%	21.50%		1.53%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

销售费用	332,980.61	305,276.89	27,703.72	9.07%
管理费用	42,158.38	29,566.05	12,592.33	42.59%
研发费用	863.77	422.54	441.23	104.42%
财务费用	18,387.53	8,995.44	9,392.09	104.41%
营业利润	24,018.45	22,140.30	1,878.15	8.48%
归属于母公司所有者的净利润	15,555.98	15,037.46	518.52	3.45%
研发投入	2,680.55	3,454.93	-774.38	-22.41%
经营活动产生的现金流量净额	143,384.76	112,423.60	30,961.16	27.54%
投资活动产生的现金流量净额	-274,998.66	-171,410.97	-103,587.69	-60.43%
筹资活动产生的现金流量净额	83,665.55	58,182.22	25,483.33	43.80%

报告期公司新开超市门店38家、百货门店2家，进一步巩固了进驻区域的市场份额。2018年度营业总收入183.98亿元，比上年同期增长6.65%，为公司稳健发展奠定了基础。

报告期综合毛利率增加1.53个百分点,主要是由于：（1）2017年12月底新开泸州广场、岳阳广场、贵港广场以及部分百货自营转租赁，导致报告期租金收入大幅增加；（2）随着公司经营规模扩大，公司与供应商的议价能力增强。

报告期内销售费用、管理费用、财务费用、研发费用合计394,390.30万元，较上年同期增长50,129.37万元，增幅14.56%，三项费用率21.44%，较上年同期上升1.48个百分点。费用率增加原因：（1）2017年新开门店43家、2018年新开超市门店40家，公司新开业的门店市场培育期一般为两年，培育期市场占有率不高、促销等费用投入较大、开办费直接计入当期损益；比如2017年12月底新开的贵港、泸州、岳阳3家大型购物中心、面积近30万平米，报告期尚处于市场培育期，费用率偏高；（2）租赁面积增加，为了多层次满足顾客需求，增强顾客粘性，加大了餐饮及娱乐休闲等体验业态的比重（此部分由主营业务收入转为收取租金、使销售收入下降）；（3）报告期公司进行管理机构调整、激活省区经营活力、将总部集权改为省区管理模式，同时去年与今年大量开店导致管理幅度增大，相应成本有所增加；为适应公司未来发展需要，进行了必要的数字化投入、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导致费用增加；（4）报告期因经营发展需要，银行借款增加导致利息支出增加。

报告期归属于母公司所有者的净利润15,555.98万元，较上年同期增长3.45%。

报告期研发总投入2,680.55万元，其中费用化支出863.77万元。报告期研发投入主要为步步高翔龙ERP系统、步步高云通物流系统以及步步高支付系统，其中步步高翔龙ERP系统研发项目上线后，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净流量143,384.76万元，较上年同期增长27.54%。公司经营活动产生的现金净流量近年持续增长，并且明显超过同期净利润，表明公司的经营状况良好，经营活动产生的现金流能够为公司的正常经营提供充分保障、为公司的持续扩张提供有力支撑。

报告期投资活动产生的现金流量净额为-274,998.66万元，主要投资于：新开超市门店38家、百货门店2家，购买长沙红星土地、江西赣州进度款、郴州泸州商铺与股权等，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83,665.55万元，主要为新增银行借款。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	18,397,871,068.95	100%	17,250,410,196.54	100%	6.65%
分行业					
主营业务收入：批发零售业	16,459,263,589.94	89.46%	15,892,560,292.15	92.13%	3.57%
其他业务收入	1,938,607,479.01	10.54%	1,357,849,904.39	7.87%	42.77%
分产品					
主营业务收入：超市	10,844,572,892.38	58.94%	10,244,832,840.55	59.39%	5.85%
主营业务收入：百货	4,090,099,062.40	22.23%	3,991,508,228.41	23.14%	2.47%
主营业务收入：家电	1,158,837,754.05	6.30%	1,213,888,760.23	7.04%	-4.54%
主营业务收入： 批发	177,772,872.87	0.97%	298,348,480.53	1.73%	-40.41%
主营业务收入：物流及广告	187,981,008.24	1.02%	143,981,982.43	0.83%	30.56%
其他业务收入	1,938,607,479.01	10.54%	1,357,849,904.39	7.87%	42.77%
分地区					
主营业务收入：湖南省	11,704,284,716.54	63.62%	11,353,195,013.42	65.81%	3.09%
主营业务收入：外省	4,754,978,873.40	25.84%	4,539,365,278.73	26.31%	4.75%
其他业务收入	1,938,607,479.01	10.54%	1,357,849,904.39	7.87%	42.77%

（2） 营业收入波动说明

报告期物流及广告收入增加的原因主要是：2018年新投运了江西冷链仓以及四川低温仓，同时加大了带板运输及标准件推进力度，导致物流收入大幅增加。

报告期批发收入下降的原因主要是：因经营调整需要，减少了低效品牌的批发运营。

报告期其他业务收入大幅增加的原因主要是：2018年11月吸收合并同一控制下的泸州驿通公司报告期收入19,371.88万元，上年同期为0；2017年12月底新开泸州广场、岳阳广场、贵港广场以及部分百货自营转租赁，导致报告期租金收入大幅增加。

（3）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
主营业务：批发零售业	16,459,263,589.94	13,755,323,306.24	16.43%	3.57%	3.11%	0.37%
分产品						
主营业务：超市	10,844,572,892.38	8,929,214,830.35	17.66%	5.85%	5.52%	0.26%
主营业务：百货	4,090,099,062.40	3,469,054,578.83	15.18%	2.47%	2.27%	0.16%
分地区						
主营业务：湖南省	11,704,284,716.54	9,770,628,974.75	16.52%	3.09%	2.47%	0.50%
主营业务：外省	4,754,978,873.40	3,984,694,331.49	16.20%	4.75%	4.72%	0.02%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

（4）公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2018 年	2017 年	同比增减
批发零售业	销售量	元	16,459,263,589.94	15,892,560,292.15	3.57%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

（5）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

（6）营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
主营业务成本：批发零售业		13,755,323,306.24	97.13%	13,339,849,500.29	98.51%	3.11%
其他业务成本		405,724,529.36	2.87%	202,352,877.72	1.49%	100.50%

单位：元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产品分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
主营业务成本：超市		8,929,214,830.35	63.05%	8,461,881,754.01	62.49%	5.52%
主营业务成本：百货		3,469,054,578.83	24.50%	3,391,926,702.79	25.05%	2.27%
主营业务成本：家电		1,039,375,930.94	7.34%	1,107,188,807.09	8.18%	-6.12%
主营业务成本：批发		164,656,757.07	1.16%	256,370,596.67	1.89%	-35.77%
主营业务成本：物流及广告		153,021,209.05	1.08%	122,481,639.73	0.90%	24.93%
其他业务成本		405,724,529.36	2.87%	202,352,877.72	1.49%	100.50%

说明

报告期其他业务成本大幅增加的原因主要是：2018年11月吸收合并同一控制下的泸州驿通公司报告期成本15,009.67万元，上年同期为0；

报告期批发成本大幅下降的原因主要是：因经营调整需要，减少了低效品牌的批发运营。

（7）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
南宁市将相和商贸有限公司	2018年7月6日	37,560,000.00	100.00	非同一控制下合并

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南宁市将相和商贸有限公司	2018年7月6日	取得控制权	7,397,620.39	1,097,440.87

2. 合并成本及商誉

单位：元

项 目	南宁市将相和商贸有限公司
合并成本	
现金	37,560,000.00
合并成本合计	37,560,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	37,560,000.00
商誉	

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项 目	南宁市将相和商贸有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产		
货币资金	307,918.40	307,918.40
预付款项	2,403,528.77	2,403,528.77
其他应收款	41,877,427.27	41,877,427.27
固定资产	445,909.14	445,909.14
长期待摊费用	125,641,946.78	125,641,946.78
负债		
借款	610,000.00	610,000.00
预收款项	36,223,600.00	36,223,600.00
应付职工薪酬	67,544.66	67,544.66
应交税费	145,084.50	145,084.50
其他应付款	96,070,501.20	96,070,501.20
净资产	37,560,000.00	37,560,000.00
取得的净资产	37,560,000.00	37,560,000.00

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
步步高西南商业管理有限公司	100.00%	同一母公司控制	2018年10月12日	取得控制权

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
步步高西南商业管理有限公司	226,704,023.27	12,680,111.14	8,977,958.87	1,356,993.57

2. 合并成本

单位：元

项　目	步步高西南商业管理有限公司
合并成本	1,136,000,000.00
现金	1,136,000,000.00

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

项　目	步步高西南商业管理有限公司	
	合并日	上期期末
资产		
货币资金	1,213,845.29	1,738,271.99
预付款项	14,132.72	7,340.60
其他应收款	223,601,858.56	18,133,483.01

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存货		204,322,016.24
其他流动资产	5,745,512.62	22,333,401.11
投资性房地产	961,411,904.76	
固定资产	105,403,402.59	487,565,404.35
无形资产	69,042,047.10	189,133,462.67
负债		
预收款项		232,296,311.00
应付票据及应付账款	2,587,351.50	
应付职工薪酬	121,863.61	1,051,320.47
应交税费	150,175.30	1,114,449.07
其他应付款	186,948,313.79	682,917,894.18
递延所得税负债	77,022,870.76	
净资产	1,099,602,128.68	5,853,405.25
取得的净资产	1,099,602,128.68	5,853,405.25

(三) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
湖南汇米巴商业管理有限公司	3,017,000.00	100.00	股权转让	2018年10月10日	丧失控制权	352,617.26

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
湖南汇米巴商业管理有限公司						

(四) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

单位：万元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴注册资本	实缴注册资本	出资比例
高申投资有限公司	新设子公司	2018.10	5,000.00	1,500.00	100%
湖南大禾印象餐饮管理有限公司	新设子公司	2018.1	600.00	600.00	75%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湘潭市步步高职业技能培训学校	新设子公司	2018.5[注]	100.00	100.00	100%
湖南步步高商业管理有限公司	新设子公司	2018.2	700.00		70%
长沙金星物业管理有限责任公司	新设子公司	2018.6	10.00		100%
泸州步步高商业有限公司	新设子公司	2018.9	100.00		100%
南县步步高商业管理有限公司	新设子公司	2018.10	100.00		100%
成都陆好先生商贸有限公司	新设子公司	2018.12	300.00		60%
南宁市科园南城百货有限公司	新设子公司	2018.1	500.00		100%
广西海亦龙供应链管理有限公司	新设子公司	2018.11	500.00		100%
长沙步步高智慧商业有限责任公司	新设子公司	2018.12	1,000.00		100%

注:于2019年3月取得民办学校办学许可证。

2. 合并范围减少

单位：元

公司名称	股权处置方式	处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
韶山韶丰生态农业科技有限公司	吸收合并	2018.1	1,977,104.73	412,784.88
湘潭海龙物流分销有限公司	吸收合并	2018.7	-13,372,735.23	-6,260,352.69
湖南云猴数据科技有限公司	吸收合并	2018.8	-2,708,390.66	-1,812,488.46
吉安步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.9	-1,949,929.35	-93,615.06
邵阳步步高商业连锁超市有限责任公司	吸收合并	2018.10	146,945,440.15	15,099,959.90
湖南郴州步步高连锁超市有限责任公司	吸收合并	2018.10	7,167,137.30	-11,907,447.68
宜春步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.10	497,565.62	3,742,109.40
新余步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.7	-9,877,626.08	-120,315.20
宁乡步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.10	12,460,463.81	-1,041,048.91
吉首步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.11	-6,769,201.55	-7,437,139.49
张家界步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.11	23,629,247.16	-39,025.22
步步高商业连锁萍乡有限责任公司	吸收合并	2018.11	-15,446,289.22	-3,586,910.53
步步高电子商务有限责任公司	吸收合并	2018.11	-12,294,486.46	-14,850,172.04
怀化步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	91,122,450.19	106,474.47
衡阳步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	93,418,806.61	1,476,813.99
永州步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	150,864,979.12	18,732,642.65
常德步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	72,805,942.06	1,353,528.23
湘潭步步高连锁超市有限责任公司	吸收合并	2018.12	78,852,943.04	-2,705,608.72
株洲东都步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	89,992,094.50	9,558,894.65
湘潭美采平价咨询管理有限公司	吸收合并	2018.12	9,876,697.58	-125,805.95

（8）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（9）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	118,052,500.74
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.72%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	31,216,009.80	0.19%
2	客户 2	27,219,510.07	0.17%
3	客户 3	26,327,872.89	0.16%
4	客户 4	16,723,782.38	0.10%
5	客户 5	16,565,325.60	0.10%
合计	--	118,052,500.74	0.72%

主要客户其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内本公司前五名客户的销售收入占年度销售总额比例为0.72%。由于公司主要从事商品零售业务，故不存在过度依赖单一客户的风险。公司董事、监事、高级管理人员和主要关联方以及持有公司5%以上股份的股东在上述客户中不享有权益。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	862,938,167.02
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	6.27%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	247,610,212.57	1.80%
2	供应商 2	180,930,003.39	1.31%
3	供应商 3	152,396,969.95	1.11%
4	供应商 4	145,968,704.34	1.06%
5	供应商 5	136,032,276.77	0.99%
合计	--	862,938,167.02	6.27%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内本公司前五名的供应商的采购金额占年度采购总额比例为6.27%。由于公司主要从事商品零售业务，故不存在过度依赖单一客户的风险。公司董事、监事、高级管理人员和主要关联方以及持有公司5%以上股份的股东在上述客户中不享有权益。

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	3,329,806,058.12	3,052,768,902.84	9.07%	
管理费用	421,583,835.62	295,660,481.25	42.59%	报告期增加主要是公司进行管理机构调整、激活省区经营活力、将总部集权改为省区管理模式，同时去年与今年大量开店导致管理幅度增大，相应成本有所增加；为适应公司未来发展需要，进行了必要的数字化投入、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；
财务费用	183,875,343.21	89,954,416.35	104.41%	报告期因经营发展需要银行借款增加导致利息支出增加；
研发费用	8,637,717.37	4,225,437.72	104.42%	报告期增加主要是物流系统等研发费用化。

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

报告期研发总投入2,680.55万元。公司研发投入主要为步步高翔龙ERP系统、步步高云通物流系统以及步步高支付系统，其中步步高翔龙ERP系统研发项目上线后，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。报告期研发投入主要为步步高翔龙ERP系统、步步高云通物流系统以及步步高支付系统，其中步步高翔龙ERP系统研发项目上线后，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。

公司研发投入情况

	2018 年	2017 年	变动比例
研发人员数量（人）	216	243	-11.11%
研发人员数量占比	0.75%	0.93%	-0.18%
研发投入金额（元）	26,805,502.98	34,549,323.37	-22.41%
研发投入占营业收入比例	0.15%	0.20%	-0.05%
研发投入资本化的金额（元）	18,167,785.61	30,323,885.65	-40.09%
资本化研发投入占研发投入的比例	67.78%	87.77%	-19.99%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	21,090,283,080.34	20,160,599,208.93	4.61%
经营活动现金流出小计	19,656,435,500.94	19,036,363,186.28	3.26%
经营活动产生的现金流量净额	1,433,847,579.40	1,124,236,022.65	27.54%
投资活动现金流入小计	1,319,229,130.73	2,803,713,005.38	-52.95%
投资活动现金流出小计	4,069,215,739.14	4,517,822,712.12	-9.93%
投资活动产生的现金流量净额	-2,749,986,608.41	-1,714,109,706.74	-60.43%
筹资活动现金流入小计	6,743,251,000.00	4,219,112,279.00	59.83%
筹资活动现金流出小计	5,906,595,476.57	3,637,290,063.36	62.39%
筹资活动产生的现金流量净额	836,655,523.43	581,822,215.64	43.80%
现金及现金等价物净增加额	-478,467,719.07	-9,087,028.72	-5,165.39%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

报告期经营活动产生的现金净流量143,384.76万元，较上年同期增长27.54%，主要原因是：报告期经营状况良好，利润增加。经营活动产生的现金净流量近年持续增长，并且明显超过同期净利润，表明公司的经营状况良好，经营活动产生的现金流能够为公司的正常经营提供充分保障、为公司的持续扩张提供有力支撑。

报告期投资活动产生的现金流量净额为-274,998.66万元，较上年同期减少60.43%，主要是支付红星土地款、赣州购房进度款及郴州股权预付款等。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83,665.55万元，主要为银行借款。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司归属于母公司净利润为15555.98万元、经营活动现金净流量143,384.76万元，经营活动现金净流量大于净利润主要是由于非付现成本的折旧摊销在经营期无需支付现金，此外零售行业销售以现金结算为主，而供应商货款结算有一定账期，随着公司营业规模扩大、新开门店增加，使经营现金流量较充裕。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	5,231,952.34	2.37%	确认理财产品与参股公司投资收益	否
公允价值变动损益	13,568,079.31	6.15%	主要是投资性房地产市场价格波动	否
资产减值	19,174,267.74	8.69%	主要为对梅西百货资产组包含商誉的资产组计提的商誉减值及应收往来计提的坏账准备及小额贷款公司对外发放贷款计提的贷款损失准备金	否
营业外收入	33,457,969.63	15.17%	主要为报告期收到的违约金收入等	否
营业外支出	53,074,036.97	24.06%	主要为报告期闭店等支出	否
资产处置收益	-4,852,980.87	-2.20%	主要为报告期处置闲置固定资产损失	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,170,130,220.20	5.60%	1,614,001,486.16	9.60%	-4.00%	
应收账款	70,742,921.55	0.34%	82,950,517.95	0.49%	-0.15%	报告期减少主要是加强应收款项回款的管理；
存货	2,261,424,511.60	10.81%	2,230,914,636.95	13.26%	-2.45%	
投资性房地产	4,645,966,952.38	22.22%	18,025,714.29	0.11%	22.11%	报告期增加主要是将部分自用房地产转为投资性房地产且采用公允价值模式计量、以及新购投资性房地产；
长期股权投资	7,035,640.47	0.03%	2,583,343.71	0.02%	0.01%	
固定资产	3,987,995,304.47	19.07%	5,466,413,450.97	32.50%	-13.43%	报告期减少主要是将部分自用房地产转为投资性房地产；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在建工程	454,104,503.43	2.17%	290,595,135.44	1.73%	0.44%	
短期借款	3,751,451,000.00	17.94%	2,394,020,000.00	14.23%	3.71%	报告期增加主要是因公司经营发展需要银行借款增加；
长期借款	985,142,800.00	4.71%	761,714,200.00	4.53%	0.18%	报告期增加主要是因公司经营发展需要银行借款增加；
预付款项	1,123,976,787.90	5.38%	803,893,872.17	4.78%	0.60%	报告期增加主要是预付租金与预付商品款增加；
其他应收款	209,875,098.90	1.00%	557,206,074.11	3.31%	-2.31%	报告期减少主要是收回怀化市鹤城区重点工程项目部分垫付拆迁款
发放贷款和垫款	29,105,886.09	0.14%	101,549,786.53	0.60%	-0.46%	
在建工程	454,104,503.43	2.17%	290,595,135.44	1.73%	0.44%	报告期增加主要是南城总部大楼及金陵物流园正在建设中；
无形资产	1,461,138,944.07	6.99%	1,708,655,263.39	10.16%	-3.17%	报告期减少主要是将部分自用房地产转为投资性房地产；
开发支出	22,436,860.71	0.11%	10,806,267.78	0.06%	0.05%	
其他非流动资产	1,817,489,774.06	8.69%	597,321,451.75	3.55%	5.14%	报告期增加主要是支付红星土地款、赣州购房进度款及郴州股权预付款等；
应付票据及应付账款	4,103,204,739.58	19.62%	3,199,591,270.84	19.02%	0.60%	报告期增加主要是新开门店增加及供应商货款结算的时间性差异；
应交税费	48,313,653.36	0.23%	153,918,977.00	0.92%	-0.69%	报告期末减少是因为吸收合并子公司后，使原盈利公司与亏损公司利润互抵后应交企业所得税减少、同时吸收合并也使留抵与应交增值税公司互抵后应交增值税减少；
其他应付款	2,010,048,315.09	9.61%	2,206,517,961.59	13.12%	-3.51%	
递延所得税负债	519,314,559.20	2.48%	16,679,846.81	0.10%	2.38%	报告期增加主要是将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，转换当日的公允价值大于原账面价值对应的递延所得税负债；
其他综合收益	1,480,465,720.29	7.08%	122,234.20	0.00%	7.08%	报告期增加主要是将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，转换当日的公允价值大于原账面价值，扣除递延所得税负债后的差额计入该项目。

2、 偿债能力分析与资产运营能力分析

（1）偿债能力分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财务指标	2018年12月31日	2017年12月31日	同比增减
流动比率(次）	0.48	0.62	-0.14
速动比率(次）	0.29	0.39	-0.10
资产负债率（%）	62.90%	61.37%	1.52%

报告期末流动比率0.48倍，速动比率0.29倍，处于较低水平，主要是由于公司经营规模扩张较快，资金来源主要依靠自身积累、增加经营性负债及银行贷款解决，导致负债金额，尤其是流动负债金额增长较快。

报告期末资产负债率62.90%。公司资产负债率适中，长期偿债风险不大。

（2）资产营运能力分析

财务指标	2018年	2017年	同比增减
应收帐款周转率(次/年)	239.41	164.96	74.45
存货周转率(次/年)	6.30	6.18	0.12
总资产周转率(次/年)	0.98	1.10	-0.12

报告期应收账款周转率为239.41次，较上年同期增加74.45次。公司应收账款周转快是因为公司在商品销售过程中主要以现款结算为主，应收账款期末余额较小，应收账款周转率较高。

报告期存货周转率为6.30次、较上年同期增加0.12次，存货周转加快，主要是由于报告期公司加强了对商品库存管理。

总资产周转率0.98次，较上年下降0.12次，主要原因是：报告期公司将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，该部分房产增值使资产总额大幅增加；此外公司购买的长沙红星土地、赣州等资产报告期处于筹建阶段尚未产生收入。

3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	固定资产/无形资产转入	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产								
投资性房地产	18,025,714.29	13,568,079.31	1,981,531,108.53	0.00	2,414,040,605.86	218,801,444.39	0.00	4,645,966,952.38
上述合计	18,025,714.29	13,568,079.31	1,981,531,108.53	0.00	2,414,040,605.86	218,801,444.39	0.00	4,645,966,952.38

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

√ 是 □ 否

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响

报告期公司将部分自有房产2,414,040,605.86元变更为投资性房地产按公允价值模式进行计量（包含同一控制下企业合并的泸州驿通公司在报告期的同步变更），产生评估增值1,981,531,108.53元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	242,538,249.32	受限定期存款45,000,000.00元，银行承兑汇票及贷款保证金197,538,249.32元。
投资性房地产	1,373,160,285.71	用于银行借款抵押。
固定资产	909,968,881.83	用于银行借款抵押。
无形资产	129,005,549.25	用于银行借款抵押。
合　计	2,654,672,966.11	

五、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,762,509,305.52	576,900,000.00	205.51%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
南宁市将相和商贸有限公司	商品销售及场地租赁	收购	37,560,000.00	100.00%	自筹	贵港市和润置业有限公司	长期	股权	已办妥公司章程变更及工商变更的登记手续。款项已全部支付。	1,097,440.87	1,097,440.87	否		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

步步高西南商业管理有限公司	组织管理服务、物业管理	收购	1,136,000,000.00	100.00%	自筹	步步高置业有限责任公司	长期	股权	已办妥公司章程变更及工商变更的登记手续。款项已全部支付。	12,680,111.14	12,680,111.14	否	2018 年 09 月 23 日	刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn)上的《关联交易的公告》（公告编号：2018-086）
合计	--	--	1,173,560,000.00	--	--	--	--	--	--	13,777,552.01	13,777,552.01	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

□ 适用 √ 不适用

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

（1）募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2013 年	非公开发行	118,154.25	4,752.44	118,412.01	2,486.53	49,802.53	42.15%	2,181.67	尚未使用的募集资金实行专户管理，用于正在实	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

									施中的募集资金项目。	
2016 年	非公开发行	122,750.1	10,984.59	114,447.38	2,612.62	29,934.62	24.39%	9,542.31	尚未使用的募集资金实行专户管理，用于正在实施中的募集资金项目。	0
合计	--	240,904.35	15,737.03	232,859.39	5,099.15	79,737.15	33.10%	11,723.98	--	0

募集资金总体使用情况说明

(一) 2013 年 3 月非公开发行股票募集资金 1. 实际募集资金金额和资金到账时间 经中国证券监督管理委员会证监许可〔2012〕1349 号文核准，本公司由主承销商华西证券有限责任公司（以下简称华西证券）向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 5,639.5891 万股，发行价为每股人民币 21.42 元，共计募集资金 120,800.00 万元，坐扣承销和保荐费用 2,416.00 万元后的募集资金为 118,384.00 万元，已由主承销商华西证券于 2013 年 3 月 19 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 229.75 万元后，公司募集资金净额为 118,154.25 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2013〕2-5 号）。 2. 募集资金使用和结余情况 本公司以前年度已使用募集资金 113,659.57 万元，以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 2,249.41 万元，2018 年度实际使用募集资金 4,752.44 万元，2018 年度收到的银行存款利息、理财产品利息收入扣除银行手续费等的净额为 190.02 万元；累计已使用募集资金 118,412.01 万元，累计收到银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 2,439.43 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金余额为 2,181.67 万元（包括累计收到的银行存款利息以及理财投资收益扣除银行手续费等的净额）。 （二) 2015 年 1 月非公开发行股份购买资产 根据中国证券监督管理委员会《关于核准步步高商业连锁股份有限公司向钟永利等发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2014〕1219 号）核准，向钟永利、吴丽君等 6 个特定投资者发行人民币普通股（A 股）股票 111,052,742.00 股购买其持有的广西南城百货有限责任公司(以下简称南城百货公司)95%股权。 本次非公开发行股份的发行价格为 13.98 元/股，不低于审议本次非公开发行股份购买资产事宜的董事会决议公告日前二十个交易日均价。鉴于本公司于 2014 年 5 月 15 日每 10 股分配现金股利 5 元，发行价格根据相关规定调整为 13.48 元/股。 交易标的作价为根据开元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（开元评报字〔2014〕1-028 号，评估基准日为 2013 年 12 月 31 日）确定的南城百货公司 100%股权的评估值为 160,530 万元。2014 年 5 月 4 日，南城百货公司实施 2013 年度利润分配，共派发现金股利 2,952 万元。经交易各方协商，交易标的南城百货公司 100%股权的价值最终确定为 157,578 万元。其中，本公司向钟永利等 6 个特定投资者发行股份 11,105.27 万股，购买其持有的南城百货 95%的股份，本公司全资子公司湘潭步步高连锁超市有限责任公司向深圳市南海成长创业投资合伙企业（有限合伙）付现金 7,878.90 万元用以购买其持有的南城百货公司 5%的股份。 2015 年 1 月 22 日，南城百货公司完成了 100%股权由钟永利、吴丽君等 6 个股东过户到本公司和湘潭步步高连锁超市有限责任公司的变更登记手续，变更后本公司直接持有南城百货公司 95%股权，间接持有南城百货公司 5%股权。 2015 年 1 月 23 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）针对本公司非公开发行股份新增注册资本人民币 111,052,742.00 元进行了审验，并出具《验资报告》（天健验〔2015〕2-2 号）。 2015 年 1 月 2 日，本公司向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成本次非公开发行涉及的新增股份登记手续，截至 2015 年 2 月 4 日，本公司在湘潭市工商行政管理局已办妥本次新增注册资本的工商变更登记手续费。本次非公开发行 111,052,742.00 股股份仅涉及以发行股份和支付现金方式购买钟永利、吴丽君等 6 个特定投资者持有的南城百货公司 100%股权，未安排配套融资，不涉及募集资金的实际流入，不存在资金到账时间及资金在专项账户中存放情况。 (三) 2016 年 11 月非公开发行股票募集资金 1. 实际募集资金金额和资金到账时间 经中国证券监督管理委员会证监许可〔2016〕1315 号文核准，本公司由主承销商华西证券向特定对象非公开发行人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

民币普通股（A 股）股票 84,918,477 股，发行价为每股人民币 14.72 元，共计募集资金 125,000.00 万元，坐扣承销和保荐费用 2,000 万元后的募集资金为 123,000.00 万元，已由主承销商华西证券于 2016 年 11 月 25 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 249.90 万元后，公司募集资金净额为 122,750.10 万元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2016〕2-43 号）。 2. 募集资金使用和结余情况 以前年度已使用募集资金 103,462.79 万元，以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 574.63 万元，2018 年度实际使用募集资金 10,984.59 万元，2018 年度收到的银行存款利息、理财收益扣除银行手续费等的净额为 415.06 万元；累计已使用募集资金 114,447.38 万元，累计收到银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 989.69 万元。 截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金应有余额为 9,292.41 万元（包括累计收到的银行存款利息以及理财收益扣除银行手续费等的净额），实际余额为 9,542.31 万元，两者差额 249.90 万元，系外部费用由基本户支付。

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)＝(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
连锁超市发展项目（2013 年增发）	是	79,300	84,782.47	4,752.44	79,405.93	93.66%	2019 年 12 月 31 日	-1,273.03	否	否
衡阳深国投商业中心项目（2013 年增发）	否	27,400	27,400	0	27,408.37	100.03%	2013 年 01 月 25 日	2,591.88	否	否
湘潭湖湘商业广场项目（2013 年增发）	否	11,500	11,500	0	11,597.71	100.85%	2013 年 11 月 28 日	-296.57	否	否
连锁超市发展项目（2016 年增发）	否	57,267	34,571.48	10,984.59	34,447.38	99.64%	2019 年 12 月 31 日	-3,859.86	否	否
偿还贷款（2016 年增发）	否	80,000	80,000		80,000	100.00%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	255,467	238,253.95	15,737.03	232,859.39	--	--	-2,837.58	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	255,467	238,253.95	15,737.03	232,859.39	--	--	-2,837.58	--	--

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	公司新开业的门店市场培育期一般为一至两年，在培育期，由于促销费等费用投入较大，一般会出现微利甚至亏损情况；另一方面，由于筹办期间开办费直接计入当期损益，减少了新开门店的前期利润。
项目可行性发生重大变化的情况说明	未发生重大变化
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	适用
	报告期内发生
	2013 年非公开发行股票募集资金：中国民生银行股份有限公司湘潭支行营业部募集资金专户剩余资金 42.18 万元、中国建设银行股份有限公司湘潭市分行营业部募集资金专户剩余资金 65.17 万元、中国民生银行股份有限公司湘潭支行营业部募集资金专户剩余资金 85.7 万元，以及中国工商银行湘潭湘江支行募集资金专户投资开设吉首永顺店项目后预计仍将有剩余资金，统一变更为拟使用资金 680 万元投资开设怀化靖州中央大街店项目；交通银行长沙车站南路支行募集资金专户投资开设贵港项目扣除未付工程进度款后剩余款项，现拟使用资金 742 万元投资开设益阳桂花中央广场店项目、拟使用资金 859 万元投资开设新余喜盈门项目、拟使用资金 798 万元投资开设新余御天城项目、拟使用资金 888 万元投资开设抚州中辰奥斯卡项目。 2016 年非公开发行股票募集资金：原拟使用资金 786 万元投资开设宁乡水木清华店项目，现变更为拟使用资金 488 万元投资开设郴州桂东印象项目；原拟使用资金 1,409 万元投资开设怀化沅陵北京会馆店项目，现变更为拟使用资金 685 万元投资开设易俗河省建三公司项目；中国民生银行湘潭支行营业部募集资金专户剩余资金 60.59 万元、中国建设银行股份有限公司湘潭市分行营业部募集资金专户剩余资金 123.03 万元，以及中国建设银行股份有限公司湘潭市分行营业部募集资金专户投资开设中海环宇城店项目后预计仍将有剩余资金，均统一变更为拟使用资金 465 万元投资开设长沙润和紫郡店项目。
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用
	1、2013 年 3 月非公开发行股票募集资金，在募集资金实际到位之前，公司已用自筹资金投入募集资金投资项目 47,251.57 万元，募集资金到位后，公司以等额募集资金置换了该自筹资金。 2、本次非公开发行股票募集资金，在募集资金实际到位之前，公司已用自筹资金投入募集资金投资项目 88,275.16 万元，募集资金到位后，公司以等额募集资金置换了该自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用
	1、2013 年 3 月非公开发行股票募集资金因部分募投项目尚未完工与结算，募集资金专用账户尚余 2,181.67 万元； 2、2016 年 11 月非公开发行股票募集资金因部分募投项目尚未完工与结算，募集资金专用账户尚余 9,542.31 万元。
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金实行专户管理，用于正在实施中的募集资金项目。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

（3）募集资金变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
连锁超市发展项目（2013 年增发）	连锁超市发展项目（2013 年增发）	84,782.47	4,752.44	79,405.93	93.66%	2019 年 12 月 31 日	-1,273.03	否	否
连锁超市发展项目（2016 年增发）	连锁超市发展项目（2016 年增发）	34,571.48	10,984.59	34,447.38	99.64%	2019 年 12 月 31 日	-3,859.86	否	否
合计	--	119,353.95	15,737.03	113,853.31	--	--	-5,132.89	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)		2013 年增发募集资金实际投资项目的变更已经公司第三届董事会第二十二次会议、第二十八次会议、第四届董事会第十次会议、第二十一次会议、第三十次会议、第五届董事会第三次会议、第五次会议、第九次会议通过，独立董事、监事会和保荐机构均出具了同意意见，相关信息已在《证券时报》《中国证券报》和巨潮资讯网披露。 2016 年增发募集资金实际投资项目的变更已经公司第四届董事会第三十次会议、第五届董事会第三次会议、第五次会议、第九次会议、第十二次会议通过，独立董事、监事会和保荐机构均出具了同意意见，相关信息已在《证券时报》《中国证券报》和巨潮资讯网披露。							
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)		详见募集资金承诺项目情况							
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明		未发生重大变化							

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广西南城百货有限责任公司	子公司	零售	123,000,000.00	1,807,859,886.17	665,638,287.32	2,541,832,907.31	103,994,515.59	91,075,987.75
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司	子公司	金融	300,000,000.00	466,023,334.74	392,243,023.57	57,823,350.25	49,091,344.13	36,920,692.80
云通物流服务有限公司	子公司	运输	50,000,000.00	122,559,040.88	67,138,580.36	260,544,090.77	23,004,485.44	19,844,155.56
湖南步步高翔龙软件有限公司	子公司	软件	35,000,000.00	127,862,993.74	117,346,951.02	37,807,784.64	17,795,178.98	17,257,468.34
广西步步高商业连锁有限责任公司	子公司	零售	122,400,000.00	959,323,395.12	75,738,954.57	360,428,835.05	-23,561,663.04	-17,148,954.12
重庆合川步步高商业有限责任公司	子公司	零售	20,000,000.00	97,220,953.40	-156,566,761.88	24,818,171.48	-35,050,560.87	-32,714,845.48
重庆步步高商业有限责任公司	子公司	零售	22,350,000.00	16,859,310.28	-184,935,771.92	106,907,884.87	-33,631,604.38	-71,931,754.46
四川步步高商业有限责任公司	子公司	零售	57,130,000.00	289,669,302.35	-125,935,518.60	697,952,580.83	-88,552,380.82	-68,042,400.61
江西步步高商业连锁有限责任公司	子公司	零售	265,230,000.00	956,232,065.99	647,631,080.13	972,278,726.60	-7,051,215.55	-5,357,006.81

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
南宁市将相和商贸有限公司	非同一控制下企业合并	购买日至期末被购买方的收入为 7,397,620.39 元，净利润为 1,097,440.87 元
步步高西南商业管理有限公司	同一控制下企业合并	合并当期期初至合并日被合并方的收入为 226,704,023.27 元，净利润为 12,680,111.14 元
湖南汇米巴商业管理有限公司	股权转让	无重大影响
高申投资有限公司	新设子公司	无重大影响
湖南大禾印象餐饮管理有限公司	新设子公司	无重大影响
步步高职业培训学校	新设子公司	无重大影响
湖南步步高商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙金星物业管理有限责任公司	新设子公司	无重大影响
泸州步步高商业有限公司	新设子公司	无重大影响
南县步步高商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
成都陆好先生商贸有限公司	新设子公司	无重大影响
南宁市科园南城百货有限公司	新设子公司	无重大影响
广西海亦龙供应链管理有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙步步高智慧商业有限责任公司	新设子公司	无重大影响
韶山韶丰生态农业科技有限公司	吸收合并	无重大影响
湘潭海龙物流分销有限公司	吸收合并	无重大影响
湖南云猴数据科技有限公司	吸收合并	无重大影响
吉安步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
邵阳步步高商业连锁超市有限责任公司	吸收合并	无重大影响
湖南郴州步步高连锁超市有限责任公司	吸收合并	无重大影响
宜春步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
新余步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
宁乡步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
吉首步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
张家界步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
步步高商业连锁萍乡有限责任公司	吸收合并	无重大影响
步步高电子商务有限责任公司	吸收合并	无重大影响
怀化步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
衡阳步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
永州步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

常德步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
湘潭步步高连锁超市有限责任公司	吸收合并	无重大影响
株洲东都步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	无重大影响
湘潭美采平价咨询管理有限公司	吸收合并	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

广西南城百货有限责任公司为合并报表数据，因报告期新开多家门店，新店处于市场培育期；前几年员工工资未调整报告期为员工涨薪，进行ERP系统全面切换、同时门店改造与供应链切换进行商品洗货，导致报告期利润较上年同期下降。

报告期云通物流服务有限公司因2018年新投运了江西冷链仓以及四川低温仓，同时加大了带板运输及标准件推进力度，导致利润较上年增加。

报告期重庆步步高商业有限责任公司因战略调整产生闭店支出导致亏损较上年增加。

报告期四川步步高商业有限责任公司由于新开门店筹办期开办费直接计入当期损益且处于市场培育期，亏损较上年同期增加。

报告期广西步步高商业连锁有限责任公司、江西步步高商业连锁有限责任公司因市场占有率提高和加强费用管控，亏损较上年同期减少。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业发展状况

2018年，全年社会消费品零售总额380,987亿元，同比增长9.0%，商品零售额338,271亿元，增长8.9%，增速进一步放缓。由于互联网的不断发展和线上巨头的崛起，经过多年的更新迭代，公司所处的零售行业发生了翻天覆地的变化，通过不断的创新，为顾客提供快捷、便利、舒适以及更具品质的商品服务，满足消费者的消费需求，刺激消费者的消费潜力，同时，零售行业也面临经济环境导致的消费复苏缓慢、市场充分竞争导致的渠道竞争激烈、经营成本上涨导致的刚性费用上升等困难。

2、公司发展战略

公司的发展战略为多业态区域领先，以多业态、跨区域、密集式开店并结合数字化智慧零售实现线上线下的全覆盖。公司愿景是致力于成长为顾客信赖、员工喜欢，中西部领先的全渠道零售商！

3、公司可能面临的挑战

（1）消费需求波动的风险

公司收入和利润的主要来源是商品零售业务，而日用及百货零售业的市场需求受消费者实际可支配收入水平、消费者收入结构、消费者信心指数、消费倾向等多种因素影响，这些因素则直接受到经济周期波动的影响。虽然近年来，我国经济发展保持了持续快速增长的态势，国内生产总值、社会消费品零售总额、城镇居民人均可支配收入等重要经济指标持续向好，但未来的经济走势依然可能受到国内外多种因素的影响而发生波动，从而可能对日用及百货零售业的消费需求带来一定的不利影响。

（2）市场竞争的风险

零售业是我国最早开放、市场化程度最高、竞争最为激烈的行业之一。伴随着国内外零售巨头、区域零售集团等积极推进网点扩张，电子商务的快速发展，使得国内零售市场的竞争日趋激烈。虽然公司在经营区域内取得了一定的市场份额、拥有了较高的品牌知名度和美誉度，但一定时期内特定商圈的市场购买能力有一定的稳定性和局限性，如果区域内竞争进一步加剧，公司的市场占有率和盈利能力存在下降的风险。

（3）跨地区经营的风险

公司的连锁经营已拓展到湖南省的14个地市和江西省、广西壮族自治区、四川省、重庆市部分城市。由于不同地区消

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

费者的消费习惯与喜好存在差异，不同地区消费者对公司品牌的认知以及公司对该地区市场情况的深入了解都需要一定的时间，导致不同商品在不同城市的销售情况也存在差异。因此，公司在新进入地区或进入较晚地区开设的门店可能出现业务发展迟缓、部分商品滞销或者部分当地热销商品无法及时充足供应等情况，导致门店实现盈利所需时间与成熟区域门店相比较长，从而可能对公司的经营发展带来一定的不利影响。

4、**2019**年的展望和经营计划

2019年继续以公司发展战略为基本点：加快开店步伐，获取市场份额并提高品牌认知度；升级原有业态门店，布局新业态，为消费者营造更丰富的消费场景和更舒适的消费体验；加快跨区域发展步伐，提高竞争力；赋能实体零售，不断推进线上与线下的融合，与腾讯、京东展开更深更广层次的合作，持续围绕“存量里做增量”、供应链整合、流量变现三方面进行创新经营，充分释放公司发展动能；结合腾讯的大数据获取和分析能力，进行会员数字化、商品数字化、场景数字化等，联合多方打造生态闭环；发挥京东完善的供应链系统优势，优化采购和仓配，并利用其线上平台，进一步拓宽线上业务。2019年，“减税降费”政策即将落实，减轻企业负担，金融政策逐渐放宽，拓宽企业融资渠道和降低企业融资成本，等。一系列的稳经济政策的落地，或将迎来企业长足发展的机遇。

2019年的经营计划为：主营业务收入保持平稳增长态势，净利润变化幅度为0%至30%。（上述经营目标并不代表公司对2019年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。）

5、发展规划资金来源及使用计划

根据公司2019年的经营计划，公司将合理的使用募集资金和自有资金。同时，结合公司的发展战略目标，公司将制定切实可行的发展项目规划、融资规划和实施计划。且公司信誉良好，公司有条件使用多种渠道筹集资金，足以保证公司发展的资金需求。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 03 月 20 日	实地调研	机构	http://rs.p5w.net/c/002251.shtml
2018 年 06 月 28 日	实地调研	机构	http://rs.p5w.net/c/002251.shtml

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2017年度分配方案： 经第五届董事会第九次会议审议，2017年年度股东大会批准，以863,903,951 股为基数，向全体股东以每10股派发现金红利1元(含税)，共计分配现金红利86,390,395.10元，报告期内已实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2016年度分配方案：

经第四届董事会第三十次会议审议，2016年年度股东大会批准，以863,903,951股为基数，向全体股东以每10股派发现金红利1元(含税)，共计分配现金红利86,390,395.10元。

2、2017年度分配方案：

经第五届董事会第九次会议审议，2017年年度股东大会批准，以863,903,951 股为基数，向全体股东以每10股派发现金红利1元(含税)，共计分配现金红利86,390,395.10元，报告期内已实施完毕。

3、2018年度分配预案：

经第五届董事会第二十一次会议审议，公司拟以863,903,951 股为基数，向全体股东以每10股派发现金红利1元(含税)，共计分配现金红利86,390,395.10元，该项议案需提交股东大会审议。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

							的比率
2018 年	86,390,395.10	155,559,802.34	55.54%	0.00	0.00%	86,390,395.10	55.54%
2017 年	86,390,395.10	150,374,573.86	57.45%	0.00	0.00%	86,390,395.10	57.45%
2016 年	86,390,395.10	130,821,196.72	66.04%	0.00	0.00%	86,390,395.10	66.04%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案情况

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	863,903,951
现金分红金额（元）（含税）	86,390,395.10
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	86,390,395.10
可分配利润（元）	965,557,696.30
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据《中华人民共和国公司法》和《深圳证券交易所股票上市规则》相关法律法规及《公司章程》的规定，经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018 年度公司（指母公司报表）净利润为 482,234,744.19 元，提取 10%的法定盈余公积金 48,223,474.42 元，加上年初未分配利润 617,936,821.63 元，减去 2018 年因实施 2017 年度利润分配方案派发的现金股利 86,390,395.10 元后,2018 年年末可供股东分配的利润为 965,557,696.30 元。根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的规定和公司制定的利润分配现金分红政策，结合公司经营发展阶段需要和年度计划重大资金支出安排的实际情况，为维护股东权益，促进公司长期发展，公司 2018 年度利润分配及资本公积金转增股本预案如下：公司拟以公司 2018 年 12 月 31 日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股本 863,903,951 股为基数，向全体股东以每 10 股派发现金红利 1 元(含税)，共计分配现金红利 86,390,395.10 元，剩余未分配利润结转以后年度分配。	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用	不适用	不适用		不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用		不适用	不适用
资产重组时所作承诺	钟永利		1、交易对方钟永利就避免同业竞争作出如下承诺：	2015 年 02 月 05 日		报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。
	钟永利		"（1）目前，除南城百货、深圳市信南实业发展有限公司、广西广乐投资有限公司、深圳市永华创投资有限公司、深圳市信能环保科技有限公司、广西贵港市龙辉置业投资有限公司以外，钟永利未在其他任何公司任职或拥有权益，亦未从事其他任何与南城百货相竞争的业务；	2015 年 02 月 05 日		报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。
	钟永利		（2）作为步步高股东期间，钟永利承诺不从事或投资，亦不谋	2015 年 02 月 05 日		报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			求通过与任何第三人合资、合作、联营或采取租赁经营、承包经营、委托管理等方式直接或间接从事与步步高构成同业竞争的业务；			
	钟永利		（3）作为步步高股东期间，若违反上述承诺的，钟永利将立即停止与步步高构成同业竞争之业务，并采取必要措施予以纠正补救；同时对因未履行本承诺函所作承诺而给步步高造成的一切损失和后果承担赔偿责任。"	2015 年 02 月 05 日		报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。
	钟永利		2、交易对方钟永利就规范和减少关联交易作出如下承诺：	2015 年 02 月 05 日		报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。
	钟永利		"（1）本人将按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及步步高公司章程的有关规定行使股东权利；在股东	2015 年 02 月 05 日		报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			大会对涉及本人的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；			
	钟永利		（2）本人及本人的关联方将尽可能地避免和减少与步步高的关联交易；对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照步步高公司章程、有关法律法规和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害步步高及其他股东的合法权益。	2015 年 02 月 05 日		报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。
	钟永利		（3）本人及本人的关联方对因未履行本承诺函所作的承诺而给步步高造成的一切	2015 年 02 月 05 日		报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			损失和后果承担赔偿责任。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	步步高投资集团股份有限公司、王填、张海霞		步步高投资集团股份有限公司、王填、张海霞 1、为避免同业竞争损害本公司及其他股东的利益，公司控股股东步步高投资集团股份有限公司以及实际控制人王填先生已分别出具了《避免同业竞争的承诺函》。2、股票发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定的承诺（1）本公司控股股东步步高投资集团承诺：自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司回购其持有的股份。（2）本公司的股东张海霞及实际控制人王填承诺：（1）自公司股票	2007 年 10 月 28 日		报告期内，公司承诺股东均遵守了所作的承诺。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购其直接或间接持有的股份。（2）在遵守第（1）项下的承诺前提下，本人在担任公司董事的任职期间，每年转让的股份不得超过所持有公司股份总数的 25%，并在离职后 6 个月内不转让所持有的公司股份。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	公司		《未来三年（2018 年-2020 年）的具体股东回报规划》：1、采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。2、在满足《公司章程》规定的现金分红条件的情况下，公司原则上每年以现金方式分配的利润应不低	2018 年 04 月 19 日	2018 年-2020 年	报告期内，公司遵守了所作的承诺。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			于当年实现的可供分配利润的 20%。3、在满足《公司章程》规定的现金分红条件的情况下，未来三年公司每年度进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。4、未来三年公司将根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证最低现金分红比例和公司股本规模合理的前提下，择机实施股票股利分配。			
	张海霞	增持股份承诺	增持公司股份 1%-5%	2018 年 10 月 12 日	2018 年 10 月 12 日-2019 年 4 月 12 日	报告期内，公司承诺股东遵守了所作的承诺。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

六、与上年度财务报告相比，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

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	300,000.00	应收票据及应收账款	83,250,517.95
应收账款	82,950,517.95		
应收利息	7,449,922.03	其他应收款	557,206,074.11
应收股利			
其他应收款	549,756,152.08		
固定资产	5,466,413,450.97	固定资产	5,466,413,450.97
固定资产清理			
在建工程	290,595,135.44	在建工程	290,595,135.44
工程物资			
应付票据	329,576,540.00	应付票据及应付账款	3,199,591,270.84
应付账款	2,870,014,730.84		
应付利息	7,893,752.71	其他应付款	2,206,517,961.59
应付股利			
其他应付款	2,198,624,208.88		
长期应付款	50,094,326.25	长期应付款	50,094,326.25
专项应付款			
管理费用	299,885,918.97	管理费用	295,660,481.25
		研发费用	4,225,437.72
收到其他与经营活动有关的现金[注]	153,538,735.56	收到其他与经营活动有关的现金	155,281,435.56
收到其他与投资活动有关的现金[注]	2,781,403,299.34	收到其他与投资活动有关的现金	2,779,660,599.34

[注]：将实际收到的与资产相关的政府补助1,742,700.00元在现金流量表中的列报由“收到其他与投资活动有关的现金”调整为“收到其他与经营活动有关的现金”。

2) 财政部于2017年度颁布了《企业会计准则解释第9号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第10号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第11号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自2018年1月1日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

(2) 其他会计政策变更

1) 会计政策变更的内容和原因

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备　注
本公司原对投资性房地产后续计量采用成本法核算，为更加客观地反映投资性房地产的真实价值，自2018年8月25日起，改按公允价值模式计量。此项会计政策变更采用追溯调整法。	本次变更经公司第五届十四次董事会以及2018年第四次临时股东大会审议通过。	

2) 受重要影响的报表项目和金额

单位：元

受重要影响的报表项目	影响金额	备　注
2017年12月31日资产负债表项目		
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	8,553,967.70	
2017年度利润表项目		
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	452,523.07	

七、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。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
南宁市将相和商贸有限公司	2018年7月6日	37,560,000.00	100.00	非同一控制下合并

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南宁市将相和商贸有限公司	2018年7月6日	取得控制权	7,397,620.39	1,097,440.87

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 合并成本及商誉

单位：元

项 目	南宁市将相和商贸有限公司
合并成本	
现金	37,560,000.00
合并成本合计	37,560,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	37,560,000.00
商誉	

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项 目	南宁市将相和商贸有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产		
货币资金	307,918.40	307,918.40
预付款项	2,403,528.77	2,403,528.77
其他应收款	41,877,427.27	41,877,427.27
固定资产	445,909.14	445,909.14
长期待摊费用	125,641,946.78	125,641,946.78
负债		
借款	610,000.00	610,000.00
预收款项	36,223,600.00	36,223,600.00
应付职工薪酬	67,544.66	67,544.66
应交税费	145,084.50	145,084.50
其他应付款	96,070,501.20	96,070,501.20
净资产	37,560,000.00	37,560,000.00
取得的净资产	37,560,000.00	37,560,000.00

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
步步高西南商业管理有限公司	100.00%	同一母公司控制	2018年10月12日	取得控制权

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
步步高西南商业管理有限公司	226,704,023.27	12,680,111.14	8,977,958.87	1,356,993.57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 合并成本

单位：元

项　目	步步高西南商业管理有限公司
合并成本	1,136,000,000.00
现金	1,136,000,000.00

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

项　目	步步高西南商业管理有限公司	
	合并日	上期期末
资产		
货币资金	1,213,845.29	1,738,271.99
预付款项	14,132.72	7,340.60
其他应收款	223,601,858.56	18,133,483.01
存货		204,322,016.24
其他流动资产	5,745,512.62	22,333,401.11
投资性房地产	961,411,904.76	
固定资产	105,403,402.59	487,565,404.35
无形资产	69,042,047.10	189,133,462.67
负债		
预收款项		232,296,311.00
应付票据及应付账款	2,587,351.50	
应付职工薪酬	121,863.61	1,051,320.47
应交税费	150,175.30	1,114,449.07
其他应付款	186,948,313.79	682,917,894.18
递延所得税负债	77,022,870.76	
净资产	1,099,602,128.68	5,853,405.25
取得的净资产	1,099,602,128.68	5,853,405.25

(三) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
湖南汇米巴商业管理有限公司	3,017,000.00	100.00	股权转让	2018年10月10日	丧失控制权	352,617.26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
湖南汇米巴商业管理有限公司						

(四) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

单位：万元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴注册资本	实缴注册资本	出资比例
高申投资有限公司	新设子公司	2018.10	5,000.00	1,500.00	100%
湖南大禾印象餐饮管理有限公司	新设子公司	2018.1	600.00	600.00	75%
湘潭市步步高职业技能培训学校	新设子公司	2018.5[注]	100.00	100.00	100%
湖南步步高商业管理有限公司	新设子公司	2018.2	700.00		70%
长沙金星物业管理有限责任公司	新设子公司	2018.6	10.00		100%
泸州步步高商业有限公司	新设子公司	2018.9	100.00		100%
南县步步高商业管理有限公司	新设子公司	2018.10	100.00		100%
成都陆好先生商贸有限公司	新设子公司	2018.12	300.00		60%
南宁市科园南城百货有限公司	新设子公司	2018.1	500.00		100%
广西海亦龙供应链管理有限公司	新设子公司	2018.11	500.00		100%
长沙步步高智慧商业有限责任公司	新设子公司	2018.12	1,000.00		100%

注:于2019年3月取得民办学校办学许可证。

2. 合并范围减少

单位：元

公司名称	股权处置方式	处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
韶山韶丰生态农业科技有限公司	吸收合并	2018.1	1,977,104.73	412,784.88
湘潭海龙物流分销有限公司	吸收合并	2018.7	-13,372,735.23	-6,260,352.69
湖南云猴数据科技有限公司	吸收合并	2018.8	-2,708,390.66	-1,812,488.46
吉安步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.9	-1,949,929.35	-93,615.06
邵阳步步高商业连锁超市有限责任公司	吸收合并	2018.10	146,945,440.15	15,099,959.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖南郴州步步高连锁超市有限责任公司	吸收合并	2018.10	7,167,137.30	-11,907,447.68
宜春步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.10	497,565.62	3,742,109.40
新余步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.7	-9,877,626.08	-120,315.20
宁乡步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.10	12,460,463.81	-1,041,048.91
吉首步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.11	-6,769,201.55	-7,437,139.49
张家界步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.11	23,629,247.16	-39,025.22
步步高商业连锁萍乡有限责任公司	吸收合并	2018.11	-15,446,289.22	-3,586,910.53
步步高电子商务有限责任公司	吸收合并	2018.11	-12,294,486.46	-14,850,172.04
怀化步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	91,122,450.19	106,474.47
衡阳步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	93,418,806.61	1,476,813.99
永州步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	150,864,979.12	18,732,642.65
常德步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	72,805,942.06	1,353,528.23
湘潭步步高连锁超市有限责任公司	吸收合并	2018.12	78,852,943.04	-2,705,608.72
株洲东都步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	89,992,094.50	9,558,894.65
湘潭美采平价咨询管理有限公司	吸收合并	2018.12	9,876,697.58	-125,805.95

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	14 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	魏五军、赵娇
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1 年、5 年

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

□ 适用 √ 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2011 年 7 月 19 日，公司与新化县禹鑫经贸发展有限公司(以下简称新化禹鑫公司)签订了租字(2011)第 005 号物业租赁合同，承租其位于新化县天华南路负一层至四层共计套内建筑面积约为 31,080 平方米的房产及配套设施用于开设福鑫步步高商业广场店，租赁期限从 2013 年 9 月 1 日至 2033 年 8 月 31 日止，共计 20 年。2014 年 6 月 30 日，公司和新化禹鑫公司签订了《福鑫步步高商业广场商业买卖合同》。该合同约定新化禹鑫公司将其开发的福鑫步步高商业广场负一层至四层共 30,438.72 平方米的物业及地下停车场出售给公司，购房总价款合计 140,886,496 元。同日，双方签订房屋买卖补充协议，双方约定在签订买卖合同五日内到	14,088.65	否	有关本案原告起诉本公司与禹鑫公司签订的《福鑫步步高商业广场商业买卖合同》暨房屋所有权有效性的纠纷案，娄底中院判决如下：1、驳回原告李小玲、曾建煌、唐世民、胡秀苹、刘永青的诉讼请求。2、案件受理费 80 元，由原告李小玲、曾建煌、唐世民、胡秀苹、刘永青负担。3、如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向娄底中院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于湖南省高级人民法院。注：在上诉期内，原告方已上诉至湖南省高级人民法院，2019 年 2 月，湖南省高级人民法院终审判	对公司经营不构成重大影响	不适用	2019 年 03 月 26 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于重大诉讼事项进展情况的公告》（公告编号：2019-019）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

当地房产登记部门办理好房产过户登记手续。上述房屋买卖合同及其补充协议签订后，公司依法履行了付款义务，禹鑫公司也已交付全部出售物业。双方依法办理了房产所有权转移登记手续，公司依法取得了上述物业的房产所有权。现新化禹鑫公司债权人李小玲、曾建煌、唐世民、胡秀苹、刘永清请求确认公司与禹鑫公司签订的《福鑫步步高商业广场商业买卖合同》无效。目前该案已经终审判决。			决本公司胜诉，判决如下：1、驳回上诉，维持原判。2、二审案件受理费 80 元，由胡秀苹负担。				
其他未结诉讼案件：物业租赁合同纠纷、货款纠纷、劳动争议纠纷、人身损害纠纷、其它纠纷等	3,262.24	否	不适用	对公司经营不构成重大影响	不适用	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2018 年年度报告》。

十三、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
步步高投资集团	控股股东	租赁	金海大厦（包括负一楼、地面3－6层）	参照市场定价	233.28	233.28	0.26%	233.28	否	银行转账	233.28	2019 年 04 月 19 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》。
步步高投资集团	控股股东	租赁	金海大厦地面1－2层	参照市场定价	233.28	233.28	0.26%	233.28	否	银行转账	233.28	2019 年 04 月 19 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
步步高投资集团	控股股东	租赁	康星大厦(建设北路 2 号一、二层)	参照市场定价	269.68	269.68	0.30%	263.55	否	银行转账	269.68	2019 年 04 月 19 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
吉首市新天地房地产开发有限公司	控股股东的子公司	租赁	步步高置业新天地（吉首）项目附一至六夹层	参照市场定价	2,925.03	2,925.03	3.27%	2,925.03	否	银行转账	2,925.03	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司	控股股东的子公司	租赁	重庆市合川区合阳办合阳大道 2 号负	参照市场定价	3,216.41	3,216.41	3.60%	3,216.41	否	银行转账	3,216.41	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			一层至六层									
步步高投资集团	控股股东	租赁	湘潭市建设南路一至八层	参照市场定价	3,441.14	3,441.14	3.85%	3,318.25	否	银行转账	3,441.14	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
郴州步步高投资有限责任公司	控股股东的子公司	租赁	郴州市国庆北路与北湖路之间负一层及地面一至八层	参照市场定价	3,478.30	3,478.3	3.89%	3,478.3	否	银行转账	3,478.30	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	租赁	湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街迷你秀场物业	参照市场定价	228.38	228.38	0.26%	242.54	否	银行转账	228.38	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	租赁	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的部分物	参照市场定价	615.67	615.67	0.69%	615.67	否	银行转账	615.67	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			业										
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	租赁	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼	参照市场定价	871.39	871.39	0.97%	871.39	否	银行转账	871.39	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	租赁	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业	参照市场定价	868.53	868.53	0.97%	868.53	否	银行转账	868.53	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
湖南步步高中煌商业管理有限公司	控股股东的子公司	租赁	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业	参照市场定价	159.18	159.18	0.18%	159.18	否	银行转账	159.18	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
广西禾	股东	出租	门店	参照	289.376513	289.38	0.15%	350	是	银行	289.376513	2019	刊登于巨潮资讯网

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

唛餐饮有限公司	钟永利控股	场地	场地	市场定价						转账		年 04 月 20 日	(www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2018 年年度报告》
湖南汇米巴商业管理有限公司	本公司的原子公司	出租场地	场地租赁	参照市场定价	12	12	0.00%	12	否	银行转账	12	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2018 年年度报告》
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	控股股东的子公司	接受劳务	住宿、餐饮、会务	参照市场定价	106	106	2.02%	500	否	银行转账	106	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2018 年年度报告》
湖南步步高物业管理有限公司	控股股东的子公司	接受劳务	物业管理服务	参照市场定价	508.85	508.85	0.57%	508.85	否	银行转账	508.85	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2018 年年度报告》
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	采购商品	出售商业预付卡	参照市场定价	39.28	39.28	0.00%	200	否	银行转账	39.28	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2018 年年度报告》
上海京东到家元信信息技术有限公司	对本公司持有 5.00%股权的股东江苏京东邦能投资管理有限公司的最终控制方控制的	接受劳务	接受京东到家服务	参照市场定价	79.7	79.7	0.20%	79.7	否	银行转账	79.7	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2018 年年度报告》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	企业												
湖南汇米巴商业管理有限公司	本公司的原子公司	提供劳务	信息系统服务费	参照市场定价	2.5	2.5	0.00%		否	银行转账	2.5	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
湖南汇米巴商业管理有限公司	本公司的原子公司	销售商品提供劳务	销售商品及物流服务费	参照市场定价	497.84	497.84	0.03%		否	银行转账	497.84	2019 年 04 月 20 日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司 2018 年年度报告》
合计				--	--	18,075.82	--	18,075.96	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	不适用												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	不适用												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

2017 年 12 月，公司与赣州丰达置业有限公司（以下简称丰达置业）签订《资产购买协议》，购买其所有的位于赣州市商业中心南门口红旗大道南侧的赣州步步高新天地项目部分物业（商业裙楼负一层至负四层以及地上一至九层），共计建筑面积约 102,750.51 ㎡（具体面积以实际测量面积为准），用于开设步步高赣州购物中心项目。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的赣州丰达置业有限公司部分资产价值资产评估报告》（开元评估字〔2017〕1-134 号），截至 2017 年 10 月 31 日，丰达置业持有的拟出售资产的账面净值为 67,019.22 万元，市场价值评估值为 74,877.58 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 7.35 亿元。《资产购买协议》约定，合同签订后五日内支付 2 亿、项目裙楼部分施工完工及项目预售证办理完毕后七日内支付 2 亿元、在项目裙楼部分及地下停车场交付给受让方使用和管理之日起 30 日内支付 2 亿元、产权变更后支付尾款 1.35 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已累计支付该项资产购买款 6 亿元。

2018 年 6 月，公司与步步高置业签订《商品房买卖合同》，购买其所有的位于郴州市国庆北路步步高置业新天地项目待售商铺 97 套（负一层至四层），共计建筑面积约 11,811.12 ㎡（具体面积以实际测量面积为准）。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的步步高置业有限责任公司部分资产市场价值资产评估报告》开元评估字〔2018〕333 号评估报告，截至 2018 年 5 月 31 日，步步高置业持有的拟出售资产的账面净值为 23,342.32 万元，市场价值评估值为 24,723.51 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 2.45 亿元。根据合同条款约定，房屋所有权转移后支付全部价款。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已支付该项资产购买的全部款项。

2018 年 7 月，公司与步步高投资集团签订《股权转让协议》，购买其全资子公司郴州步步高投资有限责任公司全部股权权益。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的郴州步步高投资有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》（开元评估字〔2018〕334 号），截至 2018 年 5 月 31 日，郴州步步高投资的账面资产总额为 41,380.17 万元，所有者权益账面价值为 39,031.12 万元，全部股权市场价值评估值为 69,680.82 万元。经双方协商

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一致，交易价格确定为 6.90 亿元。《股权转让协议》约定，协议签订之日起 3 日内，支付第一笔转让款 2.07 亿；受让方股东大会召开后 3 日内支付第二笔转让款 1.38 亿；转让方完成解压后 3 日内支付第三笔转让款 2.07 亿元；转让方完成工商变更后 3 日支付剩余 1.38 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已根据合同约定累计支付股权转让款项 3.45 亿元，因尚未办妥交割手续，因此未将郴州步步高投资有限责任公司纳入合并范围。

2018 年 10 月，公司与步步高置业签订《股权转让协议》，购买其全资子公司步步高西南置业有限公司全部股东权益。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的步步高西南置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(开元评估字〔2018〕545 号)，截至 2018 年 8 月 31 日，步步高西南置业的账面资产总额为 107,570.48 万元，所有者权益账面价值为 90,332.65 万元，全部股权市场价值评估值为 115,523.97 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 11.36 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已支付该项股权购买的全部价款并完成股权交割。

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
广西禾唛餐饮有限公司	股东钟永利控股	应收场地租金	否	12.85	289.38	275.89			26.33
吉首市新天地房地产开发有限公司	原控股公司的子公司	预付门店租金	否	969.8	1,955.23	2,925.03			0
重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司	原控股公司的子公司	预付门店租金	否	689.43	2,526.98	3,216.41			0
步步高投资集团股份有限公司	控股公司的子公司	预付门店租金	否	2,765.21	675.93	3,441.14			0
郴州步步高投资有	控股公司的子公司	预付门店租金	否	3,768.16		3,478.3			289.86

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

限责任公司									
步步高置业有限公司	控股公司的子公司	预付门店租金	否	1,128.68	1,544.98	2,583.97			89.69
赣州丰达置业有限公司	控股公司的子公司	支付购买资产诚意金	否	20,000	40,000				60,000
步步高投资集团股份有限公司	控股公司	郴州股权款	否	0	34,500				34,500
湖南汇米巴商业管理有限公司	原子公司	商品货款	否	0	512.34				1,374.57
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	公司与关联方的租赁及购销业务是出于生产经营的实际需要；相关交易的定价是在遵循公平、公正原则基础上，参照同一地区类似物业或商品的市场价格，经交易双方协商确定。								

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
步步高置业有限责任公司	控股公司的子公司	预收商品货款	94.48		94.48			0
重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司	控股公司的原子公司	其他应付款		88.52				88.52
步步高置业有限责任公司	控股公司的子公司	其他应付款	8,166.22		8,166.22			0
步步高投资集团股份有限公司	控股股东	向关联方借款	47,449.13	123,116.67	151,460.44		536.67	19,105.36
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	借款利率以同期银行贷款利率为准,如遇中国人民银行基准贷款利率调整，从第二日起按中国人民银行调整后的利率执行。如公司提前还款，将按实际用款天数计算利息，本期列支资金占用费合计 536.67 元。							

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

2018年8月，经公第五届董事会十三次会议、2018年第三次临时股东大会审议通过，公司拟使用自有资金约15亿元与步

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

步高投资集团在长沙市雨花区红星商圈合作投资、开发、建设和运营“步步高长沙红星项目”（暂定名称），其中公司负责开发和运营该项目项目商业部分，步步高投资集团开发和运营该项目住宅部分。2018年8月，公司、步步高投资集团与长沙市国土资源局签订合同编号为201800051号的《国有建设用地使用权出让合同》，宗地总面积为141,753.13平方米，其中出让宗地面积为67,516.73平方米，划拨地面积为12,745.92平方米（中小学用地），土地总价款19.58亿元。按照容积率计算公司应支付的土地出让金为833,716,400.00元，截至2018年12月31日，公司已累计支付土地出让金和相关税费417,596,026.24元。

关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方。

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经履行完毕
步步高投资集团	人民币15,000万元	2018年6月6日	2019年10月18日	否
步步高投资集团	人民币3,000万元	2018年7月26日	2019年7月25日	否
步步高投资集团	人民币25,000万元	2018年9月12日	2019年9月16日	否
步步高投资集团	人民币3,000万元	2018年9月30日	2019年9月27日	否
步步高投资集团	人民币10,000万元	2018年10月25日	2019年10月12日	否
步步高投资集团	人民币37,400万元	2017年8月24日	2020年3月28日	否
步步高投资集团	人民币50,000万元	2018年11月15日	2023年11月7日	否
合计	人民币143,400万元			

关键管理人员报酬

项　目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	413.35万元	432.04万元

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于公司 2017 年度关联交易及预计 2018 年度关联交易的公告	2018 年 04 月 23 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn)
关联交易的公告	2018 年 06 月 23 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn)
关联交易的公告	2018 年 09 月 22 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn)
关联交易的公告	2019 年 02 月 26 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn)

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

√ 适用 □ 不适用

租赁情况说明

已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

租金支付期	最低租赁付款额(万元)
1年以内	88,865.74
1-2年	90,558.75
2-3年	91,565.00
3年以上	737,980.35
小　计	1,008,969.84

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无								
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
广西南城百货有限责任公司	2016 年 01 月 19 日	50,000	2016 年 03 月 18 日	30,000	连带责任保证	2 年	是	否
广西南城百货有限责任公司	2018 年 04 月 28 日	8,000		0				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广西南城百货有限责任公司	2018 年 04 月 28 日	50,000		0				
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		58,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		108,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		0		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无								
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		58,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		108,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				0.00%				
其中：								
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	闲置自有资金	21,800	50	0
银行理财产品	闲置募集资金	10,580	1,580	0
合计		32,380	1,630	0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

□ 适用 √ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

（2）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

报告期内，公司积极履行企业社会责任，对内、对外的社会责任公信力不断提升。

（一）股东和投资者权益保护

公司坚持公平对待所有股东，切实保障股东特别是中小股东的合法利益。公司严格按照有关法律、法规、《公司章程》和相关制度的要求，及时、真实、准确、完整地进行信息披露，确保公司所有股东能够以平等的机会获得公司信息，保障全体股东的合法权益。同时，公司通过网上业绩说明会、投资者电话、传真、电子邮箱和建投资者关系互动平台等多种方式与投资者进行沟通交流，建立了良好的互动关系，提高了公司的透明度和诚信度。公司积极实施现金分红政策，回报广大股东和投资者。

（二）关怀员工，重视员工权益

公司坚持以人为本，把员工视为企业生存和发展的宝贵资源，将人才战略作为企业发展的重点，严格遵守相关法律法规，尊重和维护员工的个人权益，切实关注员工健康、安全和满意度。公司重视人才培养，通过加强内部职业素质提升培训等员工发展与深造计划，提升员工素质，实现员工与企业的共同成长，构建和谐稳定的劳资关系。

（三）供应商、客户和消费者权益保护

公司积极构建和发展与供应商、客户的战略合作伙伴关系，注重与各相关方的沟通与协调，共同构筑信任与合作的平台，切实履行公司对供应商、对客户、对消费者的社会责任。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

公司将产业扶贫作为一项系统工程来抓，专门成立了“扶贫管理部”，配备了专职人员负责精准扶贫工作，制定了“千人计划”中高管1+1结对帮扶计划，同时制定了精准扶贫“点石计划”，进一步完善工作机制，创新精准扶贫的方式方法，积极探索产业扶贫的渠道和路径，以精准扶贫为主线，以产业扶贫措施为抓手，辅以结对帮扶，扎实推进扶贫工作，在精准扶贫方面取得了阶段性成果。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）年度精准扶贫概要

截止2018年12月底，步步高“扶贫管理部”推动点石计划共对接贫困地区近26个，包括新疆吐鲁番、花垣岩锣村、云南怒江、湘乡翻江、湘西永顺等。与永顺县政府、长沙县金井生态有机产业协会签订了框架合作协议，与吐鲁番市政府签订了“百千万亿”战略合作协议。促成了花垣岩锣村的西瓜、麻阳的猕猴桃、红薯粉等采购任务落实。

千人计划“1+1”结对帮扶共组织874名中高管前往15个贫困地区开展开心结对帮扶活动，对接帮扶家庭874户，帮扶人数1064人，助学225户，帮扶、助学总计金额123.6万元。

2018年，步步高主动对接，作为共同主办单位积极参与到湖南省农委筹办的湖南特色农产品展销对接活动。用交易平台打造扶贫优质农产品销售生态，与湖南省农委签订战略合作合同，双方合作，建立常态化的贫困地区优质农产品产销对接平台。具体做法是，由省农委组织51个贫困县的农产品资源，步步高组织长沙、湖南乃至全国的零售企业、食品企业参与到这一优质农产品采购平台上来，从而促进全省扶贫农产品的销售，促进相关产业链的发展。6月29日，第一场对接会在福朋喜来登酒店举行，79个企业与51个贫困县的农产品相关单位签订了12亿元的销售合同。在省农委的带领下，全年已经成功举办了三场类似的优质农产品产销对接活动。

在主抓产业扶贫的同时，我司以人为本，认真实施结对帮扶。在2018年集团管理层年会上，董事长王填向集团中高管发出倡议，号召全司中高管与工作所在地的贫困同胞结为对子，实施“1+1结对帮扶”千人计划，继续深耕“点石计划”，将扶贫工作引向深入。按照步步高中高管一人对接一户的思路，给予贫困家庭资金、技术、知识等多方面的帮助。

2018年1月9日，在公司管理层年会上，推出了千人计划“1+1”中高管结对帮扶计划——倡导公司近千名中高管与有一定劳动力的贫困户进行结对帮扶，明确了这个三年的工作要求，推动公司中高管真正走村入户，利用自身资源多渠道帮助贫困户就业脱贫，努力实现扶贫与扶志、扶智、扶资、扶技、扶助“五位一体”,这是公司董事长王填制定精准扶贫“点石计划”后，再次提出并实施的“1+1”千人计划，发动步步高中高管“1对1”爱心结对，给予贫困家庭资金、技术、知识等多方面的支援，帮助他们走出贫困。步步高集团中高管们积极投身这项活动当中，目前，已在湖南、江西、广西、四川、重庆、新疆等省份分批完成结对，将扶贫工作引向深入。

与此同时，我司通过就业扶贫的方式，帮助各地贫困群众实现“就业不离乡”、“增收不增负”，以当地开店招工等方式吸纳贫困地区劳动力超过10000人。

自创立步步高以来，公司控股股东步步高投资集团股份有限公司董事长张海霞女士以多种方式资助贫困学子。2005 年，她将每年陆续资助的贫困学生组合在一起，命名“鸿雁之家”。截至2018年，鸿雁之家共资助贫困学生300多名，助学金达600多万元。2018年，共有20余位品学兼优的学子通过各地市团委、希望工程的推荐，加入了“鸿雁之家”，除了湘潭周边地区外，还有来自益阳、岳阳、郴州、衡阳、娄底等湖南各地。

（3）精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

（4）后续精准扶贫计划

接下来，公司将继续以习总书记“实事求是、因地制宜、分类指导、精准扶贫”的扶贫十六字方针为指导，根据贫困村的自然资源、种植习惯、劳动力配置等实际情况出发，量身为其定制脱贫计划。

精准扶贫是一项长期的工作，步步高将不断努力，跟政府及社会各界一起，为扶贫工作摸索出一套长期有效的工作方法，打造一支“永不撤回的扶贫队”，为党中央、国务院提出的确保到2020年农村贫困人口实现脱贫，全面建成小康社会做出应有的贡献。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

不适用

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、2018年2月14日，公司股东张海霞、新沃基金管理有限公司（以下简称“新沃基金”，代表其管理的“新沃-步步高升1号资产管理计划”，证券账户名称为：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））与林芝腾讯科技有限公司（以下简称“林芝腾讯”）签署《关于步步高商业连锁股份有限公司之股份转让协议》。公司股东钟永利、步步高投资集团股份有限公司（以下简称“步步高集团”）与江苏京东邦能投资管理有限公司（以下简称“京东邦能”）签署《关于步步高商业连锁股份有限公司之股份转让协议》。本次股份转让完成后，林芝腾讯持有公司股份51,834,237股，占步步高当前总股本的6%。京东邦能持有公司股份43,195,198股，占步步高当前总股本的5%。具体内容详见刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《关于公司股东签署股份转让协议的提示性公告》（公告编号：2018-008）及相关公告。

2、公司拟以自筹资金6.90亿元向步步高投资集团股份有限公司购买其所有的郴州步步高投资有限公司全部股东权益，郴州步步高投资的主要实物资产为投资性房地产，合计面积107,422.45平方米，以购买价格6.90亿元计算，单价为6423.24元/平方米；公司拟以自筹资金2.45亿元向步步高置业有限责任公司购买其所有的位于郴州市国庆北路的“步步高置业•新天地”项目的待售商铺，共计97套，总实测面积为11,811.12平方米。具体内容详见刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《关联交易的公告》（公告编号：2018-058）。该事项已经第五届董事会第十二次会议和2018年第二次临时股东大会审议通过。

3、公司为巩固和加强公司在优势地区的竞争力，拟使用自有资金约15亿元与步步高投资集团股份有限公司（以下简称“步步高集团”）在长沙市雨花区红星商圈合作投资、开发、建设和运营“步步高长沙红星项目”（暂定名称），其中公司开发和运营项目商业部分，步步高集团开发和运营项目住宅部分。具体内容详见刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《关于对外投资的公告》（公告编号：2018-070）。该事项已经第五届董事会第十三次会议和2018年第三次临时股东大会审议通过。

4、公司决定将投资性房地产后续计量方式从成本模式转为公允价值模式，同时将部分自用房地产转为投资性房地产。具体内容详见刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于投资性房地产会计政策变更的公告》（公告编号：2018-076）和《关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》（公告编号：2018-077）。该事项已经第五届董事会第十四次会议和2018年第四次临时股东大会审议通过。

5、公司拟以自筹资金11.36亿元向步步高置业有限责任公司购买其持有的步步高西南置业有限公司全部股东权益。西南置业的主要实物资产为投资性房地产、固定资产，合计面积151,507.55平方米，以购买价格11.36亿元计算，单价为7,497.98元/平方米。具体内容详见刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)《关联交易的公告》（公告编号：2018-086）。该事项已经第五届董事会第十五次会议和2018年第五次临时股东大会审议通过。

二十、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	60,546,319	7.01%				-43,562,624	-43,562,624	16,983,695	1.97%
3、其他内资持股	60,546,319	7.01%				-43,562,624	-43,562,624	16,983,695	1.97%
其中：境内法人持股	16,983,695	1.97%						16,983,695	1.97%
境内自然人持股	43,562,624	5.04%				-43,562,624	-43,562,624	0	0.00%
二、无限售条件股份	803,357,632	92.99%				43,562,624	43,562,624	846,920,256	98.03%
1、人民币普通股	803,357,632	92.99%				43,562,624	43,562,624	846,920,256	98.03%
三、股份总数	863,903,951	100.00%						863,903,951	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股	本期增加限售股	期末限售股数	限售原因	解除限售日期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		数	数			
钟永利	43,562,624	43,562,624	0	0	高管离职股份锁定	2018 年 11 月 4 日
合计	43,562,624	43,562,624	0	0	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	33,281	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	32,088	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	-17,278,079	16,983,695	285,257,438	质押	162,983,695
钟永利	境内自然人	7.09%	61,208,129	-25,917,119	0	61,208,129		
林芝腾讯科技有限公司	境内非国有法人	6.00%	51,834,237	+51,834,237	0	51,834,237		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

张海霞	境内自然人	5.01%	43,319,231	-34,556,158	0	43,319,231		
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	+43,195,198	0	43,195,198		
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	0	33,967,391		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.13%	18,426,983	+4,448,059	0	18,426,983		
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	-17,278,079	0	16,689,312		
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	0	14,607,095		
全国社保基金四零四组合	其他	0.99%	8,589,527	+6,089,597	0	8,589,527		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
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。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
步步高投资集团股份有限公司	285,257,438	人民币普通股	285,257,438
钟永利	61,208,129	人民币普通股	61,208,129
林芝腾讯科技有限公司	51,834,237	人民币普通股	51,834,237

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

张海霞	43,319,231	人民币普通股	43,319,231
江苏京东邦能投资管理有限公司	43,195,198	人民币普通股	43,195,198
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	33,967,391	人民币普通股	33,967,391
香港中央结算有限公司	18,426,983	人民币普通股	18,426,983
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	16,689,312	人民币普通股	16,689,312
步步高商业连锁股份有限公司－第一期员工持股计划	14,607,095	人民币普通股	14,607,095
全国社保基金四零四组合	8,589,527	人民币普通股	8,589,527
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
步步高投资集团股份有限公司	张海霞	2003 年 02 月 20 日	91430300745939848T	投资商业；普通货物运输（不含危险及监控化学品）；物业管理；仓储保管；商品配送；农副

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				产品加工；政策允许经营的进出口业务（以上涉及许可经营项目的凭许可证经营）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

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。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王填	本人	中国	否
主要职业及职务	公司董事长兼总裁、步步高投资集团股份有限公司董事。第十届、第十一届、第十二届、第十三届全国人大代表、全国工商联第十二届执行委员会常委、中国光彩事业促进会副会长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	步步高商业连锁股份有限公司		

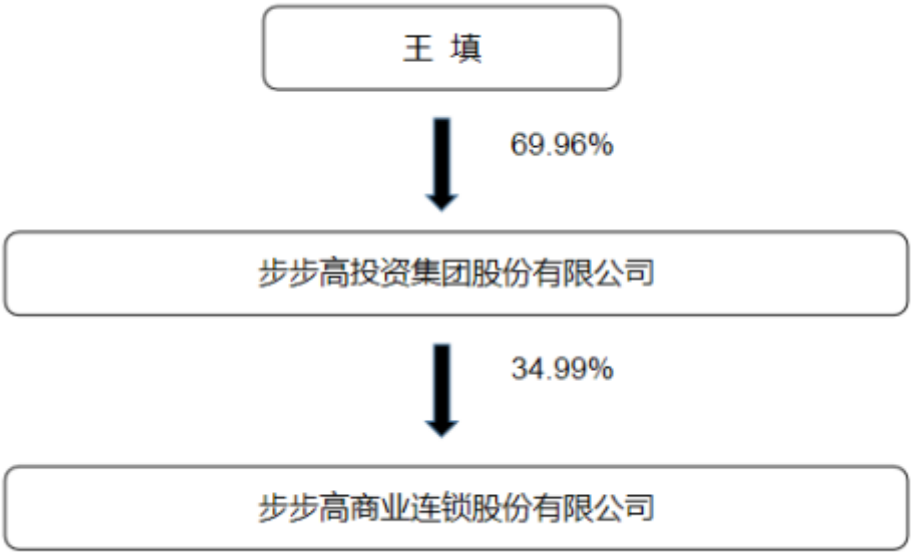
实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
王填	董事长、总裁	现任	男	51	2004 年 12 月 24 日	2020 年 05 月 04 日					
杨芳	董事	现任	女	45	2016 年 05 月 08 日	2020 年 05 月 04 日					
师茜	董事	现任	女	44	2017 年 05 月 05 日	2020 年 05 月 04 日					
郝瑞	董事	现任	男	37	2018 年 05 月 31 日	2020 年 05 月 04 日					
赵英明	董事	现任	男	47	2018 年 05 月 31 日	2020 年 05 月 04 日					
李若瑜	董事	现任	男	48	2018 年 05 月 31 日	2020 年 05 月 04 日					
周兰	独立董事	现任	女	47	2014 年 04 月 18 日	2020 年 05 月 04 日					
戴晓凤	独立董事	现任	女	59	2016 年 05 月 18 日	2020 年 05 月 04 日					
任天飞	独立董事	现任	男	69	2017 年 05 月 05 日	2020 年 05 月 04 日					
曲尉坪	监事会主席	现任	男	56	2007 年 09 月 20 日	2020 年 05 月 04 日					
聂建民	监事	现任	男	50	2004 年	2020 年					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

					12 月 24 日	05 月 04 日					
周凌	监事	现任	女	50	2014 年 04 月 18 日	2020 年 05 月 04 日					
杨芳	财务总监	现任	女	45	2009 年 04 月 23 日	2020 年 05 月 04 日					
师茜	董事会秘书	现任	女	44	2014 年 04 月 18 日	2020 年 05 月 04 日					
陈德平	内控总监	现任	男	51	2013 年 08 月 22 日	2020 年 05 月 04 日					
刘亚萍	董事	离任	女	51	2009 年 03 月 26 日	2018 年 05 月 11 日					
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘亚萍	董事	离任	2018 年 05 月 11 日	辞职
郝瑞	董事	任免	2018 年 05 月 31 日	被选举
赵英明	董事	任免	2018 年 05 月 31 日	被选举
李若瑜	董事	任免	2018 年 05 月 31 日	被选举

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（1）董事

王填　先生 汉族，1968年出生，本科学历。曾任湘潭市南北特产食品总公司业务科长，湖南步步高连锁超市有限责任公司董事长兼总经理。现任本公司董事长兼总裁、步步高投资集团股份有限公司董事。王填先生是第十届、第十一届、第十二届、第十三届全国人大代表、全国工商联第十二届执行委员会常委、中国光彩事业促进会副会长。

杨芳　女士 汉族，1974年出生，研究生学历。曾任湖南步步高连锁超市有限责任公司主管会计、副经理、经理、公司计划部部长、财务部部长、财务部高级部长。现任本公司高级副总裁、董事、财务总监。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

师茜 女士 汉族，1975年出生，本科学历。曾任湖南步步高连锁超市有限责任公司事业投资部员工、总经理办公室主管、本公司监事、董事办主任、证券事务代表。现任本公司董事、董事会秘书。

郝瑞 先生 汉 族， 1982年出生，硕士研究生学历。曾在Jefferies 投资银行从事互联网行业研究工作、Accenture从事高科技行业的战略咨询工作。现任公司董事、腾讯科技（北京）有限公司执行董事、重庆谊品弘科技有限公司、多抓鱼（北京）科技有限公司、南京颂歌网络科技有限公司董事、Cheetah Mobile Inc.（猎豹移动，NYSE: CMCM）董事、北京指尖天文科技有限公司董事、杭州幕星科技有限公司董事、优扬文化传媒股份有限公司董事、天津雅讯天地科技发展有限公司董事、天津雅讯时空科技发展有限公司董事、荣昌耀华网络技术（北京）有限公司董事、北京徒子文化有限公司董事、北京有狐科技有限公司董事。

赵英明 先生 汉族，1972年出生，学历博士在读。曾任老福爷百货（中国）副总经理、王府井东安百货集团总裁助理、山西天美集团总经理、深圳茂业国际董事长特别助理、成商股份总经理。现任公司董事、北京京东世纪贸易有限公司集团战略与投资部副总裁。

李若瑜 先生 汉族，1971年出生，大专学历。曾任上海冠龙阀门机械有限公司北京大区主任、上海标一阀门有限公司副总经理。现任公司董事、首席战略投资总监，海通齐东（威海）股权投资基金管理有限公司董事。

周兰 女士 独立董事，汉族，1972年生，硕士生导师，会计学副教授，在湖南财经学院（于2000年与湖南大学合并）、湖南大学从事会计教育工作20余年。1994年毕业于湖南财经学院会计系，湖南大学管理学硕士，湖南大学会计学博士。中国会计学会会员、湖南长沙岳麓区人大代表、民建湖南省委省直工委委员、民建湖南大学基层委员会副主委、湖南省科技厅特聘财务专家，现任山河智能装备股份有限公司、上海海欣集团股份有限公司独立董事。

戴晓凤 女士 独立董事，汉族，1960年生，硕士生导师，金融学教授，在湖南财经学院（于2000年与湖南大学合并）、湖南大学从事金融教育工作34年。1983年毕业于湖南财经学院金融系，2001年复旦大学经济学院外国经济思想史专业博士研究生毕业，经济学博士。现为湖南大学金融与统计学院资本市场研究中心主任、教授。全国政协十二届委员会委员，民盟湖南省委员会副主委。现任公司独立董事、湖南金健米业股份有限公司的独立董事、湖南南岭民用爆破器材股份有限公司独立董事。

任天飞 先生 独立董事，汉族，1950年出生，大学教授。曾任湘潭大学MBA教育中心副主任、市场经济研究所所长、市场营销系主任、公司独立董事。现任湘潭大学教授、硕士研究生导师，兼任中国市场学会理事、湖南省市场学会副会长、袁隆平农业高科技股份有限公司独立董事。

（2）监事

曲尉坪 先生 汉族，1963年出生，本科学历。曾任本公司农超事业部总经理、江西步步高总经理、湘潭胜利文化公司总经理。现任本公司监事会主席、物流扩建项目总指挥，步步高投资集团股份有限公司监事会主席。

聂建民 先生 汉族，1969年出生，中专学历。曾任湖南步步高连锁超市有限责任公司采购主管、常德店采购经理、湘潭购物广场营运经理、益阳康富店店长，本公司益阳康富店店长、株洲国安店店长、株洲片区经理、湘北区域总经理、大卖场湘南区域总经理、云通物流总经理。现任本公司监事、广西省区董事长。

周凌 女士 汉族，1969年出生，大专学历。曾任湖南步步高连锁超市有限责任公司主管会计、公司资金管理部资金主管，现任公司资金管理部高级资金经理。

（3）高级管理人员

王填 先生 总裁（简历见前述董事介绍）

杨芳 女士 财务总监（简历见前述董事介绍）

陈德平 先生 汉族，1968年出生，本科学历。曾任株洲齿轮股份有限公司财务部主管会计、三一重工股份有限公司销售财务科科长、北京三一科技有限公司财务部部长、三一集团有限公司财务总部部长、上海三一科技有限公司财务总监、三一重工股份有限公司财务总部资金部部长、湖南中发资产管理公司财务总监。现任本公司内控总监、内部审计机构负责人。

师茜 女士 董事会秘书（简历见前述董事介绍）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王填	步步高投资集团股份有限公司	董事	2003 年 02 月 20 日		否
曲尉坪	步步高投资集团股份有限公司	监事会主席	2011 年 07 月 20 日		否
在股东单位任职情况的说明	王填先生为本公司董事长及总裁、曲尉坪先生为本公司监事会主席。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
周兰	湖南大学	副教授	1996 年 04 月 01 日		是
周兰	上海海欣集团股份有限公司	独立董事	2016 年 09 月 22 日		是
周兰	山河智能装备股份有限公司	独立董事	2016 年 09 月 02 日		是
戴晓凤	湖南金健米业股份有限公司	独立董事	2014 年 04 月 25 日		是
戴晓凤	湖南大学	教授	2000 年 09 月 01 日		是
任天飞	袁隆平农业高科技股份有限公司	独立董事	2014 年 06 月 30 日		是
戴晓凤	湖南南岭民用爆破器材股份有限公司	独立董事	2018 年 07 月 18 日		是
郝瑞	腾讯科技（北京）有限公司	执行董事	2013 年 04 月 01 日		是
郝瑞	重庆谊品弘科技有限公司	董事	2019 年 03 月 01 日		否
郝瑞	多抓鱼（北京）科技有限公司	董事	2018 年 09 月 26 日		否
郝瑞	南京颂歌网络科技有限公司	董事	2016 年 08 月 01 日		否
郝瑞	Cheetah Mobile Inc.（猎豹移动，NYSE: CMCM）	董事	2018 年 08 月 01 日		否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

郝瑞	北京指尖天文科技有限公司	董事	2016 年 08 月 08 日		否
郝瑞	杭州幕星科技有限公司	董事	2018 年 02 月 27 日		否
郝瑞	优扬文化传媒股份有限公司	董事	2016 年 06 月 15 日		否
郝瑞	天津雅讯天地科技发展有限公司	董事	2014 年 10 月 01 日		否
郝瑞	天津雅讯时空科技发展有限公司	董事	2014 年 11 月 28 日		否
郝瑞	荣昌耀华网络技术（北京）有限公司	董事	2017 年 05 月 12 日		否
郝瑞	北京徒子文化有限公司	董事	2017 年 08 月 31 日		否
郝瑞	北京有狐科技有限公司	董事	2018 年 03 月 02 日		否
赵英明	北京京东世纪贸易有限公司集团	战略与投资部副总裁	2017 年 09 月 12 日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、公司建立了完善的高级管理人员的绩效考核体系和薪酬制度，高级管理人员的工作绩效和收入直接挂钩。公司的独立董事的薪酬经公司股东大会审议通过，非独立董事、监事不领取职务薪酬。

2、独立董事的津贴为8万元/年。高级管理人员的工作绩效和收入直接挂钩。

3、董事、监事、高级管理人员的薪酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王填	董事长、总裁	男	51	现任	64.9	否
杨芳	董事、财务总监	女	45	现任	60	否
师茜	董事、董事会秘书	女	44	现任	32.5	否
郝瑞	董事	男	37	现任	0	是
赵英明	董事	男	47	现任	0	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

李若瑜	董事	男	48	现任	37.5	否
周兰	独立董事	女	47	现任	8	否
戴晓凤	独立董事	女	59	现任	8	否
任天飞	独立董事	男	69	现任	8	否
曲尉坪	监事会主席	男	56	现任	30	否
聂建民	监事	男	50	现任	51	否
周凌	监事	女	50	现任	9.45	否
陈德平	内控总监	男	51	现任	52	否
刘亚萍	原董事	女	51	离任	52	否
合计	--	--	--	--	413.35	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	13,035
主要子公司在职员工的数量（人）	15,775
在职员工的数量合计（人）	28,810
当期领取薪酬员工总人数（人）	28,810
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	179
销售人员	25,981
技术人员	779
财务人员	866
行政人员	1,005
合计	28,810
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	21,763
本科及大专	6,985
硕士及以上	62
合计	28,810

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、薪酬政策

公司根据国家有关劳动法规和政策，结合公司实际情况，建立了科学合理的薪酬考核体系。薪酬分配坚持按劳分配、效率优先、兼顾公平的原则，合理确定员工工资水平，让员工获得与贡献相匹配的薪酬收入。

3、培训计划

公司重视员工培训，全面实施人力资源规划，着力培训和打造企业员工职业生涯良好的发展平台。公司通过采取集中培训与个人自学相结合的培训形式，确保培训效果，建立了管理、技术、操作三个不同方向的全员职业发展通道，营造员工学习与成长环境，有效管理员工职业发展。

4、劳务外包情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，结合自身实际情况，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，切实保护公司及投资者利益，健全内部控制体系，完善公司治理结构，进一步提高公司治理水平。

报告期内，公司整体运作规范、独立性强、信息披露规范，实际情况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求基本符合。

（一）关于股东和股东大会

报告期内，公司严格按照《上市公司股东大会规则》和公司《股东大会议事规则》的规定和要求，规范股东大会的召集、召开、表决程序，平等对待所有股东，确保股东特别是中小股东享有平等地位和合法权益。

（二）关于控股股东与上市公司的关系

公司拥有独立的业务体系和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东步步高投资集团股份有限公司能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为，不存在占用公司资金的情况。

（三）关于董事和董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事。公司目前有独立董事三名，占全体董事人数的三分之一，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司全体董事能够依据《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事议事规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关制度及法律法规的规定开展工作，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。

（四）关于监事和监事会

报告期内，公司监事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求。监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》的规定，规范监事会的召集、召开和表决，公司监事认真履行职责，诚信、勤勉、尽责地对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

（五）关于绩效考核与激励约束机制

公司正逐步建立和完善公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效考核标准和激励约束机制，公司高管人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

（六）关于相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的均衡，以推动公司持续、稳定、健康地发展。

（七）关于信息披露与透明度

公司高度重视信息披露与投资者关系管理工作，公司严格执行了《信息披露管理制度》，规定了信息披露的基本原则、信息披露义务人和职责、信息披露的内容、信息的提供与收集、信息披露的程序、信息披露方式及保密措施等，建立了投资关系互动平台，专人负责与投资者进行交流和沟通。同时，明确信息披露以及投资者关系管理的责任人，公平对待所有投资者，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，提高公司透明度，保障全体股东的合法权益。同时，公司还进一步加强与深圳证券交易所和湖南证监局的经常性联系和沟通，及时、主动的报告公司的有关事项，从而准确地理解信息披露的规范要求，并不断适应新的披露要求，使公司的透明度和信息披露的质量进一步提高。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

□ 是 √ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，公司具有独立完整的业务体系及自主经营能力。

（一）业务独立情况公司业务独立于控股股东及其下属企业，拥有独立完整的采购和销售系统，独立开展业务，不依赖于股东或其它任何关联方。

（二）人员独立情况公司劳动、人事及工资完全独立。公司总裁、各总监、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务和领取报酬。

（三）资产独立情况公司拥有独立于控股股东的经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有经营设备配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统。

（四）机构独立情况公司设立了健全的组织机构体系，独立运作，不存在与控股股东或其他职能部门之间的从属关系。

（五）财务独立情况公司有独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策。公司独立开设银行账户，独立纳税。

三、同业竞争情况

□ 适用 √ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年年度股东大会	年度股东大会	51.89%	2018 年 05 月 15 日	2018 年 05 月 16 日	《2017 年年度股东大会的决议公告》（公告编号：2018-042）刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	40.01%	2018 年 05 月 31 日	2018 年 06 月 01 日	《2018 年第一次临时股东大会的决议公告》（公告编号：2018-050）刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	12.98%	2018 年 07 月 10 日	2018 年 07 月 11 日	《2018 年第二次临时股东大会的决议公告》（公告编号：2018-064）刊登于巨

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

					潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	13.05%	2018 年 08 月 29 日	2018 年 08 月 30 日	《2018 年第三次临时股东大会的决议公告》（公告编号：2018-080）刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	40.00%	2018 年 09 月 13 日	2018 年 09 月 14 日	《2018 年第四次临时股东大会的决议公告》（公告编号：2018-084）刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	12.97%	2018 年 10 月 09 日	2018 年 10 月 10 日	《2018 年第五次临时股东大会的决议公告》（公告编号：2018-090）刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
周兰	12	3	8	1	0	否	6
戴晓凤	12	3	8	1	0	否	6
任天飞	12	4	8	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会的说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事关注公司运作的规范性，独立履行职责，勤勉尽责，对公司的制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，对报告期内公司发生的聘请年报审计机构、重大投资、关联交易事项及其他需要独立董事发表意见的事项出具了独立、公正的独立董事意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、战略委员会

报告期内，战略委员会召开了2次会议，根据公司发展战略，对发展规划和对外投资进行讨论。

2、薪酬与考核委员会

报告期内，薪酬与考核委员会召开了2次会议，根据公司高管人员业绩考核办法对公司高级管理人员进行考核，确认其薪酬、奖金情况。

3、提名委员会

报告期内，提名委员会召开了2次会议。根据公司董事会、监事会的要求，对公司董事的聘任等进行了审核。

4、审计委员会

报告期内,审计委员会召开了6次会议。对会计师事务所的年度审计工作、定期报告、募集资金使用情况、内审部提供的工作报告和工作计划等事项进行了审核。审计委员会及时审阅了公司内部审计部门提交的工作计划、工作报告、审计报告等，及时向公司董事会报告了公司内部审计工作情况等。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了完善的高级管理人员的绩效考核体系和薪酬制度，高级管理人员的工作绩效和收入直接挂钩。公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的履职情况和工作业绩进行年终考评，综合年度履职情况、绩效考核结果和公司的经营业绩决定高级管理人员的年度薪酬。为建立和完善公司内部激励机制和约束机制，充分发挥和调动公司高级管理人员的工作积极性和创造性，公司将结合实际，进一步完善公司高级管理人员的激励和约束机制，建立科学的绩效考核机制。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 04 月 20 日	
内部控制评价报告全文披露索引	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2018 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：（1）重大缺陷①公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；②企业连年亏损，持续经营受到挑战。（2）重要缺陷①已经发现并报告给管理层的重大缺陷在经过合理的时间后，未加以改正；②注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的较大错报。（3）不属于重大缺陷和重要缺陷的,认定为一般缺陷。	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：（1）重大缺陷①严重违反国家法律法规或规范性文件；②重大决策程序缺失或不科学； ③关键的经营管理业务制度缺失或不合理导致系统性失效；④其他可能导致企业严重偏离控制目标的控制缺陷。（2）重要缺陷①违反国家法律法规或规范性文件，造成不利后果；②重要经营管理业务制度缺失或不合理；③企业管理层人员或关键岗位人员流失严重；④其他可能导致企业偏离控制目标的控制缺陷，其严重程度和经济后果低于重大缺陷。（3）不属于重大缺陷和重要缺陷的,认定为一般缺陷。
定量标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：（1）重大缺陷①公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；②企业连年亏损，持续经营受到挑战。（2）重要缺陷①已经发现并报告给管理层的重大缺陷在经过合理的时间后，未加以改正；②注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的较大错报。（3）不属于重大缺陷和重要缺陷的,认定为一般缺陷。公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：①重大缺陷同一个	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：（1）重大缺陷一项或多项内部控制缺陷造成的直接经济损失达到或超过评价年度公司合并报表利润总额的 5%。（2）重要缺陷一项或多项内部控制缺陷造成的直接经济损失低于评价年度公司合并报表利润总额的 5%，但达到或超过 3%。（3）不属于重大缺陷和重要缺陷的,认定为一般缺陷。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	重要会计科目或披露事项的多个缺陷的汇总影响金额达到或超过评价年度公司合并报表利润总额的 5%。②重要缺陷同一个重要会计科目或披露事项的多个缺陷的汇总影响金额低于评价年度公司合并报表利润总额的 5%,但达到或超过 3%。③不属于重大缺陷和重要缺陷的,认定为一般缺陷。	
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，步步高公司按照深圳证券交易所《中小企业板上市公司规范运作指引(2015 年修订)》规定于 2018 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。 本结论是在受到鉴证报告中指出的固有限制的条件下形成的。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 04 月 20 日
内部控制审计报告全文披露索引	《关于步步高商业连锁股份有限公司内部控制审计报告》，详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 04 月 18 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审〔2019〕2-386 号
注册会计师姓名	魏五军、赵娇

审计报告正文

审 计 报 告

天健审〔2019〕2-386号

步步高商业连锁股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了步步高商业连锁股份有限公司（以下简称步步高公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了步步高公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于步步高公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

(一) 商誉减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五（一）15。

截至2018年12月31日，步步高公司商誉账面原值为人民币103,141.21万元，减值准备为人民币2,149.43万元，账面价值为人民币 100,991.78万元。

步步高公司管理层（以下简称管理层）于每年年度终了对企业合并所形成的商誉进行减值测试。管理层将商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，相关资产组或资产组组合的可收回金额按照预计未来现金流量现值计算确定。减值测试中采用的关键假设包括：详细预测期收入增长率、永续预测期增长率、毛利率、折现率等。

由于商誉金额重大，且商誉减值测试涉及重大管理层判断，我们将商誉减值确定为关键审计事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 审计应对

(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) 复核管理层以前年度对未来现金流量现值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 了解并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、经审批预算、会议纪要、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和披露。

(二) 投资性房地产

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十五)及五(一)10。

截至2018年12月31日，步步高公司投资性房地产账面价值为人民币 464,596.70万元。投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，计入2018年度利润表的投资性房地产公允价值变动为1,356.81万元。

步步高公司于2018年8月将投资性房地产的计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并于年末聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产公允价值进行评估。评估方法采用市场法并参考公开市场价格。投资性房地产公允价值评估除考虑投资性房地产自身所处地段、结构、面积、层高等因素外，还涉及很多估计与假设，包括投资性房地产自身所处地理位置所在区域的整体经济环境、未来发展趋势等因素，评估所使用估计与假设的基础与变化会对投资性房地产的公允价值产生较大影响。

由于投资性房地产金额重大，且投资性房地产公允价值计量涉及重大管理层判断，我们将投资性房地产公允价值计量确定为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 了解与固定资产循环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) 获取相关资料，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、土地使用权是否归公司所有，是否存在抵押，对重要项目进行实地检查；

(4) 对本期新增的投资性房地产，检查合同、发票等资料；对于由自有房地产转为投资性房地产的，检查转换依据是否充分，会计处理是否正确；对于部分用于出租、部分用于自用的投资性房地产，检查出租的部分是否符合投资性房地产的定义，以及成本分配的合理性；

(5) 询问并获取相关资料，评价步步高公司采用公允价值模式计量的适当性，检查公允价值能持续可靠取得的确凿证据，复核期末公允价值，检查公允价值变动损益计算以及会计处理是否正确；

(6) 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；

(7) 检查董事会决议等文件，确定后续计量模式改变的适当性；

(8) 检查会计处理的正确性，检查成本计量模式转为公允价值计量模式是否作为会计政策变更进行追溯调整，并进行充分披露；

(9) 检查与投资性房地产相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估步步高公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

步步高公司治理层（以下简称治理层）负责监督步步高公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对步步高公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致步步高公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就步步高公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：魏五军
（项目合伙人）

中国 杭州　　中国注册会计师：赵娇

二〇一九年四月十八日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：步步高商业连锁股份有限公司

2018 年 12 月 31 日　　单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,170,130,220.20	1,614,001,486.16
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	74,960,581.35	83,250,517.95
其中：应收票据	4,217,659.80	300,000.00
应收账款	70,742,921.55	82,950,517.95
预付款项	1,123,976,787.90	803,893,872.17
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	209,875,098.90	557,206,074.11
其中：应收利息	12,567,348.12	7,449,922.03
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,261,424,511.60	2,230,914,636.95
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	735,442,931.07	603,412,583.46
流动资产合计	5,575,810,131.02	5,892,679,170.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款	29,105,886.09	101,549,786.53
可供出售金融资产	104,712,000.00	114,750,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,035,640.47	2,583,343.71
投资性房地产	4,645,966,952.38	18,025,714.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,987,995,304.47	5,466,413,450.97
在建工程	454,104,503.43	290,595,135.44
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,461,138,944.07	1,708,655,263.39
开发支出	22,436,860.71	10,806,267.78
商誉	1,009,917,819.86	1,031,412,130.13
长期待摊费用	1,557,021,254.87	1,362,819,011.89
递延所得税资产	237,480,789.35	221,625,542.50
其他非流动资产	1,817,489,774.06	597,321,451.75
非流动资产合计	15,334,405,729.76	10,926,557,098.38
资产总计	20,910,215,860.78	16,819,236,269.18
流动负债：		
短期借款	3,751,451,000.00	2,394,020,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	4,103,204,739.58	3,199,591,270.84
预收款项	1,147,492,229.29	1,076,328,828.27
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	153,102,099.15	136,642,195.55
应交税费	48,313,653.36	153,918,977.00
其他应付款	2,010,048,315.09	2,206,517,961.59
其中：应付利息	7,841,279.74	7,893,752.71
应付股利	4,331,923.10	
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	375,571,400.00	312,179,843.80
其他流动负债		
流动负债合计	11,589,183,436.47	9,479,199,077.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	期初余额
非流动负债：		
长期借款	985,142,800.00	761,714,200.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	41,561,554.63	50,094,326.25
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	16,377,245.99	15,040,680.07
递延所得税负债	519,314,559.20	16,679,846.81
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,562,396,159.82	843,529,053.13
负债合计	13,151,579,596.29	10,322,728,130.18
所有者权益：		
股本	863,903,951.00	863,903,951.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,852,503,090.51	4,149,439,999.27
减：库存股		
其他综合收益	1,480,465,720.29	122,234.20
专项储备		
盈余公积	280,248,214.56	232,024,740.14
一般风险准备		
未分配利润	1,016,229,426.74	995,283,493.92
归属于母公司所有者权益合计	7,493,350,403.10	6,240,774,418.53
少数股东权益	265,285,861.39	255,733,720.47
所有者权益合计	7,758,636,264.49	6,496,508,139.00
负债和所有者权益总计	20,910,215,860.78	16,819,236,269.18

法定代表人：王填　　主管会计工作负责人：杨芳　　会计机构负责人：苏艳平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,027,739,163.46	869,988,751.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	18,549,135.10	20,360,863.04
其中：应收票据		
应收账款	18,549,135.10	20,360,863.04
预付款项	542,661,673.07	316,511,635.35
其他应收款	5,771,528,668.87	4,172,009,264.50
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,546,572,805.87	495,624,582.08
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	148,722,664.38	128,428,272.60
流动资产合计	9,055,774,110.75	6,002,923,368.75
非流动资产：		
可供出售金融资产	102,462,000.00	112,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,906,243,349.48	3,885,070,972.79
投资性房地产	3,125,173,809.41	
固定资产	2,272,092,360.92	2,778,217,454.90
在建工程	134,722,036.91	101,947,189.93
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	771,580,835.34	758,939,432.72
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	962,645,175.46	476,234,259.62
递延所得税资产	44,143,610.65	55,274,674.89

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	期初余额
其他非流动资产	1,728,144,060.55	538,940,837.10
非流动资产合计	14,047,207,238.72	8,707,124,821.95
资产总计	23,102,981,349.47	14,710,048,190.70
流动负债：		
短期借款	3,751,451,000.00	2,324,020,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	3,254,135,584.27	2,170,185,485.33
预收款项	940,877,523.78	623,871,744.28
应付职工薪酬	104,953,787.84	47,663,282.80
应交税费	9,040,475.15	78,879,999.82
其他应付款	5,467,303,665.18	2,329,581,686.34
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	329,000,000.00	288,894,043.80
其他流动负债		
流动负债合计	13,856,762,036.22	7,863,096,242.37
非流动负债：		
长期借款	892,000,000.00	622,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	38,884,210.28	3,973,302.66
长期应付职工薪酬		
预计负债	509,035,339.68	369,408,180.53
递延收益	8,563,417.39	7,043,613.32
递延所得税负债	400,814,947.48	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,849,297,914.83	1,002,425,096.51
负债合计	15,706,059,951.05	8,865,521,338.88
所有者权益：		
股本	863,903,951.00	863,903,951.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	期初余额
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,094,263,467.73	4,130,661,339.05
减：库存股		
其他综合收益	1,192,948,068.83	
专项储备		
盈余公积	280,248,214.56	232,024,740.14
未分配利润	965,557,696.30	617,936,821.63
所有者权益合计	7,396,921,398.42	5,844,526,851.82
负债和所有者权益总计	23,102,981,349.47	14,710,048,190.70

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	18,455,694,419.20	17,310,642,119.90
其中：营业收入	18,397,871,068.95	17,250,410,196.54
利息收入	57,823,350.25	60,231,923.36
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	18,265,098,278.87	17,121,368,589.10
其中：营业成本	14,161,047,835.60	13,542,202,378.01
利息支出		4,420,110.26
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	140,973,221.21	123,781,294.56
销售费用	3,329,806,058.12	3,052,768,902.84
管理费用	421,583,835.62	295,660,481.25
研发费用	8,637,717.37	4,225,437.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用	183,875,343.21	89,954,416.35
其中：利息费用	208,294,402.28	123,214,569.05
利息收入	17,029,469.75	21,515,125.91
资产减值损失	19,174,267.74	8,355,568.11
加：其他收益	35,641,315.98	29,205,944.83
投资收益（损失以“一”号填列）	5,231,952.34	4,913,765.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-547,703.24	-1,622,603.40
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	13,568,079.31	1,990,476.19
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4,852,980.87	-3,980,759.07
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	240,184,507.09	221,402,958.14
加：营业外收入	33,457,969.63	27,417,365.29
减：营业外支出	53,074,036.97	28,443,777.96
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	220,568,439.75	220,376,545.47
减：所得税费用	60,326,796.38	64,778,494.52
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	160,241,643.37	155,598,050.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	160,241,643.37	155,598,050.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	155,559,802.34	150,374,573.86
少数股东损益	4,681,841.03	5,223,477.09
六、其他综合收益的税后净额	1,487,164,117.91	-1,035,560.27
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,480,343,486.09	-1,035,560.27
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,480,343,486.09	-1,035,560.27
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	1,015,786.51	-1,035,560.27
6.其他		
7.自用转投资性房地产并采用公允价值计量	1,479,327,699.58	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	本期发生额	上期发生额
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	6,820,631.82	
七、综合收益总额	1,647,405,761.28	154,562,490.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,635,903,288.43	149,339,013.59
归属于少数股东的综合收益总额	11,502,472.85	5,223,477.09
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1801	0.1741
（二）稀释每股收益	0.1801	0.1741

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：12,680,111.14 元，上期被合并方实现的净利润为：1,356,993.57 元。

法定代表人：王填　　主管会计工作负责人：杨芳　　会计机构负责人：苏艳平

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	9,076,373,188.61	6,255,651,301.13
减：营业成本	7,012,004,351.49	5,436,696,214.98
税金及附加	84,121,809.47	60,596,205.43
销售费用	1,403,896,937.09	464,568,859.43
管理费用	293,315,260.62	182,547,201.12
研发费用		
财务费用	141,165,240.81	96,273,628.69
其中：利息费用	181,639,975.43	115,573,341.64
利息收入	33,782,291.57	23,203,427.68
资产减值损失	-204,536,842.84	51,307,888.62
加：其他收益	11,324,268.68	13,676,414.39
投资收益（损失以“一”号填列）	122,544,545.99	118,680,076.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-547,703.24	-1,622,603.40
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	12,662,365.03	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-368,079.97	-833,325.62
二、营业利润（亏损以“一”号填列）	492,569,531.70	95,184,467.92
加：营业外收入	21,634,146.76	17,534,268.20
减：营业外支出	9,516,132.94	7,400,087.35
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	504,687,545.52	105,318,648.77

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	本期发生额	上期发生额
减：所得税费用	22,452,801.33	-14,318,027.62
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	482,234,744.19	119,636,676.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	482,234,744.19	119,636,676.39
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	1,192,948,068.83	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,192,948,068.83	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
7.自用转投资性房地产并采用公允价值计量	1,192,948,068.83	
六、综合收益总额	1,675,182,813.02	119,636,676.39
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	20,873,657,428.28	20,005,317,773.37
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	本期发生额	上期发生额
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	216,625,652.06	155,281,435.56
经营活动现金流入小计	21,090,283,080.34	20,160,599,208.93
购买商品、接受劳务支付的现金	15,618,680,721.17	15,391,839,825.46
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,458,497,037.33	1,182,547,736.56
支付的各项税费	464,834,923.36	536,618,948.63
支付其他与经营活动有关的现金	2,114,422,819.08	1,925,356,675.63
经营活动现金流出小计	19,656,435,500.94	19,036,363,186.28
经营活动产生的现金流量净额	1,433,847,579.40	1,124,236,022.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,038,000.00	
取得投资收益收到的现金	5,416,618.17	6,536,368.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93,088,659.48	17,516,037.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,210,685,853.08	2,779,660,599.34
投资活动现金流入小计	1,319,229,130.73	2,803,713,005.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,774,987,488.07	1,643,123,234.84
投资支付的现金	355,000,000.00	102,953,212.57
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37,252,081.60	192,117,276.49
支付其他与投资活动有关的现金	901,976,169.47	2,579,628,988.22
投资活动现金流出小计	4,069,215,739.14	4,517,822,712.12
投资活动产生的现金流量净额	-2,749,986,608.41	-1,714,109,706.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		12,692,279.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	本期发生额	上期发生额
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		12,692,279.00
取得借款收到的现金	4,501,451,000.00	2,934,020,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,241,800,000.00	1,272,400,000.00
筹资活动现金流入小计	6,743,251,000.00	4,219,112,279.00
偿还债务支付的现金	2,771,305,800.00	1,515,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	290,833,542.58	216,908,813.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,034,881.12	2,183,573.24
支付其他与筹资活动有关的现金	2,844,456,133.99	1,905,381,250.00
筹资活动现金流出小计	5,906,595,476.57	3,637,290,063.36
筹资活动产生的现金流量净额	836,655,523.43	581,822,215.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,015,786.51	-1,035,560.27
五、现金及现金等价物净增加额	-478,467,719.07	-9,087,028.72
加：期初现金及现金等价物余额	1,406,059,689.95	1,415,146,718.67
六、期末现金及现金等价物余额	927,591,970.88	1,406,059,689.95

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,628,332,574.78	7,201,288,538.83
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,413,625,243.92	213,506,677.70
经营活动现金流入小计	12,041,957,818.70	7,414,795,216.53
购买商品、接受劳务支付的现金	8,588,437,049.00	6,100,475,989.93
支付给职工以及为职工支付的现金	670,991,452.46	341,589,332.08
支付的各项税费	296,511,664.37	121,232,273.98
支付其他与经营活动有关的现金	1,313,975,361.58	152,469,406.15
经营活动现金流出小计	10,869,915,527.41	6,715,767,002.14
经营活动产生的现金流量净额	1,172,042,291.29	699,028,214.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,038,000.00	
取得投资收益收到的现金	211,168,366.99	253,396,602.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	49,478,580.64	686,274.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	847,606,350.00	688,210,822.51
投资活动现金流入小计	1,118,291,297.63	942,293,699.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	916,397,335.24	929,598,078.98
投资支付的现金	2,040,566,305.52	679,853,212.57
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	777,272,085.66	696,570,265.89
投资活动现金流出小计	3,734,235,726.42	2,306,021,557.44
投资活动产生的现金流量净额	-2,615,944,428.79	-1,363,727,858.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,501,451,000.00	2,764,020,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,225,800,000.00	1,187,900,000.00
筹资活动现金流入小计	5,727,251,000.00	3,951,920,000.00
偿还债务支付的现金	2,678,020,000.00	1,153,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	260,694,846.40	201,058,643.90
支付其他与筹资活动有关的现金	1,224,556,250.00	1,905,381,250.00
筹资活动现金流出小计	4,163,271,096.40	3,259,439,893.90
筹资活动产生的现金流量净额	1,563,979,903.60	692,480,106.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	120,077,766.10	27,780,462.35
加：期初现金及现金等价物余额	666,783,214.97	639,002,752.62
六、期末现金及现金等价物余额	786,860,981.07	666,783,214.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	863,903,951.00				4,149,439,999.27		122,234.20		232,024,740.14		995,283,493.92	255,733,720.47	6,496,508,139.00
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	863,903,951.00				4,149,439,999.27		122,234.20		232,024,740.14		995,283,493.92	255,733,720.47	6,496,508,139.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-296,936,908.76		1,480,343,486.09		48,223,474.42		20,945,932.82	9,552,140.92	1,262,128,125.49
（一）综合收益总额							1,480,343,486.09				155,559,802.34	11,502,472.85	1,647,405,761.28
（二）所有者投入和减少资本					-10,084,549.19							84,549.19	-10,000,000.00
1．所有者投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权													

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

益的金额													
4．其他					-10,084,549.19							84,549.19	-10,000,000.00
（三）利润分配									48,223,474.42		-134,613,869.52	-2,034,881.12	-88,425,276.22
1．提取盈余公积									48,223,474.42		-48,233,474.42		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-86,390,395.10	-2,034,881.12	-88,425,276.22
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他					-286,852,359.57								-286,852,359.57
四、本期期末余额	863,903,951.00				3,852,503,090.51		1,480,465,720.29		280,248,214.56		1,016,229,426.74	265,285,861.39	7,758,636,264.49

上期金额

单位：元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	863,903,951.00				4,131,642,645.86		1,157,794.47		220,061,072.50		950,576,900.82	237,365,194.55	6,404,707,559.20
加：会计政策变更											5,989,670.30		5,989,670.30
前期差错更正													
同一控制下企业合并					17,800,000.00						-13,303,588.32		4,496,411.68
其他													
二、本年期初余额	863,903,951.00				4,149,442,645.86		1,157,794.47		220,061,072.50		943,262,982.80	237,365,194.55	6,415,193,641.18
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）					-2,646.59		-1,035,560.27		11,963,667.64		52,020,511.12	18,368,525.92	81,314,497.82
（一）综合收益总额							-1,035,560.27				150,374,573.86	5,223,477.09	154,562,490.68
（二）所有者投入和减少资本					-2,646.59							15,328,622.07	15,325,975.48
1．所有者投入的普通股												12,692,279.00	12,692,279.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他					-2,646.59							2,636,343.07	2,633,696.48
（三）利润分配									11,963,667.64		-98,354,062.74	-2,183,573.24	-88,573,968.34
1．提取盈余公积									11,963,667.64		-11,963,667.64		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-86,390,395.10	-2,183,573.24	-88,573,968.34
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	863,903,951.00				4,149,439,999.27		122,234.20		232,024,740.14		995,283,493.92	255,733,720.47	6,496,508,139.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	863,903,951.00				4,130,661,339.05				232,024,740.14	617,936,821.63	5,844,526,851.82
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	863,903,951.00				4,130,661,339.05				232,024,740.14	617,936,821.63	5,844,526,851.82
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）					-36,397,871.32		1,192,948,068.83		48,223,474.42	347,620,874.67	1,552,394,546.60
（一）综合收益总额							1,192,948,068.83			482,234,744.19	1,675,182,813.02
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									48,223,474.42	-134,613,869.52	-86,390,395.10
1．提取盈余公积									48,223,474.42	-48,223,474.42	
2．对所有者（或股东）的分配										-86,390,395.10	-86,390,395.10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他					-36,397,871.32						-36,397,871.32
四、本期期末余额	863,903,951.00				4,094,263,467.73		1,192,948,068.83		280,248,214.56	965,557,696.30	7,396,921,398.42

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	863,903,951.00				4,130,661,339.05				220,061,072.50	596,654,207.98	5,811,280,570.53
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	863,903,951.00				4,130,661,339.05				220,061,072.50	596,654,207.98	5,811,280,570.53
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）									11,963,667.64	21,282,613.65	33,246,281.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）综合收益总额										119,636,676.39	119,636,676.39
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									11,963,667.64	-98,354,062.74	-86,390,395.10
1．提取盈余公积									11,963,667.64	-11,963,667.64	
2．对所有者（或股东）的分配										-86,390,395.10	-86,390,395.10
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	863,903,951.00				4,130,661,339.05				232,024,740.14	617,936,821.63	5,844,526,851.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

步步高商业连锁股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

步步高商业连锁股份有限公司(以下简称公司或本公司)系经湖南省地方金融证券领导小组办公室《关于同意步步高商业连锁有限责任公司变更为步步高商业连锁股份有限公司的函》(湘金证办函〔2004〕22 号)批准，由步步高商业连锁有限责任公司依法整体变更为股份有限公司，于 2004 年 12 月 30 日在湖南省工商行政管理局登记注册，总部位于湖南省湘潭市。公司现持有统一社会信用代码为 91430300755843372T 的营业执照，注册资本 863,903,951.00 元，股份总数 863,903,951 股(每股面值 1 元)。其中，有限售条件的流通股份：A 股 16,983,695 股；无限售条件的流通股份 A 股 846,920,256 股。公司股票已于 2008 年 6 月 19 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属于商品零售及批发行业。主要经营活动为超市、百货、电器等生活消费品的销售。

本财务报表业经公司 2019 年 4 月 18 日第五届二十一次董事会批准对外报出。

本公司将湘潭步步高商业连锁有限责任公司、长沙步步高商业连锁有限责任公司和郴州步步高商业连锁有限责任公司、广西南城百货有限责任公司(以下简称南城百货公司)等 103 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（八）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

（十）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

① 债务人发生严重财务困难；

② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；

③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；

⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

（十一）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款金额 50 万元以上(含)、其他应收款 100 万元以上(含)的款项；金额 100 万元以上（含）的发放贷款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 贷款损失准备

1) 具体组合及损失准备的计提方法

按信用风险特征组合计提损失准备的计提方法	
风险程度组合	风险程度分类法（五级分类）

2) 风险程度分类法

分　类	计提比例(%)
正常类	1.5
关注类	3
次级类	30
可疑类	60
损失类	100

(2) 应收款项坏账准备

1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
押金、定金组合	余额百分比法
合并范围内关联往来组合	经测试未发生减值的，不计提坏账准备

2) 账龄分析法

账　龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1 年以内(含，下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4 年以上	100	100

3）余额百分比法

组合名称	其他应收款计提比例(%)
押金、定金组合	5

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合及用于正常经营的定金、保证金、押金等组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十二）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用移动加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。存货中的生鲜采用实地盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

（十三）划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

（十四）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2）在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（十五）投资性房地产

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和已出租的建筑物。

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。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上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。

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，对于在建投资性房地产（包括企业是首次取得在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠计量但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当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完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的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。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类　别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30	5	3.17
机器设备	年限平均法	6-10	5	9.5-15.83
运输设备	年限平均法	5-8	5	11.88-19
信息设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
其他办公设备	年限平均法	6	5	15.83

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分［ 通常占租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）］；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值［ 90%以上（含 90%）］；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值［ 90%以上（含 90%）］；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十七）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项　目	摊销年限(年)
土地使用权	40-50
经营权	10
软件	3-10
商标	10

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

项目立项之后，为研究并获取新的基数、工艺、软件设计而进行的有计划的调查、评价和选择阶段的支出为研究阶段支出，于发生时计入当期损益；大规模生产之前、专利技术受理前、或非专利技术评审前，为新兴技术或工艺最终应用而进行的设计、试做、测试工作发生的支出为开发阶段支出，同时满足下列条件的开发阶段支出，予以资本化：

(1) 新技术、新工艺的开发已经被技术团队进行充分论证，证明其在技术上具有可行性；

(2) 管理层已批准新技术、新工艺开发的预算；

(3) 有前期市场调研分析报告说明采用新技术或新工艺所产生的产品具有市场；

(4) 有足够的技术和资金支持,以完成新技术或新工艺的开发活动及后续的大规模生产；

(5) 新技术、新工艺开发阶段的支出能够可靠地归集。

（二十）部分长期资产减值

对长期股权投资固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

（二十一）长期待摊费用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十四）收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3）收入的金额能够可靠地计量；4）相关的经济利益很可能流入；5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定;使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1）建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2）固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

楚地区分和可靠地计量。

3）确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4）资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 收入确认的具体方法

公司以零售商业为主。

商品销售业务收入确认需满足以下条件：公司已根据合同或购物发票约定将商品交付给购货方，且商品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品相关的成本能够可靠地计量。

向供应商提供促销服务等相关收入，在已提供促销、陈列等服务且收到或者很可能收到款项的情况下，按照合同约定的时间及金额确认收入。

物业、柜台出租等对外租赁收入，在收到或者很可能收到款项的情况下按照合同约定的时间及金额确认收入。

小额贷款业务收入为让渡资产使用权收入，主要为利息收入，按照他人使用本公司货币资金的实际期间和有关合同及协议约定利率计算确定。

公司实施积分计划，顾客前次消费额产生的积分，可以在后期消费时抵用。授予顾客的积分奖励作为销售交易的一部分。销售取得的货款或应收货款在商品销售或劳务提供产生的收入与奖励积分的公允价值之间进行分配，取得的货款或应收货款扣除奖励积分公允价值的部分后确认为收入，奖励积分的公允价值确认为递延收益。奖励积分确认的递延收益以授予顾客的积分为基准，并根据公司已公布的积分使用方法和积分的预期兑付率后，按公允价值确认。在顾客兑换奖励积分时，将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入。

（二十五）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十六）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十七）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十八）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

（二十九）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1）本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	300,000.00	应收票据及应收账款	83,250,517.95
应收账款	82,950,517.95		
应收利息	7,449,922.03	其他应收款	557,206,074.11
应收股利			
其他应收款	549,756,152.08		
固定资产	5,466,413,450.97	固定资产	5,466,413,450.97
固定资产清理			
在建工程	290,595,135.44	在建工程	290,595,135.44
工程物资			
应付票据	329,576,540.00	应付票据及应付账	3,199,591,270.84

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付账款	2,870,014,730.84	款	
应付利息	7,893,752.71	其他应付款	2,206,517,961.59
应付股利			
其他应付款	2,198,624,208.88		
长期应付款	50,094,326.25	长期应付款	50,094,326.25
专项应付款			
管理费用	299,885,918.97	管理费用	295,660,481.25
		研发费用	4,225,437.72
收到其他与经营活动有关的现金[注]	153,538,735.56	收到其他与经营活动有关的现金	155,281,435.56
收到其他与投资活动有关的现金[注]	2,781,403,299.34	收到其他与投资活动有关的现金	2,779,660,599.34

[注]：将实际收到的与资产相关的政府补助 1,742,700.00 元在现金流量表中的列报由“收到其他与投资活动有关的现金”调整为“收到其他与经营活动有关的现金”。

2）财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

(2) 其他会计政策变更

1）会计政策变更的内容和原因

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备　注
本公司原对投资性房地产后续计量采用成本法核算，为更加客观地反映投资性房地产的真实价值，自 2018 年 8 月 25 日起，改按公允价值模式计量。此项会计政策变更采用追溯调整法。	本次变更经公司第五届　十四次董事会以及 2018 年第四次临时股东大会审议通过。	

2）受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备　注
2017 年 12 月 31 日资产负债表项目		
投资性房地产	10,063,491.41	
递延所得税负债	1,509,523.71	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

未分配利润	8,553,967.70	
2017 年度利润表项目		
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	452,523.07	

四、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、11%、10%、6%、5%、3%、0%
消费税	应纳税销售额（量）	5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%/20%后余值的1.2%计缴;从租计征的，按租金收入的12%计缴	12%、1.2%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%、12.50%、9%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
湘潭华隆商业管理有限公司	20%
湖南步步高翔龙软件公司	12.50%
湘潭市云通物流运输有限公司	15%
湖南湘吉物业管理有限责任公司	15%
广西南城百货有限责任公司	15%
桂林市南城百货有限公司	15%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

桂林市安厦南城百货有限公司	15%
柳州市南城百货有限公司	15%
柳州市龙屯南城百货有限公司	15%
柳州市柳中南城百货有限公司	15%
南宁市横县南城百货有限公司	15%
南宁市白沙南城百货有限公司	15%
南宁市江南南城百货有限公司	15%
南宁市兴宁南城百货有限公司	9%
平果南城百货有限公司	15%
百色市南城百货有限公司	15%
南宁市新城南城百货有限公司	15%
南宁市良庆南城百货有限公司	15%
南宁市青秀南城百货有限公司	15%
柳州市柳石南城百货有限公司	15%
柳州市跃进南城百货有限公司	15%
梧州市深南城百货有限公司	15%
都安三和南城百货有限公司	15%
梧州市蓝天南城百货有限公司	15%
博白县南城百货有限公司	15%
玉林市南城百货有限公司	15%
河池市南城百货有限公司	15%
广西兴南城物流有限公司	15%
南宁市科园南城百货有限公司	9%
除上述以外的其他纳税主体	25%

（二）税收优惠

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1. 增值税

根据财政部、国家税务总局《关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知》(财税〔2011〕137 号)，自 2012 年 1 月 1 日起，免征蔬菜流通环节增值税。

根据财政部、国家税务总局《关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》(财税〔2012〕75 号)，自 2012 年 10 月 1 日起，对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。

根据财政部、国家税务总局《关于延续宣传文化增值税优惠政策的通知》(财税〔2018〕53 号)，自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日，免征图书批发、零售环节增值税。

2. 企业所得税

本公司下属子公司湖南步步高翔龙软件公司属于软件企业，根据财政部国家税务总局《关于进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展企业所得税政策》，可享受从获利年度起两免三减半的所得税优惠政策，2016-2018 年度减半征收企业所得税。

本公司下属子公司南城百货公司、湖南湘吉物业管理有限责任公司等共 25 家公司属于设立在西部地区内资鼓励类产业项目，根据《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58 号)、《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告 2012 年第 12 号)的相关规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，减按 15%的税率征收企业所得税。在西部大开发鼓励类产业 15%的企业所得税基础上，广西北部湾经济区符合条件的企业可以免征企业所得税地方分享部分，即按 9%征收企业所得税。

本公司下属子公司云通物流服务有限公司于 2016 年 12 月 6 日取得编号为 GR201643000824 的高新技术企业证书，属于国家需要重点扶持的高新技术企业，根据《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号）第二十八条第二款的规定，2016-2018 年度享受 15%的所得税优惠税率。

本公司下属子公司湘潭华隆商业管理有限公司 2018 年度符合小型微利企业的认定，根据《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税 2018 第 77 号）的规定，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按照 20%的税率缴纳企业所得税。

3. 其他

本公司及下属子公司江西步步高商业连锁有限公司、湖南步步高连锁超市益阳有限责任公司经劳动保障部门认定、主管税务机关审核,符合《财政部国家税务总局人力资源社会保障部关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》 财税〔2017〕49 号中招录重点群体就业享受税收减免的规定,本公司 2018 年度获得城建税及教育费附加减免 5,594,723.63 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项　目	期末数	期初数
库存现金	73,600,383.74	82,863,251.71
银行存款	798,278,610.68	1,286,052,166.95
其他货币资金	298,251,225.78	245,086,067.50
合　计	1,170,130,220.20	1,614,001,486.16
其中：存放在境外的款项总额	10,032,485.04	13,179,431.29

（2）期末银行存款余额中定期存款 4,500.00 万元，其他货币资金中 197,538,249.32 元为银行承兑汇票保证金、农民工保证金及保函保证金。

2. 应收票据及应收账款

（1）明细情况

项　目	期末数	期初数
应收票据	4,217,659.80	300,000.00
应收账款	70,742,921.55	82,950,517.95
合　计	74,960,581.35	83,250,517.95

（2）应收票据

1）明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	4,217,659.80		4,217,659.80	300,000.00		300,000.00
小　计	4,217,659.80		4,217,659.80	300,000.00		300,000.00

2）期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项　目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

银行承兑汇票	42,000,000.00	
小　计	42,000,000.00	

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

(3) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	74,595,522.55	99.67	3,952,339.87	5.30	70,643,182.68
单项金额不重大但单项计提坏账准备	249,347.18	0.33	149,608.31	60.00	99,738.87
小　计	74,844,869.73	100.00	4,101,948.18	5.48	70,742,921.55

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	87,385,078.80	99.72	4,559,234.44	5.22	82,825,844.36
单项金额不重大但单项计提坏账准备	249,347.18	0.28	124,673.59	50.00	124,673.59
小　计	87,634,425.98	100.00	4,683,908.03	5.34	82,950,517.95

② 期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳云景联合商务科技有限公司	249,347.18	149,608.31	60.00	催收未果，2019 年已走法律程序
小　计	249,347.18	149,608.31	60.00	

③ 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	73,203,503.87	3,660,175.20	5.00
1-2 年	745,830.68	74,583.07	10.00
2-3 年	527,562.00	158,268.60	30.00
3-4 年	118,626.00	59,313.00	50.00
小　计	74,595,522.55	3,952,339.87	5.30

2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备-387,002.22 元。

3）本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 194,957.63 元。

4）应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额 的比例(%)	坏账准备
湖南汇米巴商业管理有限公司	13,745,675.81	18.37	687,283.79
湖南胜利湘钢钢管有限公司	3,500,946.88	4.68	175,047.34
桂林银行股份有限公司	3,469,463.94	4.64	173,473.20
中国银联股份有限公司湖南分公司	2,424,860.85	3.24	121,243.04
华润万家有限公司	2,221,820.65	2.97	111,091.03
小　计	25,362,768.13	33.90	1,268,138.40

3. 预付款项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账　龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,077,128,262.09	95.83		1,077,128,262.09	619,695,764.55	77.09		619,695,764.55
1-2 年	38,746,452.70	3.45		38,746,452.70	115,675,230.26	14.39		115,675,230.26
2-3 年	8,102,073.11	0.72		8,102,073.11	48,601,661.62	6.05		48,601,661.62
3 年以上					19,921,215.74	2.48		19,921,215.74
合　计	1,123,976,787.90	100.00		1,123,976,787.90	803,893,872.17	100.00		803,893,872.17

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	账龄	未结算原因
广西地王投资集团柳州房地产开发有限公司	13,730,000.00	1-2 年	预付租金
怀化琼天房地产开发有限公司	107,951.00	1-2 年	预付租金
邵阳市民福物业发展有限公司	5,589,419.06	2-3 年	预付租金
小　计	19,427,370.06		

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额　　的比例(%)
广西地王投资集团柳州房地产开发有限公司	228,980,632.34	20.37
广西地王房地产开发有限公司	88,430,000.00	7.87
北京友谊使者商贸有限公司	43,577,144.00	3.88
湖南盛世欣兴格力贸易有限公司	26,195,522.66	2.33
郴州市湘南房地产开发有限责任公司	25,189,973.98	2.24
小　计	412,373,272.98	36.69

4. 其他应收款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应收利息	12,567,348.12	7,449,922.03
其他应收款	197,307,750.78	549,756,152.08
合　计	209,875,098.90	557,206,074.11

(2) 应收利息

1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
发放贷款利息	12,567,348.12	7,449,922.03
小　计	12,567,348.12	7,449,922.03

(2) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	211,087,273.25	99.26	14,231,397.47	6.74	196,855,875.78
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,583,750.00	0.74	1,131,875.00	71.47	451,875.00
合　计	212,671,023.25	100.00	15,363,272.47	7.22	197,307,750.78

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提	300,000,000.00	52.34			300,000,000.0

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

坏账准备					0
按信用风险特征组合计提坏账准备	271,125,626.57	47.30	22,009,099.49	8.12	249,116,527.08
单项金额不重大但单项计提坏账准备	2,047,090.74	0.36	1,407,465.74	68.75	639,625.00
合　计	573,172,717.31	100.00%	23,416,565.23	4.09	549,756,152.08

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	72,846,901.84	3,642,345.16	5.00
1-2 年	3,436,076.25	343,607.63	10.00
2-3 年	3,134,261.48	940,278.44	30.00
3-4 年	84,254.55	42,127.28	50.00
4-5 年	2,825,000.00	2,825,000.00	100.00
小　计	82,326,494.12	7,793,358.51	9.47

③ 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
租赁定、押金及保证金	117,907,776.60	5,895,388.83	5.00
其他定、押金及保证金等	10,853,002.53	542,650.13	5.00
小　计	128,760,779.13	6,438,038.96	5.00

2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备-7,675,419.09 元。

3）本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 377,873.67 元。

4）其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

押金保证金	130,344,529.13	184,701,158.99
应收暂付款	10,733,880.01	300,469,816.00
备用金	31,574,065.61	31,128,348.33
外部单位借支款	14,365,374.01	26,217,229.00
资产转让款	8,766,480.09	
其他往来款	16,886,694.40	30,656,164.99
合　计	212,671,023.25	573,172,717.31

5）其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
桂林市安厦房地产开发有限责任公司	押金	10,000,000.00	3-4 年	4.70	500,000.00
刘林	资产转让款	8,766,480.09	1 年以内	4.12	438,324.00
湖南省建筑工程集团总公司	借款	800,000.00	1-2 年	0.38	80,000.00
		1,800,000.00	2-3 年	0.85	540,000.00
		2,825,000.00	4-5 年	1.33	2,825,000.00
冷水江佳泰家房地产开发有限责任公司	押金	5,000,000.00	1 年以内	2.35	250,000.00
湖南正鲜农业科技有限公司	借款	5,000,000.00	1 年以内	2.35	250,000.00
小　计		34,191,480.09		16.08	4,883,324.00

5. 存货

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,906,516.51		3,906,516.51	4,830,543.28		4,830,543.28
库存商品	2,222,807,891.58	4,194,684.91	2,218,613,206.67	1,991,107,835.11	2,468,058.27	1,988,639,776.84
发出商品				4,919,173.06		4,919,173.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

开发成本				204,322,016.24		204,322,016.24
包装物	38,347,909.75		38,347,909.75	17,925,497.94		17,925,497.94
低值易耗品	340,814.53		340,814.53	2,146,992.75		2,146,992.75
物料用品	216,064.14		216,064.14	8,130,636.84		8,130,636.84
合　计	2,265,619,196.51	4,194,684.91	2,261,424,511.60	2,233,382,695.22	2,468,058.27	2,230,914,636.95

(2) 存货跌价准备

项　目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	2,468,058.27	4,194,684.91		2,468,058.27		4,194,684.91
小　计	2,468,058.27	4,194,684.91		2,468,058.27		4,194,684.91

6. 其他流动资产

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
待抵扣进项税额	284,075,489.87	208,151,558.84
预交税金	23,470,358.93	63,148,675.61
理财产品	16,300,000.00	56,000,000.00
待摊费用等其他	5,096,197.92	3,164,391.68
一年内到期的发放贷款	415,420,051.17	278,389,993.11
减：一年内到期的发放贷款减值准备	8,919,166.82	5,442,035.78
合　计	735,442,931.07	603,412,583.46

(2) 一年内到期的发放贷款明细

1) 按性质分类

项　目	期末数	期初数
个人贷款	239,765,982.60	157,979,674.89
公司贷款	175,654,068.57	120,410,318.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

小　计	415,420,051.17	278,389,993.11
减：贷款损失准备	8,919,166.82	5,442,035.78
其中：单项计提数		
组合计提数	8,919,166.82	5,442,035.78
合　计	406,500,884.35	272,947,957.33

2）按担保方式分类

项　目	期末数	期初数
保证贷款	230,730,000.00	135,300,000.00
抵押贷款	53,874,087.53	32,970,000.00
质押贷款	130,815,963.64	110,119,993.11
小　计	415,420,051.17	278,389,993.11
减：贷款损失准备	8,919,166.82	5,442,035.78
其中：单项计提数		
组合计提数	8,919,166.82	5,442,035.78
合　计	406,500,884.35	272,947,957.33

3）按贷款损失准备计提方法分类

	期末数				
	账面余额		贷款损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合计提					
其中：正常类	400,121,437.52	96.32	6,001,821.56	1.50	394,119,615.96
关注类	6,971,254.95	1.68	209,137.65	3.00	6,762,117.30
次级类	8,027,358.70	1.93	2,408,207.61	30.00	5,619,151.09
可疑类		0.00		60.00	
损失类	300,000.00	0.07	300,000.00	100.00	
合　计	415,420,051.17	100.00	8,919,166.82	2.15	406,500,884.35

续上表

	期初数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	账面余额		贷款损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合计提					
其中：正常类	239,456,333.46	86.01	3,591,845.00	1.50	235,864,488.46
关注类	36,740,396.74	13.20	1,102,211.90	3.00	35,638,184.84
次级类	1,893,262.91	0.68	567,978.88	30.00	1,325,284.03
可疑类	300,000.00	0.11	180,000.00	60.00	120,000.00
合　计	278,389,993.11	100.00	5,442,035.78	1.95	272,947,957.33

4）期末不存在逾期的一年内到期的发放贷款。

7. 发放贷款及垫款

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中长期贷款	29,701,407.20	595,521.11	29,105,886.09	104,027,381.45	2,477,594.92	101,549,786.53
合　计	29,701,407.20	595,521.11	29,105,886.09	104,027,381.45	2,477,594.92	101,549,786.53

(2) 按性质分类

项　目	期末数	期初数
个人贷款	17,000,000.00	86,305,547.35
公司贷款	12,701,407.20	17,721,834.10
小　计	29,701,407.20	104,027,381.45
减：贷款损失准备	595,521.11	2,477,594.92
其中：单项计提数		
组合计提数	595,521.11	2,477,594.92
合　计	29,105,886.09	101,549,786.53

(3) 按担保方式分类

项　目	期末数	期初数
质押贷款	2,701,407.20	33,055,167.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

抵押贷款	15,000,000.00	10,990,120.00
保证贷款	12,000,000.00	59,982,094.02
小　计	29,701,407.20	104,027,381.45
减：贷款损失准备	595,521.11	2,477,594.92
其中：单项计提数		
组合计提数	595,521.11	2,477,594.92
合　计	29,105,886.09	101,549,786.53

(4) 按贷款损失准备计提方法分类

项　目	期末数				
	账面余额		贷款损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合计提					
其中：正常类	19,701,407.20	66.33	295,521.11	1.50	19,405,886.09
关注类	10,000,000.00	33.67	300,000.00	3.00	9,700,000.00
次级类				30.00	
合　计	29,701,407.20	100.00	595,521.11	2.01	29,105,886.09

续上表

项　目	期初数				
	账面余额		贷款损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合计提					
其中：正常类	87,703,928.12	84.31	1,315,558.92	1.50	86,388,369.20
关注类	13,833,333.33	13.30	415,000.00	3.00	13,418,333.33
次级类	2,490,120.00	2.39	747,036.00	30.00	1,743,084.00
合　计	104,027,381.45	100.00	2,477,594.92	2.38	101,549,786.53

(5) 期末不存在逾期的发放贷款。

8. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	104,712,000.00		104,712,000.00	114,750,000.00		114,750,000.00
合　计	104,712,000.00		104,712,000.00	114,750,000.00		114,750,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
湖南凤凰鸣麓文化传媒有限公司	2,250,000.00			2,250,000.00
海通齐东(威海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	112,500,000.00		10,038,000.00	102,462,000.00
小　计	114,750,000.00		10,038,000.00	104,712,000.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
湖南凤凰鸣麓文化传媒有限公司					15.00	
海通齐东(威海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)					16.73	1,663,276.66
小　计						1,663,276.66

9. 长期股权投资

(1) 分类情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	7,035,640.47		7,035,640.47	2,583,343.71		2,583,343.71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合　计	7,035,640.47		7,035,640.47	2,583,343.71		2,583,343.71

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
湖南易思凯斯餐饮管理有限公司	1,537,975.01			-455,332.74	
湖南弘奇永和餐饮管理有限公司	1,045,368.70			-92,370.50	
江西高创农业科技有限公司		5,000,000.00			
合　计	2,583,343.71	5,000,000.00		-547,703.24	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
湖南易思凯斯餐饮管理有限公司					1,082,642.27	
湖南弘奇永和餐饮管理有限公司					952,998.20	
江西高创农业科技有限公司					5,000,000.00	
合　计					7,035,640.47	

10. 投资性房地产

(1) 明细情况

项　目	房屋及建筑物		合　计
	成本	公允价值	
期初数	6,014,502.43	12,011,211.86	18,025,714.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本期变动			
加：外购	218,801,444.39		218,801,444.39
固定资产/无形资产转入	2,414,040,605.86	1,981,531,108.53	4,395,571,714.39
本期计入损益的公允价值变动		13,568,079.31	13,568,079.31
期末数	2,638,856,552.68	2,007,110,399.70	4,645,966,952.38

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
贵港甘化商贸城	172,548,476.20	正在办理
小　计	172,548,476.20	

11. 固定资产

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
固定资产	3,987,995,304.47	5,466,413,450.97
固定资产清理		
合　计	3,987,995,304.47	5,466,413,450.97

(2) 固定资产

1) 明细情况

项　目	房屋及建筑物	机器设备	信息设备	运输设备	其他办公设备	合　计
账面原值						
期初数	5,606,499,080.75	1,396,193,540.86	170,660,920.60	37,949,103.68	45,917,674.41	7,257,220,320.30
本期增加金额	673,026,350.13	129,459,692.75	20,678,225.77	1,499,997.19	8,522,771.12	833,187,036.96
1) 购置	341,893,365.01	123,973,512.75	20,650,945.77	1,499,997.19	7,867,487.12	495,885,307.84
2) 在建工程转入	331,132,985.12					331,132,985.12
3) 本期合并增加		5,486,180.00	27,280.00		655,284.00	6,168,744.00
本期减少金额	2,117,605,210.44	67,444,802.30	12,153,644.23	13,642,858.43	3,978,933.51	2,214,825,448.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1）处置或报废	54,683,678.62	58,898,853.43	10,088,539.82	13,642,858.43	3,337,855.22	140,651,785.52
2）处置子公司减少		8,545,948.87	2,065,104.41		641,078.29	11,252,131.57
3）转为投资性房地产	2,062,921,531.82					2,062,921,531.82
期末数	4,161,920,220.44	1,458,208,431.31	179,185,502.14	25,806,242.44	50,461,512.02	5,875,581,908.35
累计折旧						
期初数	732,804,741.21	883,355,816.93	117,988,724.18	23,278,272.55	33,379,314.46	1,790,806,869.33
本期增加金额	183,186,833.69	112,389,009.01	11,649,368.47	3,336,811.66	2,930,179.29	313,492,202.12
1）计提	183,186,833.69	107,214,737.39	11,623,872.98	3,336,811.66	2,407,111.54	307,769,367.26
2）本期合并增加		5,174,271.62	25,495.49		523,067.75	5,722,834.86
本期减少金额	177,379,773.12	24,267,993.74	3,164,450.42	10,679,551.31	1,220,698.98	216,712,467.57
1）处置或报废	4,190,221.79	18,214,487.38	1,316,995.11	10,679,551.31	624,093.02	35,025,348.61
2）处置子公司减少		6,053,506.36	1,847,455.31		596,605.96	8,497,567.63
3）转为投资性房地产	173,189,551.33					173,189,551.33
期末数	738,611,801.78	971,476,832.20	126,473,642.23	15,935,532.90	35,088,794.77	1,887,586,603.88
减值准备						
期初数						
本期增加金额						
1）计提						
本期减少金额						
1）处置或报废						
期末数						
账面价值						
期末账面价值	3,423,308,418.66	486,731,599.11	52,711,859.91	9,870,709.54	15,372,717.25	3,987,995,304.47
期初账面价值	4,873,694,339.54	512,837,723.93	52,672,196.42	14,670,831.13	12,538,359.95	5,466,413,450.97

2）暂时闲置固定资产

项　目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备　注
房屋及建筑物	35,462,480.82			35,462,480.82	
小　计	35,462,480.82			35,462,480.82	

3）未办妥产权证书的固定资产的情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
东都田心店房产	650,073.98	正在办理中
贵港甘化商贸城	306,437,417.46	正在办理中
物流二期 1112001 转资	14,115,898.99	正在办理中
物流项目二期 B 库	4,244,474.20	正在办理中
物流项目二期 A 库	2,414,093.75	正在办理中
物流二期 2 号与 5 号连接项目	1,790,849.65	正在办理中
物流项目二期 C 库	1,058,307.10	正在办理中
思蜜缇厂房	125,205,627.02	正在竣工决算
德保"南城时代广场"商铺及住宅	36,379,752.77	正在办理
物流办公宿舍楼	4,513,843.59	正在竣工决算
物流仓储中心加工厂	5,656,714.94	正在竣工决算
物流面包加工厂	1,628,332.65	正在竣工决算
华润幸福里车位 B1-A199	198,312.42	正在办理中
鲁班店停车位 D129 使用权	106,993.94	正在办理中
东兴鸿德"8 幢 301、305、401、405"	320,549.88	正在办理中
东盟和城 23 号楼 10 套房	2,822,836.90	正在办理中
购贵港 11 套房	1,301,954.83	正在办理中
小　计	508,846,034.07	

12. 在建工程

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
在建工程	454,104,503.43	290,595,135.44
合　计	454,104,503.43	290,595,135.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 在建工程

1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
九华项目	87,020,133.49		87,020,133.49	78,022,199.03		78,022,199.03
南城百货总部大厦	252,160,049.00		252,160,049.00	173,122,294.10		173,122,294.10
金陵物流园	62,440,020.34		62,440,020.34	15,525,651.41		15,525,651.41
步步高云通城市共同配送平台项目				11,839,171.48		11,839,171.48
邵阳步步高新天地	38,660,382.77		38,660,382.77	2,966,084.06		2,966,084.06
怀化步步高新天地	5,383,910.90		5,383,910.90			
其他工程	8,440,006.93		8,440,006.93	9,119,735.36		9,119,735.36
合　计	454,104,503.43		454,104,503.43	290,595,135.44		290,595,135.44

2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少[注]	期末数
九华项目	108,700.00	78,022,199.03	8,997,934.46			87,020,133.49
南城百货总部大厦	25,000.00	173,122,294.10	79,037,754.90			252,160,049.00
金陵物流园	37,800.00	15,525,651.41	46,914,368.93			62,440,020.34
步步高云通城市共同配送平台项目	8,498.95	11,839,171.48	59,256,851.51	71,096,022.99		
邵阳步步高新天地	47,500.00	2,966,084.06	35,694,298.71			38,660,382.77
怀化步步高新天地	100,000.00		5,383,910.90			5,383,910.90
其他工程		9,119,735.36	277,177,211.73	260,036,962.13	17,819,978.03	8,440,006.93
小　计		290,595,135.44	512,462,331.14	331,132,985.12	17,819,978.03	454,104,503.43

(续上表)

工程名称	工程累计投入占	工程	利息资本	本期利息	本期利息资本	资金来源

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	预算比例(%)	进度(%)	化累计金额	资本化金额	化率(%)	
九华项目	8.01	8.01	2,922,794.69		4.63	银行借款
南城百货总部大厦	100.86	95.00	16,061,110.16	7,473,661.79	4.65	银行借款
金陵物流园	16.58	16.58	2,759,239.39	1,800,416.79	4.35	银行借款
步步高云通城市共同配送平台项目	83.65	100.00	1,140,839.51	1,018,235.17	4.63	银行借款
邵阳步步高新天地	8.14	8.14				
怀化步步高新天地	0.54	0.54				
其他工程						
小　计			22,883,983.75	10,292,313.75	4.70	

注：其他减少系门店装修完工转入长期待摊费用。

13. 无形资产

(1) 明细情况

项　目	土地使用权	软件	商标	经营权	合　计
账面原值					
期初数	1,633,459,665.67	258,361,060.33	1,009,793.38	34,565,730.70	1,927,396,250.08
本期增加金额	343,697,537.85	12,073,204.04	941,617.86		356,712,359.75
1) 购置	343,697,537.85	5,536,011.36	941,617.86		350,175,167.07
2) 内部研发		6,537,192.68			6,537,192.68
本期减少金额	557,879,039.70	9,090,557.40			566,969,597.10
1) 转为投资性房地产	557,879,039.70				557,879,039.70
2) 其他减少		9,090,557.40			9,090,557.40
期末数	1,419,278,163.82	261,343,706.97	1,951,411.24	34,565,730.70	1,717,139,012.73
累计摊销					
期初数	127,563,794.40	84,783,151.36	316,712.14	3,023,814.86	215,687,472.76

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本期增加金额	40,294,974.69	27,397,616.55	156,057.67	2,980,847.39	70,829,496.30
1）计提	40,294,974.69	27,397,616.55	156,057.67	2,980,847.39	70,829,496.30
本期减少金额	33,570,414.33				33,570,414.33
2）转为投资性房地产	33,570,414.33				33,570,414.33
期末数	134,288,354.76	112,180,767.91	472,769.81	6,004,662.25	252,946,554.73
减值准备					
期初数		3,053,513.93			3,053,513.93
本期增加金额					
1）计提					
本期减少金额					
期末数		3,053,513.93			3,053,513.93
账面价值					
期末账面价值	1,284,989,809.06	146,109,425.13	1,478,641.43	28,561,068.45	1,461,138,944.07
期初账面价值	1,505,895,871.27	170,524,395.04	693,081.24	31,541,915.84	1,708,655,263.39

期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产原值的比例为 13.04%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
百货新化店土地	账面价值含在房产原值中	正在办理中
邵阳新天地土地	168,886,970.45	正在办理中
怀化新天地土地	135,214,883.23	正在办理中
小计	304,101,853.68	

14. 开发支出

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
步步高翔龙系统	10,744,250.85	10,822,106.12		3,928,879.63		17,637,477.34
财务共享中心		4,100,895.11				4,100,895.11
步步高支付系统	62,016.93	3,244,784.38		2,608,313.05		698,488.26
步步高云通物流系统		8,637,717.37			8,637,717.37	
合　计	10,806,267.78	26,805,502.98		6,537,192.68	8,637,717.37	22,436,860.71

(2) 其他说明

项　目	资本化开始时间	资本化结束时间	资本化的具体依据	截至期末的研发进度
步步高翔龙系统	2012 年	正在研发中	外购合同、人工工资	功能不断更新，持续研发中
财务共享中心	2016 年 1 月	正在研发中	外购合同、人工工资	功能不断更新，持续研发中
步步高支付系统	2015 年 1 月	正在研发中	外购合同、人工工资	功能不断更新，持续研发中

15. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
广西南城百货有限责任公司	847,073,375.00			847,073,375.00
梅西商业有限公司	184,338,755.13			184,338,755.13
合　计	1,031,412,130.13			1,031,412,130.13

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数
		计提	处置	
广西南城百货有限责任公司				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

梅西商业有限公司		21,494,310.27		21,494,310.27
小　计		21,494,310.27		21,494,310.27

(3) 商誉减值测试过程

1) 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

项　目	南城百货零售业务资产组	南城百货资产管理业务资产组	梅西百货零售业务资产组
商誉账面余额①	706,012,969.85	141,060,405.15	184,338,755.13
商誉减值准备余额②			
商誉账面价值③=②-①	706,012,969.85	141,060,405.15	184,338,755.13
未确认归属于少数股东权益的商誉价值④			11,766,303.52
调整后的商誉账面价值⑤=③+④	706,012,969.85	141,060,405.15	196,105,058.65
资产组的账面价值⑥	653,588,609.74	363,784,111.74	72,726,328.87
包含整体商誉的资产组账面价值⑦=⑤+⑥	1,359,601,579.59	504,844,516.89	268,831,387.52
包含商誉的资产组的可收回金额⑧	1,386,780,000.00	529,495,916.63	245,965,100.00
减值损失⑨=⑧-⑦			22,866,287.52
其中：应确认的商誉减值损失⑩=if(⑨>⑤,⑤,⑨)			22,866,287.52
被审计单位享有的股权份额⑪	100.00%	100.00%	94.00%[注]
被审计单位应确认的商誉减值损失⑫=⑪*⑩			21,494,310.27
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是		

注:2018 年 9 月，公司已取得梅西商业有限公司 100%股权。

2) 商誉减值测试的过程与方法、结论

① 南城百货资产管理业务资产组预计未来可收回金额根据资产组的公允价格扣除处置费用后的金额计算，根据公司聘请的开元资产评估事务所有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并广西南城百货有限责任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〔2019〕173 号)的公允价值减去处置费用净额法，南城百货资产管理业务资产组可收回金额为 52,949.59 万元，商誉未发生减值。

② 除南城百货资产管理业务资产组外，其他资产组均为零售业务资产组，其可收回金额按照预计未来现金流量的现值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率及预测期以后的现金流量根据增长率推断得出。减值测试中采用的其他关键数据包括：收入增长率、商品毛利率及期间费用率。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。减值测试中采用的关键参数如下表所示：

项　目	关键参数				
	预测期	预测期增长率	预测期毛利率	预测期期间费用率	折现率
南城百货零售业务资产组	2019 年-2023 年（后续为稳定期）	1%-9%	25%-26%	17%-20%	12.59%
梅西百货零售业务资产组	2019 年-2023 年（后续为稳定期）	4%-8%	25%-26%	22%-25%	14.29%

根据公司聘请的开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并广西南城百货有限责任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〔2019〕173 号），经测试，南城百货零售业资产组包含商誉的资产组可收回金额为 1,386,780,000.00 元，高于账面价值 27,178,420.41 元，商誉并未出现减值损失。

根据公司聘请的开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟对合并梅西商业有限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〔2019〕159 号），经测试，梅西百货资产组包含商誉的资产组可收回金额为 245,965,100.00 元，低于账面价值 22,866,287.52 元，本期应确认商誉减值损失 22,866,287.52 元，其中归属于本公司应确认的商誉减值损失 21,494,310.27 元。

16. 长期待摊费用

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少[注]	期末数
经营租入固定资产改良	1,313,606,720.74	556,539,146.24	353,413,328.55	5,484,785.28	1,511,247,753.15
租赁费	49,212,291.15		3,438,789.43		45,773,501.72
合　计	1,362,819,011.89	556,539,146.24	356,852,117.98	5,484,785.28	1,557,021,254.87

注：其他减少系门店闭店转入闭店损失。

(2) 本期增加中 125,641,946.78 元为本期企业合并增加的金额。

17. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	18,875,554.48	4,101,207.56	26,347,018.04	6,226,545.23
存货跌价准备	4,194,684.91	1,048,671.23	2,468,058.27	617,014.57
贷款减值准备	5,063,473.35	1,265,868.34	4,095,456.95	1,023,864.24
可抵扣亏损	950,715,121.74	230,301,663.74	887,520,883.15	212,994,739.98
无形资产减值准备	3,053,513.93	763,378.48	3,053,513.93	763,378.48
合　计	981,902,348.41	237,480,789.35	923,484,930.34	221,625,542.50

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项　目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	89,399,862.61	13,409,979.39	97,205,629.93	14,580,844.49
投资性房地产公允价值变动	2,007,110,399.70	501,058,589.36	13,993,348.80	2,099,002.32
固定资产一次性抵扣	30,547,291.91	4,845,990.45		
合　计	2,127,057,554.22	519,314,559.20	111,198,978.73	16,679,846.81

(3) 未确认递延所得税资产明细

项　目	期末数	期初数
坏账准备	589,666.17	1,339,220.40
积分计划	2,550,572.23	2,082,158.62
可弥补亏损	374,445,290.21	311,499,516.64
小　计	377,585,528.61	314,920,895.66

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	期末数	期初数	备注

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年		50,710,087.30	
2019 年	61,815,150.21	83,257,324.74	
2020 年	119,546,051.43	103,159,671.42	
2021 年	74,521,612.76	36,042,944.94	
2022 年	50,709,289.62	38,329,488.24	
2023 年	67,853,186.19		
小　计	374,445,290.21	311,499,516.64	

18. 其他非流动资产

项　目	期末数	期初数
预付工程款、装修款及购房款[注 1]	720,158,737.25	295,157,862.18
预付土地出让金及土地招拍挂保证金[注 2]	457,596,026.24	40,000,000.00
征地拆迁费[注 3]	186,781,798.00	79,804,027.00
股权收购款[注 4]	452,953,212.57	102,953,212.57
认购保证金		79,406,350.00
合　计	1,817,489,774.06	597,321,451.75

[注 1]：预付工程款、装修款及购房款中，其中预付工程及装修款 110,158,737.25 元，主要系各租赁物业新开门店和老门店更新改造的预付装修工程款；预付购房款 10,000,000.00 元，系公司按照与宜春步步高智博置业有限公司签订的《商品房买卖合同》（合同总价款 33,600,000.00 元）预付的房产购买款；预付购房款 600,000,000.00 元，系公司与赣州丰达置业有限公司签订有《物业买卖合同》（合同总价款为 7.35 亿元）预付款项。

[注 2]：预付土地招拍保证金系支付长沙公共资源交易中心 417,596,026.24 元；预付金陵财政局土地保证金 40,000,000.00 元。

[注 3]：预付拆迁款系步步高 10 万平米自动化立体高位仓储项目支付给湖南湘潭岳塘经济开发区管理委员会 60,204,027.00 元征地拆迁费；支付湘潭市非税收入汇缴结算户报建费 6,577,771.00 元；荷塘商务一二期建设项目支付给湘潭市国土资源局征地拆迁专户征地拆费 20,000,000.00 元；支付怀化市鹤城区重点工程项目财务管理办公室征地拆费 100,000,000.00 元。

[注 4]：预付股权收购款，系公司与怀化琼天房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，合同总价款为 1.5 亿元，截

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

至 2018 年 12 月 31 日已累计支付股权收购款 107,953,212.57 元；与步步高投资集团股份有限公司（以下简称步步高投资集团）签订《股权转让协议》，取得郴州步步高投资有限责任公司 100%股权，合同总价款 6.9 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日已累计支付 3.45 亿元。

19. 短期借款

项　目	期末数	期初数
抵押借款	1,940,000,000.00	1,194,020,000.00
保证借款	660,000,000.00	750,000,000.00
信用借款	1,151,451,000.00	450,000,000.00
合　计	3,751,451,000.00	2,394,020,000.00

20. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
应付票据	721,157,367.78	329,576,540.00
应付账款	3,382,047,371.80	2,870,014,730.84
合　计	4,103,204,739.58	3,199,591,270.84

(2) 应付票据

项　目	期末数	期初数
银行承兑汇票	492,045,796.00	329,576,540.00
商业承兑汇票	229,111,571.78	
小　计	721,157,367.78	329,576,540.00

(3) 应付账款

项　目	期末数	期初数
应付采购款	3,382,047,371.80	2,870,014,730.84
小　计	3,382,047,371.80	2,870,014,730.84

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

21. 预收款项

项　目	期末数	期初数
预收货款	1,144,739,524.08	973,241,289.58
预收房屋销售款		98,772,871.00
小额贷预收利息	75,212.41	366,308.30
预收租户款项	2,677,492.80	3,948,359.39
合　计	1,147,492,229.29	1,076,328,828.27

22. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	130,044,214.15	1,275,747,453.10	1,256,598,587.01	149,193,080.24
离职后福利—设定提存计划	6,597,981.40	175,373,560.24	178,062,522.73	3,909,018.91
合　计	136,642,195.55	1,451,121,013.34	1,434,661,109.74	153,102,099.15

(2) 短期薪酬明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	123,302,097.67	1,108,174,190.47	1,091,414,272.10	140,062,016.04
职工福利费	210,765.10	50,661,039.53	50,311,482.75	560,321.88
社会保险费	2,121,615.61	83,575,999.50	81,817,188.52	3,880,426.59
其中：医疗保险费	1,180,261.06	70,643,832.82	68,587,996.39	3,236,097.49
工伤保险费	673,315.77	7,093,997.44	7,411,079.72	356,233.49
生育保险费	268,038.78	5,838,169.24	5,818,112.41	288,095.61
住房公积金	577,858.75	28,241,992.27	28,435,545.23	384,305.79
工会经费和职工教育经费	3,831,877.02	5,094,231.33	4,620,098.41	4,306,009.94
非货币性职工福利				
小　计	130,044,214.15	1,275,747,453.10	1,256,598,587.01	149,193,080.24

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(3) 设定提存计划明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	5,398,995.69	168,482,832.49	170,683,632.29	3,198,195.89
失业保险费	1,198,985.71	6,890,727.75	7,378,890.44	710,823.02
小　计	6,597,981.40	175,373,560.24	178,062,522.73	3,909,018.91

23. 应交税费

项　目	期末数	期初数
增值税	5,255,063.44	47,503,413.96
消费税	1,869,169.37	1,490,930.76
企业所得税	24,919,029.74	39,951,724.38
代扣代缴个人所得税	2,091,826.86	22,681,046.93
城市维护建设税	1,003,291.79	9,853,380.23
房产税	4,667,033.73	15,003,180.33
土地使用税	514,133.38	653,385.68
教育费附加	884,396.38	5,806,492.17
代扣代缴税款	5,624,108.46	8,597,688.25
印花税	1,374,980.13	2,301,232.79
防洪保安基金	84,340.81	76,501.52
其他	26,279.27	
合　计	48,313,653.36	153,918,977.00

24. 其他应付款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付利息	7,841,279.74	7,893,752.71
应付股利	4,331,923.10	
其他应付款	1,997,875,112.25	2,198,624,208.88
合　计	2,010,048,315.09	2,206,517,961.59

(2) 应付利息

项　目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,430,416.66	1,437,480.64
短期借款应付利息	5,410,863.08	6,456,272.07
小　计	7,841,279.74	7,893,752.71

(3) 应付股利

项　目	期末数	期初数
普通股股利	4,331,923.10	
小　计	4,331,923.10	

(4) 其他应付款

1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
押金、保证金	307,998,039.82	243,873,777.45
工程设备款	951,341,610.26	710,123,394.03
拆借款	361,296,351.55	690,159,442.20
预提费用	338,367,415.94	464,951,387.77
其他	38,871,694.68	89,516,207.43
合　计	1,997,875,112.25	2,198,624,208.88

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项　目	期末数	未偿还或结转的原因
梅溪湖的暂估应付工程款	125,161,748.61	未结算工程款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

小　计	125,161,748.61	

25. 一年内到期的非流动负债

项　目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	375,571,400.00	226,285,800.00
一年内到期的长期应付款		85,894,043.80
合　计	375,571,400.00	312,179,843.80

26. 长期借款

项　目	期末数	期初数
抵押借款	888,142,800.00	389,714,200.00
保证借款	97,000,000.00	372,000,000.00
合　计	985,142,800.00	761,714,200.00

27. 长期应付款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
长期应付款	39,863,854.63	50,094,326.25
专项应付款	1,697,700.00	
合　计	41,561,554.63	50,094,326.25

(2) 长期应付款

1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
免租期租金	39,863,854.63	50,094,326.25
合　计	39,863,854.63	50,094,326.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2）其他说明

公司承租物业有免租期的优惠，公司在免租期内确认租金费用，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法分摊。

(3) 专项应付款

项　目	期末数	期初数
风险补偿专项资金	1,697,700.00	
合　计	1,697,700.00	

专项应付款主要系小额贷款公司收到的风险补偿专项资金，用于公司不良贷款损失冲抵，专款专用。

28. 递延收益

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
会员卡积分	2,082,158.62	18,391,451.31	17,291,872.83	3,181,737.10	顾客尚未消费的会员卡积分
政府补助	12,958,521.45	3,410,000.00	3,173,012.56	13,195,508.89	收到的政府补助
合　计	15,040,680.07	21,801,451.31	20,464,885.39	16,377,245.99	

(2) 政府补助明细情况

项　目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益[注]	期末数	与资产相关/与收益相关
生鲜冷链配送中心项目	1,250,000.00		800,000.04	449,999.96	与资产相关
跨区域或反季节农产品项目	900,000.00		300,000.00	600,000.00	与资产相关
创新创业园区“135”工程专项资金	2,550,000.00		817,666.67	1,732,333.33	与资产相关
产业链创新专项	300,000.00		100,000.03	199,999.97	与资产相关
企业发展扶持资金	6,341,398.77		370,000.00	5,971,398.77	与资产相关
重庆市公共建筑节能改造示范项	615,733.33		230,900.00	384,833.33	与资产相关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目					
“速递物流及物流终端综合服务技术研发与应用示范”项目	800,000.00		320,000.00	480,000.00	与资产相关
“两型采购”补助	201,389.35	310,000.00	117,778.15	393,611.20	与资产相关
跨境电商平台		3,000,000.00	116,667.67	2,883,332.33	与资产相关
135 工程奖补资金		100,000.00		100,000.00	与资产相关
小　计	12,958,521.45	3,410,000.00	3,173,012.56	13,195,508.89	

[注]：政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

29. 股本

项　目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	863,903,951.00						863,903,951.00

30. 资本公积

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	4,145,970,880.85		296,084,549.19	3,849,886,331.66
其他资本公积	3,469,118.42		852,359.57	2,616,758.85
合　计	4,149,439,999.27		296,936,908.76	3,852,503,090.51

(2) 其他说明

资本溢价本期减少 296,084,549.19 元，其中 286,000,000.00 元系本期同一控制下合并支付价款高于合并标的资本公积部分；10,084,549.19 元系购买梅西百货少数股东权益，购买价格与少数股东享有的净资产份额的差额。

其他资本公积本期减少 852,359.57 元，系本期清算子公司湘潭步步高导致。

31. 其他综合收益

(1) 明细情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期初数	本期发生额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用
将重分类进损益的其他综合收益				
其中：外币财务报表折算差额	122,234.20	1,015,786.51		
自用固定资产转投资性房地产并采用公允价值计量		1,981,531,108.53		495,382,777.13
其他综合收益合计	122,234.20	1,982,545,286.84		495,382,777.13

(续上表)

项　目	本期发生额		期末数
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益			
其中：外币财务报表折算差额	1,015,786.51		1,136,412.51
自用固定资产转投资性房地产并采用公允价值计量	1,479,327,699.58	6,820,631.82	1,479,327,699.58
其他综合收益合计	1,480,343,486.09	6,820,631.82	1,480,465,720.29

32. 盈余公积

(1) 明细情况

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	232,024,740.14	48,223,474.42		280,248,214.56
合　计	232,024,740.14	48,223,474.42		280,248,214.56

(2) 其他说明

本期盈余公积增加系根据母公司本期净利润的 10%提取法定盈余公积。

33. 未分配利润

(1) 明细情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	995,283,493.92	950,576,900.82
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-7,313,918.02
调整后期初未分配利润	995,283,493.92	943,262,982.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	155,559,802.34	150,374,573.86
减：提取法定盈余公积	48,223,474.42	11,963,667.64
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	86,390,395.10	86,390,395.10
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,016,229,426.74	995,283,493.92

(2) 调整期初未分配利润明细

1) 由于投资性房地产会计政策变更，影响期初未分配利润 5,989,670.30 元。

2) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 -13,303,588.32 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	16,459,263,589.94	13,755,323,306.24	15,892,560,292.15	13,339,849,500.29
其他业务收入	1,938,607,479.01	405,724,529.36	1,357,849,904.39	202,352,877.72
合　计	18,397,871,068.95	14,161,047,835.60	17,250,410,196.54	13,542,202,378.01

2. 利息收入、利息支出

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	支出	收入	支出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利息收入、利息支出	57,823,350.25		60,231,923.36	4,420,110.26
合　计	57,823,350.25		60,231,923.36	4,420,110.26

3. 税金及附加

项　目	本期数	上年同期数
消费税	36,301,457.11	35,182,979.59
城市维护建设税	19,044,610.90	22,989,758.69
教育费附加	14,151,012.21	16,882,092.47
其他	71,476,140.99	48,726,463.81
合　计	140,973,221.21	123,781,294.56

4. 销售费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,081,920,559.84	927,938,819.53
租金及物业管理费用	877,521,037.43	856,277,004.58
水电费用及物料消耗费用	284,192,882.19	273,853,364.82
折旧及摊销	582,652,562.11	517,713,676.10
广告促销费用	107,514,303.50	84,388,938.74
其他费用	396,004,713.05	392,597,099.07
合　计	3,329,806,058.12	3,052,768,902.84

5. 管理费用

项　目	本期数	上年同期数
职工薪酬	229,248,516.14	166,446,264.16
租金及物业管理费用	16,757,957.22	6,945,040.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

水电费用	5,394,901.96	3,965,357.04
折旧及摊销	42,813,601.40	41,445,753.51
广告费用	4,612,738.03	5,674,728.22
差旅费、招待费及会议费等	52,592,186.16	25,552,609.98
办公费、咨询费、汽车费用	15,181,285.04	12,337,697.64
其他费用	54,982,649.67	33,293,030.56
合　计	421,583,835.62	295,660,481.25

6. 研发费用

项　目	本期数	上年同期数
云通物流全自动立体仓	3,028,712.33	74,034.07
云通物流 B2B 湘潭仓规划项目	2,308,090.15	292,061.88
云通物流江西南昌冷链物流仓项目	1,328,345.28	285,257.77
云通物流城市共同配送平台	538,288.24	487,514.64
托盘及循环共用体系建设项目	1,434,281.37	
步步高翔龙系统		2,980,969.36
步步高支付系统		105,600.00
合　计	8,637,717.37	4,225,437.72

7. 财务费用

项　目	本期数	上年同期数
利息支出	208,294,402.28	123,214,569.05
减：利息收入	17,029,469.75	21,515,125.91
其他	-7,389,589.32	-11,745,026.79
合　计	183,875,343.21	89,954,416.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8. 资产减值损失

项　目	本期数	上年同期数
坏账损失	-8,062,421.31	1,224,873.99
存货跌价损失	4,147,321.55	2,430,169.17
贷款损失	1,595,057.23	1,647,011.02
无形资产减值损失		3,053,513.93
商誉减值损失	21,494,310.27	
合　计	19,174,267.74	8,355,568.11

9. 其他收益

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	3,173,012.56	2,494,444.40	3,173,012.56
与收益相关的政府补助	32,468,303.42	26,711,500.43	32,468,303.42
合　计	35,641,315.98	29,205,944.83	35,641,315.98

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

10. 投资收益

项　目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-547,703.24	-1,622,603.40
处置长期股权投资产生的投资收益	352,617.26	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,663,276.66	
理财产品投资收益	3,763,761.66	6,536,368.79
合　计	5,231,952.34	4,913,765.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

11. 公允价值变动收益

项　目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产	13,568,079.31	1,990,476.19
合　计	13,568,079.31	1,990,476.19

12. 资产处置收益

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	955,841.64	1,430,546.45	955,841.64
减：固定资产处置损失	5,808,822.51	5,411,305.52	5,808,822.51
合　计	-4,852,980.87	-3,980,759.07	-4,852,980.87

13. 营业外收入

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
收银员长款	589,138.93	1,426,284.43	589,138.93
违约金收入	7,517,060.62	14,552,872.13	7,517,060.62
无法支付款项	15,421,062.50	5,739,723.72	15,421,062.50
其他	9,930,707.58	5,698,485.01	9,930,707.58
合　计	33,457,969.63	27,417,365.29	33,457,969.63

14. 营业外支出

项　目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
捐赠支出	106,000.00	13,762.82	106,000.00
长期资产报废损失	13,779,530.37		13,779,530.37
收银员短款	168,371.20	149,969.11	168,371.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

赔偿款、滞纳金及闭店支出	34,874,664.80	18,165,297.65	34,874,664.80
非常损失	1,979,675.95	453,604.99	1,979,675.95
其他	2,165,794.65	9,661,143.39	2,165,794.65
合　计	53,074,036.97	28,443,777.96	53,074,036.97

15. 所得税费用

(1) 明细情况

项　目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	68,979,721.96	96,105,969.75
递延所得税费用	-8,652,925.58	-31,327,475.23
合　计	60,326,796.38	64,778,494.52

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期数	上年同期数
利润总额	220,568,439.75	220,376,545.47
按母公司适用税率计算的所得税费用	55,142,109.94	55,094,136.37
子公司适用不同税率的影响	-17,082,579.24	-22,120,998.60
调整以前期间所得税的影响	9,335,680.57	-2,277,227.27
非应税收入的影响	-278,893.35	405,650.85
加计扣除的影响	-3,086,016.29	-918,691.63
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,348,711.69	1,157,826.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-22,447,257.12	-15,690,792.50
转回前期已确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	18,147,760.22	37,891,861.62
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	16,961,966.61	9,857,369.75
其他	285,313.35	1,379,359.45
所得税费用	60,326,796.38	64,778,494.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

（三）合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
收到的政府补助	35,878,303.42	26,954,200.43
利息收入	13,334,195.96	21,028,574.60
手续费收入	19,043,808.31	16,048,437.08
收到的往来款	118,480,582.23	56,958,653.25
其他收入	29,888,762.14	34,291,570.20
合　计	216,625,652.06	155,281,435.56

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
支付的销售费用和管理费用	1,992,432,240.35	1,907,739,024.85
其他	121,990,578.73	17,617,650.78
合　计	2,114,422,819.08	1,925,356,675.63

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
收回理财产品	536,700,000.00	1,646,000,000.00
收回定期存款	335,000,000.00	934,000,000.00
募集资金账户、外部借款利息收入	3,695,273.79	1,226,890.91
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司对外发放贷款利息收入	55,884,229.29	51,510,761.73
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司对外发放贷款净减少额		32,457,270.91
收到认购保证金	79,406,350.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收回怀化市鹤城区重点工程项目财务管理办公室拆迁代垫款	200,000,000.00	
西南置业拆借款		114,465,675.79
合　计	1,210,685,853.08	2,779,660,599.34

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
对外借款		1,628,988.22
购买理财产品	497,000,000.00	1,588,000,000.00
定期存单	340,000,000.00	690,000,000.00
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司对外发放贷款净增加额	62,704,083.81	
处置子公司股权支付的现金	2,272,085.66	
怀化市鹤城区重点工程项目财务管理办公室拆迁代垫款		300,000,000.00
合　计	901,976,169.47	2,579,628,988.22

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数
收步步高投资集团往来款	1,225,800,000.00	1,187,900,000.00
步步高西南商业管理有限公司收到增资款	850,000,000.00	
收到外部借款	46,000,000.00	84,500,000.00
商业票据贴现款	120,000,000.00	
合　计	2,241,800,000.00	1,272,400,000.00

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	本期数	上年同期数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

支付步步高投资集团往来款	1,590,899,883.99	1,797,900,000.00
融资租赁本金、保证金及咨询费	89,556,250.00	107,481,250.00
支付外部借款	18,000,000.00	
同一控制下企业合并支付款	1,136,000,000.00	
收购梅西百货少数股东股权支付款项	10,000,000.00	
合　计	2,844,456,133.99	1,905,381,250.00

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	160,241,643.37	155,598,050.95
加：资产减值准备	19,174,267.74	8,355,568.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	307,769,367.26	302,839,807.15
无形资产摊销	57,278,041.25	47,561,515.52
长期待摊费用摊销	356,852,117.98	284,635,017.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	4,852,980.87	3,980,759.07
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	13,779,530.37	
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-13,568,079.31	-1,990,476.19
财务费用(收益以“－”号填列)	208,294,402.28	121,987,590.29
投资损失(收益以“－”号填列)	-5,231,952.34	-4,913,765.39
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-15,904,860.84	-30,529,511.70
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	7,251,935.26	-1,250,486.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存货的减少(增加以“－”号填列)	-35,429,713.67	73,664,090.95
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-373,703,862.07	-25,102,528.55
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	800,015,111.50	245,212,205.06
其他	-57,823,350.25	-55,811,813.10
经营活动产生的现金流量净额	1,433,847,579.40	1,124,236,022.65
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	927,591,970.88	1,406,059,689.95
减：现金的期初余额	1,406,059,689.95	1,415,146,718.67
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-478,467,719.07	-9,087,028.72

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项　目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,173,560,000.00
其中：南宁市将相和商贸有限公司	37,560,000.00
步步高西南商业管理有限公司	1,136,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,521,763.69
其中：南宁市将相和商贸有限公司	307,918.40
步步高西南商业管理有限公司	1,213,845.29
取得子公司支付的现金净额	1,172,038,236.31

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	3,017,000.00
其中：湖南汇米巴商业管理有限公司	3,017,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,289,085.66
其中：湖南汇米巴商业管理有限公司	5,289,085.66
处置子公司收到的现金净额	-2,272,085.66

（4）现金和现金等价物的构成

项　目	期末数	期初数
1）现金	927,591,970.88	1,406,059,689.95
其中：库存现金	73,600,383.74	82,863,251.71
可随时用于支付的银行存款	753,278,610.68	1,244,915,906.95
可随时用于支付的其他货币资金	100,712,976.46	78,280,531.29
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2）现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3）期末现金及现金等价物余额	927,591,970.88	1,406,059,689.95
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（四）其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	242,538,249.32	受限定期存款 45,000,000.00 元，银行承兑汇票及贷款保证金 197,538,249.32 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资性房地产	1,373,160,285.71	用于银行借款抵押。
固定资产	909,968,881.83	用于银行借款抵押。
无形资产	129,005,549.25	用于银行借款抵押。
合　计	2,654,672,966.11	

2. 外币货币性项目

(1) 明细情况

项　目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			9,974,787.59
其中：美元	144,392.24	6.8632	990,992.82
欧元	103,562.88	7.8473	812,688.99
港币	8,508,501.79	0.8762	7,455,149.27
纽币	0.57	4.5954	2.64
日元	11,568,728.00	0.061887	715,953.87
应收票据及应收账款			183,808.56
其中：日元	2,970,067.38	0.061887	183,808.56
应付票据及应付账款			41,849.12
其中：日元	676,218.27	0.061887	41,849.12
预付账款			90,996.46
其中：港币	39,000.00	0.8762	34,171.80
日元	918,200.27	0.061887	56,824.66

(2) 境外经营实体说明

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	依据
步步高国际控股有限公司	香港	港币	采购的商品、劳务主要以港币结算
步步高资本有限公司	英属维京群岛	港币	采购的商品、劳务主要以港币结算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

步步高 Japan 株式会社	日本	日元	采购的商品、劳务主要以日元结算
步步高国际有限公司	香港	港币	采购的商品、劳务主要以港币结算
BBG Germany GMH	德国	欧元	采购的商品、劳务主要以欧元结算

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

① 总额法

项　目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
生鲜冷链配送中心项目[注 1]	1,250,000.00		800,000.04	449,999.96	其他收益	湘发改财贸〔2013〕992 号文件
跨区域或反季节农产品项目[注 2]	900,000.00		300,000.00	600,000.00	其他收益	湘财建指〔2014〕45 号
创新创业园区“135”工程专项资金[注 3]	2,550,000.00		817,666.67	1,732,333.33	其他收益	湘政办发〔2015〕6 号
产业链创新专项[注 4]	300,000.00		100,000.03	199,999.97	其他收益	岳发改发〔2015〕4 号
企业发展扶持资金[注 5]	6,341,398.77		370,000.00	5,971,398.77	其他收益	桂商建发〔2012〕23 号、南经协〔2010-19〕号的补充协议
重庆市公共建筑节能改造示范项目[注 6]	615,733.33		230,900.00	384,833.33	其他收益	渝建发〔2016〕11 号
“速递物流及物流终端综合服务技术研发与应用示范”项目[注 7]	800,000.00		320,000.00	480,000.00	其他收益	国科发资〔2015〕345 号
“两型采购”补助[注 8]	201,389.35	310,000.00	117,778.15	393,611.20	其他收益	潭市发〔2012〕15 号、潭政发〔2013〕12 号
跨境电商平台 [注 9]		3,000,000.00	116,667.67	2,883,332.33	其他收益	湘发改投资〔2018〕237 号
135 工程奖补资金[注 10]		100,000.00		100,000.00	其他收益	岳发改发〔2018〕1 号
小　计	12,958,521.45	3,410,000.00	3,173,012.56	13,195,508.89		

[注 1]:根据湖南省发展和改革委员会湘发改财贸〔2013〕992 号文件收到的关于生鲜冷链配送中心政府补助资金 400.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元，本期摊销 80.00 万元。

[注 2]：根据湖南省财政厅、湖南省商务厅《关于下达 2013 年度跨区域或反季节农产品销衔接链条建设专项资金的通知》(湘财建指〔2014〕45 号)收到的对产地集配中心的补贴 150 万元，本期摊销 30 万元。

[注 3]：根据湖南省人民政府办公厅关于印发《推进创新创业园区发展加快实施“135”工程实施细则》的通知(湘政办发〔2015〕6 号)2015 年收到补贴资金 2,040,000.00 元，本期摊销 408,000 元，2016 年收到补贴资金 2,040,000.00 元，本期合计摊销 817,666.67 元。

[注 4]：根据《关于转发下达 2015 年省预算内“产业链创新专项”项目投资计划的通知》(岳发改发〔2015〕4 号)收到产业链创新专项资金 50 万元，本期摊销 100,000.03 元。

[注 5]:根据《广西壮族自治区商务厅和财政厅关于下达 2012 年度万村千乡市场工程项目计划的通知》(桂商建发〔2012〕23 号)收到补贴资金 2,000,000.00 元和根据《项目入区协议书》南经协(2010-19)号的补充协议收到南宁经济开发区管理委员会的补助扶持资金 5,400,000.00 元，本期摊销 370,000.00 元。

[注 6]：根据《重庆市公共建筑节能改造示范项目和资金管理办法》(渝建发〔2016〕11 号)，2017 年收到公共建筑节能改造示范补助 692,700.00 元，本期摊销 230,900.00 元。

[注 7]：根据《“速递物流及物流终端综合服务技术研发与应用示范”项目的批复内容》(国科发资〔2015〕345 号）累计收到补贴资金 80 万，由于该项目尚未验收，待验收后再进行摊销，本期摊销金额为 320,000.00 元。

[注 8]：根据《关于加快全市服务业发展的若干意见》(潭市发〔2012〕15 号）及《关于促进实体经济平稳健康发展的意见》(潭政发〔2013〕12 号）2017 年收到“两型采购”补助 25 万，2018 年收到补助 31 万，本期摊销 117,778.15 元。

[注 9]：根据湖南省发展和改革委员会《关于下达 2018 年度湖南省现代服务业发展专项资金项目省预算内投资计划的通知》(湘发改投资〔2018〕237 号）2018 年收到资金 3,000,000.00 元，本期摊销 116,667.67 元。

[注 10]：根据《关于下达“135”工程综合考核奖补资金安排计划的通知》(岳发改发〔2018〕1 号）2018 年收到奖励资金 10 万元。

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项　目	金额	列报项目	说明
步步高总部项目落地奖励资金	9,000,000.00	其他收益	关于对步步高区域总部投资建设项目，基于该项目实施后可能产生的良好社会效益和经济效益，长沙高新技术产业开发区管理委员会给予奖励资金 900 万元，以支持其发展
支持和促进重点群体创业	5,594,723.63	其他收益	《财政部 国家税务总局 人力资源社会保障部关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》 (财税〔2017〕49 号)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

政府纳税奖励	3,672,746.99	其他收益	《关于湖南步步高连锁超市益阳有限责任公司税收奖励有关问题的专题纪要》(益赫府阅〔2014〕46 号)、《财政部 国家税务总局 人力资源社会保障部关于继续实施支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》(财税〔2017〕49 号)
中小企业发展专项资金	1,729,700.00	其他收益	网点建设及品牌补助、湖南省财政厅关于下达 2018 年第二批中小企业发展专项资金的通知
稳岗补贴	2,721,594.84	其他收益	《关于对江西长林重工有限公司等九家企业拨付 2018 年度稳岗补贴的请示》(余就局〔2018〕22 号)、《常德市失业保险稳岗补贴实施方案》(常人社发〔2015〕24 号)、《关于扩大失业保险支持企业稳定就业岗位补贴范围有关问题的通知》(桂人社发〔2015〕47 号)、《关于开展 2017 年企业申报稳岗补贴的通知》(柳社保发〔2017〕7 号)、《关于开展失业保险支持企业稳定就业岗位补贴范围有关问题的通知》(玉社保局发〔2015〕22 号)、德人社〔2015〕71 号、绵就发〔2018〕50 号、内人社办〔2018〕177 号、渝人社发〔2015〕156 号、自井就发〔2018〕10 号)
生活必需品储备补助	1,350,000.00	其他收益	广西壮族自治区商务厅、广西壮族自治区财政厅《关于下达 2018 年自治区本级生活必需品承储计划的通知》(桂商运发〔2017〕58 号)
发展专项资金	1,230,000.00	其他收益	广西壮族自治区柳州市财政局、商务厅《关于下达自治区服务业发展专项资金的通知》(柳财预追〔2017〕239 号、柳财预〔2017〕782 号、桂商运发〔2015〕15 号、南商务字〔2018〕151 号、市商办〔2018〕35 号)
促进公司发展补贴	1,130,000.00	其他收益	长沙高新技术产业开发区管理委员会关于印发《长沙高新区促进科技金融业发展实施办法》的通知
加快服务业发展奖励	670,000.00	其他收益	《岳塘经开区加快现代服务业发展的实施办法》(试行)(岳开管发〔2017〕1 号),《成都市加快服务业发展支持政策》
平价补贴	620,675.47	其他收益	南宁市物价局、财政局《关于印发南宁市农副产品平价商店资金补贴暂行办法的通知》(宜商报〔2018〕8 号、桂价调〔2016〕7 号、南价综〔2013〕27 号、南府办〔2012〕288 号)
实体书店扶持款	450,000.00	其他收益	关于对 2017/2018 年实体书店扶持款
互联网产业发展资金	300,000.00	其他收益	《关于下达湖南省 2018 年移动互联网产业发展专项发展资金的通知》(长财企指〔2018〕95 号)
促销费项目补贴	260,000.00	其他收益	关于申报 2018 年自治区本级商务发展专项资金桂林市“双百”促消费项目的通知(市商办〔2018〕35 号)
节能改造专项资金	230,900.00	其他收益	重庆市公共建筑节能改造示范项目

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

就业见习基地岗位补贴	211,500.00	其他收益	重庆市人力资源和社会保障局重庆市财政局《关于调整高校毕业生见习政策有关事宜的通知》,《财政厅关于做好就业见习补贴发放工作的通知》(桂人社发〔2015〕54 号)
就业安置奖励	200,000.00	其他收益	关于印发《湘潭市 2018 年就业安置基地（精准就业扶贫爱心单位）创建评选活动实施方案（试行）》的通知
企业奖励	110,000.00	其他收益	《关于印发自治县扶持发展有资质等级以上建筑业、房地产业、限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业、规模以上服务业企业奖励暂行办法的通知》(都政发〔2017〕27 号)
商发资金	50,000.00	其他收益	《长沙县 2017 年度商务发展专项资金》（长县商发（2017）49 号）
技术研发与应用租金	320,000.00	其他收益	《“速递物流及物流终端综合服务技术研发与应用示范”项目的批复内容》（国科发资（2015）345 号）
商贸服务业专项资金	123,000.00	其他收益	《关于组织开展 2017 年现代服务业和商贸服务业项目申报的通知》(绵商服〔2017〕277 号）
其他	2,493,462.49	其他收益	
小　计	32,468,303.42		

六、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
南宁市将相和商贸有限公司	2018 年 7 月 6 日	37,560,000.00	100.00	非同一控制下合并

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南宁市将相和商贸有限公司	2018 年 7 月 6 日	取得控制权	7,397,620.39	1,097,440.87

2. 合并成本及商誉

项　目	南宁市将相和商贸有限公司
合并成本	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现金	37,560,000.00
合并成本合计	37,560,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	37,560,000.00
商誉	

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项　目	南宁市将相和商贸有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产		
货币资金	307,918.40	307,918.40
预付款项	2,403,528.77	2,403,528.77
其他应收款	41,877,427.27	41,877,427.27
固定资产	445,909.14	445,909.14
长期待摊费用	125,641,946.78	125,641,946.78
负债		
借款	610,000.00	610,000.00
预收款项	36,223,600.00	36,223,600.00
应付职工薪酬	67,544.66	67,544.66
应交税费	145,084.50	145,084.50
其他应付款	96,070,501.20	96,070,501.20
净资产	37,560,000.00	37,560,000.00
取得的净资产	37,560,000.00	37,560,000.00

（二）同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
步步高西南商业管理有限公司	100.00%	同一母公司控制	2018 年 10 月 12 日	取得控制权

（续上表）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
步步高西南商业管理有限公司	226,704,023.27	12,680,111.14	8,977,958.87	1,356,993.57

2. 合并成本

项　目	步步高西南商业管理有限公司
合并成本	1,136,000,000.00
现金	1,136,000,000.00

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项　目	步步高西南商业管理有限公司	
	合并日	上期期末
资产		
货币资金	1,213,845.29	1,738,271.99
预付款项	14,132.72	7,340.60
其他应收款	223,601,858.56	18,133,483.01
存货		204,322,016.24
其他流动资产	5,745,512.62	22,333,401.11
投资性房地产	961,411,904.76	
固定资产	105,403,402.59	487,565,404.35
无形资产	69,042,047.10	189,133,462.67
负债		
预收款项		232,296,311.00
应付票据及应付账款	2,587,351.50	
应付职工薪酬	121,863.61	1,051,320.47
应交税费	150,175.30	1,114,449.07

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应付款	186,948,313.79	682,917,894.18
递延所得税负债	77,022,870.76	
净资产	1,099,602,128.68	5,853,405.25
取得的净资产	1,099,602,128.68	5,853,405.25

（三）处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
湖南汇米巴商业管理有限公司	3,017,000.00	100.00	股权转让	2018 年 10 月 10 日	丧失控制权	352,617.26

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
湖南汇米巴商业管理有限公司						

（四）其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

单位：万元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴注册资本	实缴注册资本	出资比例
高申投资有限公司	新设子公司	2018.10	5,000.00	1,500.00	100%
湖南大禾印象餐饮管理有限公司	新设子公司	2018.1	600.00	600.00	75%
湘潭市步步高职业技能	新设子公司	2018.5[注]	100.00	100.00	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

培训学校					
湖南步步高商业管理有限公司	新设子公司	2018.2	700.00		70%
长沙金星物业管理有限责任公司	新设子公司	2018.6	10.00		100%
泸州步步高商业有限公司	新设子公司	2018.9	100.00		100%
南县步步高商业管理有限公司	新设子公司	2018.10	100.00		100%
成都陆好先生商贸有限公司	新设子公司	2018.12	300.00		60%
南宁市科园南城百货有限公司	新设子公司	2018.1	500.00		100%
广西海亦龙供应链管理有限公司	新设子公司	2018.11	500.00		100%
长沙步步高智慧商业有限责任公司	新设子公司	2018.12	1,000.00		100%

注:于 2019 年 3 月取得民办学校办学许可证。

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
韶山韶丰生态农业科技有限公司	吸收合并	2018.1	1,977,104.73	412,784.88
湘潭海龙物流分销有限公司	吸收合并	2018.7	-13,372,735.23	-6,260,352.69
湖南云猴数据科技有限公司	吸收合并	2018.8	-2,708,390.66	-1,812,488.46
吉安步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.9	-1,949,929.35	-93,615.06
邵阳步步高商业连锁超市有限责任公司	吸收合并	2018.10	146,945,440.15	15,099,959.90
湖南郴州步步高连锁超市有限责任公司	吸收合并	2018.10	7,167,137.30	-11,907,447.68
宜春步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.10	497,565.62	3,742,109.40
新余步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.7	-9,877,626.08	-120,315.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宁乡步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.10	12,460,463.81	-1,041,048.91
吉首步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.11	-6,769,201.55	-7,437,139.49
张家界步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.11	23,629,247.16	-39,025.22
步步高商业连锁萍乡有限责任公司	吸收合并	2018.11	-15,446,289.22	-3,586,910.53
步步高电子商务有限责任公司	吸收合并	2018.11	-12,294,486.46	-14,850,172.04
怀化步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	91,122,450.19	106,474.47
衡阳步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	93,418,806.61	1,476,813.99
永州步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	150,864,979.12	18,732,642.65
常德步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	72,805,942.06	1,353,528.23
湘潭步步高连锁超市有限责任公司	吸收合并	2018.12	78,852,943.04	-2,705,608.72
株洲东都步步高商业连锁有限责任公司	吸收合并	2018.12	89,992,094.50	9,558,894.65
湘潭美采平价咨询管理有限公司	吸收合并	2018.12	9,876,697.58	-125,805.95

七、在其他主体中的权益

（一）在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长沙步步高商业连锁有限责任公司	长沙市	长沙市	商业	100.00		设立
江西步步高商业连锁有限责任公司	南昌市	南昌市	商业	100.00		设立
株洲东都步步高商业连锁有限责任公司	株洲市	株洲市	商业	100.00		设立
重庆步步高商业有	重庆市	重庆市	商业	100.00		设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

限责任公司						
重庆合川步步高商业有限责任公司	重庆市	重庆市	商业	100.00		设立
广西步步高商业有限责任公司	柳州市	柳州市	商业	100.00		设立
四川步步高商业有限责任公司	成都市	成都市	商业	100.00		设立
湖南步步高翔龙软件有限公司	湘潭市	湘潭市	商业	100.00		设立
广西南城百货有限责任公司	南宁市	南宁市	商业	100.00		非同一控制下企业合并
步步高西南商业管理有限公司	泸州市	成都市	商业	100.00		同一控制下企业合并
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司	长沙市	长沙市	类金融业	75.00	4.33	设立
梅西商业有限公司	成都市	成都市	商业	100.00		非同一控制下企业合并
岳阳高乐商业管理有限公司	岳阳市	岳阳市	商业	55.00		设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司	20.67	7,630,276.51	2,034,881.12	81,063,558.20
岳阳高乐商业管理有限公司	45.00	-2,121,187.90		184,476,824.38

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司	427,887,748.50	31,055,274.17	458,943,022.67	65,002,299.10	1,697,700.00	66,699,999.10
岳阳高乐商业管理有限公司	4,543,028.95	877,208,975.82	881,752,004.77	466,672,913.30	5,130,592.85	471,803,506.15

(续上表)

子公司名称	期初数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司	295,895,940.54	93,789,783.47	389,685,724.01	24,517,092.16	102.10	24,517,194.26
岳阳高乐商业管理有限公司	210,547,077.81	620,949,814.43	831,496,892.24	431,991,602.34		431,991,602.34

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司	57,823,350.25	36,920,692.80	36,920,692.80	50,167,405.33
岳阳高乐商业管理有限公司	195,585,910.74	-4,713,750.90	10,443,208.72	32,651,385.41

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司	60,231,923.36	36,467,403.65	36,467,403.65	67,451,423.52
岳阳高乐商业管理有限公司	6,926,428.19	-474,710.10	-474,710.10	71,593,426.72

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
梅西商业有限公司	2018.9	94%	100%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	梅西商业有限公司
购买成本/处置对价	10,000,000.00
现金	10,000,000.00
购买成本/处置对价合计	10,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-84,549.19
差额	10,084,549.19
其中：调整资本公积	-10,084,549.19

(三) 在联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1) 基本情况

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
湖南易思凯斯餐饮管理有限公司	湘潭市	湘潭市	服务	49.00		权益法核算
湖南弘奇永和餐饮管理有限公司	湘潭市	湘潭市	餐饮业	49.00		权益法核算
江西高创农业科技有限公司	南昌市	南昌市	批发业	46.71		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项　目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	湖南弘奇永和餐饮管理有限公司	湖南易思凯斯餐饮管理有限公司	湖南弘奇永和餐饮管理有限公司	湖南易思凯斯餐饮管理有限公司
流动资产	2,602,813.86	310,253.43	3,180,434.68	1,274,520.85
其中：现金和现金等价物	32,660.37	12,857.85	469,271.52	55,007.38
非流动资产		3,422,754.00	343,433.28	4,054,044.59
资产合计	2,602,813.86	3,733,007.43	3,523,867.96	5,328,565.44
流动负债	657,919.57	1,523,533.41	1,390,462.45	2,189,840.93
负债合计	657,919.57	1,523,533.41	1,390,462.45	2,189,840.93
所有者权益	1,944,894.29	2,209,474.02	2,133,405.51	3,138,724.51
按持股比例计算的净资产份额	952,998.20	1,082,642.27	1,045,368.70	1,537,975.01
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
其他				
对合营企业权益投资的账面价值	952,998.20	1,082,642.27	1,045,368.70	1,537,975.01
营业收入		120,915.53	1,230,097.11	2,584,169.92
财务费用	426.13	1,784.27	1,516.72	10,704.74
所得税费用				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润	-188,511.22	-929,250.49	-716,680.31	-2,594,755.21
综合收益总额	-188,511.22	-929,250.49	-716,680.31	-2,594,755.21
本期收到的来自合营企业的股利				

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 33.90%(2017 年 12 月 31 日：21.21%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项　目	期末数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据及应收账款	4,217,659.80				4,217,659.80
其他应收款	12,567,348.12				12,567,348.12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

小　计	16,785,007.92				16,785,007.92

（续上表）

项　目	期初数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据及应收账款	300,000.00				300,000.00
其他应收款	7,449,922.03				7,449,922.03
小　计	7,749,922.03				7,749,922.03

(2) 单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

（二）流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项　目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	5,112,165,200.00	5,372,458,327.05	4,296,813,929.55	753,996,890.65	321,647,506.85
应付票据及应付账款	4,103,204,739.58	4,103,204,739.58	4,103,204,739.58		
其他应付款	2,010,048,315.09	2,026,445,677.37	2,026,445,677.37		
长期应付款	41,561,554.63	41,561,554.63	41,561,554.63		
小　计	11,266,979,809.30	11,543,670,298.63	10,468,025,901.13	753,996,890.65	321,647,506.85

（续上表）

项　目	期初数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	3,467,914,043.80	3,624,048,881.22	2,799,077,770.77	609,358,536.36	215,612,574.09
应付票据及应付账款	3,199,591,270.84	3,199,591,270.84	3,199,591,270.84		
其他应付款	2,206,517,961.59	2,215,148,656.03	2,215,148,656.03		
长期应付款	50,094,326.25	50,094,326.25	50,094,326.25		
小　计	8,924,117,602.48	9,088,883,134.34	8,263,912,023.89	609,358,536.36	215,612,574.09

（三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币3,636,000,000.00元(2017年12月31日：人民币3,382,020,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

九、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项　目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合　计
持续的公允价值计量				
投资性房地产			4,645,966,952.38	4,645,966,952.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

出租的建筑物			4,645,966,952.38	4,645,966,952.38

（二）持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量项目以开元资产评估有限公司出具的《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公允价值资产评估报告》（开元评报字〔2019〕043 号）进行定性以及定量。

（三）持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

单位：万元

物业名称	期末公允价值	本年公允价值变动［注 1］	计入其他综合收益的公允价值变动	原始成本		本年增值率［注 2］	累计增值率
				固定资产	无形资产		
广场湘潭店 A 馆 7-10 层	19,477.23		12,778.19	5,977.33	721.70	0.00%	190.75%
湘潭基建营店 5 层	1,460.01		1,137.55	322.45		0.00%	352.78%
湘潭多伦店 1-2 层	6,367.50		2,843.68	3,523.81		0.00%	80.70%
湘潭江南店 3-5 层	1,024.38	-20.90	536.87	228.29	280.12	-4.11%	101.49%
湘潭东方红店	27,068.86		6,070.56	20,998.30		0.00%	28.91%
广场岳阳店 6-7 层	11,962.70		6,023.86	4,763.76	1,175.07	0.00%	101.43%
岳阳东方红店 7-10 层	27,432.90		2,020.93	16,959.78	8,452.19	0.00%	7.95%
益阳桥北店	1,907.41		1,639.68	267.73		0.00%	612.44%
广场宜春店 6-7 层	9,357.24		2,369.31	5,372.65	1,615.28	0.00%	33.91%
长沙梅溪购物中心	221,271.65	1,189.62	128,029.34	77,717.62	14,335.07	1.29%	140.38%
岭南家园商铺	1,893.14	90.57		601.45		15.06%	214.76%
贵港万豪国际城 4-7 层	17,254.85		3,893.98	13,360.87		0.00%	29.14%
泸州店 1-6 楼	96,141.19		30,809.15	39,480.60	25,851.44	0.00%	47.16%
郴州新天地街区商铺	21,977.66	97.51		21,880.14		0.45%	0.45%
合计	464,596.72	1,356.80	198,153.10	211,454.78	52,430.87		

［注 1］：本年公允价值变动系计入 2018 年度利润表的公允价值变动；

［注 2］：本年增值率系计入本年度利润表的公允价值变动损益/原始成本得出。

［注 3］：累计增值率系（期末公允价值-原始成本）/原始成本得出。

十、关联方及关联交易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）关联方情况

1. 本公司的母公司情况

（1）本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
步步高投资集团	湘潭市	投资	117,670,000.00	34.99	34.99

本公司的母公司情况的说明

步步高投资集团成立于 2003 年 2 月 20 日，注册资本 11,767 万元，法定代表人:张海霞；注册地：湘潭市岳塘区芙蓉大道 168 号。

（2）本公司最终控制方是王填。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
步步高置业有限责任公司	母公司的全资子公司
赣州丰达置业有限公司	母公司的全资子公司
郴州步步高投资有限责任公司	母公司的全资子公司
湖南步步高中煌商业管理有限公司	母公司的全资子公司
湖南步步高物业业管理有限公司	母公司的全资子公司
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	母公司的全资子公司
广西禾唛餐饮有限公司	本公司的参股股东钟永利对外投资的企业
广西德保富成房地产开发有限公司[注 1]	与参股股东钟永利关系密切的家庭成员吴丽君对外投资的企业
吉首市新天地房地产开发有限公司[注 2]	母公司的原全资子公司
重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司[注 2]	母公司的原全资子公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖南汇米巴商业管理有限公司[注 3]	本公司的原子公司
上海京东到家元信信息技术有限公司	对本公司持有 5.00%股权的股东江苏京东邦能投资管理有限公司的最终控制方控制的企业

[注 1]：该公司 2016 年 9 月 13 日投资人变更为深圳市永华创投资有限公司，吴丽君为其法定代表人，故此公司构成本公司的关联方。

[注 2]：吉首市新天地房地产开发有限公司和重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司原系母公司步步高投资集团的全资子公司，2016 年 11 月 10 日-2017 年 12 月 22 日，步步高投资集团将吉首新天地及其资产、合川新天地及其资产进行资产证券化。2018 年 1 月 ，吉首市新天地房地产开发有限公司和重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司的股东已变更为深圳前海两型股权投资基金管理有限公司。根据《上市公司信息披露管理办法》，其在出售日后 12 个月内仍属于公司的关联方。

[注 3]：湖南汇米巴商业管理有限公司原系本公司的全资子公司，2018 年 10 月将其股权全部出售给无关第三方，根据《上市公司信息披露管理办法》，其在出售日后 12 个月内仍属于公司的关联方。

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
步步高置业有限责任公司	向其提供广告代理、策划执行		51.59 万元
步步高置业有限责任公司	出售商业预付卡	39.28 万元	
步步高置业有限责任公司	客房用品等商品		418.17 万元
湖南步步高物业管理有限公司	物业管理	508.85 万元	
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	住宿、餐饮、会务	106.00 万元	
湖南汇米巴商业管理有限公司	信息系统服务费	2.5 万	
湖南汇米巴商业管理有限公司	销售商品及物流服务费	497.84 万元	
上海京东到家元信信息技术有限公司	服务费	79.70 万元	

2. 关联租赁情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
广西禾唛餐饮有限公司	场地租赁	2,893,765.13	2,887,698.38
湖南汇米巴商业管理有限公司	场地租赁	120,000.00	

2) 公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年同期确认的租赁费
步步高投资集团	本公司	湘潭市金海大厦负 1 层及 3-6 层	2,332,800.00	2,332,800.00
步步高投资集团	本公司	湘潭市金海大厦 1-2 层	2,332,800.00	2,332,800.00
步步高投资集团	本公司	湘潭市康星大厦建设北路 2 号 1-2 层	2,696,800.00	2,635,500.00
步步高投资集团	本公司	湘潭市建设南路 1-8 层	34,411,440.00	33,182,500.00
吉首市新天地房地产开发有限公司	本公司	步步高置业•新天地(吉首)项目负 1 -6 层	29,250,336.60	29,250,336.60
重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司	本公司	重庆市合川区合阳办合阳大道 2 号负 1-6 层业	32,164,057.08	31,001,500.00
郴州步步高投资有限责任公司	本公司	郴州市国庆北路与北湖路之间负 1-8 层	34,783,020.00	34,783,020.00
步步高置业有限责任公司	本公司	湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街迷你秀场	2,283,800.00	2,425,400.00
步步高置业有限责任公司	本公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处	6,156,720.00	6,156,720.00
步步高置业有限责任公司	本公司	长沙市步步高新天地写字楼 8-13 层以及第 4 层的半层	8,713,920.00	
步步高置业有限责任公司	本公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处梅溪湖商业街部分物业	8,685,251.20	
湖南步步高中煌商业管理有限公司	本公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业	1,591,828.80	
小 计			165,402,773.68	144,100,576.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2) 其他说明

公司向步步高投资集团租赁位于湘潭市韶山西路的金海大厦负 1 层及 3—6 层，为公司总部办公用。该租赁物业建筑面积 12,508.27 ㎡，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。租金 15.12 万元/月、房屋维修费及物业管理费 4.32 万元/月。2018 年租赁费用为 233.28 万元。

公司向步步高投资集团租赁位于湘潭市韶山西路的金海大厦 1—2 层，为湘潭步步高金海店卖场经营用。该租赁物业建筑面积 8,534.94 ㎡，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。租金 15.12 万元/月、房屋维修费及物业管理费 4.32 万元/月。2018 年租赁费用为 233.28 万元。

公司租赁步步高投资集团位于湘潭市建设北路 2 号康星大厦 1—2 层，为门店雨湖店卖场经营之用。该租赁物业建筑面积 5,412.65 ㎡，租赁期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 3 月 31 日止，租金 179.39 万元/年、房屋维修费及物业管理费 90.29 万元/年。2018 年租赁费用为 269.68 万元。

公司租赁步步高投资集团位于湘潭市建设南路 1—8 层，用于开设步步高广场(湘潭)二期项目。该租赁物业建筑面积约 61,449 ㎡，租赁期限自 2015 年 11 月 1 日起至 2025 年 10 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 45 元/月/ 平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 55 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，公司在物业交付后五个工作日一次性向步步高集团支付前 3 年的租赁总费用。2018 年租赁费用为 3,441.14 万元。

公司租赁吉首市新天地房地产开发有限公司所有的位于湖南省吉首市武陵东路的步步高置业·新天地(吉首)项目负 1—6 夹层(部分物业)，该租赁物业为精装修房，面积约 54,167.29 ㎡，租赁期限自 2014 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 36 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 45 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，公司在物业交付后五个工作日一次性向吉首新天地公司支付前 3 年的租赁总费用。2018 年租赁费用为 2,925.03 万元。

公司租赁重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司所有的位于重庆市合川区合阳办合阳大道 2 号负 1—6 层物业，该租赁物业为精装修房，面积约 64,586.46 ㎡，租赁期限自 2015 年 3 月 20 日起至 2025 年 3 月 19 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 40 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 42 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，公司在 2015 年 2 月已向步步高宝川置业预付租赁费 9,300.45 万元。2018 年租赁费用为 3,216.41 万元。

公司租赁郴州步步高投资有限责任公司所有的位于郴州市国庆北路与北湖路之间负 1—8 层物业，计租面积 64,413 ㎡，租赁期限自 2016 年 2 月 1 日起至 2026 年 1 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 45 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 55 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，公司在物业交付后五个工作日一次性向郴州步步高投资有限责任公司支付前 3 年的租赁总费用。2018 年租赁费用为 3,478.30 万元。

公司租赁步步高置业有限责任公司（以下简称步步高置业）持有的位于湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大街迷你秀场物业，计租面积约 6,519.80 ㎡，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 37.82 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，租金按季度支付。2018 年 6 月 25 日。公司与步步高置业签署《补充协议》，从 2018 年 7 月 1 日起，将该物业的租赁面积调整为 5,758.8 ㎡。2018 年租赁费用为 228.38 万元。

公司租赁步步高置业持有的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的部分物业，计租面积约 15,090 ㎡，租赁期限自 2016 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 34 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 41.48 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，租金按季度支付。2018 年租赁费用为 615.67 万元。

公司租赁步步高置业持有的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处步步高新天地写字楼 8-13 层以及第 4 层的半层，用于公司办公用途，计租面积约 12,520 ㎡，租赁期限自 2018 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 58 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 61 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%，租金按年度支付。2018 年租赁费用为 871.39 万元。

公司租赁步步高置业持有的位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业，计租面积 71,543.76 ㎡(最终以不动产登记面积为准,不含车库面积)，用于公司梅溪湖商业街项目之经营，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止。依据公平、合理的定价政策，参照市场价格经双方协商确定：自计租起始日开始至 2018 年 12 月 31 日租赁费用为 20 元/月/平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日租赁费用为 25 元/月/平方米，2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租赁费用为 30 元/月/平方米,2021 年 1 月 1 至 2021 年 12 月 31 日租赁费用为 35 元/月/平方米,2022 年 1 月 1 至 2024 年 12 月 31 日租赁费用为 37.30 元/月/平方米，2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日租赁费用为 39.60 元/月/平方米,2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁费用为 42.10 元/月/平方米。车位租赁:自计租起始日开始至 2022 年 12 月 31 日租赁费用为 20 万元/年,2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁费用为 40 万元/年。合同生效 5 日内，支付至 2018 年 12 月 31 日的全部租赁费用，2019 年 1 月 1 日起，按季支付，每季度开始后 7 个工作日付清。2018 年租赁费用为 868.53 万元。

公司租赁湖南步步高中煌商业管理有限公司其位于湖南省长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的梅溪湖商业街部分物业，计租面积 13,265.24 ㎡（最终以不动产登记面积为准），用于公司梅溪湖商业街项目之经营。租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。自计租起始日开始至 2018 年 12 月 31 日租赁费用为 20 元/月/平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日租赁费用为 25 元/月/平方米，2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日租赁费用为 30 元/月/平方米，2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日租赁费用为 35 元/月/平方米,2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日租赁费用为 37.30 元/月/平方米，2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日租赁费用为 39.60 元/月/平方米，2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日租赁费用为 42.10 元/月/平方米。合同生效 5 日内，支付至 2018 年 12 月 31 日的全部租赁费用，2019 年 1 月 1 日起，按季支付，每季度开始后 7 个工作日付清。2018 年租赁费用为 159.18 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经履行完毕
步步高投资集团	人民币 15,000 万元	2018 年 6 月 6 日	2019 年 10 月 18 日	否
步步高投资集团	人民币 3,000 万元	2018 年 7 月 26 日	2019 年 7 月 25 日	否
步步高投资集团	人民币 25,000 万元	2018 年 9 月 12 日	2019 年 9 月 16 日	否
步步高投资集团	人民币 3,000 万元	2018 年 9 月 30 日	2019 年 9 月 27 日	否
步步高投资集团	人民币 10,000 万元	2018 年 10 月 25 日	2019 年 10 月 12 日	否
步步高投资集团	人民币 37,400 万元	2017 年 8 月 24 日	2020 年 3 月 28 日	否
步步高投资集团	人民币 50,000 万元	2018 年 11 月 15 日	2023 年 11 月 7 日	否
合计	人民币 143,400 万元			

4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额(万元)	起始日	到期日	说明
步步高投资集团	10,000.00	2017 年 12 月 28 日	2018 年 3 月 27 日	借款利率以同期银行贷款利率为准,如遇中国人民银行基准贷款利率调整，从第二日起按中国人民银行调整后的利率执行。如公司提前还款，将按实际用款天数计算利息，本期列支资金占用费合计 5,366,691.66 元。
	2,000.00	2018 年 1 月 25 日	2018 年 3 月 27 日	
	2,000.00	2018 年 2 月 8 日	2018 年 3 月 27 日	
	10,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 7 月 26 日	
	1,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 8 月 6 日	
	1,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 8 月 14 日	
	2,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 8 月 22 日	
	1,000.00	2018 年 4 月 26 日	2018 年 8 月 28 日	
	9,000.00	2018 年 8 月 16 日	2018 年 8 月 28 日	
	5,000.00	2018 年 8 月 16 日	2018 年 8 月 29 日	
	1,000.00	2018 年 8 月 16 日	2018 年 10 月 16 日	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	10,000.00	2018 年 8 月 28 日	2018 年 10 月 16 日	
	4,700.00	2018 年 9 月 19 日	2018 年 10 月 19 日	
	15,000.00	2018 年 9 月 21 日	2018 年 10 月 16 日	
	7,300.00	2018 年 9 月 27 日	2018 年 10 月 16 日	
	2,580.00	2018 年 9 月 27 日	2018 年 10 月 29 日	
	5,420.00	2018 年 9 月 28 日	2018 年 10 月 29 日	
	5,500.00	2018 年 9 月 28 日	2018 年 11 月 1 日	
	2,080.00	2018 年 9 月 28 日	2018 年 12 月 25 日	
	14,000.00	2018 年 12 月 20 日	2018 年 12 月 25 日	
	1,920.00	2018 年 12 月 20 日	2018 年 12 月 25 日	
	1,000.00	2018 年 12 月 20 日	2018 年 12 月 26 日	
	19,080.00	2018 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 20 日	
合 计	132,580.00			

5. 关联方资产转让

2017 年 12 月，公司与赣州丰达置业有限公司（以下简称丰达置业）签订《资产购买协议》，购买其所有的位于赣州市商业中心南门口红旗大道南侧的赣州步步高新天地项目部分物业（商业裙楼负一层至负四层以及地上一至九层），共计建筑面积约 102,750.51 ㎡（具体面积以实际测量面积为准），用于开设步步高赣州购物中心项目。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的赣州丰达置业有限公司部分资产价值资产评估报告》（开元评估字〔2017〕1-134 号），截至 2017 年 10 月 31 日，丰达置业持有的拟出售资产的账面净值为 67,019.22 万元，市场价值评估值为 74,877.58 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 7.35 亿元。《资产购买协议》约定，合同签订后五日内支付 2 亿、项目裙楼部分施工完工及项目预售证办理完毕后七日内支付 2 亿元、在项目裙楼部分及地下停车场交付给受让方使用和管理之日起 30 日内支付 2 亿元、产权变更后支付尾款 1.35 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已累计支付该项资产购买款 6 亿元。

2018 年 6 月，公司与步步高置业签订《商品房买卖合同》，购买其所有的位于郴州市国庆北路步步高置业新天地项目待售商铺 97 套（负一层至四层），共计建筑面积约 11,811.12 ㎡（具体面积以实际测量面积为准）。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的步步高置业有限责任公司部分资产市场价值资产评估报告》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

开元评估字〔2018〕333 号评估报告，截至 2018 年 5 月 31 日，步步高置业持有的拟出售资产的账面净值为 23,342.32 万元，市场价值评估值为 24,723.51 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 2.45 亿元。根据合同条款约定，房屋所有权转移后支付全部价款。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已支付该项资产购买的全部款项。

2018 年 7 月，公司与步步高投资集团签订《股权转让协议》，购买其全资子公司郴州步步高投资有限责任公司全部股权权益。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的郴州步步高投资有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》(开元评估字 〔2018〕334 号)，截至 2018 年 5 月 31 日，郴州步步高投资的账面资产总额为 41,380.17 万元，所有者权益账面价值为 39,031.12 万元，全部股权市场价值评估值为 69,680.82 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 6.90 亿元。《股权转让协议》约定，协议签订之日起 3 日内，支付第一笔转让款 2.07 亿；受让方股东大会召开后 3 日内支付第二笔转让款 1.38 亿；转让方完成解压后 3 日内支付第三笔转让款 2.07 亿元；转让方完成工商变更后 3 日支付剩余 1.38 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已根据合同约定累计支付股权转让款项 3.45 亿元，因尚未办妥交割手续，因此未将郴州步步高投资有限责任公司纳入合并范围。

2018 年 10 月，公司与步步高置业签订《股权转让协议》，购买其全资子公司步步高西南置业有限公司全部股东权益。根据开元资产评估有限公司出具的《步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所涉及的步步高西南置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(开元评估字〔2018〕545 号)，截至 2018 年 8 月 31 日，步步高西南置业的账面资产总额为 107,570.48 万元，所有者权益账面价值为 90,332.65 万元，全部股权市场价值评估值为 115,523.97 万元。经双方协商一致，交易价格确定为 11.36 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已支付该项股权购买的全部价款并完成股权交割。

6. 关联方共同对外投资

2018 年 8 月，经公第五届董事会十三次会议、2018 年第三次临时股东大会审议通过，公司拟使用自有资金约 15 亿元与步步高投资集团在长沙市雨花区红星商圈合作投资、开发、建设和运营“步步高长沙红星项目”(暂定名称)，其中公司负责开发和运营该项目项目商业部分，步步高投资集团开发和运营该项目住宅部分。2018 年 8 月，公司、步步高投资集团与长沙市国土资源局签订合同编号为 201800051 号的《国有建设用地使用权出让合同》，宗地总面积为 141,753.13 平方米，其中出让宗地面积为 67,516.73 平方米，划拨地面积为 12,745.92 平方米（中小学用地），土地总价款 19.58 亿元。按照容积率计算公司应支付的土地出让金为 833,716,400.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，公司已累计支付土地出让金和相关税费 417,596,026.24 元。

7. 关键管理人员报酬

项　目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	413.35 万元	432.04 万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据及应收账款	广西禾唛餐饮有限公司	263,342.66	13,167.13	128,452.91	6,422.65
应收票据及应收账款	湖南汇米巴商业管理有限公司	13,745,675.81	687,283.79		
小　计		14,009,018.47	700,450.92	128,452.91	6,422.65
预付款项					
	步步高投资集团股份有限公司			27,652,050.00	
	吉首市新天地房地产开发有限公司			9,697,966.00	
	重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司			6,894,262.40	
	郴州步步高投资有限责任公司	2,898,585.00		37,681,605.00	
	步步高置业有限公司	896,898.29		11,286,759.17	
小　计		3,795,483.29		93,212,642.57	
其他非流动资产	赣州丰达置业有限公司	600,000,000.00		200,000,000.00	
其他非流动资产	步步高投资集团股份有限公司	345,000,000.00			
小　计		945,000,000.00		200,000,000.00	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
预收款项	步步高置业有限责任公司		944,795.63
小　计			944,795.63
其他应付款	步步高投资集团股份有限公司	191,053,605.00	474,491,252.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	步步高置业有限责任公司		81,662,236.90
	重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司	885,242.30	
小　计		191,938,847.30	556,153,488.99

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

租金支付期	最低租赁付款额(万元)
1 年以内	88,865.74
1-2 年	90,558.75
2-3 年	91,565.00
3 年以上	737,980.35
小　计	1,008,969.84

（二）或有事项

截至本财务报表批准报出日，无需披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	根据 2019 年 4 月 18 日公司第五届董事会第二十一次会议审议通过的 2018 年度利润分配预案,母公司本期净利润的 10%提取法定盈余公积金 48,223,474,42 元；以股本 863,903,951 股为基数，每 10 股派发现金红利 1 元(含税)，共计分配现金红利 86,390,395.10 元。

十四、其他重要事项

（一）分部信息

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部。本公司以地区分部为基础确定报告分部，主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分，资产和负债按经营实体所在地进行划分。

2. 报告分部的财务信息

地区分部

项　目	湖南省内	湖南省外	分部间抵销	合　计
营业收入	13,959,769,943.65	5,803,576,541.44	1,365,475,416.14	18,397,871,068.95
营业成本	10,931,423,662.13	4,453,596,341.02	1,223,972,167.55	14,161,047,835.60
资产总额	25,526,873,336.38	5,223,303,870.49	9,839,961,346.09	20,910,215,860.78
负债总额	16,462,453,728.60	1,421,067,558.82	4,731,941,691.13	13,151,579,596.29

（二）其他

2017 年 7 月 12 日，公司与怀化琼天房地产开发有限公司（以下简称怀化琼天）签订《股权转让协议》，约定以 1.5 亿元价格取得怀化琼天持有的怀化琼步房地产开发有限公司（以下简称怀化琼步）100%股权。《股权转让协议》的主要条款如下：怀化琼天将其竞买获得的怀化市人民北路与迎丰西路交汇处西南角 19.86 亩土地，由怀化琼步与怀化市政府签订合同并办妥至怀化琼步的土地使用权证。双方同意合同签订后 10 日内，由怀化琼天将其持有的怀化琼步 100%的股权质押给步步高，并在合同签订后支付定金 4000 万。2017 年 9 月 22 日，双方签订《股权转让补充协议》，约定怀化琼天的股东何怀志将持有的怀化琼天 49%股权和怀化琼天持有的怀化琼步 100%股权质押完成后，支付定金 4000 万元，并在补充协议签订 10 日后，支付 6290 万元的股权收购预付款。截至 2018 年 12 月 31 日，公司已累计支付怀化琼天股权收购款 107,953,212.57 元。

2017 年 8 月 14 日，怀化琼步已办妥将执行董事和法人代表变更为朱刚平（步步高的员工）、财务总监变更为黄维华（步步高员工）的工商变更登记。2017 年 8 月 30 日，怀化琼天已办妥将怀化琼步 100%股权质押给公司的登记手续。截至 2018 年 12 月 31 日，怀化琼步尚未取得《股权转让协议》中约定的土地，其账面净资产为-5,803.00 元，因此，本公司未将其纳入合并范围。

十五、母公司财务报表主要项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 应收票据及应收账款

（1）明细情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	期末数	期初数
应收账款	18,549,135.10	20,360,863.04
合　计	18,549,135.10	20,360,863.04

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	19,668,237.30	100.00	1,119,102.20	5.69	18,549,135.10
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小　计	19,668,237.30	100.00	1,119,102.20	5.69	18,549,135.10

(续上表)

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	21,470,528.28	100.00	1,109,665.24	5.17	20,360,863.04
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小　计	21,470,528.28	100.00	1,109,665.24	5.17	20,360,863.04

③ 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	18,708,320.96	935,416.05	5.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1-2 年	521,443.74	52,144.37	10.00
2-3 年	438,472.60	131,541.78	30.00
小　计	19,668,237.30	1,119,102.20	5.69

2）本期计提坏账准备 9,436.96 元。

3）应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额 的比例(%)	坏账准备
中国银联股份有限公司湖南分公司	2,424,860.85	12.33	121,243.04
湘潭湘钢商务服务有限公司	1,480,041.50	7.53	74,002.08
新化县振动物业公司	1,150,524.60	5.85	163,596.14
湖南汇米巴商业管理有限公司	1,034,814.92	5.26	51,740.75
中国平安保险	876,787.46	4.45	43,839.37
小　计	6,967,029.33	35.42	454,421.38

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项　目	期末数	期初数
其他应收款	5,771,528,668.87	4,172,009,264.50
合　计	5,771,528,668.87	4,172,009,264.50

(2) 其他应收款

1）明细情况

① 类别明细情况

种　类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按信用风险特征组合计提坏账准备	5,779,818,005.26	100.00	8,289,336.39	0.14	5,771,528,668.87
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	5,779,818,005.26	100.00	8,289,336.39	0.14	5,771,528,668.87

（续上表）

种　类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	300,000,000.00	6.85			300,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,082,457,309.01	93.15	210,448,044.51	5.15	3,872,009,264.50
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合　计	4,382,457,309.01	100.00	210,448,044.51	4.80	4,172,009,264.50

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	33,447,017.20	1,672,350.85	5.00
1-2 年	1,202,668.02	120,266.80	10.00
2-3 年	2,972,595.98	891,778.79	30.00
3-4 年	84,254.55	42,127.27	50.00
4-5 年	2,825,000.00	2,825,000.00	100.00
小　计	40,531,535.75	5,551,523.71	13.70

③ 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
租赁定、押金及保证金	49,068,530.57	2,453,426.53	5.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他定、押金及保证金	5,687,723.09	284,386.15	5.00
小　计	54,756,253.66	2,737,812.68	5.00

④ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联往来组合	5,684,530,215.85		
小　计	5,684,530,215.85		

2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-202,158,708.12 元。

3）其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	54,756,253.66	19,822,143.23
拆借款	8,177,584.01	21,109,983.74
应收暂付款		300,000,000.00
备用金	22,072, 818.33	17,864,367.51
内部往来款	5,684,530,215.85	4,022,501,102.37
其他往来款	10,281,133.41	1,159,712.16
合　计	5,779,818,005.26	4,382,457,309.01

4）其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
南城百货公司	货款及资金往来	2,434,196,700.00	1 年以内	42.12	
梅西商业有限公司	货款及资金往来	935,842,200.92	1 年以内	16.19	
广西步步高商业有限责任公司	货款及资金往来	616,565,900.00	1 年以内	10.67	
四川步步高商业有限公司	货款及资金往来	572,634,470.30	1 年以内	9.91	
重庆步步高商业有限公司	货款及资金往来	244,270,055.84	1 年以内	4.23	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

小　计		4,803,509,327.06		83.11	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项　目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,904,207,709.01		4,904,207,709.01	3,882,487,629.08		3,882,487,629.08
对联营、合营企业投资	2,035,640.47		2,035,640.47	2,583,343.71		2,583,343.71
合　计	4,906,243,349.48		4,906,243,349.48	3,885,070,972.79		3,885,070,972.79

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
湘潭步步高连锁超市有限责任公司	61,480,738.71		61,480,738.71			
张家界步步高商业连锁有限责任公司	980,000.00	20,000.00	1,000,000.00			
宜春步步高商业连锁有限责任公司	980,000.00	20,000.00	1,000,000.00			
岳阳市步步高连锁超市有限责任公司	65,790,000.00	20,000.00		65,810,000.00		
岳阳高乐商业管理有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00		
长沙步步高商业连锁有限责任公司	156,544,527.75	26,840.31		156,571,368.06		
新余步步高商业连锁有限责任公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
步步高商业连锁萍乡有限责任公司	5,000,000.00	21,833,000.00	26,833,000.00			
宁乡县步步高商业连锁有限责任公司	23,880,000.00		23,880,000.00			
湖南海龙供应链管理服务有限公司	10,820,426.19			10,820,426.19		
韶山市韶丰生态农业科技有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

云通物流服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
湘潭海龙物流分销有限公司	5,000,000.00	13,500,000.00	18,500,000.00			
湘潭美采平价百货有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
湘潭华隆商业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
湖南汇米巴商业管理有限公司	5,010,000.00	8,000,000.00	13,010,000.00			
江西步步高商业连锁有限责任公司	256,440,000.00	413,453,300.00		669,893,300.00		
湖南步步高连锁超市益阳有限责任公司	19,797,704.87	187,165.21		19,984,870.08		
娄底市步步高商业连锁有限责任公司	107,110,000.00	100,000.00		107,210,000.00		
常德步步高商业连锁有限责任公司	57,893,426.27		57,893,426.27			
怀化步步高商业连锁有限责任公司	10,330,000.00		10,330,000.00			
邵阳步步高连锁超市有限责任公司	70,433,785.50		70,433,785.50			
衡阳步步高商业连锁有限责任公司	81,270,000.00		81,270,000.00			
湖南郴州步步高连锁超市有限责任公司	52,791,149.40		52,791,149.40			
株洲东都步步高商业连锁有限责任公司	39,154,000.00		39,154,000.00			
永州步步高商业连锁有限责任公司	70,175,254.39		70,175,254.39			
吉首步步高商业连锁有限责任公司	42,080,000.00	6,560,000.00	48,640,000.00			
湖南湘吉物业管理有限责任公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
湖南如一文化传播有限责任公司	2,000,000.00			2,000,000.00		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖南步步高翔龙软件有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00		
广西步步高商业有限责任公司	200,710,000.00			200,710,000.00		
重庆步步高商业有限责任公司	22,350,000.00			22,350,000.00		
步步高电子商务有限责任公司	100,000,000.00	12,000,000.00	112,000,000.00			
四川步步高商业有限责任公司	57,130,000.00			57,130,000.00		
湖南鲜品味食品有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
湖南润湘食品有限公司	2,000,000.00	33,000,000.00		35,000,000.00		
步步高支付有限责任公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
湖南云猴数据科技有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			
广西南城百货有限责任公司	1,496,991,000.00	78,789,000.00		1,575,780,000.00		
湖南腾万里供应链管理有限责任公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
长沙高新开发区步步高小额贷款有限公司	225,000,000.00			225,000,000.00		
步步高国际控股有限公司	10,745,616.00			10,745,616.00		
湘潭县翠梅林生态农场有限公司	3,000,000.00	2,000,000.00		5,000,000.00		
梅西商业有限公司	225,600,000.00	10,000,000.00		235,600,000.00		
步步高西南管理有限公司		1,099,602,128.68		1,099,602,128.68		
湖南步步高大禾印象餐饮管理有限公司		6,000,000.00		6,000,000.00		
高申投资有限公司		15,000,000.00		15,000,000.00		
步步高职业培训学校		1,000,000.00		1,000,000.00		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

小　计	3,882,487,629.08	1,721,111,434.20	699,391,354.27	4,904,207,709.01		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
湖南易思凯斯餐饮管理有限公司	1,537,975.01			-455,332.74	
湖南弘奇永和餐饮管理有限公司	1,045,368.70			-92,370.50	
合　计	2,583,343.71			-547,703.24	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
湖南易思凯斯餐饮管理有限公司					1,082,642.27	
湖南弘奇永和餐饮管理有限公司					952,998.20	
合　计					2,035,640.47	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项　目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	8,060,854,601.20	6,806,155,554.85	5,702,887,125.05	5,263,313,465.53
其他业务收入	1,015,518,587.41	205,848,796.64	552,764,176.08	173,382,749.45
合　计	9,076,373,188.61	7,012,004,351.49	6,255,651,301.13	5,436,696,214.98

2. 投资收益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	562,098,799.12	251,941,123.19
清算子公司的投资损失	-293,170,108.50	
权益法核算的长期股权投资收益	-547,703.24	-1,622,603.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-9,993,000.000	-41,584,850.67
理财产品投资收益	2,120,441.10	1,455,479.45
可供出售金融资产产生的投资收益	1,663,276.66	
确认的资不抵债子公司的亏损	-139,627,159.15	-91,509,072.28
合　计	122,544,545.99	118,680,076.29

十六、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项　目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-4,500,363.61	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	35,641,315.98	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,695,273.79	
委托他人投资或管理资产的损益	3,763,761.66	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	12,680,111.14	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,663,276.66	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	13,568,079.31	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,616,067.34	
小　计	46,895,387.59	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	8,540,265.17	
少数股东权益影响额(税后)	216,077.32	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	38,139,045.10	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.24	0.1801	0.1801
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.76	0.1359	0.1359

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项　目		序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润		A	155,559,802.34
归属于公司普通股股东的期初净资产		B	6,240,774,418.53
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		C	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		D	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		E	86,390,395.10
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	7
其他	外币报表折算差异	G1	1,015,786.51
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	6
	收购梅西百货少数股东股权调整资本公积	G2	-10,084,549.19
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	5
	注销子公司湘潭步步高减少资本公积	G3	-852,359.57
	西南商管增资	G4	850,000,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H4	4

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	支付西南商管收购款	G5	-1,136,000,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H5	1
	自用转投资性房地产并采用公允价值计量	G6	1,479,327,699.58
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H6	4
报告期月份数		I	12
加权平均净资产		J= B+A/2+ C×D/I-E×F/J±G×H/I	6,946,241,820.18
加权平均净资产收益率		K=A/J	2.24%

(2) 扣除非经常损益加权平均净资产收益率的计算过程

项 目		序号	本期数
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		A	117,420,757.24
归属于公司普通股股东的期初净资产		B	6,234,921,013.28
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		C	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		D	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		E	86,390,395.10
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	7
其他	外币报表折算差异	G1	1,015,786.51
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	6
	收购梅西百货少数股东股权调整资本公积	G2	-10,084,549.19
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	5
	注销子公司湘潭步步高减少资本公积	G3	-852,359.57
	西南商管购买日净资产	G4	1,099,602,128.68
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H4	1
	支付西南商管收购款	G5	-1,136,000,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H5	1
	自用转投资性房地产并采用公允价值计量	G6	1,248,259,087.29
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	H6	4
报告期月份数		I	12
加权平均净资产		J= B+A/2+ C×D/I-E×	6,665,325,665.98

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	F/J±G×H/I	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	K=A/J	1.76%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项　目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	155,559,802.34
非经常性损益	B	38,139,045.10
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	117,420,757.24
期初股份总数	D	863,903,951.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	L=D+E+F×G/K-H×I/K-J	863,903,951.00
基本每股收益	M=A/L	0.1801
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.1359

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

步步高商业连锁股份有限公司

二〇一九年四月十八日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二节 备查文件目录

1、载有董事长亲笔签名的年度报告正本。

2、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。

3、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

步步高商业连锁股份有限公司

二○一九年四月二十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn