

# 步步高商业连锁股份有限公司

## 2021 年年度报告

2022 年 04 月

## 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刘亚萍及会计机构负责人(会计主管人员)陈仰春声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及的公司未来发展展望、经营计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者认真阅读，注意投资风险。

公司已在本报告中详细描述了公司可能面对的风险因素，请查阅第三节管理层讨论与分析中关于公司未来发展展望的内容，敬请注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 827,640,165 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。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 公司治理.....	38
第五节 环境和社会责任 .....	56
第六节 重要事项.....	59
第七节 股份变动及股东情况 .....	88
第八节 优先股相关情况 .....	94
第九节 债券相关情况 .....	95
第十节 财务报告.....	96

## 备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 2、载有公司法定代表人签名、公司盖章的公司 2021 年度报告及其摘要原文；
- 3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 4、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 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
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2021 年 1 月 1 日-2021 年 12 月 31 日

## 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		
公司注册地址历史变更情况	无		
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	<a href="http://www.bbg.com.cn">http://www.bbg.com.cn</a>		
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	0731-88820602	0731-88820602
电子信箱	bbgshiqian@163.com	suhuijie1205@163.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 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、周娅

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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	13,255,975,850.57	15,637,575,753.99	-15.23%	19,661,390,349.02
归属于上市公司股东的净利润（元）	-184,132,062.00	111,715,690.31	-264.82%	172,812,885.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-444,264,235.78	85,103,803.52	-622.03%	117,957,774.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,270,655,104.90	1,349,027,016.30	142.45%	1,763,297,112.96
基本每股收益（元/股）	-0.22	0.13	-269.23%	0.20
稀释每股收益（元/股）	-0.22	0.13	-269.23%	0.20
加权平均净资产收益率	-2.57%	1.49%	-4.06%	1.97%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	32,343,243,508.23	24,551,123,971.91	31.74%	24,377,769,523.47
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,263,165,024.30	7,314,288,503.63	-0.70%	7,558,862,369.40

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

项目	2021 年	2020 年	备注
营业收入（元）	13,255,975,850.57	15,637,575,753.99	扣除百高、日本公司等公司的收入
营业收入扣除金额（元）	21,861,826.82	22,646,295.27	扣除百高、日本公司等公司的收入
营业收入扣除后金额（元）	13,234,114,023.75	15,614,929,458.72	扣除百高、日本公司等公司的收入

## 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	4,238,357,179.51	3,070,190,980.68	3,161,642,270.11	2,785,785,420.27
归属于上市公司股东的净利润	103,641,065.49	104,419,839.43	-35,687,092.08	-356,505,874.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	75,666,934.27	-206,984,614.13	-34,769,519.01	-278,177,036.91
经营活动产生的现金流量净额	1,263,796,425.95	362,919,391.84	228,744,024.76	1,415,195,262.35

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

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 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）	341,787,238.11	-47,474,662.93	-1,552,169.12	主要为报告期公司金星路步步高广场不动产资产证券化项目完



项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
				成发行取得投资收益；
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）	62,289,103.84	67,895,865.97	41,978,567.53	主要为按照相关政策取得的纳税奖励等政府补助；
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,230,555.56			
委托他人投资或管理资产的损益	85,211.49	474,928.69	1,854,370.04	
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	13,054,317.85		-904,307.29	主要为同一控制下企业合并吉首市步步高商业物业管理有限公司；
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	313,750.00			
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	19,346,000.00	22,190,001.67	32,863,465.04	投资性房地产公允价值波动。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-85,888,930.17	-12,125,592.41	696,660.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	28,978.57			
减：所得税影响额	92,901,174.79	3,614,080.17	20,009,164.72	
少数股东权益影响额（税后）	212,876.68	734,574.03	72,309.93	
合计	260,132,173.78	26,611,886.79	54,855,111.74	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用  不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用  不适用

公司不存在将《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的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处的行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

2021年全年国内生产总值1,143,670亿元，比上年增长8.1%，社会消费品零售总额440,823亿元，比上年增长12.5%。但受疫情及竞争加剧等影响，2021年实体零售企业的销售和净利润普遍下滑，行业整体仍然面临较大压力。受消费疲软、竞争压力加剧、刚性成本上升、零售业执行新租赁准则、社区团购的冲击等，公司经营情况面临较大压力。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

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、四川等地区共开设各业态门店386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。

#### (一)公司主要业务及经营情况

报告期内，公司实现营业收入132.56亿元，同比下降15.23%；归属于上市公司股东的净利润-1.84亿元，同比下降264.82%。

全年重点工作主要体现在以下方面：

#### 1、重构货、场、人，助推连锁事业发展

2021年面对巨变的行业环境，公司新开门店25家，关闭了52家扭亏无望或物业无法续租的门店，截至2021年12月31日，公司拥有各业态门店386家（超市业态门店343家、百货业态门店43家）。公司聚焦优质存量门店的经营，制定了新的开店原则——除具备战略意义地位的门店以外，其他新开门店采用合伙人模式，管理团队和公司一起合作开店，以确保新店在公司和管理团队的共同努力下，尽快进入盈利期。

同时，基于中国社会人口与家庭结构的变化，以及新生代消费阶层的崛起和消费需求的多样化，公司秉持“用户为先”价值观，发心于为用户提供更美好的生活方式，转变品类思维为生活方式思维，注重培养用户黏性，2021年公司明确了新的战略及业务方向——重构货、场、人，即构建以商品为核心的竞争优势（货）、聚焦门店运营能力的显著提升（场）、智慧零售是生意的重要组成部分（人），向提供更具性价比的商品和更美好的购物环境发力，让实体门店更具吸引力，弱化外部环境的影响，强化公司自身能力建设。2021年公司超市业态选择了38家门店打样，利用高性价比、高颜值商品，打造出具有视觉美感和冲击力的商品陈列堆头，让门店焕然一新，保留中老年用户的同时，吸引更多年轻客群走进门店购物。公司还通过自营小程序以及借助第三方配送平台拓展线上业务，让用户有更多渠道体验公司门店服务，助力公司业绩更稳健。

## 2、精细化运营，持续优化门店体验及效率

商超行业从“大而全”的全客群发展阶段进入精细和聚焦的时代，公司在数字化的赋能下进行顾客体验的升级和盈利模式的转型。一方面利用服务赋能稳经营：改善物业服务环境、打造品质管理服务能力、帮助商户提升服务体验；另一方面通过技术赋能提效能：在协同平台已经开发了智能停车、租赁管控、移动数据报表等功能的基础上，完善经营管控、财务、物业、招商等功能。

## 3、打造差异化和具有竞争力的供应链

2021年公司着重打造差异化供应链，精选高颜值、高性价比、高热度商品，围绕网红商品、进口商品、高端商品、健康商品全链条提升商品力，向供应链要效率、要利润，用更流行、更健康、更高端的商品吸引年轻客群和中高端客群。全年引进有效新品9269个，并在湖南省区26家变革样板门店实现30%-50%的商品更新率，帮助门店焕新颜、留用户、增销售。在商品价格形象建设方面，用全网比价倒逼进价，所有售价持平线上线下中位值价格；建立价格对标机制，每周跟踪商品价格，确保价格具有竞争力。

## 4、继续深耕数字化转型，线下线上齐发力

数字化会员方面，截至2021年12月31日，公司数字化会员突破3000万名大关，合计有3089万名。2021年纯新客610万名，线上交易额18.8亿，数字化会员动销率达60%。公司超市上线Better购小程序门店371家，自助收银门店369家，到家门店371家，社群覆盖门店353家，社群数量20873个。

数字化运营方面，门店运营流程全过程数字化、在线化。库存管理从订货、收货、盘点、出清、报损、等核心业务流程设计与优化；营销管理从营销规划、选品、预估、市调、定价、执行、评估核心业务流程设计与优化。数据报表移动化。智能诊断、决策分析帮助业务精准运营；帮助生鲜提升销售和毛利，管控损耗等。

数字化管理方面，支持部门数字化。人力资源版块含招聘、考勤、任务分配、绩效量化、在线学习、员工能力认证等；2021年内部灵活用工占比23%，目前平台总注册用户数149406人，缓解了用工高峰人力短缺问题，改善了用户服务，对人力成本的控制起到了一定作用。物业管理方面已在星城天地试点实现物业报修、保洁服务、设备设施检、装修申请等功能。

数字化服务方面，会员服务：目前超市Better购小程序和百货Better Mall小程序都能提供会员积分线上当钱花、积分抵扣停车费、会员分等级领券、签到有礼、积分商城等权益和互动形式。品牌服务：用户通过线上专柜店可直接联系品牌导购，进行咨询和较以服务；同时导购也可以在企业微信的专柜管理工具中创建商品和优惠券，操作履约发货；商户服务：本地商户可直接入驻小程序并进行销售快速结算，线上线下互动场景增加，实现商户和用户全时高频链接。

## (二)公司门店及经营情况

### 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、四川地区，共经营百货门店43家，超市门店343家（含家电门店），面积合计约458万平方米。

## (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(m <sup>2</sup> )	门店数量	建筑面积(m <sup>2</sup> )
湖南省	219	1,395,497	29	1,588,212
外省	124	957,382	14	641,724
合计	343	2,352,879	43	2,229,936

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(m <sup>2</sup> )	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
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+租赁
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
广场邵阳店	湖南省邵阳市双清区邵阳大道与建设南路交汇处	2020/9/19	160,208	百货+超市	直营	自有物业
岳阳东方红广场店	岳阳市岳阳楼区东茅岭步行街1号	2017/12/9	119,874	百货+超市	直营	自有物业
红星店	湖南省长沙市雨花区中意一路与湘府中路交叉口	2005/11/19	18,625	超市	直营	租赁物业

注：以上建筑面积为自有面积和租赁面积，包含停车场面积

## 2、报告期门店变动情况

## (1) 新开门店情况：

报告期内，公司新开超市25家：

地区	超市门店数量	百货门店数量	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
湖南省	11	-	54,217
外省	14	-	71,708

## (2) 报告期内闭店门店情况：

本报告期关闭52家经营未达预期或物业无法续租的门店，其中湖南28家、广西8家、江西9家、四川7家，建筑面积共计38.40万平方米。

### 3、报告期分业态、分地区经营情况

报告期分业态、分地区销售收入、成本等情况详见“第三节公司管理层讨论与分析”相关章节

### 4、报告期内仓储及物流情况

2021年公司仓库面积共计39.24万平方米，其中自有仓库面积为32.40万平方米，实现吞吐量63.20亿。2021年物流仓储费用支出为9,609.09万，占比35.21%；物流运输费用支出为17,678.96万，占比64.79%（其中自有物流运输费用支出为1,365.19万，占比7.72%；外包物流运输费用支出为16,313.77万，占比92.28%）。

2021年，公司拓展三方业务，搭建“供应链共享仓”+“冷链共享仓”为核心仓储物流网络，同步开拓平台共享仓、生产仓储物流、医疗耗材SPD、定制化仓储配项目，新建长沙冷链仓、衡阳协同仓、常德协同仓。

### 5、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。

## 三、核心竞争力分析

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、双业态、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、双业态组合的优势：

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。公司以双业态灵活组合，不断丰富、完善功能，努力提升消费者的购物体验，积极探索双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。

### 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、四川、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。公司在智慧零售探索中积累了一定的经验与技术能力，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。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	同比增减（%）
营业收入	1,325,597.59	1,563,757.58	-15.23%
营业成本	881,485.36	1,092,400.03	-19.31%
销售费用	369,578.12	377,605.47	-2.13%

项目	2021年度	2020年度	同比增减(%)
管理费用	37,027.64	35,840.82	3.31%
财务费用	53,796.88	37,705.92	42.67%
研发费用	2,691.09	2,745.49	-1.98%
营业利润	19,589.42	15,052.69	30.14%
归属于上市公司股东的净利润	-18,413.21	11,171.57	-264.82%
经营活动产生的现金流量净额	327,065.51	134,902.70	142.45%
投资活动产生的现金流量净额	-216,342.53	-173,793.25	-24.48%
筹资活动产生的现金流量净额	-97,730.44	-1,689.29	-5,685.30%

报告期公司营业收入1,325,597.59万元，同比下降15.23%，营业成本881,485.36万元，同比下降19.31%。主要因家电业务从2020年7月起由自营转五星联营、联营及租赁占比提升以及疫情防控常态化和社区团购的冲击等导致按净额法核算的营业收入、营业成本下降。

报告期内销售费用、管理费用、财务费用、研发费用合计463,093.73万元，较上年同期增加9,196.03万元，增幅2.03%，主要原因是报告期执行新租赁准则确认的利息费用增加。

报告期归属于上市公司股东的净利润-18,413.21万元，较上年同期下降-264.82%。主要原因是：在疫情影响下，居民消费倾向下降，实体零售行业承压较大，刚性成本上升，渠道竞争激烈，社区团购冲击对公司业绩的影响；报告期公司对门店进行调整，关闭了52家门店，产生了较大的闭店支出；同时基于谨慎性原则计提了南城百货与梅西百货商誉减值准备；因执行新租赁准则确认的费用同比增加。

报告期经营活动产生的现金净流量327,065.51万元，较上年同期增加142.45%，主要原因是报告期优化账期和经代销占比导致经营现金支出减少，另执行新租赁准则，将支付的使用权资产租金由经营活动现金流出划分为筹资活动的现金流出。

报告期投资活动产生的现金流量净额为-216,342.53万元，上年同期为-173,793.25万元，波动原因主要是：报告期公司金星路步步高广场不动产资产证券化项目发行；星城、九华、怀化、吉安及新开门店项目等资本性支出较上年同期增加。

报告期筹资活动产生的现金流量净额为-97,730.44万元，上年同期为-1,689.29万元，波动原因主要是：报告期执行新租赁准则，将支付的使用权资产租金由经营活动现金流出划分为筹资活动的现金流出；公司通过集中竞价的方式回购公司股份金额列为筹资活动支出。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2021年		2020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	13,255,975,850.57	100%	15,637,575,753.99	100%	-15.23%
分行业					

主营业务收入：批发零售业	10,894,049,686.80	82.18%	13,472,849,764.39	86.16%	-19.14%
其他业务收入	2,361,926,163.77	17.82%	2,164,725,989.60	13.84%	9.11%
分产品					
主营业务收入：超市	9,971,506,600.34	75.22%	12,124,236,611.17	77.53%	-17.76%
主营业务收入：家电	44,032,696.81	0.33%	480,779,966.02	3.07%	-90.84%
主营业务收入：百货	592,671,607.38	4.47%	592,864,841.40	3.79%	-0.03%
主营业务收入：批发	72,511,369.21	0.55%	55,788,629.82	0.36%	29.98%
主营业务收入：物流及广告	213,327,413.06	1.61%	219,179,715.98	1.40%	-2.67%
其他业务收入	2,361,926,163.77	17.82%	2,164,725,989.60	13.84%	9.11%
分地区					
主营业务收入：湖南省	7,417,896,732.65	55.96%	9,360,151,570.38	59.86%	-20.75%
主营业务收入：外省	3,476,152,954.15	26.22%	4,112,698,194.01	26.30%	-15.48%
其他业务收入	2,361,926,163.77	17.82%	2,164,725,989.60	13.84%	9.11%
分销售模式					
主营业务收入：批发零售	10,894,049,686.80	82.18%	13,472,849,764.39	86.16%	-19.14%
其他业务收入	2,361,926,163.77	17.82%	2,164,725,989.60	13.84%	9.11%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

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	10,894,049,686.80	8,585,395,340.63	21.19%	-17.76%	-19.59%	0.44%
分产品						
主营业务：超市	9,971,506,600.34	8,182,327,595.22	17.94%	-17.76%	-17.19%	-0.56%
主营业务：百货	592,671,607.38	147,823,451.14	75.06%	-0.03%	18.26%	-3.86%
分地区						
主营业务：湖南省	7,417,896,732.65	5,700,573,795.86	23.15%	-20.75%	-22.03%	1.26%
主营业务：外省	3,476,152,954.15	2,884,821,544.77	17.01%	-15.48%	-14.27%	-1.17%
分销售模式						
主营业务：批发零售	10,894,049,686.80	8,585,395,340.63	21.19%	-17.76%	-19.59%	0.44%

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

### (3) 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	2021 年	2020 年	同比增减
批发零售业	销售量	人民币元	10,894,049,686.8	13,472,849,764.39	-19.14%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	2021 年		2020 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	8,585,395,340.63	97.40%	10,676,758,122.19	97.74%	-19.59%
其他业务成本	229,458,279.55	2.60%	247,242,204.02	2.26%	-7.19%

单位：元

产品分类	2021 年		2020 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	8,182,327,595.22	92.82%	9,880,649,512.15	90.45%	-17.19%
主营业务成本：家电	785,677.78	0.01%	437,436,664.15	4.00%	-99.82%
主营业务成本：百货	147,823,451.14	1.68%	125,002,273.38	1.14%	18.26%
主营业务成本：批发	67,504,410.44	0.77%	50,164,259.75	0.46%	34.57%
主营业务成本：物流及广告	186,954,206.05	2.12%	183,505,412.76	1.68%	1.88%
其他业务成本	229,458,279.55	2.60%	247,242,204.02	2.26%	-7.19%

说明

报告期家电业态营业收入、营业成本较上年同期大幅下降，主要是因家电业务从2020年7月转由五星电器联营导致按净额法核算的营业收入较上年同期大幅下降。

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

(一) 同一控制下企业合并

## 1. 本期发生的同一控制下企业合并

## (1) 基本情况

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
吉首市步步高商业物业管理有限公司	100.00%	受同一母公司控制	2021-11-30	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
吉首市步步高商业物业管理有限公司	14,687,433.62	13,054,317.85		

## (2) 其他说明

2021年10月28日，经公司第六届董事会第十三次会议审议通过《关于向关联方购买资产的议案》。2021年11月16日，公司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《吉首市步步高商业物业管理有限公司股权转让协议》，公司以46,542.19万元受让步步高投资集团持有的吉首步步高公司100%股权（对应注册资本1,296.08万元），吉首步步高公司于2021年11月办妥工商变更登记手续。

## 2. 合并成本

单位：元

项目	吉首步步高公司
合并成本	465,421,900.00
现金	465,421,900.00

## 3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

项目	吉首步步高公司	
	合并日	上期期末[注]
资产	521,602,809.78	505,278,763.90
货币资金	9,141.53	69,269.05
应收账款	2,566,609.36	
预付款项	28,029.70	
其他应收款	12,071,677.98	
投资性房地产	503,700,000.00	500,000,000.00
递延所得税资产	3,227,351.21	5,209,494.85
负债	51,924,842.12	48,655,114.09
合同负债	5,133,218.05	2,543,525.63
应交税费	443,691.13	440,214.88
其他应付款	0.05	766,704.83
递延所得税负债	46,347,932.89	44,904,668.75

项 目	吉首步步高公司	
	合并日	上期期末[注]
净资产	469,677,967.66	456,623,649.81
减：少数股东权益		
取得的净资产	469,677,967.66	456,623,649.81

[注]步步高投资集团于2021年5月受让前海两型股权基金持有的吉首步步高公司股权构成非同一控制下企业合并，本公司于2021年11月同一控制下企业合并吉首步步高公司，上期期末数处列示步步高投资集团非同一控制企业合并日的财务数据

## (二) 处置子公司

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
长沙金星物业管理有限责任公司	780,000,000.00	100.00	股权转让	2021.6.30	公司不再实施控制	537,849,832.29
邵阳步步高食材供应链管理有限公司	2,550,000.00	51.00	股权转让	2021.10.31	公司不再实施控制	376,191.81

(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
长沙金星物业管理有限责任公司						
邵阳步步高食材供应链管理有限公司						

## (三) 其他原因的合并范围变动

### 1. 合并范围增加

单位：元

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	实缴出资额	出资比例(%)
湘潭华隆步步高商业管理有限公司	新设子公司	2021-7-20	60,200,000.00	100.00
湖南乐高人力资源有限公司	新设子公司	2021-5-21		100.00
吉安步步高商业管理有限公司	新设子公司	2021-4-28		100.00
长沙步步高星城天地商业管理有限公司	新设子公司	2021-4-19		100.00
海南步步高商业管理中心(有限合伙)	新设子公司	2021-4-16		70.00
衡阳步步高商业连锁有限公司	新设子公司	2021-3-1		100.00
湘潭云通供应链服务有限公司	新设子公司	2021-11-4		100.00

### 2. 合并范围减少

单位：元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日 净利润
湖南百高药房有限公司	注销	2021-11-9	1,277,185.83	-1,055,023.80
云南南城百货有限公司	注销	2021-12-14	-20,033,553.00	1,400,133.88
湖南小步优鲜商业有限公司	注销	2021-3-30	5,179,583.00	576,235.39

**(7) 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

**(8) 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）	157,767,199.21
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.45%
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	63,375,360.61	0.58%
2	客户 2	31,982,767.70	0.29%
3	客户 3	27,099,874.93	0.25%
4	客户 4	18,997,953.67	0.17%
5	客户 5	16,311,242.30	0.15%
合计	--	157,767,199.21	1.45%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	901,262,083.13
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	10.50%
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	301,681,486.90	3.51%
2	供应商 2	155,785,927.92	1.81%

3	供应商 3	155,232,881.11	1.81%
4	供应商 4	149,571,685.87	1.74%
5	供应商 5	138,990,101.33	1.62%
合计	--	901,262,083.13	10.50%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	3,695,781,178.39	3,776,054,659.42	-2.13%	
管理费用	370,276,448.70	358,408,200.06	3.31%	
财务费用	537,968,782.17	377,059,249.70	42.67%	主要原因是报告期执行新租赁准则，确认的利息费用增加。
研发费用	26,910,883.14	27,454,860.05	-1.98%	

### 4、研发投入

适用  不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
步步高翔龙系统	支持公司快速发展和管理，满足千亿级管理平台建设需要	功能不断更新，持续研发中	业务财务一体化、流程管控可视化、操作简便智能化的 ERP 体系	以信息技术提升企业管理效率，以标杆分析法不断向行业领先水平靠近

公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量（人）	109	281	-61.21%
研发人员数量占比	0.50%	1.15%	-0.65%
研发人员学历结构	—	—	—
本科	108	279	-61.00%
硕士	1	2	-50.00%
研发人员年龄构成	—	—	—
30 岁以下	26	91	-71.00%
30~40 岁	83	190	-56.00%

公司研发投入情况

	2021 年	2020 年	变动比例
--	--------	--------	------

研发投入金额（元）	30,322,713.64	40,470,808.57	-25.08%
研发投入占营业收入比例	0.23%	0.26%	-0.03%
研发投入资本化的金额（元）	23,097,195.44	30,856,328.24	-25.15%
资本化研发投入占研发投入的比例	76.17%	76.24%	-0.07%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用  不适用

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	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	19,789,283,086.58	22,773,179,934.62	-13.10%
经营活动现金流出小计	16,518,627,981.68	21,424,152,918.32	-22.90%
经营活动产生的现金流量净额	3,270,655,104.90	1,349,027,016.30	142.45%
投资活动现金流入小计	942,058,133.78	347,744,163.85	170.91%
投资活动现金流出小计	3,105,483,427.00	2,085,676,697.34	48.90%
投资活动产生的现金流量净额	-2,163,425,293.22	-1,737,932,533.49	-24.48%
筹资活动现金流入小计	9,761,373,425.78	10,676,428,154.89	-8.57%
筹资活动现金流出小计	10,738,677,787.83	10,693,321,049.87	0.42%
筹资活动产生的现金流量净额	-977,304,362.05	-16,892,894.98	-5,685.30%
现金及现金等价物净增加额	129,925,449.63	-406,679,611.44	131.95%

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327,065.51万元，较上年同期增加142.45%，主要原因是报告期优化账期和经代销占比导致经营现金支出减少，另报告期执行新租赁准则，将支付的使用权资产租金由经营活动现金流出划分为筹资活动的现金流出。

报告期投资活动产生的现金流量净额为-216,342.53万元，上年同期为-173,793.25万元，波动原因主要是：报

告期公司金星路步步高广场不动产资产证券化项目发行；报告期星城、九华、怀化、吉安及新开门店项目等资本性支出较上年同期增加。

报告期筹资活动产生的现金流量净额为-97,730.44万元，上年同期为-1,689.29万元，波动原因主要是：报告期执行新租赁准则，将支付的使用权资产租金由经营活动现金流出划分为筹资活动的现金流出；此外，报告期公司通过集中竞价的方式回购公司部分股份金额列为筹资活动支出。

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

报告期公司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。

## 五、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	392,450,879.91	1,502.39%	主要为处置长沙金星物业管理有限责任公司 100% 股权产生投资收益；	否
公允价值变动损益	19,346,000.00	74.06%	主要为投资性房地产公允价值上升；	否
资产减值	-76,531,292.21	-292.98%	主要为商誉减值；	否
营业外收入	42,455,288.43	162.53%	主要为无法支付款项及违约金收入等；	否
营业外支出	264,471,265.10	1,012.46%	主要为报告期间店支出。	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		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	1,709,545,756.06	5.29%	1,439,911,735.11	4.99%	0.30%	
应收账款	291,710,424.95	0.90%	153,177,497.93	0.53%	0.37%	报告期增加主要是因经营业务拓展应收客户款增加；
存货	1,575,075,775.95	4.87%	1,884,169,267.87	6.53%	-1.66%	

	2021 年末		2021 年初		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		
投资性房地产	10,813,131,179.35	33.43%	6,592,663,179.38	22.87%	10.56%	报告期增加主要是部分自用房产转为投资性房地产；
长期股权投资	21,555,241.38	0.07%	28,752,103.89	0.10%	-0.03%	
固定资产	2,789,792,503.64	8.63%	4,928,107,450.95	17.09%	-8.46%	报告期减少主要是部分自用房产转为投资性房地产；
在建工程	3,905,531,360.73	12.08%	1,025,255,719.36	3.56%	8.52%	报告期增加主要是长沙星城项目、湘潭九华项目、怀化项目增加；
使用权资产	3,858,547,850.32	11.93%	4,406,638,625.66	15.28%	-3.35%	
短期借款	7,888,471,501.21	24.39%	7,399,611,164.62	25.66%	-1.27%	
合同负债	1,818,457,570.00	5.62%	1,449,879,250.38	5.03%	0.59%	
长期借款	1,571,165,821.69	4.86%	1,763,092,572.58	6.11%	-1.25%	
租赁负债	4,060,381,036.70	12.55%	4,487,807,981.89	15.57%	-3.02%	
交易性金融资产	0.00		5,500,000.00	0.02%	-0.02%	报告期减少主要是购买的理财产品到期收回；
应收款项融资	400,000.00	0.00%	4,077,572.76	0.01%	-0.01%	报告期减少主要是应收银行承兑汇票到期收回；
预付款项	361,968,107.30	1.12%	677,740,982.43	2.35%	-1.23%	报告期减少主要是公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则影响及预付货款减少；
其他应收款	140,628,566.96	0.43%	240,064,249.97	0.83%	-0.40%	
其他流动资产	914,535,384.20	2.83%	950,900,663.71	3.30%	-0.47%	
债权投资	286,386,839.33	0.89%	194,711,450.99	0.68%	0.21%	报告期增加主要是小额贷款公司发放中长期贷款增加；
其他权益工具投资	85,467,487.19	0.26%	91,688,676.97	0.32%	-0.06%	
无形资产	2,651,382,861.85	8.20%	2,950,417,482.22	10.23%	-2.03%	
开发支出	33,016,673.73	0.10%	32,423,715.94	0.11%	-0.01%	
商誉	871,722,927.59	2.70%	947,401,208.61	3.29%	-0.59%	
长期待摊费用	1,487,358,264.95	4.60%	1,664,445,538.02	5.77%	-1.17%	
递延所得税资产	195,730,659.23	0.61%	265,027,923.06	0.92%	-0.31%	
其他非流动资产	349,755,643.52	1.08%	349,284,806.20	1.21%	-0.13%	
应付票据	657,314,004.15	2.03%	310,291,687.12	1.08%	0.95%	报告期增加主要是银行承兑汇票增加；
应付账款	3,569,241,144.76	11.04%	2,881,113,876.54	9.99%	1.05%	



	2021 年末		2021 年初		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		
预收款项	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
应付职工薪酬	103,204,071.99	0.32%	126,235,525.58	0.44%	-0.12%	
应交税费	78,017,523.38	0.24%	79,991,382.43	0.28%	-0.04%	
其他应付款	3,216,210,301.58	9.94%	2,015,122,558.72	6.99%	2.95%	报告期增加主要是在建项目的工程应付款增加；
一年内到期的非流动负债	798,186,800.18	2.47%	803,741,089.04	2.79%	-0.32%	
其他流动负债	197,214,492.83	0.61%	188,277,923.95	0.65%	-0.04%	
长期应付款	3,504,374.50	0.01%	2,378,374.50	0.01%	0.00%	
预计负债	0.00	0.00%	13,000,000.00	0.05%	-0.05%	报告期减少主要是永川红旗店诉讼已判决已支付；
递延收益	17,604,363.52	0.05%	15,207,768.87	0.05%	0.00%	
递延所得税负债	744,838,540.11	2.30%	350,607,001.28	1.22%	1.08%	报告期增加主要是部分自用房产转为投资性房地产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；

境外资产占比较高

适用  不适用

## 2、偿债能力分析与资产营运能力分析

### (1) 偿债能力分析

	2021年12月31日	2020年12月31日	同比增减
流动比率(次)	0.27	0.38	-0.11
速动比率(次)	0.19	0.25	-0.07
资产负债率(%)	76.44%	69.05%	7.39%

报告期末流动比率0.27倍，速动比率0.19倍，公司流动比率、速动比率处于较低水平，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，负债金额增长较快。

报告期末资产负债率76.44%，较上年同期增长7.39个百分点，主要是因报告期执行新租赁准则影响。

### (2) 资产营运能力分析

	2021年	2020年	同比增减
应收账款周转率(次/年)	59.59	113.17	-53.57

存货周转率(次/年)	5.10	4.93	0.17
总资产周转率(次/年)	0.43	0.64	-0.21

报告期应收账款周转率为59.59次，较上年同期减少53.57次。主要是因报告期经营业务拓展需要应收账款余额增加。

报告期存货周转率为5.10次，较上年同期增加0.17次。主要是因报告期调整商品结构，库存商品余额减少。

总资产周转率0.43次，较上年下降0.21次，主要原因是：报告期执行新租赁准则导致资产与负债同时增加；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，该部分房产增值带来资产总额增加；自建长沙星城购物中心、九华购物中心等使公司总资产项目增加。

### 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	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他权益工具投资	91,688,676.97		-1,084,064.57			22,000,000.00		85,467,487.19
金融资产小计	91,688,676.97	0.00	-1,084,064.57	0.00	0.00	22,000,000.00	0.00	85,467,487.19
投资性房地产	6,592,663,179.38	19,346,000.00	2,693,949,667.60	0.00	500,000,000.00		3,701,121,999.97	10,813,131,179.35
上述合计	6,684,351,856.40	19,346,000.00	2,692,865,603.00	0.00	500,000,000.00	22,000,000.00	3,701,122,000.00	10,898,598,666.50
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

其他变动为报告期从在建工程及部分自用房产转投资性房地产的账面价值。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,062,354,526.86	保证金
货币资金	9,678,801.00	诉讼冻结

投资性房地产	8,733,822,000.00	用于银行借款抵押
固定资产	1,609,957,194.64	用于银行借款抵押
无形资产	338,292,242.25	用于银行借款抵押
合计	11,754,104,764.75	

## 七、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
1,170,007,346.11	986,106,750.28	18.65%

### 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）
吉首市步步高商业物业管理有限公司	物业管理；房屋租赁；建筑工程机械与设备经营租赁。	收购	465,421,900.00	100.00%	自有	步步高投资集团股份有限公司	长期	股权	已办妥工商变更登记手续，款项已全部支付。	14,000,000.00	14,224,775.48	否	2021年10月30日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于向关联方购买资产的公告》
合计	--	--	465,421,900.00	--	--	--	--	--	--	14,000,000.00	14,224,775.48	--	--	--

**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、金融资产投资****(1) 证券投资情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

**(2) 衍生品投资情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**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	9.15	120,669.09	0	51,488.53	43.58%	0	不适用	0
2016年	非公开发行	122,750.1	1,255.8	123,562.21	0	35,816.62	29.18%	578.48	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	1,264.95	244,231.3	0	87,305.15	36.24%	578.48	--	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										

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非公开发行股票的批复》(证监许可〔2012〕1349号), 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120,659.94万元, 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2,514.84万元, 2021年实际使用募集资金9.15万元, 2021年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0万元; 累计已使用募集资金120,669.09万元, 累计收到银行存款利息扣除银行手续费等的净额为2,514.84万元。截至2021年12月31日, 募集资金余额为0万元(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) 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

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非公开发行股票的批复》(证监许可〔2016〕1315号), 本公司由主承销商华西证券向特定对象非公开发行人民币普通股(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

本公司以前年度已使用募集资金122,306.41万元, 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1,116.70万元, 2021年实际使用募集资金1,255.80万元, 2021年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23.99万元; 累计已使用募集资金123,562.21万元, 累计收到银行存款利息扣除银行手续费等的净额为1,140.69万元。截至2021年12月31日, 募集资金应有余额为328.58万元(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578.48万元, 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	84,492.47	9.15	81,663.01	96.65%	2020年12月31日	-2,391.26	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	2,616.58	否	否

								日			
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	196.39	否	否
连锁超市发展项目（2016 年增发）	是	57,267	38,107.48	1,255.8	43,562.21	114.31%		2021 年 12 月 31 日	-2,131.38	否	否
偿还贷款	否	80,000	80,000		80,000	100.00%				不适用	否
承诺投资项目小计	--	255,467	241,499.95	1,264.95	244,231.3	--	--		-1,709.67	--	--
超募资金投向											
无											
合计	--	255,467	241,499.95	1,264.95	244,231.3	--	--		-1,709.67	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	<p>1、新开门店市场培育期一般为一至两年，培育期因促销费等费用投入较大，一般会出现微利甚至亏损情况；</p> <p>2、筹办期间开办费直接计入当期损益影响了报告期利润；</p> <p>3、2021 年执行新租赁准则影响；</p> <p>4、渠道竞争激烈，社区团购商品价格等无序竞争等给实体零售行业带来了较大压力。</p>										
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	<p>适用</p> <p>以前年度发生</p> <p>（一）2013 年 3 月非公开发行股票募集资金：</p> <p>1.原拟使用资金 1,369 万元开设娄底南苑上合店，现变更为使用资金 1,137 万元投资开设娄底回龙湾店。</p> <p>2.原拟使用资金 1,873 万元开设岳阳人和店，现变更为使用资金 1,855 万元投资开设宁乡春城万象店。</p> <p>3.原拟使用资金合计 11,633 万元开设长沙湘江印象店、长沙卧龙湾店、常德泽云广场店、衡阳岳屏明珠店、邵阳隆回荣兴国际店、株洲摩托市场店、萍乡安源店 7 家门店，现变更为使用资金 12,240 万元投资开设广西柳州地王店。</p> <p>4.原拟使用资金 4,660 万元开设萍乡秋收起义广场店，现变更为使用资金 1,536 万元投资开设长沙电力职业学院店、569 万元投资开设长沙宏聚地中海店、744 万元投资开设株洲攸县喜盈门店、750 万元投资开设株洲炎陵店、1,295 万元投资开设重庆万胜店。</p> <p>5.原拟使用资金 3,090 万元开设益阳沅江店，现变更为使用资金 2,791 万元投资开设四川成都沙河国际店项目。</p> <p>6.原拟使用资金 1,157 万元开设郴州宜章店，现变更为使用资金 1,193 万元投资开设江西信丰店。</p> <p>7.原拟使用资金 3,114 万元开设怀化溆浦店，现变更为使用资金 1,235 万元投资开设重庆垫江店、1,844</p>										

	<p>万元投资开设岳阳富阳广场店。</p> <p>8.原拟使用资金 3,307 万元开设株洲桂鑫广场店，现变更为使用资金 1,410 万元投资开设常德水星楼店、1,485 万元投资开设广西桂林百年汇店。</p> <p>9.原拟使用资金 1,755 万元开设永州东城云顶店，现变更为使用资金 1,535 万元投资开设常德津市店。</p> <p>10.原拟使用资金 630 万元开设长沙生活艺术城店，现变更为使用资金 1,347 万开设长沙山水湾店。</p> <p>11.原拟使用资金 569 万元开设长沙宏聚地中海店，现变更为使用资金 779 万元投资开设常德西洞庭湖店。</p> <p>12.原拟使用资金 1,295 万元开设重庆万盛店，现变更为使用资金 1,010 万元投资开设吉首大汉永顺店。</p> <p>13.原拟使用资金 1,485 万元开设桂林百年汇店及已开设的四川沙河国际项目剩余募集资金 1,078 万元，募集资金专户累计利息收入 1,788 万元，统一变更为使用资金 6,742 万元投资开设桂林财富商业城项目。</p> <p>14.原拟使用资金 2,499 万元开设上饶横峰店，现变更为使用资金 3,778 万元投资开设耒阳鑫汇国际项目。</p> <p>15.原拟使用资金 6,742 万元投资开设桂林财富商业城项目及岳阳募集资金专户剩余资金 670 万元、长沙募集资金专户剩余资金 170 万元、永州募集资金专户剩余资金 220 万元，统一变更为使用资金 7,831 万元投资开设广西贵港店项目。</p> <p>16.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，统一变更为使用资金 680 万元投资开设怀化靖州中央大街店项目。</p> <p>17.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，现使用资金 742 万元投资开设益阳桂花中央广场店项目、使用资金 859 万元投资开设新余喜盈门项目、使用资金 798 万元投资开设新余御天城项目、使用资金 888 万元投资开设抚州中辰奥斯卡项目。</p> <p>18.原拟使用资金 798 万元投资开设新余御天城项目及原拟使用资金 888 万元投资开设抚州中辰奥斯卡项目，现变更为使用资金 1,396 万元投资开设永新三湾店项目。</p> <p>(二) 2016 年 11 月非公开发行股票募集资金：</p> <p>1. 原拟使用资金 852 万元投资开设长沙润和星城项目，现变更为使用资金 613 万元投资开设岳阳鸿景园店。</p> <p>2. 原拟使用资金 1,228 万元投资开设宁乡大玺门项目，现变更为使用资金 1,041 万元投资开设衡阳万达广场店。</p> <p>3. 原拟使用资金 1,365 万元投资开设资兴瑞泰广场店项目，现变更为使用资金 1,250 万元投资开设湘潭中心店。</p> <p>4. 原拟使用资金 1,914 万元投资开设株洲尚格铭城店，现变更为使用资金 762 万元投资开设湘潭基建营店。</p> <p>5. 原拟使用资金 1,495 万元投资开设长沙湘荣家园店项目，现变更为使用资金 1,368 万元投资开设中海环宇城店。</p> <p>6. 原拟使用资金 530 万元投资开设长沙紫金国际店项目，现变更为使用资金 866 万元投资开设益阳万达店。</p> <p>7. 原拟使用资金 1,002 万元投资开设株洲朝阳新城店，现变更为使用资金 1,138 万元投资开设九江</p>
--	--

	<p>万达广场店。</p> <p>8. 原拟使用资金 436 万元投资开设长沙旺盛佳园店, 现变更为使用资金 751 万元投资开设宜春万载广场店。</p> <p>9. 原拟使用资金 839 万元投资开设邵阳武冈世贸店, 现变更为使用资金 646 万元开设江西分宜永康城市广场店。</p> <p>10. 原拟使用资金 1,143 万元投资开设怀化洪江飞龙商城店, 现变更为使用资金 1,116 万元投资开设江西永新店。</p> <p>11. 原拟使用资金 8,967 万元投资开设长沙丽发新城项目, 现变更为使用募集资金 6,000 万元投资开设泸州新天地项目。</p> <p>12. 原拟使用资金 958 万元投资开设邵阳洞口店项目, 现变更为使用资金 755 万元投资开设益阳桃江金碧财富项目。</p> <p>13. 原拟使用资金 1,449 万元投资开设长沙尚海城市广场项目, 现变更为使用资金 786 万元投资开设岳阳缤纷天地广场项目。</p> <p>14. 原拟使用资金 1,244 万元投资开设邵东旭日家园店, 现变更为使用资金 1,021 万元投资开设常德安乡城市广场项目。</p> <p>15. 原拟使用资金 2,034 万元投资开设长沙明发店, 现变更为使用资金 1,219 万元投资开设株洲茶陵县朝阳新城项目。</p> <p>16. 原拟使用资金 1,866 万元投资开设怀化中铁建项目, 现变更为使用资金 786 万元投资开设宁乡水木清华项目。</p> <p>17. 原拟使用资金 786 万元投资开设宁乡水木清华店项目, 现变更为使用资金 488 万元投资开设郴州桂东印象项目。</p> <p>18. 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, 现变更为使用资金 685 万元投资开设易俗河省建三公司项目。</p> <p>19. 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, 均统一变更为使用资金 465 万元投资开设长沙润和紫郡店项目</p> <p>20. 公司拟根据子公司吸收合并进度及募集资金投资项目实施进度, 择机实施对全资子公司的吸收合并、注销程序以及募集资金投资项目实施主体变更程序。原拟由吉首步步高商业连锁有限责任公司作为实施主体的亿利广场店项目、湘潭步步高连锁超市有限责任公司作为实施主体的东山国际店项目、易俗河省建三公司项目, 长沙步步高商业连锁有限责任公司作为实施主体的中信新城店项目、润和紫郡店项目、衡阳步步高商业连锁有限责任公司作为实施主体的衡阳万达店项目, 实施主体变更为步步高商业连锁股份有限公司。</p> <p>21. 岳阳缤纷店项目扣除未付工程进度款后预计剩余款项 164 万元、湘潭中心店项目扣除未付工程进度款预计剩余款项 338 万元, 合计 502 万元, 该等募集资金存放于公司在中国建设银行股份有限公司湘潭市分行营业部 43050163860800000103 募集资金专户。公司将上述剩余募集资金变更为投资 667 万元实施临澧新安烟花广场项目。</p> <p>22. 冷水江佳泰家店项目扣除未付工程进度款后预计剩余款项 1,881 万元、攸县望云国际店项目剩余款项 1,598 万元、冷水江万盛锦都店项目剩余款项 310 万元、湘西龙山县店项目剩余款项 121 万元, 合计 3,910 万元, 该等募集资金存放于公司在中国民生银行股份有限公司湘潭支行营业部 608191988 募集资金专户。公司将上述剩余募集资金变更为投资 1,532 万元实施长沙乾源国际项目、投资 569 万元实施邵阳恒大华府项目、投资 1,034 万元实施双峰财智广场项目、投资 695 万元实施怀化会同</p>
--	--



	<p>北辰广场项目、投资 1,253 万元实施永州江永永华项目。</p> <p>23. 原拟使用资金 569 万元投资开设邵阳恒大华府项目, 现变更为使用资金 1,211 万元投资开设宁乡市正大广场项目。</p> <p>24. 原拟使用资金 695 万元投资开设怀化会同北辰广场项目, 现变更为使用资金 1,703 万元投资开设星城新宇桃花苑项目。</p> <p>25. 中国建设银行股份有限公司湘潭市分行 43050163860800000159 募集资金专户投资开设宜春万载店扣除未付工程进度款后剩余款项 206 万, 公司变更为投资 754 万开设长沙美来美商业广场项目。</p>
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	<p>适用</p> <p>2013 年 3 月非公开发行股票募集资金项目: 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。</p> <p>2016 年 11 月非公开发行股票募集资金项目: 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 88,266.17 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。</p>
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	<p>适用</p> <p>2013 年 3 月非公开发行股票募集资金项目, 截至 2021 年 12 月 31 日, 募集资金专用账户均已注销。</p> <p>2016 年 11 月非公开发行股票募集资金项目, 因部分募投项目尚未完工与结算, 募集资金专用账户尚余 578.48 万元。</p>
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。
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)	84,492.47	9.15	81,663.01	96.65%	2020 年 12 月 31 日	-2,391.26	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)	38,107.48	1,255.8	43,562.21	114.31%	2021 年 12 月 31 日	-2,131.38	否	否
合计	--	122,599.95	1,264.95	125,225.22	--	--	-4,522.64	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)		<p>2013 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、第三十七次会议审议通过，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。</p> <p>2016 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、第二十一会议、第三十七次会议审议通过，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。</p>							
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》之说明。							
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。							

## 八、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。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明	披露日期	披露索引

				元)							原因及 公司已 采取 的措施		
建信信 托有限 责任公 司	长沙金 星物业 管理有 限责任 公司	2021 年 06 月 30 日	78,000	-37.49	产生投 资收益 41,120. 53 万元	167.49 %	评估值	否	不适用	是	是	2021 年 06 月 30 日	刊登于 巨潮资 讯网 (www.c ninfo.co m.cn)上 的《关 于公司 金星路 步步高 广场 REITs 产品发 行的公 告》。

## 九、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
岳阳高乐商业 管理有限公司	子公 司	零售	400,000,000.00	1,194,128,704.35	575,615,755.48	295,484,408.88	30,292,748.05	25,188,301.11
湖南海龙供应 链管理服务有 限公司	子公 司	批发	10,000,000.00	200,083,532.03	5,147,728.14	447,161,661.56	49,850,183.97	37,418,450.21
云通物流服 务有限公司	子公 司	运输	50,000,000.00	195,809,079.01	137,215,772.31	280,833,529.23	29,819,189.35	25,010,590.11
江西步步高商 业连锁有限 责任公司	子公 司	零售	265,230,000.00	1,503,391,305.87	473,567,129.26	1,281,534,084.88	-82,301,461.12	-87,447,908.13
湖南步步高翔 龙软件有限 公司	子公 司	软件	35,000,000.00	132,040,226.99	101,947,717.60	49,020,558.64	22,447,012.36	20,524,662.28
四川步步高商 业有限责任公 司	子公 司	零售	57,130,000.00	566,226,879.00	-386,936,581.00	1,107,384,407.00	-80,138,672.00	-119,813,304.00

司	司							
湖南步步高小额贷款有限公司	子公司	商务服务业	432,000,000.00	987,429,745.39	482,810,360.19	104,535,743.63	61,988,215.60	43,867,268.94
广西步步高南城百货有限责任公司	子公司	批发	51,000,000.00	127,899,769.99	-15,180,675.13	94,020,276.33	-26,140,084.65	-22,446,180.19
梅西商业有限公司	子公司	批发	63,000,000.00	215,924,745.23	-184,026,404.30	219,879,501.09	-19,330,471.70	-91,442,412.11

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

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
湘潭华隆步步高商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
湖南乐高人力资源有限公司	新设子公司	无重大影响
吉安步步高商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙步步高星城天地商业管理有限公司	新设子公司	无重大影响
海南步步高商业管理中心（有限合伙）	新设子公司	无重大影响
衡阳步步高商业连锁有限公司	新设子公司	无重大影响
湘潭云通供应链服务有限公司	新设子公司	无重大影响
长沙金星物业管理有限责任公司	股权转让	报告期产生投资收益 41,120.53 万元
邵阳步步高食材供应链管理有限公司	股权转让	无重大影响
湖南百高药房有限公司	注销	无重大影响
云南南城百货有限公司	注销	无重大影响
湖南小步优鲜商业有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

报告期四川步步高商业有限责任公司、梅西商业有限公司、江西步步高商业连锁有限责任公司、广西步步高南城百货有限责任公司因疫情对经营业绩的影响及报告期关闭多家门店产生闭店损失导致亏损金额较大。

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### 1、行业发展状况

2022年国外疫情持续，地缘政治冲突升级，外部环境更趋复杂严峻和不确定，国内疫情发生频次有所增多，经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。疫情及国际环境的不确定，物价上涨压力渐增，带来消费者信心短期下行。商

业体量供给过剩，同质化和存量竞争日益加剧。国内商业环境愈发复杂、严峻和不确定，2022年零售行业仍然面临较大的压力。

## 2、公司发展战略

公司的发展战略为双业态区域领先，以双业态、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用户最信赖的全渠道服务商，同时也是美好生活的运营商！

## 3、公司可能面临的主要挑战

### （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。疫情改变了消费者消费心理和行为偏好，减少了出行，消费者支出意愿减弱，储蓄意识增强，消费者信心短期下行。因疫情而可能采取的强制隔离措施对经营场所尤其是百货门店和购物中心客流造成较大影响。

### （2）市场竞争的风险

随着线上线下各个平台的发展，消费者在消费过程中触点和渠道变得更为分散，零售品牌获客难度加大，培养顾客忠诚度更加困难。市场商业供应日益趋多且增长快速，同质化竞争进一步加剧，消费分流愈加严重。整个零售行业所面临的供大于求和结构性风险仍然是亟待解决的问题。此外，消费人口结构和行为变迁，也冲击着当前的实体零售商。公司的市场占有率和盈利能力存在下降的风险。

## 4、2022年的展望和经营计划

2022年公司着力内生增长，稳中求进，向内谋求高质量发展，向外共生共赢。公司在强化经营的同时做好疫情防控，积极打造具有竞争力的供应链、精细化运营门店、稳步推进数字化建设等，全力推进公司稳健发展。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年01月20日	公司	实地调研	机构	机构投资者	公司的发展战略及经营情况等。	<a href="http://rs.p5w.net/c/002251.shtml">http://rs.p5w.net/c/002251.shtml</a>
2021年04月30日	全景·路演天下 ( <a href="http://rs.p5w.net">http://rs.p5w.net</a> )	其他	其他	全体投资者	公司的发展战略及经营情况等。	<a href="http://rs.p5w.net/c/002251.shtml">http://rs.p5w.net/c/002251.shtml</a>

## 第四节 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务，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，建立了投资者关系互动平台，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法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业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	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	37.37%	2021 年 02 月 25 日	2021 年 02 月 26 日	《2021 年第一次临时股东大会的决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	37.34%	2021 年 03 月 25 日	2021 年 03 月 26 日	《2021 年第二次临时股东大会的决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2020 年年度股东大会	年度股东大会	45.47%	2021 年 05 月 18 日	2021 年 05 月 19 日	《2020 年年度股东大会的决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	36.39%	2021 年 07 月 02 日	2021 年 07 月 03 日	《2021 年第三次临时股东大会的决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2021 年第四次临时股东大会	临时股东大会	36.40%	2021 年 09 月 16 日	2021 年 09 月 17 日	《2021 年第四次临时股东大会的决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2021 年第五次临时股东大会	临时股东大会	5.13%	2021 年 11 月 16 日	2021 年 11 月 17 日	《2021 年第五次临时股东大会的决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
2021 年第六次临时股东大会	临时股东大会	36.52%	2021 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	《2021 年第六次临时股东大会的决议公告》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、董事、监事和高级管理人员情况

#### 1、基本情况

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)	股份增减变动的原因
王填	董事长、 总裁	现任	男	54	2004 年 12 月 24 日	2023 年 09 月 15 日						
刘亚萍	董事	现任	女	54	2021 年	2023 年						



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)	股份增 减变动 的原因
					09月16日	09月15日						
师茜	董事	现任	女	47	2017年 05月05日	2023年 09月15日						
李若瑜	董事	现任	男	51	2018年 05月31日	2023年 09月15日						
郝瑞	董事	现任	男	40	2018年 05月31日	2023年 09月15日						
刘利振	董事	现任	男	45	2021年 09月16日	2023年 09月15日						
戴晓凤	独立董事	现任	女	62	2016年 05月18日	2022年 05月17日						
唐红	独立董事	现任	女	57	2020年 09月15日	2023年 09月15日						
刘朝	独立董事	现任	男	45	2020年 09月15日	2023年 09月15日						
曲尉坪	监事会主席	现任	男	58	2007年 09月20日	2023年 09月15日						
陈优明	监事	现任	男	51	2020年 09月15日	2023年 09月15日						
陈炳莲	监事	现任	女	45	2020年 09月15日	2023年 09月14日						
刘亚萍	财务总监	现任	女	54	2021年 08月27日	2023年 09月15日						
师茜	董事会	现任	女	47	2014年	2023年						

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)	股份增减变动的原因
	秘书				04月18日	09月14日						
陈德平	内控总监	现任	男	54	2020年09月15日	2023年09月15日						
杨芳	原董事	离任	女	48	2016年05月08日	2021年08月27日						
杨芳	原财务总监	离任	女	48	2009年04月23日	2021年08月27日						
冯轶	原董事	离任	女	45	2021年02月25日	2021年08月27日						
王敬	原董事	离任	男	54	2019年11月14日	2021年01月29日						
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是  否

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
王敬	董事	离任	2021年01月29日	个人原因辞职
冯轶	董事	任免	2021年02月25日	被选举
杨芳	董事、财务总监	离任	2021年08月27日	个人原因辞职
冯轶	董事	离任	2021年08月27日	个人原因辞职
刘亚萍	董事	任免	2021年09月16日	被选举
刘亚萍	财务总监	任免	2021年08月27日	被选举
刘利振	董事	任免	2021年09月16日	被选举

## 2、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，清华大学五道口金融学院EMBA。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、重庆百货大楼股份有限公司董事、重庆商业（集团）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。

**刘亚萍 女士** 汉族，1968年出生，本科学历。曾任公司财务总监、公司超市事业部采购总监、公司内控总监、公司川渝百货总经理。现任本公司高级副总裁、董事、财务总监，步步高投资集团股份有限公司董事。

**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、总经理办公室主任、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。

**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。

**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、腾讯投资执行董事、北京易酒批电子商务有限公司董事、广东百佳永辉超市有限公司董事、武汉本初子午信息科技有限公司董事、重庆谊品弘科技有限公司董事、多抓鱼（北京）科技有限公司董事、南京颂歌网络科技有限公司董事、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。

**刘利振 先生** 汉族，1977年出生，厦门大学行政管理学士，中欧EMBA在读。刘利振先生于2011年1月加入京东，现任京东集团副总裁，京东零售大商超全渠道事业群总裁，领导包括线上快消和生鲜品类、7FRESH、1号店等商超业务，及其全渠道、全场景、全品类整合。此外，刘利振先生在负责京东母婴采销部、干货食品部、消费品事业部等部门期间，为京东超市发展并保持为中国市场线上线下领先商超的地位做出了卓越贡献。曾荣获2016年京东集团“最佳舵手”，2018、2019连续两年成为京东零售集团“十佳领航者”。此前，先后就职于沃尔玛和特易购等知名企业，主要负责管理多品类运营工作，拥有丰富的零售行业操盘经验。

**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39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。政协湖南省十三届委员会委员，民盟湖南省委员会副主委。现任公司独立董事、湖南南岭民用爆破器材股份有限公司独立董事、袁隆平农业高科技股份有限公司独立董事。

**唐红 女士** 独立董事，汉族，1965年生，硕士研究生学历，会计学教授、高级会计师、注册会计师。在湖南财经经

济学院从事会计审计教育工作14年。1987年毕业于湖南财经学院工经系，曾任长沙致信会计师事务所所长、首席合伙人。天职致信会计师事务所副所长、第二合伙人、湖南分所所长。曾兼任湖南省注册会计师协会执业惩戒委员会委员，湖南大学会计学院硕士生导师。现任湖南财政经济学院会计学院教授，兼任袁隆平农业高科技股份有限公司、湖南投资集团股份有限公司、中广天择传媒股份有限公司独立董事。

**刘朝先生** 独立董事，汉族，1977年生，博士生导师，管理学教授，在湖南大学从事管理学教育工作15年。1999年毕业于湖南财经学院（于2000年与湖南大学合并）企业管理系，湖南大学管理学硕士、博士。现为湖南大学工商管理学院副院长、教授、博士生导师。

### （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。

**陈优明先生** 汉族，1971年出生，本科学历。曾任步步高商业连锁股份有限公司区域与总部人资经理、耒阳店/田心店/邵广店/怀化东方店/府安店/武岗二店/娄底店店长、超市总部员工关系部部长、现任集团总部员工关系部高级部长。

**陈炳莲女士** 汉族，1976年出生，本科学历。曾任步步高商业连锁股份有限公司制度流程主管、税务主管、财务核算管理主管、合并报表主管，现任公司财务管理部财务经理。

### （3）高级管理人员

**王填先生** 总裁（简历见前述董事介绍）

**刘亚萍女士** 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）

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
王填	重庆百货大楼股份有限公司	董事	2020年10月16日		否
王填	重庆商业（集团）有限公司	董事	2020年03月24日		否
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	广东百佳永辉超市有限公司	董事	2019年05月15日		否
郝瑞	武汉本初子午信息科技有限公司	董事	2019年06月16日		否
郝瑞	北京易酒批电子商务有限公司	董事	2019年10月22日		否
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	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

刘利振	北京京东世纪信息技术有限公司	京东集团副总裁、京东零售集团大商超全渠道事业群总裁	2011年01月01日		是
刘利振	江苏京赛酒业发展有限公司	董事	2021年10月01日		否
刘利振	厦门见福连锁管理有限公司	董事	2021年12月15日		否
刘利振	润京信息科技（江苏）有限公司	董事	2021年12月01日		否
刘利振	中国宁夏涝河桥清真食品集团（香港）有限公司	董事	2021年09月30日		否
刘利振	中國地利集團	董事	2021年12月06日		否
刘利振	北京华冠商业科技发展有限公司	董事长	2021年11月08日		否
刘利振	深圳市京地达供应链管理有限公司	董事	2021年10月28日		否
刘利振	深圳市德保膳食管理有限公司	董事	2021年08月11日		否
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
戴晓凤	袁隆平农业高科技股份有限公司	独立董事	2020年07月06日		是
戴晓凤	湖南大学	教授	2000年09月01日		是
唐红	袁隆平农业高科技股份有限公司	独立董事	2016年01月28日		是
唐红	湖南投资集团股份有限公司	独立董事	2019年04月16日		是
唐红	中广天择传媒股份有限公司	独立董事	2019年12月12日		是
唐红	湖南财政经济学院	教授	2006年04月01日		是
刘朝	湖南大学	副院长、教授、博士生导师	2005年01月01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

### 3、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

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	54	现任	64.9	否
刘亚萍	董事、财务总监	女	54	现任	48	否
师茜	董事	女	47	现任	32.5	否
李若瑜	董事	男	51	现任	60	否
郝瑞	董事	男	40	现任	0	是
刘利振	董事	男	45	现任	0	是
戴晓凤	独立董事	女	62	现任	8	否
唐红	独立董事	女	57	现任	8	否
刘朝	独立董事	男	45	现任	8	否
曲尉坪	监事会主席	男	59	现任	30	否
陈优明	监事	男	51	现任	21	否
陈炳莲	监事	女	46	现任	12	否
陈德平	内控总监	男	54	现任	52	否
杨芳	原董事、原财务总监	女	48	离任	60	否
冯轶	原董事	女	55	离任	0	是
王敬	原董事	男	54	离任	0	是
合计	--	--	--	--	404.4	--

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第四次会议	2021 年 01 月 11 日	2021 年 01 月 13 日	《第六届董事会第四次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第五次会议	2021 年 02 月 08 日	2021 年 02 月 09 日	《第六届董事会第五次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第六次会议	2021 年 02 月 24 日	2021 年 02 月 25 日	《第六届董事会第六次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第七次会议	2021 年 03 月 05 日	2021 年 03 月 06 日	《第六届董事会第七次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第八次会议	2021 年 04 月 19 日	2021 年 04 月 21 日	《第六届董事会第八次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第九次会议	2021 年 04 月 27 日	2021 年 04 月 29 日	《第六届董事会第九次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第十次会议	2021 年 06 月 15 日	2021 年 06 月 17 日	《第六届董事会第十次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第十一次会议	2021 年 08 月 27 日	2021 年 08 月 31 日	《第六届董事会第十一次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第十二次会议	2021 年 09 月 17 日	2021 年 09 月 23 日	《第六届董事会第十二次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第十三次会议	2021 年 10 月 28 日	2021 年 10 月 30 日	《第六届董事会第十三次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第十四次会议	2021 年 12 月 14 日	2021 年 12 月 15 日	《第六届董事会第十四次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第十五次会议	2021 年 12 月 31 日	2022 年 01 月 05 日	《第六届董事会第十五次会议决议公告》刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)



## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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
王填	12	1	11	0	0	否	4
刘亚萍	4	0	4	0	0	否	2
师茜	12	1	11	0	0	否	7
李若瑜	12	1	11	0	0	否	5
郝瑞	12	0	12	0	0	否	5
刘利振	4	0	4	0	0	否	1
戴晓凤	12	1	11	0	0	否	6
唐红	12	1	11	0	0	否	7
刘朝	12	1	11	0	0	否	6
杨芳	8	1	7	0	0	否	4
冯轶	5	0	5	0	0	否	1
王敬	1	0	1	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

## 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》、《董事会议事规则》等法律法规和公司相关制度开展工作，勤勉尽责，根据公司的实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
审计委员会	唐红、戴晓凤、杨芳	1	2021年02月05日	1、2020年年报审计工作汇报；2、2021年内审工作年度计划。	-	不适用	无
审计委员会	唐红、戴晓凤、杨芳	1	2021年04月16日	1、《关于2020年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》；2、《关于2020年度内部控制自我评价报告的议案》；3、《关于2020年年度报告及其摘要的议案》；4、《关于公司2020年关联交易及预计2021年关联交易的议案》；5、《关于计提资产减值的议案》；6、《关于公司财务信息更正的议案》；7、《关于续聘会计师事务所的议案》。	-	不适用	无
审计委员会	唐红、戴晓凤、杨芳	1	2021年04月26日	1、《关于会计政策变更的议案》；2、《关于公司2021年第一季度报告的议案》。	-	不适用	无
审计委员会	唐红、戴晓凤、杨芳	1	2021年06月10日	1、《关于自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值模式计量的议案》；2、内审工作2021年半年度工作汇报。	-	不适用	无
审计委员会	唐红、戴晓凤、杨芳	1	2021年08月26日	1、《关于公司2021年半年度报告及其摘要的议案》；2、《关于2021年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》；3、《关于聘任公司财务总监的议案》；4、《关于增加2021年日常关联交易预计的议案》。	-	不适用	无
审计委员会	唐红、戴晓凤、刘亚萍	1	2021年10月28日	1、《关于公司2021年第三季度报告的议案》。	-	不适用	无
战略委员会	王填、杨芳、李若瑜、戴晓凤、刘朝	1	2021年03月04日	1、《关于投资步步高吉安新天地项目的议案》。	-	不适用	无
战略委员会	王填、刘亚萍、李若瑜、戴晓凤、刘朝	1	2021年10月27日	1、《关于筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市的议案》。	-	不适用	无
提名委员会	戴晓凤、唐红、李若瑜	1	2021年02月07日	1、《关于选举公司第六届董事会非独立董事的议案》。	-	不适用	无
提名	戴晓凤、唐	1	2021年	1、《关于选举公司第六届董事会非独立董事的议案》；2、《关于聘任	-	不适	无

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
委员会	红、李若瑜		08月26日	公司财务总监的议案。		用	
薪酬与考核委员会	刘朝、唐红、师茜	1	2021年04月18日	1、《关于高级管理人员 2020 年度薪酬的议案》。	-	不适用	无
薪酬与考核委员会	刘朝、唐红、师茜	1	2021年08月26日	1、《关于高级管理人员 2021 年半年度薪酬的议案》。	-	不适用	无

## 八、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。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	12,873
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	9,072
报告期末在职员工的数量合计（人）	21,945
当期领取薪酬员工总人数（人）	21,945
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	129
销售人员	19,979
技术人员	530
财务人员	590
行政人员	717

合计	21,945
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	15,707
本科及大专	6,175
硕士及以上	63
合计	21,945

## 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

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

报告期内执行了2020年度分配方案：经第六届董事会第八次会议审议，2020年年度股东大会批准，以公司权益分配是总股本剔除已回购股份后827,640,165股为基数，其中回购股份36,263,786股，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82,764,016.50元。

2021 年度分配预案：经第六届董事会第二十一次会议审议，公司拟以 2021 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 863,903,951 股剔除已回购 36,263,786 股后的股本 827,640,165 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 82,764,016.50 元，剩余未分配利润结转以后年度分配。若在方案披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，公司总股本由于可转债转股、股份回购、股权激励行权、再融资新增股份上市等原因而发生变化的，公司将按照分配比例不变的原则，相应调整分配总额。该项议案需提交股东大会审议。

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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

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
分配预案的股本基数（股）	827,640,165
现金分红金额（元）（含税）	82,764,016.50
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）	82,764,016.50
可分配利润（元）	548,039,681.42
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 2021 年度利润分配及资本公积金转增股本预案如下：公司拟以 2021 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 863,903,951 股剔除已回购 36,263,786 股后的股本 827,640,165 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 82,764,016.50 元，剩余未分配利润结转以后年度分配。若在本方案披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，公司总股本由于可转债转股、股份回购、股权激励行权、再融资新增股份上市等原因而发生变化的，公司将按照分配比例不变的原则，相应调整分配总额。

## 十一、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。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

具体内容详见第四节之“一、公司治理的基本情况”。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 30 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《2021 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	<p>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。</p>	<p>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,</p>

		认定为一般缺陷。
定量标准	<p>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。</p>	<p>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。</p>
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

## 2、内部控制审计报告

适用  不适用

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》（国发〔2020〕14号）、中国证券监督管理委员会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》（中国证监会公告〔2020〕69号）和湖南证监局《关于开展上市公司治理专项行动的通知》（湘证监公司字〔2020〕31号）等有关文件的要求，公司进行了全面认真的自查。通过自查，公司治理整体基本符合要求，不存在需整改的重大问题。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

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

是  否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用  不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

### 二、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。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

#### 1、精准扶贫规划

2021年，步步高集团深入贯彻落实中央乡村振兴基本方略，根据《中共湖南省委、湖南省人民政府关于实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的实施意见》精神，

充分发挥自身的市场优势和党建优势，坚持以产业振兴为“造血”机制，通过不断拓宽产品销售渠道，切实做好产销对接，全力打通农产品销售“最后一公里”，并进一步做强特色产品；同时根据市场需求和各地农产品资源禀赋，依托步步高实体门店和线上平台，打造完整农产品生产与销售链路，做大做强品牌影响，实现区域产品价值提升，实现农民增收，助力乡村振兴，促进共同富裕。

#### 2、全年精准扶贫概要

在产业振兴上，继湖南十八洞山泉水厂、湖南贡米农业岩锣米厂后，投资的湖南扑当食品有限公司——柑橘巧克力片项目也正式投产运营，该项目是湖南省委、省政府重点关注和支持的乡村振兴项目，产能规划达2吨/天，可实现产值10亿元，为当地提供100多个就业岗位。目前，三大产业项目已形成线上线下全渠道销售模式，2021年，水厂为十八洞村提供分红64万元，米厂为岩锣村提供分红50万元。

截止到2021年12月，公司建立乡村振兴直采基地近90个，建立步步高农机店，作为湖南省优质农产品展示展销窗口之一，推动产品进城、湘品出湘；在步步高超市门店设立乡村振兴优质特色农产品专区，同时确定10家蔬菜基地为湘潭市乡村振兴连农带富授牌基地。目前，入驻步步高乡村振兴优质特色农产品专区的企业达50多家，展示品类达到180多种，涉及本地蔬菜水果、畜禽肉蛋、加工制品等40多个类别。让众多乡村特色产品走出深山，走向更广阔的市场，通过不断拓宽产品销售渠道，调动受助群众依靠自身、依靠土地、努力致富的积极性。

在公益慈善方面，创建了“爱在社区—关爱空巢老人”、“彩虹行动之灵活就业”等公益服务项目，“爱在社区——关爱空巢老人”项目覆盖长、株、潭三市近100个社区2800个空巢家庭，慰问金额达90多万元；“彩虹行动之灵活就业”项目，通过自主研发为灵活用工模式量身定制了一套信息化系统小步乐业平台，平台入驻企业近6000家，为11万余人提供灵活用工服务和培训，服务企业和门店分布于湖南、广西、江西、四川等省份；举办的第五届“星星点灯—我爱你中国”关爱自闭症群体大型群众性倡导活动，帮助了200位自闭症儿童。

疫情期间，向张家界和株洲捐赠抗疫物资超100万元，并向张家界捐赠现金50万元；为湘乡白田镇捐赠100万元，用于扶贫帮困和乡镇发展。

在助学兴教方面，捐建学校，在湖南湘潭投资建设了湖南师范大学附属九华步步高小学，着力于为当地学生提供更好的教育；关爱贫困学子，为“鸿雁之家”学子发放助学金21万元，受益学生达42人。

### 3、后续精准扶贫计划

未来，我们将按照“产业振兴”的思路，不断将现有产业做大做强，将十八洞水、苗家贡米、柑橘巧克力片等做出品牌、做出口碑，同时汇聚各方力量，集中打造“十八洞系”绿色地标优质农产品；我们还将根据自身优势，不断发掘适合“乡村振兴”的新产业，积极探索“乡村振兴”的新路子，通过“上山下乡”和村企合作，为全面巩固拓展脱贫攻坚成果、促进乡村全面振兴贡献自己的力量。

## 第六节 重要事项

### 一、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；			
	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。"			
	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；在股东大			

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
			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。			
	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担赔偿责任。诺而给步步高造成的一切损失和后果承担			
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。	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。
股权激励承诺	不适用	不适用	不适用		不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用	不适用		不适用	不适用
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

## 二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、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。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 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、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用  不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司自2021年1月1日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1) 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(2) 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日公司增量借款利率作为折现率）计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照准则规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

1) 执行新租赁准则对公司2021年1月1日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项 目	资产负债表		
	2020年12月31日	新租赁准则 调整影响	2021年1月1日
预付款项	935,573,141.43	-257,832,159.00	677,740,982.43
使用权资产		4,406,638,625.66	4,406,638,625.66
长期待摊费用	1,703,252,377.28	-38,806,839.26	1,664,445,538.02
递延所得税资产	93,791,671.34	171,236,251.72	265,027,923.06
其他应付款	2,044,630,126.98	-29,507,568.26	2,015,122,558.72
一年内到期的非流动负债	301,855,396.43	501,885,692.61	803,741,089.04
租赁负债		4,487,807,981.89	4,487,807,981.89
长期应付款	29,044,368.92	-26,665,994.42	2,378,374.50
未分配利润	1,093,774,086.68	-652,271,796.14	441,502,290.54
少数股东权益	283,997,422.60	-12,436.56	283,984,986.04

2) 首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率区间为3.0813%-4.6952%。

3) 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

① 对于首次执行日后12个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

② 公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

③ 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

④ 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

⑤ 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

⑥ 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

(3) 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(4) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2. 公司自2021年1月26日起执行财政部于2021年度颁布的《企业会计准则解释第14号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自2021年12月31日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第15号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## 七、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) 同一控制下企业合并

## 1. 本期发生的同一控制下企业合并

## (1) 基本情况

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
吉首市步步高商业物业管理有限公司	100.00%	受同一母公司控制	2021-11-30	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
吉首市步步高商业物业管理有限公司	14,687,433.62	13,054,317.85		

## (2) 其他说明

2021年10月28日，经公司第六届董事会第十三次会议审议通过《关于向关联方购买资产的议案》。2021年11月16日，公司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《吉首市步步高商业物业管理有限公司股权转让协议》，公司以46,542.19万元受让步步高投资集团持有的吉首步步高公司100%股权（对应注册资本1,296.08万元），吉首步步高公司于2021年11月办妥工商变更登记手续。

## 2. 合并成本

单位：元

项 目	吉首步步高公司
合并成本	465,421,900.00
现金	465,421,900.00

## 3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

项 目	吉首步步高公司	
	合并日	上期期末[注]
资产	521,602,809.78	505,278,763.90
货币资金	9,141.53	69,269.05
应收账款	2,566,609.36	
预付款项	28,029.70	
其他应收款	12,071,677.98	
投资性房地产	503,700,000.00	500,000,000.00

项 目	吉首步步高公司	
	合并日	上期期末[注]
递延所得税资产	3,227,351.21	5,209,494.85
负债	51,924,842.12	48,655,114.09
合同负债	5,133,218.05	2,543,525.63
应交税费	443,691.13	440,214.88
其他应付款	0.05	766,704.83
递延所得税负债	46,347,932.89	44,904,668.75
净资产	469,677,967.66	456,623,649.81
减：少数股东权益		
取得的净资产	469,677,967.66	456,623,649.81

[注]步步高投资集团于2021年5月受让前海两型股权基金持有的吉首步步高公司股权构成非同一控制下企业合并，本公司于2021年11月同一控制下企业合并吉首步步高公司，上期期末数处列示步步高投资集团非同一控制企业合并日的财务数据。

## (二) 处置子公司

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
长沙金星物业管理有限责任公司	780,000,000.00	100.00	股权转让	2021.6.30	公司不再实施控制	537,849,832.29
邵阳步步高食材供应链管理有限公司	2,550,000.00	51.00	股权转让	2021.10.31	公司不再实施控制	376,191.81

(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
长沙金星物业管理有限责任公司						
邵阳步步高食材供应链管理有限公司						

## (三) 其他原因的合并范围变动

### 1. 合并范围增加

单位：元



公司名称	股权取得方式	股权取得时点	实缴出资额	出资比例 (%)
湘潭华隆步步高商业管理有限公司	新设子公司	2021-7-20	60,200,000.00	100.00
湖南乐高人力资源有限公司	新设子公司	2021-5-21		100.00
吉安步步高商业管理有限公司	新设子公司	2021-4-28		100.00
长沙步步高星城天地商业管理有限公司	新设子公司	2021-4-19		100.00
海南步步高商业管理中心(有限合伙)	新设子公司	2021-4-16		70.00
衡阳步步高商业连锁有限公司	新设子公司	2021-3-1		100.00
湘潭云通供应链服务有限公司	新设子公司	2021-11-4		100.00

## 2. 合并范围减少

单位：元

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
湖南百高药房有限公司	注销	2021-11-9	1,277,185.83	-1,055,023.80
云南南城百货有限公司	注销	2021-12-14	-20,033,553.00	1,400,133.88
湖南小步优鲜商业有限公司	注销	2021-3-30	5,179,583.00	576,235.39

## 八、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)	135
境内会计师事务所审计服务的连续年限	17年
境内会计师事务所注册会计师姓名	魏五军、周娅
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4年、1年

当期是否改聘会计师事务所

 是  否

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

## 九、年度报告披露后面临退市情况

 适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

 适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、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
因永川红旗店闭店，物业业主方重庆英世邦房地产开发有限公司（以下简称“英世邦”）向重庆市第五中级人民法院（以下简称“重庆五中院”）提起了诉讼[案号：（2020）渝 05 民初 1978 号]，要求公司及公司全资子公司梅西商业有限公司（以下简称“梅西公司”）共同赔偿违约金、场地占用费、免租期损失、待租期损失、场地恢复费等 6670 余万元，且场地占用费需计算至我司移交场地之日止。重庆五中院于 2020 年 12 月 16 日作出一审判决，判决双方之间的租赁合同解除，公司、梅西公司需向英世邦支付违约金、场地占用费、租金等合计 3690 余万元。后我司、梅西公司向重庆市高级人民法院提起了上诉，重庆市高级人民法院于 2021 年 6 月 8 日作出（2021）渝民终 120 号民事判决，终审维持一审判决。目前，梅西公司已经按照判决履行了全部支付义务。我司已于 2021 年 11 月 25 日申请了再审，重庆高院正在审查中。	6,670	是	已结	营业外支出 3720 万元	不适用	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《2021 年年度报告》
2020 年 8 月，因建设工程施工合同纠纷，广西建工集团第二建筑工程有限责任公司（以下简称“二建公司”）向南宁市中级人民法院起诉广西南城百货有限责任公司（以下简称“南城公司”）【案号：（2020）桂 01 民初 2243 号】，要求南城公司支付工程款 4379.2 万余元及违约金 563 万元，并请求确认其对建设工程折价价款享有优先受偿权。2020 年 10 月 12 日，南城公司提起反诉，要求二建公司向南城公司支付逾期竣工违约金 386.8 万元、返还超额支付的工程款 2681.5 万元、并支付工程质量保证金 406.2 万元。2020 年 11 月 11 日，二建公司又向法院申请追加步步高商业连锁股份有限公司为被告，要求步步高商业连锁股份有限公司对南城公司欠付的工程款及违约金承担连带责任；目前，该案尚在一审审理中。	4,942.37	否	不适用	对公司经营不构成重大影响	不适用	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《2021 年年度报告》
2021 年 11 月，因建设工程施工合同纠纷，广西建工集团第二建筑工程有限责任公司（以下简称“二建公司”）向南宁市西乡塘区人民法院起诉广西南城百货有限责任公司（以下简称“南城公司”）、步步高商业连锁股份有限公	2,530.95	否	不适用	对公司经营不构成重大影响	不适用	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《2021 年年度报告》

司（以下简称“步步高公司”）【案号：（2021）桂 0107 民初 16343 号】，要求南城公司支付拖欠的工程款 21441776.7 元及逾期付款利息（违约金）712895.75 元；赔偿停工期间人工及电费损失 3154784.99 元；二建公司对南城百货物流中心项目（一期）1#仓库变卖、拍卖所得价款享有优先受偿权；步步高公司对上述债务承担连带责任。目前，该案正在审理中。							
其他未审结案件：物业租赁合同纠纷、货款纠纷、劳动争议纠纷、合同、借款解纷、其它纠纷等	6,186.36	否	不适用	对公司经营不构成重大影响	不适用	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《2021 年年度报告》

## 十二、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。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

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
步步高投资集团股份有限公司	控股股东	承租	湘潭市金海大厦负 1 层、地面 1-6 层	遵循市场原则	536.64	536.64	0.49%	536.64	否	银行转账	536.64	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2021 年年度报告》。
步步高投资集团股份有限公	控股股东	承租	康星大厦(建设北路 2	遵循市场原则	296.65	296.65	0.27%	296.65	否	银行转账	296.65	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网

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
司			号一、二层)										(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	承租	湘潭市雨湖区莲城大道68号九华大街迷你秀场物业	遵循市场原则	217.93	217.93	0.20%	217.93	否	银行转账	217.93	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021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	承租	湘潭市雨湖区莲城大道69号九华大街迷你秀场物业	遵循市场原则	43.43	43.43	0.04%	43.43	否	银行转账	43.43	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	承租	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的部分物业	遵循市场原则	456.12	456.12	0.41%	456.12	否	银行转账	456.12	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
湖南步步高中煌商	控股股东的子	承租	长沙市岳麓区	遵循市场原则	325.80	325.8	0.29%	325.8	否	银行转账	325.80	2022年04月30	刊登于巨潮资

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
业管理有限公司	公司		枫林三路与东方红路交汇处的部分物业									日	讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	承租	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼部分楼层	遵循市场原则	603.35	603.35	0.55%	603.35	否	银行转账	603.35	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙富格商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	承租	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼部分楼层	遵循市场原则	430.96	430.96	0.39%	430.96	否	银行转账	430.96	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	承租	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼第6层604房	遵循市场原则	30.24	30.24	0.03%	30.24	否	银行转账	30.24	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙富格	控股股	承租	长沙市	遵循市	21.60	21.6	0.02%	21.6	否	银行转	21.60	2022年	刊登于

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
商业物业管理有限公司	东的子公司		岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼第6层605房	场原则						账		04月30日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	承租	长沙市梅溪湖商业街部分物业	遵循市场原则	1,746.78	1,746.78	1.58%	2,980.19	否	银行转账	1,746.78	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙富格商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	承租	长沙市梅溪湖商业街部分物业(梅溪书院)	遵循市场原则	73.41	73.41	0.07%	73.41	否	银行转账	73.41	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙富格商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	物业费	长沙市梅溪湖商业街部分物业(梅溪书院)	遵循市场原则	20.98	20.98	0.02%	20.98	否	银行转账	20.98	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。

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
湖南步步高中煌商业管理有限公司	控股股东的子公司	承租	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	遵循市场原则	534.31	534.31	0.48%	557.14	否	银行转账	534.31	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙富格商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	承租	长沙市梅溪湖商业街部分物业(如一文化)	遵循市场原则	11.06	11.06	0.01%	11.06	否	银行转账	11.06	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙富厚商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	承租	长沙市梅溪湖商业街部分物业(十八洞水)	遵循市场原则	4.03	4.03	0.00%	4.03	否	银行转账	4.03	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	控股股东的子公司	场地租赁	场地租赁	遵循市场原则	31.50	31.5	0.00%		否	银行转账	31.50	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。

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
													告》。
步步高置业有限责任公司等	控股股东的子公司	出售商品和提供劳务	出售商品及商业预付卡	遵循市场原则	24.80	24.8	0.00%	200	否	银行转账	24.80	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	接受劳务	住宿、餐饮、会务	遵循市场原则	28.79	28.79	0.00%	500	否	银行转账	28.79	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021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	接受劳务	物业管理服务	遵循市场原则	646.03	646.03	0.07%	1,004.95	否	银行转账	646.03	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	接受劳务	商场代建、装修改造服务	遵循市场原则	3,980.00	3,980	1.30%	4,000	否	银行转账	3,980.00	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年



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
													年度报告》。
湖南新坐标商流科技服务有限公司	过去 12 个月内由关联方控制的公司	接受劳务	接受劳务	遵循市场原则	742.58	742.58	0.08%	742.58	否	银行转账	742.58	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2021 年年度报告》。
湖南梅溪湖欢乐城文旅经营有限公司	控股股东的子公司	提供服务	会员促销活动服务	遵循市场原则	230.00	230	0.02%	300	否	银行转账	230.00	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2021 年年度报告》。
湖南梅溪湖欢乐城文旅经营有限公司	控股股东的子公司	提供服务	广告位服务	遵循市场原则	200.00	200	0.01%	200	否	银行转账	200.00	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司 2021 年年度报告》。
长沙富格商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	提供服务	提供委托管理服务	遵循市场原则	128.52	128.52	0.01%	128.52	否	银行转账	128.52	2022 年 04 月 30 日	刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上的《公司

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
													2021年年度报告》。
长沙富厚商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	提供服务	提供委托管理服务	遵循市场原则	99.64	99.64	0.01%	99.64	否	银行转账	99.64	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙富厚商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	场地租赁	场地租赁	遵循市场原则	201.55	201.55	0.02%	201.55	否	银行转账	201.55	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙富格商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	水电费代收付	水电费代收付	遵循市场原则	235.61	235.61	0.49%	235.61	否	银行转账	235.61	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙富厚商业物业管理有限公司	控股股东的子公司	水电费代收付	水电费代收付	遵循市场原则	276.58	276.58	0.58%	276.58	否	银行转账	276.58	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上

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
													的《公司2021年年度报告》。
步步高置业有限责任公司	控股股东的子公司	水电费代收付	水电费代收付	遵循市场原则	99.81	99.81	0.21%	180	否	银行转账	99.81	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
湖南梅溪欢乐城文化经营有限公司	控股股东的子公司	水电费代收付	水电费代收付	遵循市场原则	56.63	56.63	0.12%	200	否	银行转账	56.63	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021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	水电费代收付	水电费代收付	遵循市场原则	129.71	129.71	0.27%	100	否	银行转账	129.71	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	控股股东的子公司	水电费代收付	水电费代收付	遵循市场原则	19.46	19.46	0.04%	130	否	银行转账	19.46	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。

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
													m.cn)上的《公司2021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	水电费代收付	水电费代收付	遵循市场原则	24.12	24.12	0.05%	100	否	银行转账	24.12	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021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	商务卡结算	商务卡结算	遵循市场原则	2.12	2.12	0.00%	100	否	银行转账	2.12	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
湖南星普电器有限公司	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	提供服务	提供服务	遵循市场原则	3,524.48	3,524.48	0.26%	4,500	否	银行转账	3,524.48	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
广西星普	对本公司	提供服务	提供服务	遵循市	1,409.5	1,409.5	0.11%	1,500	否	银行转	1,409.5	2022年	刊登于

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
电器有限公司	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	务	务	场原则	3	3				账	3	04月30日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
京东五星电器集团湖南有限公司	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	场地租赁	场地租赁	遵循市场原则	153.49	153.49	0.01%	153.49	否	银行转账	153.49	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
武汉京东世纪贸易有限公司	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	提供服务	提供服务	遵循市场原则	79.69	79.69	0.01%	29,700	否	银行转账	79.69	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
武汉京东	对本公	采购商	采购商	遵循市	277.62	277.62	0.03%	300	否	银行转	277.62	2022年	刊登于

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
世纪贸易有限公司	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	品	品	场原则						账		04月30日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
武汉京东金德贸易有限公司	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	采购商品	采购商品	遵循市场原则	43.21	43.21	0.00%	43.21	否	银行转账	43.21	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
北京京东世纪信息技术有限公司	对本公司持有5.01%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	采购商品	采购商品	遵循市场原则	310.07	310.07	0.04%	310.07	否	银行转账	310.07	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙七鲜	本公司	提供服务	物流服	遵循市	30.58	30.58	0.00%	30.58	否	银行转	30.58	2022年	刊登于

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
信息技术有限公司	投资的联营企业	务	务	场原则						账		04月30日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙七鲜信息技术有限公司	本公司投资的联营企业	场地租赁	场地租赁	遵循市场原则	15.47	15.47	0.00%	15.47	否	银行转账	15.47	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
长沙七鲜信息技术有限公司	本公司投资的联营企业	销售商品	销售商品	遵循市场原则	357.07	357.07	0.03%	3,000	否	银行转账	357.07	2022年04月30日	刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《公司2021年年度报告》。
合计				--	--	18,711.95	--	54,861.78	--	--	--	--	--
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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
步步高投资集团股份有限公司	控股股东	购买股权	吉首市步步高商业物业管理有限公司全部股东权益	评估值	45,662.36	46,542.19	46,542.19	银行存款	1,305.43	2021年10月30日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于向关联方购买资产的公告》
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				公司的关联交易依据公平、合理的定价政策,参照市场价格确定关联交易价格,不存在损害中小股东利益的情形。同时,上述关联交易对公司的独立性没有影响,公司业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或被其控制。公司与关联方发生的关联交易对公司的财务状况,经营成果不构成重大影响。							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				不适用							

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末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)
湖南星普电器有限公司	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	应收账款	否	26.38	3,524.48	1,579.2			1,971.66



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)
广西星普电器有限公司	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	应收账款	否	0	1,409.53	1,384.11			25.42
京东五星电器集团湖南有限公司	北京京东世纪贸易有限公司的孙公司	应收账款	否	0	153.49	140.99			12.5
长沙七鲜信息技术有限公司	本公司投资的联营企业	应收账款	否	0	403.12	147.43			255.69
北京京东世纪信息技术有限公司	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	预付款项	否	110.8	310.07	420.87			0
武汉京东金德贸易有限公司	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	预付款项	否	21.09	43.21	58.71			5.59
武汉京东世纪贸易有限公司	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	预付款项	否	119.54	976.39				1,095.93
湖南星普电器有限公司	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	应收押金	否	600					600
北京京东世纪贸易有限公司	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	应收押金	否	0	10				10
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)
步步高投资集团股份有限公司	控股股东	借款		121,353.98	121,353.98		25.7	0
湖南星普电器有限公司	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	联营销售结算货款	1,472.64		1,472.64			0
广西星普电器有限公司	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	联营销售结算货款	51.85		51.85			0
北京京东世纪信息技术有限公司	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	采购商品		45.08				45.08
湖南新坐标商流科技服务有限公司	关联方控股的公司	提供服务		712.26				712.26
湖南旺千国际物流有限公司	控股子公司小额贷款公司的少数股东	借款		3,400	400		62.61	3,062.61
湘潭市星辰建设投资有限公司	控股子公司小额贷款公司的少数股东	借款		1,400	1,200		5.64	204.26
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		公司与关联方的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。						

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用  不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用  不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

### (1) 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

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	12,000.00	2021-2-25	2024-2-24	否
	4,000.00	2021-9-2	2024-9-1	否
	5,000.00	2021-7-26	2024-7-25	否
	1,500.00	2021-4-28	2025-4-27	否
	5,000.00	2021-4-20	2025-4-19	否
	12,000.00	2021-9-1	2024-8-16	否
	15,000.00	2021-5-8	2025-5-6	否
	10,000.00	2021-4-1	2025-3-29	否
	10,000.00	2021-5-14	2025-5-11	否
	10,000.00	2021-7-26	2025-7-20	否
	3,000.00	2021-2-9	2025-2-8	否
	2,000.00	2021-6-4	2025-6-2	否
	900.00	2021-3-31	2025-3-29	否
合计	90,400.00			

### (2) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	404.40	427.70

### (3) 其他关联交易

步步高投资集团作为建信资本-招商创融-步步高资产支持专项计划（以下简称专项计划）的增信机构

2021年6月，建信资本管理有限责任公司（以下简称建信资本公司或者专项计划管理人）在深圳证券交易所设立专项计划，以募集资金购买步步高公司持有的建信信托-步步高第一期财产权信托的信托受益权。专项计划规模为人民币7.8亿元，根据不同的风险、收益特征，专项计划分为优先A类、优先B类、中间级、次级四类资产支持证券。其中，优先A类资产支持证券规模为3.35亿元，优先B类资产支持证券规模为2.10亿元，中间级资产支持证券规模为1.0亿元，次级资产支持证券规模为0.75亿元。优先A类、优先B类、中间级资产支持证券的存续期限均为18年，但可以根据《标准条款》的约定提前终止，预期收益率为固定利率；次级资产支持证券的募集规模为0.75亿元，期限为18年，不设预期收益率，次级资产支持证券的预期收益主要取决于超额收益及基础物业未来的增值情况。

作为增信机构，步步高投资集团与建信资本公司签订了《流动性支持协议》《优先收购权协议》《差额支付承诺函》：

1) 步步高投资集团作为流动性支持机构，为优先A类、优先B类、中间级资产支持证券的退出安排提供流动性支持；2) 步步高投资集团作为优先收购权人，拥有对优先A类、优先B类、中间级资产支持证券的优先收购权，作为步步高投资集团享有和维持优先收购权的对价，步步高投资集团承诺自专项计划设立日起，按照《优先收购权协议》约定，于专项计划每一个权利维持费支付日，向专项计划账户支付权利维护费；3) 步步高投资集团作为差额支付承诺人，承诺为优先A类、优先B类、中间级资产支持证券的本息兑付承担差额支付义务。

同时，步步高投资集团与本公司、基础物业持有人长沙金星物业管理有限责任公司、建信资本公司、信托受托人建信信托有限责任公司签订《运营管理协议》，步步高投资集团作为业绩补偿承诺人，如在物业资产运营收入计算日对应的物业资产运营收入回收期，物业资产实现的运营净收入低于必备金额，步步高投资集团应向项目公司支付等额于运营收入缺口的业绩补偿资金。

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 2021 年度关联交易及预计 2022 年度关联交易的公告	2022 年 04 月 30 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

## 十五、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。

#### （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

公司租赁资产主要为门店经营房产租赁。

财政部于2018年12月修订并印发了《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业

会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则的规定，公司自2021年1月1日起执行该准则。新租赁准则下，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，除短期租赁和低价值资产租赁外，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债。

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

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无										
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						0
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
云通物流服务有限公司	2021年09月23日	3,000		0						
广西南城百货有限责任公司	2021年09月23日	15,000	2021年09月29日	15,000				3年	否	
广西南城百货有限责任公司	2021年08月31日	10,000	2021年11月09日	7,679				3年	否	
江西步步高商业连锁有限责任公司	2021年02月26日	15,000	2021年02月26日	15,000				1年	是	
广西南城百货有限责任公司	2021年01月13日	20,000		0						
广西南城百货有限责任公司	2020年06月18日	7,000	2020年06月30日	0				3年		
岳阳高乐商业管	2019年04月27	27,500	2019年05	18,150				7年	否	否

理有限公司	日		月 09 日							
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	0				6 年		
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (B1)		63,000		报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (B2)						37,679
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (B3)		147,500		报告期末对子公司实际担 保余额合计 (B4)						55,829
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	担保物 (如有)	反担保情 况 (如有)	担 保 期	是否 履 行 完 毕	是否 为 关 联 方 担 保
桂林市南城百货 有限公司	2021 年 12 月 15 日	10,000	2022 年 01 月 01 日	9,600	连带责任保 证			3 年	否	
报告期内审批对子公司担保额度 合计 (C1)		10,000		报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (C2)						9,600
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计 (C3)		10,000		报告期末对子公司实际担 保余额合计 (C4)						9,600
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)		73,000		报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)						47,279
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		157,500		报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)						65,429
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				9.01%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供 的债务担保余额 (E)				0						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				0						
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证 据表明有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

### 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	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	1,140	0	0	0
合计		1,140	0	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差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。

**十六、其他重大事项的说明**

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

**十七、公司子公司重大事项**

适用  不适用

## 第七节 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	0	0.00%						0	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	863,903,951	100.00%						863,903,951	100.00%
1、人民币普通股	863,903,951	100.00%						863,903,951	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	863,903,951	100.00%						863,903,951	100.00%

股份变动的理由

□ 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

## 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	33,432	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	35,343	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、标记或冻结情况	
							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	0	0	302,241,133	质押	154,283,695
张海霞	境内自然人	6.01%	51,958,322	0	0	51,958,322		
林芝腾讯科技有限公司	境内非国有法人	6.00%	51,834,237	0	0	51,834,237		
江苏京东邦能投资管理有限公司	境内非国有法人	5.00%	43,195,198	0	0	43,195,198		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.53%	21,871,424	-567,801	0	21,871,424		

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		
广州市泽元投资管理有限公司一泽元稳进4号私募证券投资基金	其他	1.10%	9,508,758	9,508,758	0	9,508,758		
中信证券股份有限公司	国有法人	0.91%	7,833,595	-1,017,824	0	7,833,595		
冀丹	境内自然人	0.46%	3,961,000	+3,961,000	0	3,961,000		
蔡金兴	境内自然人	0.42%	3,608,100	+3,608,100	0	3,608,100		
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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前10名股东中存在回购专户的特别说明(如有)(参见注10)	步步高商业连锁股份有限公司回购专用证券账户持有公司股份36,263,786股，持股比例为4.20%，按规定回购专户不纳入前10名股东列示。							
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	302,241,133	人民币普通股	302,241,133					
张海霞	51,958,322	人民币普通股	51,958,322					
林芝腾讯科技有限公司	51,834,237	人民币普通股	51,834,237					
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					
香港中央结算有限公司	21,871,424	人民币普通股	21,871,424					
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					
广州市泽元投资管理有限公司一泽元稳进4号私募证券投资基金	9,508,758	人民币普通股	9,508,758					
中信证券股份有限公司	7,833,595	人民币普通股	7,833,595					

冀丹	3,961,000	人民币普通股	3,961,000
蔡金兴	3,608,100	人民币普通股	3,608,100
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）	步步高投资集团股份有限公司存放于华西证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户的公司股份数为 56,000,000 股； 广州市泽元投资管理有限公司一泽元稳进 4 号私募证券投资基金存放于国海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户的公司股份数为 9,508,758 股； 冀丹存放于第一创业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户的公司股份数为 3,961,000 股； 蔡金兴存放于招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户的公司股份数为 3,608,100 股。		

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；理财咨询服务；投资咨询；股权投资；财务咨询服务（不含金融、证券、期货咨询）；企业管理咨询服务；房地产信息咨询服务；商务信息咨询服务；商务代理代办服务；普通货物运输（不含危险及监控化学品）；物业管理；仓储管理；商品配送；农副产品加工；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

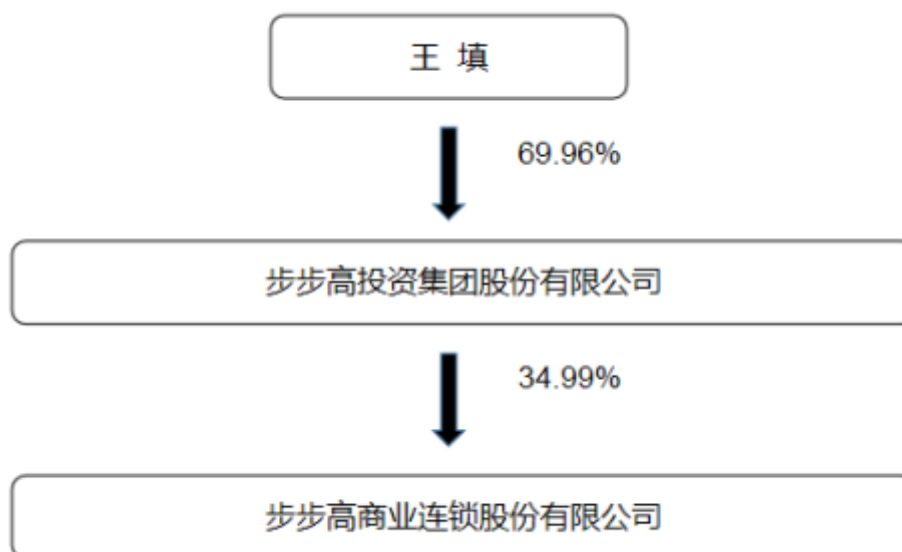
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王填	本人	中国	是
主要职业及职务	公司董事长兼总裁、步步高投资集团股份有限公司董事。第十届、第十一届、第十二届、第十三届全国人大代表、全国工商联第十二届执行委员会常委、中国光彩事业促进会副会长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	步步高商业连锁股份有限公司		

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



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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用  不适用

### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

**6、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

**四、股份回购在报告期的具体实施情况**

股份回购的实施进展情况

√ 适用 □ 不适用

方案披露时间	拟回购股份数量	占总股本的比例	拟回购金额	拟回购期间	回购用途	已回购数量 (股)	已回购数量占 股权激励计划 所涉及的标的 股票的比例 (如有)
2022年02月 09日	820.34 万股 -1,640.69 万股	0.95%-1.90%	1 亿元-2 亿元	2021年2月10 日-2021年5月 9日	为用于维护公 司价值及股东 权益所必需	12,578,488	

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

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

## 第十节 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	2022 年 04 月 28 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【2022】2-306
注册会计师姓名	魏五军、周娅

审计报告正文

### 审 计 报 告

天健审〔2022〕2-306 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2021 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）收入确认

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十四）及五（二）1。



步步高公司的营业收入主要来自于超市、百货、电器等生活消费品的零售业务。2021 年度，步步高公司营业总收入金额为人民币 1,336,051.16 万元，其中零售业务的营业收入为人民币 1,060,821.09 万元，占营业总收入的 79.40%。公司销售业务属于在某一时刻履行的履约义务，零售业务以向消费者转移商品控制权确认销售收入的实现。

由于营业收入是步步高公司关键业绩指标之一，可能存在步步高公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，由于零售业务收入分散及零星、客单量大，产生错报的固有风险较高。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认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) 对信息系统数据进行交叉核对，包括：超市零售系统、百货零售系统、Oracle 信息系统等；

(3) 检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

(4) 对营业收入及毛利率按月度、类别等实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(5) 对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价营业收入是否在恰当期间确认；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 投资性房地产公允价值计量

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十五)、五(一)12、五(一)39 及五(二)9。

截至 2021 年 12 月 31 日，步步高公司投资性房地产账面价值为人民币 1,081,313.12 万元。投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，2021 年度投资性房地产因公允价值变动计入公允价值变动收益金额为 1,934.60 万元，因固定资产及无形资产等转投资性房地产而计入归属于母公司的其他综合收益的金额为 95,997.26 万元。

步步高公司已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

针对投资性房地产公允价值计量，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与投资性房地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、土地使用权是否归步步高公司所有，是否存在抵押，对重要项目进行实地检查；

(4) 对本期自建的投资性房地产，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。

### (三) 商誉减值

#### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十)、五(一)18 及五(二)11。

截至 2021 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 15,968.92 万元，账面价值为人民币 87,172.29 万元。

当与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象时，以及每年年度终了，管理层对商誉进行减值测试。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、毛利率、期间费用率、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。

#### 2. 审计应对

针对商誉减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 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；

(2) 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；

(3) 评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性；

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

(5) 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；

(6) 测试管理层对预计未来现金流量现值的计算是否准确；

(7) 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。

#### (四) 使用权资产和租赁负债的确认和计量

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十八)、五(一)15、五(一)29 及五(一)32。

截至 2021 年 12 月 31 日，步步高公司使用权资产账面原值为人民币 633,225.63 万元，累计折旧为人民币 247,370.84 万元，账面价值为人民币 385,854.79 万元；租赁负债账面价值（含重分类至一年内到期的非流动负债金额）为人民币 466,666.74 万元。

步步高公司作为承租人除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，步步高公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：(1) 租赁负债的初始计量金额；(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；(3) 承租人发生的初始直接费用；(4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。步步高公司按照直线法对使用权资产计提折旧。

在租赁开始日，步步高公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用步步高公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，步步高公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

步步高公司于 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则），由于新租赁准则在租赁的识别、初始确认、后续计量、列报与披露等方面涉及管理层重大判断，且步步高公司租赁物业较多，使用权资产和租赁负债金额重大，对步步高公司财务报表具有重大影响，我们将使用权资产和租赁负债的确认和计量确定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

针对使用权资产和租赁负债的确认和计量，我们执行的主要审计程序如下：

- (1) 了解与租赁交易会计处理相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到有效执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- (2) 复核租赁信息系统的参数设置，获取租赁系统中使用权资产、租赁负债的明细数据与财务数据进行核对；
- (3) 复核使用权资产原值的计算过程，评价管理层关于租赁期限、续租选择权、租赁负债折现率的确定是否合理；
- (4) 复核使用权资产累计折旧计提金额与租赁负债未确认融资费用的摊销金额是否准确；
- (5) 抽查与出租方订立的租赁协议，检查合同约定付款额、付款期限、租赁起止时间与租赁负债计算基础数据是否一致，同时评价管理层对短期租赁、低价值租赁、可变租赁付款额的分类是否符合企业会计准则的规定，检查使用权资产和租赁负债确认的完整性；
- (6) 检查使用权资产、租赁负债是否已在财务报表中作出恰当列报。

#### **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。

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，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：周娅

二〇二二年四月二十八日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,709,545,756.06	1,439,911,735.11
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		5,500,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	291,710,424.95	153,177,497.93
应收款项融资	400,000.00	4,077,572.76
预付款项	361,968,107.30	935,573,141.43
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	140,628,566.96	240,064,249.97
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,575,075,775.95	1,884,169,267.87
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	914,535,384.20	950,900,663.71
流动资产合计	4,993,864,015.42	5,613,374,128.78
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
债权投资	286,386,839.33	194,711,450.99
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	21,555,241.38	28,752,103.89
其他权益工具投资	85,467,487.19	91,688,676.97
其他非流动金融资产		
投资性房地产	10,813,131,179.35	6,592,663,179.38
固定资产	2,789,792,503.64	4,928,107,450.95
在建工程	3,905,531,360.73	1,025,255,719.36
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,858,547,850.32	
无形资产	2,651,382,861.85	2,950,417,482.22
开发支出	33,016,673.73	32,423,715.94
商誉	871,722,927.59	947,401,208.61
长期待摊费用	1,487,358,264.95	1,703,252,377.28
递延所得税资产	195,730,659.23	93,791,671.34
其他非流动资产	349,755,643.52	349,284,806.20
非流动资产合计	27,349,379,492.81	18,937,749,843.13
资产总计	32,343,243,508.23	24,551,123,971.91
流动负债：		
短期借款	7,888,471,501.21	7,399,611,164.62
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	657,314,004.15	310,291,687.12
应付账款	3,569,241,144.76	2,881,113,876.54
预收款项		
合同负债	1,818,457,570.00	1,449,879,250.38
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
代理承销证券款		
应付职工薪酬	103,204,071.99	126,235,525.58
应交税费	78,017,523.38	79,991,382.43
其他应付款	3,216,210,301.58	2,044,630,126.98
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	798,186,800.18	301,855,396.43
其他流动负债	197,214,492.83	188,277,923.95
流动负债合计	18,326,317,410.08	14,781,886,334.03
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,571,165,821.69	1,763,092,572.58
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,060,381,036.70	
长期应付款	3,504,374.50	29,044,368.92
长期应付职工薪酬		
预计负债		13,000,000.00
递延收益	17,604,363.52	15,207,768.87
递延所得税负债	744,838,540.11	350,607,001.28
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,397,494,136.52	2,170,951,711.65
负债合计	24,723,811,546.60	16,952,838,045.68
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	3,617,454,748.65	3,626,175,009.79



项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
减：库存股	399,989,903.55	299,910,373.58
其他综合收益	2,693,127,698.54	1,716,116,212.12
专项储备		
盈余公积	314,212,887.62	314,229,617.62
一般风险准备		
未分配利润	174,455,642.04	1,093,774,086.68
归属于母公司所有者权益合计	7,263,165,024.30	7,314,288,503.63
少数股东权益	356,266,937.33	283,997,422.60
所有者权益合计	7,619,431,961.63	7,598,285,926.23
负债和所有者权益总计	32,343,243,508.23	24,551,123,971.91

法定代表人：王填

主管会计工作负责人：刘亚萍

会计机构负责人：陈仰春

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,626,034,559.07	1,334,748,104.36
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	191,255,907.03	60,778,907.50
应收款项融资		1,140,000.00
预付款项	207,191,258.33	572,131,206.11
其他应收款	17,341,922,246.41	10,275,986,026.20
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,046,538,159.23	1,223,991,175.82
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	26,992,403.58	54,435,330.67
流动资产合计	20,439,934,533.65	13,523,210,750.66
非流动资产：		

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,081,328,225.37	7,201,051,364.17
其他权益工具投资	84,166,820.03	90,398,062.67
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,105,665,672.88	3,821,791,000.00
固定资产	1,156,842,798.51	2,362,069,319.93
在建工程	2,067,793,613.71	583,124,609.03
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,919,976,384.53	
无形资产	1,137,637,573.36	1,388,101,514.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	756,125,309.91	997,235,041.21
递延所得税资产	233,747,609.72	182,684,291.48
其他非流动资产	192,362,657.83	218,527,950.14
非流动资产合计	18,735,646,665.85	16,844,983,153.54
资产总计	39,175,581,199.50	30,368,193,904.20
流动负债：		
短期借款	7,423,211,319.46	5,139,085,202.42
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	760,564,004.15	2,465,086,610.89
应付账款	1,986,362,314.96	2,126,797,660.81
预收款项		
合同负债	1,636,629,025.89	1,316,648,974.58
应付职工薪酬	55,434,779.76	73,278,760.62
应交税费	7,602,914.23	10,766,659.22
其他应付款	14,697,090,866.48	9,423,568,704.70
其中：应付利息		
应付股利		

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	460,562,088.59	220,102,659.72
其他流动负债	174,003,417.69	170,970,824.63
流动负债合计	27,201,460,731.21	20,946,306,057.59
非流动负债：		
长期借款	1,302,279,474.57	1,432,514,263.89
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,960,691,838.56	
长期应付款		26,609,139.71
长期应付职工薪酬		
预计负债	478,593,920.93	281,907,609.95
递延收益	6,098,258.95	7,554,821.12
递延所得税负债	699,529,239.31	453,408,220.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,447,192,732.32	2,201,994,055.05
负债合计	31,648,653,463.53	23,148,300,112.64
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	4,131,437,085.61	3,927,527,810.75
减：库存股	399,989,903.55	299,910,373.58
其他综合收益	2,069,324,033.87	1,315,439,932.11
专项储备		
盈余公积	314,212,887.62	314,229,617.62
未分配利润	548,039,681.42	1,098,702,853.66
所有者权益合计	7,526,927,735.97	7,219,893,791.56
负债和所有者权益总计	39,175,581,199.50	30,368,193,904.20

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	13,360,511,594.20	15,735,575,639.58
其中：营业收入	13,255,975,850.57	15,637,575,753.99
利息收入	104,535,743.63	97,999,885.59
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,612,511,483.14	15,580,037,098.71
其中：营业成本	8,814,853,620.18	10,924,000,326.21
利息支出	4,665,151.48	991,551.48
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	162,055,419.08	116,068,251.79
销售费用	3,695,781,178.39	3,776,054,659.42
管理费用	370,276,448.70	358,408,200.06
研发费用	26,910,883.14	27,454,860.05
财务费用	537,968,782.17	377,059,249.70
其中：利息费用	549,921,686.08	406,774,943.65
利息收入	18,687,377.71	31,348,257.73
加：其他收益	62,318,082.41	67,895,865.97
投资收益（损失以“-”号填列）	392,450,879.91	-2,018,870.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-19,274,803.08	-4,203,363.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

项目	2021 年度	2020 年度
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	19,346,000.00	22,190,001.67
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-18,722,391.31	-23,766,361.99
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-76,531,292.21	-21,837,590.11
资产处置收益（损失以“－”号填列）	69,032,847.82	-47,474,662.93
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	195,894,237.68	150,526,922.58
加：营业外收入	42,455,288.43	18,606,882.23
减：营业外支出	264,471,265.10	30,732,474.64
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-26,121,738.99	138,401,330.17
减：所得税费用	139,744,858.22	18,871,358.75
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-165,866,597.21	119,529,971.42
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-165,866,597.21	119,529,971.42
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	-184,132,062.00	111,715,690.31
2.少数股东损益	18,265,464.79	7,814,281.11
六、其他综合收益的税后净额	1,035,091,784.07	29,917,892.60
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	976,844,186.42	29,917,892.60
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	17,021,045.97	642,419.11
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		
3.其他权益工具投资公允价值变动	17,021,045.97	642,419.11
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		

项目	2021 年度	2020 年度
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	959,823,140.45	29,275,473.49
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-149,449.46	-881,199.27
7.其他	959,972,589.91	30,156,672.76
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	58,247,597.65	
七、综合收益总额	869,225,186.86	149,447,864.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	792,712,124.42	141,633,582.91
归属于少数股东的综合收益总额	76,513,062.44	7,814,281.11
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.22	0.13
(二) 稀释每股收益	-0.22	0.13

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：13,054,317.85 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：王填

主管会计工作负责人：刘亚萍

会计机构负责人：陈仰春

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	8,614,597,057.34	10,606,116,083.18
减：营业成本	5,920,280,814.43	7,492,313,956.71
税金及附加	85,498,415.10	73,625,648.22
销售费用	2,222,126,071.85	2,238,225,628.45
管理费用	267,231,583.90	243,282,978.77

项目	2021 年度	2020 年度
研发费用		
财务费用	426,119,556.94	292,519,695.93
其中：利息费用	461,690,374.80	342,182,673.47
利息收入	37,731,368.89	52,402,520.14
加：其他收益	38,459,219.04	19,910,449.97
投资收益（损失以“-”号填列）	202,025,668.16	-202,339,000.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-14,885,052.91	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,223,000.00	12,557,301.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,640,829.80	-3,221,856.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-646,148.89	-936,226.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	30,308,157.16	-1,537,111.76
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-39,930,319.21	90,581,732.12
加：营业外收入	23,789,350.31	11,069,294.49
减：营业外支出	104,185,277.11	5,442,695.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-120,326,246.01	96,208,331.59
减：所得税费用	48,371,804.37	-43,530,393.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-168,698,050.38	139,738,724.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-168,698,050.38	139,738,724.77
（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	753,716,801.76	914,633.77
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	17,021,045.97	516,890.53

项目	2021 年度	2020 年度
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		
3.其他权益工具投资公允价值变动	17,021,045.97	516,890.53
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	736,695,755.79	397,743.24
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-50.70	-4.51
7.其他	736,695,806.49	397,747.75
六、综合收益总额	585,018,751.38	140,653,358.54
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	2021 年度	2020 年度
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	19,597,869,735.21	22,419,503,518.06
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		



项目	2021 年度	2020 年度
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	191,413,351.37	353,676,416.56
经营活动现金流入小计	19,789,283,086.58	22,773,179,934.62
购买商品、接受劳务支付的现金	12,802,474,881.24	17,369,236,591.68
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		
拆出资金净增加额		
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	1,630,767,156.38	1,590,672,568.41
支付的各项税费	430,436,841.04	330,072,182.34
支付其他与经营活动有关的现金	1,654,949,103.02	2,134,171,575.89
经营活动现金流出小计	16,518,627,981.68	21,424,152,918.32
经营活动产生的现金流量净额	3,270,655,104.90	1,349,027,016.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	23,252,235.75	9,954,350.00
取得投资收益收到的现金	2,759,034.71	2,184,492.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,590,237.56	74,611,081.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	770,353,857.79	
收到其他与投资活动有关的现金	119,102,767.97	260,994,240.27

项目	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流入小计	942,058,133.78	347,744,163.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,596,293,807.75	1,785,514,982.66
投资支付的现金	14,710,000.00	25,880,000.00
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	465,352,630.95	
支付其他与投资活动有关的现金	29,126,988.30	274,281,714.68
投资活动现金流出小计	3,105,483,427.00	2,085,676,697.34
投资活动产生的现金流量净额	-2,163,425,293.22	-1,737,932,533.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		4,920,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,920,000.00
取得借款收到的现金	4,798,850,000.00	6,235,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,962,523,425.78	4,436,508,154.89
筹资活动现金流入小计	9,761,373,425.78	10,676,428,154.89
偿还债务支付的现金	5,301,471,400.00	6,871,471,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	506,698,140.86	525,276,983.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,878,689.21
支付其他与筹资活动有关的现金	4,930,508,246.97	3,296,572,666.81
筹资活动现金流出小计	10,738,677,787.83	10,693,321,049.87
筹资活动产生的现金流量净额	-977,304,362.05	-16,892,894.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-881,199.27
五、现金及现金等价物净增加额	129,925,449.63	-406,679,611.44
加：期初现金及现金等价物余额	507,586,978.57	914,266,590.01
六、期末现金及现金等价物余额	637,512,428.20	507,586,978.57

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
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	12,683,403,811.22	15,725,631,867.67
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	98,523,376.07	372,025,030.91
经营活动现金流入小计	12,781,927,187.29	16,097,656,898.58
购买商品、接受劳务支付的现金	11,106,390,871.09	11,001,426,750.55
支付给职工以及为职工支付的现金	931,707,029.26	948,462,003.34
支付的各项税费	176,372,398.02	250,807,192.71
支付其他与经营活动有关的现金	1,433,756,319.63	2,693,330,526.65
经营活动现金流出小计	13,648,226,618.00	14,894,026,473.25
经营活动产生的现金流量净额	-866,299,430.71	1,203,630,425.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	803,298,561.16	269,954,350.00
取得投资收益收到的现金	10,936,494.59	185,987,922.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,972,488,669.58	956,513.88
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		100,000,000.00
投资活动现金流入小计	5,786,723,725.33	556,898,786.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	838,563,977.23	1,160,447,426.37
投资支付的现金	515,221,900.00	300,460,000.00
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	4,536,838,372.16	100,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,890,624,249.39	1,560,907,426.37
投资活动产生的现金流量净额	-103,900,524.06	-1,004,008,639.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

项目	2021 年度	2020 年度
取得借款收到的现金	4,430,500,000.00	5,985,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,644,900,195.25	2,466,989,452.96
筹资活动现金流入小计	8,075,400,195.25	8,451,989,452.96
偿还债务支付的现金	5,010,400,000.00	6,800,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	483,919,598.64	432,702,448.57
支付其他与筹资活动有关的现金	1,459,003,610.89	1,725,373,773.58
筹资活动现金流出小计	6,953,323,209.53	8,958,176,222.15
筹资活动产生的现金流量净额	1,122,076,985.72	-506,186,769.19
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	151,877,030.95	-306,564,983.51
加：期初现金及现金等价物余额	417,828,652.21	724,393,635.72
六、期末现金及现金等价物余额	569,705,683.16	417,828,652.21

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														
	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			其他	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	863,903,951.00			3,626,175,009.79	299,910,373.58	1,716,116,212.12		314,229,617.62		1,093,774,086.68		7,314,288,503.63	283,997,422.60	7,598,285,926.23	
加：会计政策变更										-652,271,796.14		-652,271,796.14	-12,436.56	-652,284,232.70	
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			3,626,175,009.79	299,910,373.58	1,716,116,212.12		314,229,617.62		441,502,290.54		6,662,016,707.49	283,984,986.04	6,946,001,693.53	
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）				-8,720,261.14	100,079,529.97	977,011,486.42		-16,730.00		-267,046,648.50		601,148,316.81	72,281,951.29	673,430,268.10	

(一) 综合收益总额						976,844,186.42				-184,132,062.00	792,712,124.42	76,513,062.44	869,225,186.86
(二) 所有者投入和减少资本					77,989.05	100,079,529.97					-100,001,540.92	-2,714,381.87	-102,715,922.79
1. 所有者投入的普通股												-2,714,381.87	-2,714,381.87
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					77,989.05	100,079,529.97					-100,001,540.92		-100,001,540.92
(三) 利润分配										-82,764,016.50	-82,764,016.50	-1,516,729.28	-84,280,745.78
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-82,764,016.50	-82,764,016.50	-1,516,729.28	-84,280,745.78
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转							167,300.00	-16,730.00		-150,570.00			
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. 其他综合收益结转留存收益						167,300.00	-16,730.00	-150,570.00					
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他				-8,798,250.19						-8,798,250.19		-8,798,250.19	
四、本期期末余额	863,903,951.00			3,617,454,748.65	399,989,903.55	2,693,127,698.54	314,212,887.62	174,455,642.04	7,263,165,024.30	356,266,937.33		7,619,431,961.63	

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	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	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	863,903,951.00				3,626,175,009.79			1,686,198,319.52	300,255,745.14		1,082,329,343.95		7,558,862,369.40	275,141,830.70	7,834,004,200.10
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				3,626,175,009.79			1,686,198,319.52	300,255,745.14		1,082,329,343.95		7,558,862,369.40	275,141,830.70	7,834,004,200.10
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						299,910,373.58	29,917,892.60	13,973,872.48		11,444,742.73		-244,573,865.77	8,855,591.90	-235,718,273.87	
(一)综合收益总额							29,917,892.60			111,715,690.31		141,633,582.91	7,814,281.11	149,447,864.02	



(二)所有者投入和减少资本					299,910,373.58						-299,910,373.58	4,920,000.00	-294,990,373.58
1. 所有者投入的普通股												4,920,000.00	4,920,000.00
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					299,910,373.58						-299,910,373.58		-299,910,373.58
(三)利润分配							13,973,872.48	-100,270,947.58			-86,297,075.10	-3,878,689.21	-90,175,764.31
1. 提取盈余公积							13,973,872.48	-13,973,872.48					
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配								-86,297,075.10			-86,297,075.10	-3,878,689.21	-90,175,764.31
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. 其他综合收益结转留存收益													
6. 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			3,626,175,009.79	299,910,373.58	1,716,116,212.12	314,229,617.62	1,093,774,086.68	7,314,288,503.63	283,997,422.60	7,598,285,926.23		

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	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	其他	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				3,927,527,810.75	299,910,373.58	1,315,439,932.11		314,229,617.62	1,098,702,853.66		7,219,893,791.56
加：会计政策变更										-299,050,535.36		-299,050,535.36
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	863,903,951.00				3,927,527,810.75	299,910,373.58	1,315,439,932.11		314,229,617.62	799,652,318.30		6,920,843,256.20
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					203,909,274.86	100,079,529.97	753,884,101.76		-16,730.00	-251,612,636.88		606,084,479.77
（一）综合收益总额							753,716,801.76			-168,698,050.38		585,018,751.38
（二）所有者投入和减少资本						100,079,529.97						-100,079,529.97
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												

所有者权益的金额												
4. 其他					100,079,529.97							-100,079,529.97
(三) 利润分配										-82,764,016.50		-82,764,016.50
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-82,764,016.50		-82,764,016.50
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转						167,300.00		-16,730.00		-150,570.00		
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. 其他综合收益结转留存收益						167,300.00		-16,730.00		-150,570.00		
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他				203,909,274.86								203,909,274.86
四、本期期末余额	863,903,951.00			4,131,437,085.61	399,989,903.55	2,069,324,033.87		314,212,887.62	548,039,681.42			7,526,927,735.97

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	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	其他	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				3,927,527,810.75		1,314,525,298.34		300,255,745.14	1,059,235,076.47		7,465,447,881.70
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				3,927,527,810.75		1,314,525,298.34		300,255,745.14	1,059,235,076.47		7,465,447,881.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						299,910,373.58	914,633.77		13,973,872.48	39,467,777.19		-245,554,090.14
（一）综合收益总额							914,633.77			139,738,724.77		140,653,358.54
（二）所有者投入和减少资本						299,910,373.58						-299,910,373.58
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					299,910,373.58							-299,910,373.58
(三) 利润分配									13,973,872.48	-100,270,947.58		-86,297,075.10
1. 提取盈余公积									13,973,872.48	-13,973,872.48		
2. 对所有者（或股东）的分配										-86,297,075.10		-86,297,075.10
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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				3,927,527,810.75	299,910,373.58	1,315,439,932.11		314,229,617.62	1,098,702,853.66		7,219,893,791.56

## 步步高商业连锁股份有限公司

### 财务报表附注

2021 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)。其中无限售条件的流通股份A股863,903,951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2022年4月28日第六届董事会第二十一次会议批准对外报出。

本公司将广西南城百货有限责任公司(以下简称南城百货公司)、重庆梅西商业有限公司等94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六和七之说明。

#### 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金融工具减值、固定资产折旧、使用权资产折旧、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

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币，步步高国际控股有限公司、步步高资本有限公司等境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

### (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。

### (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的近似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的近似汇率折算；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三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

##### 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

###### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

###### (2) 金融资产的后续计量方法

###### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

## 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

## 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

## 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

### (3) 金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

#### 3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并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 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

#### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
- ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

#### 2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；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。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）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了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）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）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. 金融工具减值

#### （1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率

折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收押金保证金组合	用于正常经营各类押金、保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收合并范围内关联方组合	合并范围内关联往来	
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

## (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

### 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——合并范围内关联往来组合	合并范围内关联往来	
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

## 2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4 年以上	100

## 6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## (十一) 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。

## 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

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。

#### (十二) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### (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、重大影响的判断

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。

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，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

## （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。

## (十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、经营权、软件和商标等，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、使用权资产、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

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

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明

客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

## 3. 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：百货、电器、超市业态公司在销售商品价款已收到或取得索取价款的权利、转移商品所有权凭证或交付实物时确认为收入。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本公司百货、超市和电器业态中的商品销售均分为自营和联营两种模式，两种模式下收入确认会计政策不一致。自营模式下本公司作为主要责任人，采用总额法确认收入，即按照已收或应收顾客对价总额确认收入；联营模式下，本公司作为代理人，采用净额法确认收入，即按照已收或应收顾客对价总额扣除向联营方支付对价后的金额确认收入。

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享有现时收款权利的情况下，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合同负债。奖励积分确认的合同负债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，将原计入合同负债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，以购建或以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

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）合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

## （二十七）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。

## (二十八) 租赁

### 1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### (1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### (2) 租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调



减的，将剩余金额计入当期损益。

## 2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照原租赁的折现率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 3. 售后租回

### (1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

### (2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

## (二十九) 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。

### (三十) 重要会计政策和会计估计变更

#### 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1) 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(2) 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日公司增量借款利率作为折现率）计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(二十)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

1) 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
预付款项	935,573,141.43	-257,832,159.00	677,740,982.43
使用权资产		4,406,638,625.66	4,406,638,625.66
长期待摊费用	1,703,252,377.28	-38,806,839.26	1,664,445,538.02
递延所得税资产	93,791,671.34	171,236,251.72	265,027,923.06
其他应付款	2,044,630,126.98	-29,507,568.26	2,015,122,558.72
一年内到期的非流动负债	301,855,396.43	501,885,692.61	803,741,089.04
租赁负债		4,487,807,981.89	4,487,807,981.89
长期应付款	29,044,368.92	-26,665,994.42	2,378,374.50

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
未分配利润	1,093,774,086.68	-652,271,796.14	441,502,290.54
少数股东权益	283,997,422.60	-12,436.56	283,984,986.04

2) 首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率区间为 3.0813%-4.6952%。

3) 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

① 对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

② 公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

③ 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

④ 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

⑤ 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

⑥ 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

(3) 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(4) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2. 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

#### 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

##### 合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,439,911,735.11	1,439,911,735.11	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	5,500,000.00	5,500,000.00	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	153,177,497.93	153,177,497.93	
应收款项融资	4,077,572.76	4,077,572.76	
预付款项	935,573,141.43	677,740,982.43	-257,832,159.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	240,064,249.97	240,064,249.97	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,884,169,267.87	1,884,169,267.87	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动			
其他流动资产	950,900,663.71	950,900,663.71	
流动资产合计	5,613,374,128.78	5,355,541,969.78	-257,832,159.00
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	194,711,450.99	194,711,450.99	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	28,752,103.89	28,752,103.89	
其他权益工具投资	91,688,676.97	91,688,676.97	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	6,592,663,179.38	6,592,663,179.38	
固定资产	4,928,107,450.95	4,928,107,450.95	
在建工程	1,025,255,719.36	1,025,255,719.36	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,406,638,625.66	4,406,638,625.66
无形资产	2,950,417,482.22	2,950,417,482.22	
开发支出	32,423,715.94	32,423,715.94	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
商誉	947,401,208.61	947,401,208.61	
长期待摊费用	1,703,252,377.28	1,664,445,538.02	-38,806,839.26
递延所得税资产	93,791,671.34	265,027,923.06	171,236,251.72
其他非流动资产	349,284,806.20	349,284,806.20	0.00
非流动资产合计	18,937,749,843.13	23,476,817,881.25	4,539,068,038.12
资产总计	24,551,123,971.91	28,832,359,851.03	4,281,235,879.12
流动负债：			
短期借款	7,399,611,164.62	7,399,611,164.62	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	310,291,687.12	310,291,687.12	
应付账款	2,881,113,876.54	2,881,113,876.54	
预收款项			
合同负债	1,449,879,250.38	1,449,879,250.38	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	126,235,525.58	126,235,525.58	
应交税费	79,991,382.43	79,991,382.43	
其他应付款	2,044,630,126.98	2,015,122,558.72	-29,507,568.26
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动	301,855,396.43	803,741,089.04	501,885,692.61
其他流动负债	188,277,923.95	188,277,923.95	
流动负债合计	14,781,886,334.03	15,254,264,458.38	472,378,124.35
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,763,092,572.58	1,763,092,572.58	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,487,807,981.89	4,487,807,981.89
长期应付款	29,044,368.92	2,378,374.50	-26,665,994.42
长期应付职工薪酬			
预计负债	13,000,000.00	13,000,000.00	
递延收益	15,207,768.87	15,207,768.87	
递延所得税负债	350,607,001.28	350,607,001.28	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,170,951,711.65	6,632,093,699.12	4,461,141,987.47
负债合计	16,952,838,045.68	21,886,358,157.50	4,933,520,111.82
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	3,626,175,009.79	3,626,175,009.79	
减：库存股	299,910,373.58	299,910,373.58	
其他综合收益	1,716,116,212.12	1,716,116,212.12	
专项储备			
盈余公积	314,229,617.62	314,229,617.62	
一般风险准备			
未分配利润	1,093,774,086.68	441,502,290.54	-652,271,796.14
归属于母公司所有者权益	7,314,288,503.63	6,662,016,707.49	-652,271,796.14
少数股东权益	283,997,422.60	283,984,986.04	-12,436.56
所有者权益合计	7,598,285,926.23	6,946,001,693.53	-652,284,232.70
负债和所有者权益总计	24,551,123,971.91	28,832,359,851.03	4,281,235,879.12

#### 四、税项

##### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、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	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%、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%
长沙步步高智慧商业有限责任公司	20%
泸州摩尔玛特美时商业有限公司	20%
江油摩尔玛商业有限公司	20%
步步高支付有限责任公司	15%
云通物流服务有限公司	15%
吉首步步高商业物业管理有限公司（以下简称吉首步步高公司）	15%
湖南湘吉物业管理有限责任公司	15%
南城百货公司	15%
桂林市南城百货有限公司	15%
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%
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%

纳税主体名称	所得税税率
平果南城百货有限公司	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%
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%
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%
南宁市兴宁南城百货有限公司	9%
步步高国际控股有限公司	8.25%
步步高资本有限公司	15%
步步高 Japan 株式会社	35%
步步高国际有限公司	8.25%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## （二）税收优惠

### 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 税务总局关于延续宣传文化增值税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第10号），自2021年1月1日起至2023年12月31日，免征图书批发、零售环节增值税。

### 2. 企业所得税

（1）根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，自2019年1月1日起至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%



的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

公司符合小型微利企业认定的下属子公司，按 20% 计缴企业所得税。

(2) 公司下属子公司步步高支付有限责任公司属于软件企业，于 2019 年取得编号为 GR201943000450 的高新技术企业证书，有效期三年；子公司云通物流服务有限公司属于仓储物流企业，于 2020 年取得编号为 GR202043003930 的高新技术企业证书，有效期三年。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，以上 2 家高新技术企业 2021 年度享受 15% 的所得税优惠税率。

(3) 根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税；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 19 家公司属于设立在西部地区的鼓励类产业企业，符合上述规定，2021 年度减按 15% 计缴企业所得税；在西部地区鼓励类产业 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，故子公司南宁市兴宁南城百货有限公司、南宁市科园南城百货有限公司 2021 年度按 9% 的税率计缴企业所得税。

## 五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新租赁准则调整后的 2021 年 1 月 1 日的的数据。

### （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	21,027,993.18	42,094,402.23
银行存款	587,361,693.32	406,338,506.14
其他货币资金	1,101,156,069.56	991,478,826.74
合 计	1,709,545,756.06	1,439,911,735.11
其中：存放在境外的款项总额	3,897,697.99	5,385,323.88

##### （2）其他说明

银行存款中因诉讼被冻结 9,678,801.00 元；其他货币资金中 1,062,354,526.86 元为保证金，其中银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金 1,060,699,443.12 元，按揭保证金 1,594,792.60 元，扶贫保证金 60,291.14 元。

## 2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		5,500,000.00
其中：理财产品		5,500,000.00
合 计		5,500,000.00

## 3. 应收账款

### (1) 明细情况

#### 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,024,949.18	0.33	756,049.96	73.76	268,899.22
按组合计提坏账准备	307,337,106.00	99.67	15,895,580.27	5.17	291,441,525.73
合 计	308,362,055.18	100.00	16,651,630.23	5.40	291,710,424.95

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	249,347.18	0.15	149,608.31	60.00	99,738.87
按组合计提坏账准备	161,635,974.29	99.85	8,558,215.23	5.29	153,077,759.06
合 计	161,885,321.47	100.00	8,707,823.54	5.38	153,177,497.93

#### 2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广西鸿欣达投资有限公司南	249,993.19	249,993.19	100.00	预计无法收回

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
宁澳港城宴府				
张琪	672,248.05	403,348.83	60.00	回款能力较弱
其他	102,707.94	102,707.94	100.00	预计无法收回
小 计	1,024,949.18	756,049.96	73.76	

## 3) 采用账龄组合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	298,675,750.96	14,933,787.55	5.00
1-2 年	8,407,194.93	840,719.479	10.00
2-3 年	30,034.11	9,010.23	30.00
3-4 年	224,126.00	112,063.00	50.00
小 计	307,337,106.00	15,895,580.27	5.17

## (2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	298,675,750.96
1-2 年	9,079,442.98
2-3 年	280,027.30
3-4 年	326,833.94
合 计	308,362,055.18

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	149,608.31	855,788.83				249,347.18		756,049.96
按组合计提坏账准备	8,558,215.23	7,596,932.56				90,258.32	169,309.20	15,895,580.27
合 计	8,707,823.54	8,452,721.39				339,605.50	169,309.20	16,651,630.23

(4) 本期实际核销应收账款 339,605.50 元。

## (5) 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
湖南星普电器有限公司	19,716,608.64	6.39	985,830.43
长沙市轨道交通集团有限公司	12,216,100.00	3.96	610,805.00
内蒙古伊利实业集团股份有限公司	9,981,743.45	3.24	499,087.17
湖南汇米巴商业管理有限公司	9,707,767.63	3.15	485,388.38
安得智联科技股份有限公司	8,060,957.43	2.61	403,047.87
小 计	59,683,177.15	19.35	2,984,158.85

## 4. 应收款项融资

## (1) 明细情况

项 目	期末数		期初数	
	账面价值	累计确认的 信用减值准备	账面价值	累计确认的 信用减值准备
银行承兑汇票	400,000.00		3,240,000.00	
商业承兑汇票			837,572.76	
合 计	400,000.00		4,077,572.76	

## (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
银行承兑汇票	1,640,000.00
小 计	1,640,000.00

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。

## 5. 预付款项

## (1) 账龄分析

## 1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数[注]
-----	-----	--------

	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	234,377,039.55	64.75		234,377,039.55	544,588,089.39	80.36		544,588,089.39
1-2 年	71,314,668.50	19.70		71,314,668.50	24,022,178.72	3.54		24,022,178.72
2-3 年	5,711,051.25	1.58		5,711,051.25	96,532,789.79	14.24		96,532,789.79
3 年以上	50,565,348.00	13.97		50,565,348.00	12,597,924.53	1.86		12,597,924.53
合计	361,968,107.30	100.00		361,968,107.30	677,740,982.43	100.00		677,740,982.43

[注]期初数与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十）1 之说明

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	未结算原因
广西地王投资集团柳州房地产开发有限公司	47,524,251.19	预付租金未开票进项税及物业费
怀化琼天房地产开发有限公司	44,912,686.38	
郴州市湘南房地产开发有限责任公司	13,119,352.87	
湘乡市电控环保设备厂	8,542,655.19	
小计	114,098,945.63	

(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	47,524,251.19	13.13
怀化琼天房地产开发有限公司	44,912,686.38	12.41
郴州市湘南房地产开发有限责任公司	13,119,352.87	3.62
贵州茅台酒销售有限公司	10,753,314.04	2.97
武汉京东世纪贸易有限公司	10,959,284.27	3.03
小计	127,268,888.75	35.16

6. 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 (%)	
单项计提坏账准备	7,128,160.23	4.03	7,048,160.23	98.88	80,000.00
按组合计提坏账准备	169,679,426.76	95.97	29,130,859.80	17.17	140,548,566.96
合计	176,807,586.99	100.00	36,179,020.03	20.46	140,628,566.96

(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 (%)	
单项计提坏账准备	4,246,710.23	1.59	2,967,630.12	69.88	1,279,080.11
按组合计提坏账准备	263,315,835.51	98.41	24,530,665.65	9.32	238,785,169.86
合计	267,562,545.74	100.00	27,498,295.77	10.28	240,064,249.97

## 2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
红河红运花半里房地产置业投资有限公司	1,468,240.00	1,468,240.00	100.00	房屋租赁合同纠纷
韦凤	1,089,920.23	1,089,920.23	100.00	职务侵占
广西玉林黄河房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
广西博白恒信商贸有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
广西柳州中新房地产开发有限责任公司	1,000,000.00	920,000.00	92.00	对方破产清算
广西鼎铭房地产开发有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	房屋租赁合同纠纷
石林成安置业投资有限公司	420,000.00	420,000.00	100.00	房屋租赁合同纠纷
楚雄丰盛商业管理有限公司	350,000.00	350,000.00	100.00	房屋租赁合同纠纷
南宁市宏邦投资有限责任公司	300,000.00	300,000.00	100.00	预计无法收回
小计	7,128,160.23	7,048,160.23	98.88	

## 3) 采用组合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 (%)
应收押金保证金组合	108,115,840.14	5,405,792.01	5.00
账龄组合	61,563,586.62	23,725,067.79	38.54
其中：1 年以内	30,925,597.30	1,546,279.87	5.00
1-2 年	6,568,945.54	656,894.56	10.00
2-3 年	3,432,550.14	1,029,765.04	30.00
3-4 年	288,730.65	144,365.33	50.00
4-5 年	20,347,762.99	20,347,762.99	100.00
小 计	169,679,426.76	29,130,859.80	17.17

## (2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	64,539,372.01
1-2 年	23,623,012.96
2-3 年	19,155,649.60
3-4 年	6,464,155.68
4-5 年	48,762,013.52
5 年以上	14,263,383.22
合 计	176,807,586.99

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失（未发生信用减 值）	整个存续期预期 信用损失（已发生信 用减值）	
期初数	11,591,696.08	640,018.27	15,266,581.42	27,498,295.77
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-328,446.96	328,446.96		
--转入第三阶段	-165,000.00	-343,255.01	508,255.01	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
本期计提	-4,125,565.37	31,684.34	13,213,767.16	9,119,886.13
本期收回				
本期转回			313,750.00	313,750.00
本期核销			104,800.00	104,800.00
其他变动	-20,611.87			-20,611.87
期末数	6,952,071.88	656,894.56	28,570,053.59	36,179,020.03

## (4) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	114,154,080.14	122,624,540.38
应收暂付款	19,264,220.63	21,896,659.67
备用金	21,377,838.45	47,465,398.31
外部单位借支款		31,181,666.62
其他往来款	22,011,447.77	44,394,280.76
小 计	176,807,586.99	267,562,545.74

## (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
广西南宁市丽港商贸有限公司	其他往来款	7,755,279.38	4-5 年	4.39	7,755,279.38
湖南星普电器有限公司	押金保证金	6,000,000.00	1-2 年	3.39	300,000.00
广西润乐商贸有限公司	其他往来款	4,670,720.26	4-5 年	2.64	4,670,720.26
重庆新日日顺家电销售有限公司南宁分公司	其他往来款	3,937,094.18	4-5 年	2.23	3,937,094.18
湖南泓坤商业管理有限公司	押金保证金	3,000,000.00	1-2 年	1.70	150,000.00
小 计		25,363,093.82		14.35	16,813,093.82

## 7. 存货



## (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	6,513,920.78		6,513,920.78
库存商品	1,536,548,580.13	863,245.17	1,535,685,334.96
包装物及低值易耗品	32,876,520.21		32,876,520.21
合 计	1,575,939,021.12	863,245.17	1,575,075,775.95

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,190,831.48		7,190,831.48
库存商品	1,828,498,615.01	1,022,393.29	1,827,476,221.72
包装物及低值易耗品	49,502,214.67		49,502,214.67
合 计	1,885,191,661.16	1,022,393.29	1,884,169,267.87

## (2) 存货跌价准备

## 1) 明细情况

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	1,022,393.29	853,011.19		1,012,159.31		863,245.17
合 计	1,022,393.29	853,011.19		1,012,159.31		863,245.17

## 2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
库存商品	相关产成品估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期已将期初计提存货跌价准备的存货售出

## 8. 其他流动资产

## (1) 明细情况

项 目	期末数

	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税额	167,260,377.76		167,260,377.76
预交增值税等税金	63,448,562.08		63,448,562.08
一年内到期的发放贷款	658,949,039.77	22,364,896.44	636,584,143.33
一年内到期的发放贷款应收利息	47,242,301.03		47,242,301.03
合 计	936,900,280.64	22,364,896.44	914,535,384.20

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税额	228,926,283.29		228,926,283.29
预交增值税等税金	7,421,751.14		7,421,751.14
一年内到期的发放贷款	736,928,400.47	22,375,771.19	714,552,629.28
合 计	973,276,434.90	22,375,771.19	950,900,663.71

(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	397,134,894.11	548,096,156.48
公司贷款	261,814,145.66	188,832,243.99
小 计	658,949,039.77	736,928,400.47
减：贷款损失准备	22,364,896.44	22,375,771.19
其中：组合计提数	22,364,896.44	21,360,771.19
单项计提数		1,015,000.00
合 计	636,584,143.33	714,552,629.28

2) 按担保方式分类

项 目	期末数	期初数
信用贷款	51,538,508.25	9,073,351.51
保证贷款	222,860,000.00	313,150,000.00
抵押贷款	266,110,896.80	250,998,387.87

质押贷款	118,439,634.72	163,706,661.09
小 计	658,949,039.77	736,928,400.47
减：贷款损失准备	22,364,896.44	22,375,771.19
其中：组合计提数	22,364,896.44	21,360,771.19
单项计提数		1,015,000.00
合 计	636,584,143.33	714,552,629.28

## 3) 按贷款损失准备计提方法分类

项 目	期末数				账面价值
	账面余额		贷款损失准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合计提	658,949,039.77	100.00	22,364,896.44	3.39	636,584,143.33
其中：正常类	620,794,944.80	94.21	9,311,924.15	1.50	611,483,020.65
关注类	14,702,790.41	2.23	441,083.71	3.00	14,261,706.70
次级类	7,110,682.12	1.08	2,133,204.64	30.00	4,977,477.48
可疑类	14,654,846.26	2.22	8,792,907.76	60.00	5,861,938.50
损失类	1,685,776.18	0.26	1,685,776.18	100.00	
合 计	658,949,039.77	100.00	22,364,896.44	3.39	636,584,143.33

(续上表)

项 目	期初数				账面价值
	账面余额		贷款损失准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合计提	735,051,046.28	99.75	21,360,771.19	2.91	713,690,275.09
其中：正常类	716,666,421.51	97.26	10,749,996.33	1.50	705,916,425.18
次级类	1,400,000.00	0.19	420,000.00	30.00	980,000.00
可疑类	16,984,624.77	2.30	10,190,774.86	60.00	6,793,849.91
单项计提	1,877,354.19	0.25	1,015,000.00	54.07	862,354.19
合 计	736,928,400.47	100.00	22,375,771.19	3.04	714,552,629.28

## 4) 其他说明

公司发放贷款业务根据《非银行金融机构资产风险分类指导原则（试行）》，将每一项贷款按其资产质量分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，分别按照 1.50%、3.00%、30%、60%、100%的比例计提减值准备。

## 9. 债权投资

### (1) 明细情况

项 目	期末数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
中长期贷款	266,838,417.89		23,550,997.71	4,002,576.27	286,386,839.33
合 计	266,838,417.89		23,550,997.71	4,002,576.27	286,386,839.33

(续上表)

项 目	期初数				
	初始成本	利息调整	应计利息	减值准备	账面价值
中长期贷款	169,692,087.53		27,564,744.78	2,545,381.32	194,711,450.99
合 计	169,692,087.53		27,564,744.78	2,545,381.32	194,711,450.99

### (2) 债权投资减值准备

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初数	2,545,381.32			2,545,381.32
本期计提	1,457,194.95			1,457,194.95
期末数	4,002,576.27			4,002,576.27

## 10. 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	21,555,241.38		21,555,241.38	28,752,103.89		28,752,103.89
合 计	21,555,241.38		21,555,241.38	28,752,103.89		28,752,103.89

## (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					
江西高创农业科技有限公司	12,872,103.89		2,736,465.48	-4,389,750.17	
湖南扑当食品有限公司	15,880,000.00			-750,591.24	
长沙七鲜信息技术有限公司		14,700,000.00		-14,134,461.67	
合计	28,752,103.89	14,700,000.00	2,736,465.48	-19,274,803.08	

(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						
江西高创农业科技有限公司	114,406.05				5,860,294.29	
湖南扑当食品有限公司					15,129,408.76	
长沙七鲜信息技术有限公司					565,538.33	
合计	114,406.05				21,555,241.38	

## 11. 其他权益工具投资

## (1) 明细情况

项目	期末数	期初数	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	85,467,487.19	91,688,676.97	2,759,034.71	-167,300.00	转让宜宾五商股权投资基金(有限合伙)份额

项 目	期末数	期初数	本期 股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累 计利得和损失	
				金额	原因
合 计	85,467,487.19	91,688,676.97	2,759,034.71	-167,300.00	

## (2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

1) 公司持有对湖南凤凰鸣麓文化传媒有限公司（以下简称凤凰鸣麓）的股权，持股比例为 15.00%，由于凤凰鸣麓没有公开市场交易价格，且公司对凤凰鸣麓投资金额较大，公司以 2021 年 12 月 31 日凤凰鸣麓期末净资产作为公允价值计量的确定依据。

2) 公司持有海通齐东(威海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称海通齐东)，持股比例为 16.73%，由于海通齐东没有公开市场交易价格，且公司对海通齐东投资金额较大，公司以 2021 年 12 月 31 日海通齐东期末净资产作为公允价值计量的确定依据。

3) 公司持有衡阳县步步高新时代商业管理有限公司（以下简称新时代公司），持股比例为 1%，由于新时代公司没有公开市场交易价格，且公司对新时代公司投资金额较小，公司以投资成本作为公允价值计量的确定依据。

## (3) 本期终止确认的其他权益工具投资

项 目	终止确认时公允价值	终止确认时 累计利得和损失	处置原因
宜宾五商股权投资基金(有限合伙)	21,832,700.00	-167,300.00	合伙企业份额转让
小 计	21,832,700.00	-167,300.00	

## 12. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物		合 计
	成本	公允价值	
期初数	4,190,135,849.81	2,402,527,329.57	6,592,663,179.38
本期变动	2,843,736,043.80	1,376,731,956.17	4,220,467,999.97
加：外购	500,000,000.00		500,000,000.00
自用/在建工程转入	2,343,736,043.80	1,357,385,956.17	3,701,121,999.97
本期计入损益的公允价值变动		19,346,000.00	19,346,000.00
期末数	7,033,871,893.61	3,779,259,285.74	10,813,131,179.35

## 13. 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	5,344,112,758.89	1,718,125,539.15	202,320,916.27	20,622,311.72	54,215,602.74	7,339,397,128.77
本期增加金额	17,922,975.48	138,096,806.48	9,039,254.22	269,272.70	9,617,897.02	174,946,205.90
1) 购置	5,039,715.18	138,096,806.48	9,039,254.22	269,272.70	9,617,897.02	162,062,945.60
2) 在建工程转入	12,883,260.30					12,883,260.30
本期减少金额	2,448,696,993.17	111,753,201.32	14,142,628.15	440,291.56	4,739,699.66	2,579,772,813.86
1) 处置或报废	1,193,720.00	98,583,518.57	13,418,082.89	432,491.56	4,369,731.64	117,997,544.66
2) 转为投资性房地产	2,165,172,669.13					2,165,172,669.13
3) 原值调整	16,617,571.36					16,617,571.36
4) 处置子公司	265,713,032.68	13,169,682.75	724,545.26	7,800.00	369,968.02	279,985,028.71
期末数	2,913,338,741.20	1,744,469,144.31	197,217,542.34	20,451,292.86	59,093,800.10	4,934,570,520.81
累计折旧						
期初数	1,027,743,004.19	1,177,484,610.19	148,718,353.48	15,772,969.20	41,570,740.76	2,411,289,677.82
本期增加金额	140,411,846.21	115,253,046.66	17,999,484.14	2,011,970.22	9,754,733.72	285,431,080.95
1) 计提	140,411,846.21	115,253,046.66	17,999,484.14	2,011,970.22	9,754,733.72	285,431,080.95
本期减少金额	448,501,435.75	87,287,539.16	11,940,437.03	363,779.22	3,849,550.44	551,942,741.60
1) 处置或报废	728,077.32	75,904,315.29	11,322,283.38	362,667.72	3,618,977.75	91,936,321.46
2) 转为投资性房地产	366,210,319.17					366,210,319.17
3) 处置子公司	81,563,039.26	11,383,223.87	618,153.65	1,111.50	230,572.69	93,796,100.97
期末数	719,653,414.65	1,205,450,117.69	154,777,400.59	17,421,160.20	47,475,924.04	2,144,778,017.17
账面价值						
期末账面价值	2,193,685,326.55	539,019,026.62	42,440,141.75	3,030,132.66	11,617,876.06	2,789,792,503.64
期初账面价值	4,316,369,754.70	540,640,928.96	53,602,562.79	4,849,342.52	12,644,861.98	4,928,107,450.95

## (2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
广场长沙店	97,906,771.94	与金星物业拆分，地下超市与车库未办证
云通物流厂房	3,580,670.42	正在办理中
湘潭美妆馆	3,490,000.00	正在办理中
东兴鸿德“8幢301、305、401、405”	1,038,854.40	正在办理中
东都田心店房产	500,179.34	正在办理中
生活广场金海店停车位	769,856.67	车位无法办理
华润幸福里车位 B1-A199	170,399.48	车位无法办理
鲁班店停车位 D129 使用权	62,016.82	车位无法办理
小 计	107,518,749.07	

## 14. 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	1,123,848,691.20		1,123,848,691.20	262,415,409.75		262,415,409.75
金陵物流园	74,803,950.70		74,803,950.70	69,237,221.01		69,237,221.01
步步高怀化新天地	474,467,718.30		474,467,718.30	222,349,026.82		222,349,026.82
长沙星城天地红星项目	2,050,131,427.86		2,050,131,427.86	464,172,534.19		464,172,534.19
华容新天地	79,152,791.08		79,152,791.08			
吉安新天地	95,634,477.17		95,634,477.17			
其他项目	7,492,304.42		7,492,304.42	7,081,527.59		7,081,527.59
合 计	3,905,531,360.73		3,905,531,360.73	1,025,255,719.36		1,025,255,719.36

## (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	262,415,409.75	861,433,281.45			1,123,848,691.20
金陵物流园	37,800.00	69,237,221.01	5,566,729.69			74,803,950.70
步步高云通城市共	10,998.95		8,694,463.71		8,694,463.71	



同配送平台项目						
邵阳步步高新天地	75,876.00		23,923,766.19	9,051,130.84	14,872,635.35	
步步高怀化新天地	100,000.00	222,349,026.82	252,118,691.48			474,467,718.30
长沙星城天地红星项目	150,000.00	464,172,534.19	1,585,958,893.67			2,050,131,427.86
华容新天地	35,800.00		79,152,791.08			79,152,791.08
吉安新天地	98,000.00		95,634,477.17			95,634,477.17
其他项目		7,081,527.59	145,552,256.07	3,832,129.46	141,309,349.78	7,492,304.42
小 计		1,025,255,719.36	3,058,035,350.51	12,883,260.30	164,876,448.84	3,905,531,360.73

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
九华项目	103.39	99.00	25,001,128.23	21,551,888.61	5.06	银行借款
金陵物流园	19.79	20.00	2,759,239.39			银行借款
步步高云通城市共同配送平台项目	99.60	100.00	1,290,892.08			银行借款
邵阳步步高新天地	111.95	100.00	22,784,196.02			银行借款
步步高怀化新天地	47.45	50.00	16,687,013.06	13,852,814.71	5.06	银行借款
长沙星城天地红星项目	136.68	99.00	51,784,764.96	43,344,251.62	5.06	银行借款
华容新天地	22.11	20.00				自有资金
吉安新天地	9.76	10.00	1,097,370.12	1,097,370.12	5.06	银行借款
小 计			121,404,603.86	79,846,325.06		

[注] 步步高云通城市共同配送平台项目其他减少系转入投资性房地产，邵阳步步高新天地其他减少系装修改造支出，装修改造完成后转入长期待摊费用，其他项目其他减少主要系租赁门店改造支出，装修改造完成后转入长期待摊费用

## 15. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	6,684,941,639.45	88,762,389.36	6,773,704,028.81
本期增加金额	377,120,153.27		377,120,153.27

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
(1) 租入	377,120,153.27		377,120,153.27
本期减少金额	818,567,894.34		818,567,894.34
(1) 处置	816,884,287.87		816,884,287.87
(2) 处置子公司减少	1,683,606.47		1,683,606.47
期末数	6,243,493,898.38	88,762,389.36	6,332,256,287.74
累计折旧			
期初数	2,352,792,388.85	14,273,014.30	2,367,065,403.15
本期增加金额	435,350,214.41	7,011,616.83	442,361,831.24
(1) 计提	435,350,214.41	7,011,616.83	442,361,831.24
本期减少金额	335,718,796.97		335,718,796.97
(1) 处置	334,970,527.40		334,970,527.40
(2) 处置子公司减少	748,269.57		748,269.57
期末数	2,452,423,806.29	21,284,631.13	2,473,708,437.42
账面价值			
期末账面价值	3,791,070,092.09	67,477,758.23	3,858,547,850.32
期初账面价值[注]	4,332,149,250.60	74,489,375.06	4,406,638,625.66

[注]期初数与上年年末数(2020年12月31日)差异详见本财务报表附注三(三十)1之说明

#### 16. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标	经营权	合 计
账面原值					
期初数	2,926,025,577.56	308,516,252.43	2,210,299.20	185,357,119.68	3,422,109,248.87
本期增加金额	380,743,015.29	26,146,788.06	341,055.49	5,660,377.36	412,891,236.20
(1) 购置	380,743,015.29	3,642,550.41	341,055.49	5,660,377.36	390,386,998.55
(2) 内部研发		22,504,237.65			22,504,237.65
本期减少金额	683,028,829.35	306,693.61		21,591,000.97	704,926,523.93

(1) 转为投资性房地产	622,879,495.25				622,879,495.25
(2) 处置或报废		306,693.61		21,591,000.97	21,897,694.58
(3) 处置子公司	60,149,334.10				60,149,334.10
期末数	2,623,739,763.50	334,356,346.88	2,551,354.69	169,426,496.07	3,130,073,961.14
累计摊销					
期初数	266,053,438.67	170,880,001.67	922,198.66	33,836,127.65	471,691,766.65
本期增加金额	67,107,258.77	30,016,448.89	222,914.85	18,611,648.32	115,958,270.83
(1) 计提	67,107,258.77	30,016,448.89	222,914.85	18,611,648.32	115,958,270.83
(2) 合并增加					
本期减少金额	102,705,708.22	257,254.52		5,995,975.45	108,958,938.19
(1) 转为投资性房地产	86,800,265.12				86,800,265.12
(2) 处置或报废		257,254.52		5,995,975.45	6,253,229.97
(3) 处置子公司	15,905,443.10				15,905,443.10
期末数	230,454,989.22	200,639,196.04	1,145,113.51	46,451,800.52	478,691,099.29
期末账面价值	2,393,284,774.28	133,717,150.84	1,406,241.18	122,974,695.55	2,651,382,861.85
期初账面价值	2,659,972,138.89	137,636,250.76	1,288,100.54	151,520,992.03	2,950,417,482.22

期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例为 7.35%。

## 17. 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
		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	31,039,444.77	20,498,374.06		19,774,511.60		31,763,307.23

步步高支付系统	1,384,271.17	2,598,821.38		2,729,726.05		1,253,366.50
步步高云通物流系统		7,225,518.20			7,225,518.20	
合计	32,423,715.94	30,322,713.64		22,504,237.65	7,225,518.20	33,016,673.73

## (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
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

## 18. 商誉

## (1) 明细情况

被投资单位名称	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
南城百货公司	847,073,375.00	75,237,423.25	771,835,951.75
梅西商业有限公司	184,338,755.13	84,451,779.29	99,886,975.84
合计	1,031,412,130.13	159,689,202.54	871,722,927.59

## (续上表)

被投资单位名称	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
南城百货公司	847,073,375.00	41,905,939.93	805,167,435.07
梅西商业有限公司	184,338,755.13	42,104,981.59	142,233,773.54
合计	1,031,412,130.13	84,010,921.52	947,401,208.61

## (2) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
南城百货公司	847,073,375.00			847,073,375.00
梅西商业有限公司	184,338,755.13			184,338,755.13

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
合 计	1,031,412,130.13			1,031,412,130.13

## (3) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初数	本期计提	本期处置	期末数
南城百货公司	41,905,939.93	33,331,483.32		75,237,423.25
梅西商业有限公司	42,104,981.59	42,346,797.70		84,451,779.29
合 计	84,010,921.52	75,678,281.02		159,689,202.54

## (4) 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	41,905,939.93		42,104,981.59
商誉账面价值③=①-②	664,107,029.92	141,060,405.15	142,233,773.54
未确认归属于少数股东 权益的商誉价值④			9,078,751.50
调整后的商誉账面价值 ⑤=③+④	664,107,029.92	141,060,405.15	151,312,525.04
资产组的账面价值⑥	601,524,453.40	461,467,886.77	46,437,259.75
包含整体商誉的资产组 账面价值⑦=⑤+⑥	1,265,631,483.32	602,528,291.92	197,749,784.79
包含商誉的资产组的 可收回金额⑧	1,232,300,000.00	609,680,000.00	152,700,000.00
减值损失⑨=⑧-⑦	-33,331,483.32		-45,049,784.79
其中：应确认的商誉减值 损失⑩=if(⑨)>⑤, ⑤, ⑨)	-33,331,483.32		-45,049,784.79
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	-33,331,483.32		-42,346,797.70

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值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南城百货公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组可收回金额资产评估报告》(开元评报字(2022)0225号)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高于账面价值，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	2022年-2026年(后续为稳定期)	-2.5%-5%	32%-33%	24%-26%	12.41%
梅西百货零售业务资产组	2022年-2026年(后续为稳定期)	1%-9%	33%-34%	29%-34%	13.81%

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南城百货公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组可收回金额资产评估报告》(开元评报字(2022)0225号)，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小于账面价值，商誉发生减值75,237,423.25元，前期已计提41,905,939.93元，本期计提33,331,483.32元。

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含商誉资产组可收回金额资产评估报告》(开元评报字(2022)0397号)，经测试，梅西百货资产组包含商誉的资产组可收回金额小于账面价值，商誉发生减值84,451,779.29元，前期已计提42,104,981.59元，本期计提42,346,797.70元。

## 19. 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	期末数
经营租入固定 资产改良	1,664,445,538.02	343,478,736.75	390,545,178.55	130,020,831.27	1,487,358,264.95
合 计	1,664,445,538.02	343,478,736.75	390,545,178.55	130,020,831.27	1,487,358,264.95

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十）1之说明

## (2) 其他说明

其他减少系门店闭店转入当期损益以及处置子公司减少。

## 20. 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

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	52,655,274.27	11,146,211.58	36,133,077.71	7,437,740.81
存货跌价准备	863,245.17	214,663.71	1,022,393.29	254,574.93
贷款减值准备	17,109,598.13	4,277,399.53	10,054,384.48	2,513,596.12
可抵扣亏损	1,130,971,777.58	267,258,231.07	1,427,989,194.67	341,270,758.96
使用权资产	861,339,585.37	186,763,512.29	821,253,173.34	178,511,893.88
合 计	2,062,939,480.52	469,660,018.18	2,296,452,223.49	529,988,564.70

## (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	68,093,457.55	12,081,520.32	74,609,897.49	11,170,312.81
投资性房地产公允价值 变动	4,158,485,635.33	997,351,346.21	2,419,754,486.67	596,267,338.46
固定资产一次性抵扣	64,837,189.22	9,335,032.53	51,440,293.67	8,129,991.65
合 计	4,291,416,282.10	1,018,767,899.06	2,545,804,677.83	615,567,642.92

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数[注]	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	273,929,358.95	195,730,659.23	264,960,641.64	265,027,923.06
递延所得税负债	273,929,358.95	744,838,540.11	264,960,641.64	350,607,001.28

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十）1之说明

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
坏账准备	175,375.99	73,041.59
积分计划	1,122,461.57	1,532,731.79
可弥补亏损	681,255,009.48	185,431,779.61
小 计	682,552,847.04	187,037,552.99

(5) 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
2021 年		55,612,456.33	
2022 年	83,847,291.47	60,306,696.79	
2023 年	182,388,553.12	34,508,045.50	
2024 年	139,451,724.58	19,632,619.39	
2025 年	119,090,454.61	15,371,961.60	
2026 年	156,476,985.70		
合 计	681,255,009.48	185,431,779.61	

21. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预付工程款、装修款及购房款	35,742,657.89	87,114,090.07
预付土地款及土地竞买保证金	251,914,325.40	200,072,055.90
征地拆迁费	52,664,698.00	52,664,698.00
地铁口轨道资源使用费	9,433,962.23	9,433,962.23



合 计	349,755,643.52	349,284,806.20
-----	----------------	----------------

## (2) 其他说明

1) 预付工程款、装修款及购房款，其中预付工程及装修款 10,742,657.89 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 15,000,000.00 元，系公司按照与邵阳步步高金尚置业有限公司签订的《商品房买卖合同》（合同总价款 29,914,113.00 元）预付的房产购买款；

2) 预付土地款及土地竞买保证金，其中预付土地款系预付长沙华铭实业有限公司土地竞买价款 186,000,500.00 元；长沙星城项目支付长沙市雨花城市建设投资集团有限公司土地相关款项 18,642,460.90 元；湘潭云通供应链服务项目支付湘潭市自然资源和规划局土地出让金及相关服务费合计 47,271,364.50 元；

3) 征地拆迁费，其中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 26,086,927.00 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；

4) 预付地铁口轨道资源使用费，系 2020 年与长沙市轨道交通实业有限公司签订《轨道站点与周边物业对接连通合同》，其中轨道交通 6 号线长庆站 4 号出入口与步步高·梅溪新天地项目负一层对接连通收取轨道资源使用费 800 万元，预付 50%；其中轨道交通 6 号线白鹤咀站 3 号出入口与步步高金星路店项目负一层对接连通收取轨道资源使用费 1,200.00 万元，预付 50%。截至 2021 年 12 月 31 日，公司共支付不含税地铁 6 号线地铁口轨道资源使用费 9,433,962.23 元。

## 22. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,932,591,735.58	1,947,352,154.93
保证借款	1,145,469,097.79	1,131,632,133.34
信用借款	4,099,578,167.88	4,077,286,445.97
抵押及保证借款	710,832,499.96	243,340,430.38
合 计	7,888,471,501.21	7,399,611,164.62

## 23. 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	286,173,676.75	127,497,597.82
银行承兑汇票	371,140,327.40	182,794,089.30

项 目	期末数	期初数
合 计	657,314,004.15	310,291,687.12

## 24. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付采购款	3,569,241,144.76	2,881,113,876.54
合 计	3,569,241,144.76	2,881,113,876.54

## 25. 合同负债

项 目	期末数	期初数
预收货款等	251,951,992.48	323,911,589.38
预收购物卡	1,564,648,604.69	1,124,380,133.28
会员卡积分	1,856,972.83	1,587,527.72
合 计	1,818,457,570.00	1,449,879,250.38

## 26. 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	117,884,528.05	1,476,607,564.87	1,493,607,644.73	100,884,448.19
离职后福利—设定提存计划	8,350,997.53	131,969,645.28	138,001,019.01	2,319,623.80
合 计	126,235,525.58	1,608,577,210.15	1,631,608,663.74	103,204,071.99

## (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	110,346,208.63	1,329,004,129.97	1,344,644,617.52	94,705,721.08
职工福利费		41,129,041.78	41,129,041.78	
社会保险费	3,818,201.35	72,624,890.71	71,438,653.89	5,004,438.17
其中：医疗保险费	956,713.74	62,820,333.48	62,408,093.30	1,368,953.92
工伤保险费	2,317,897.61	5,487,051.01	5,853,196.73	1,951,751.89

生育保险费	543,590.00	4,317,506.22	3,177,363.86	1,683,732.36
住房公积金	479,313.85	28,059,997.51	28,212,337.86	326,973.50
工会经费和职工教育经费	3,240,804.22	5,789,504.90	8,182,993.68	847,315.44
小 计	117,884,528.05	1,476,607,564.87	1,493,607,644.73	100,884,448.19

## (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	8,268,293.73	126,659,579.90	132,608,272.39	2,319,601.24
失业保险费	82,703.80	5,310,065.38	5,392,746.62	22.56
小 计	8,350,997.53	131,969,645.28	138,001,019.01	2,319,623.80

## 27. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	15,369,269.37	35,446,511.56
消费税	982,879.98	2,616,344.68
企业所得税	44,710,389.69	25,890,475.32
代扣代缴个人所得税	5,584,527.80	4,892,497.07
城市维护建设税	557,125.86	1,044,841.42
房产税	8,129,122.74	3,980,868.34
土地使用税	88,247.98	27,410.42
代扣代缴税款	1,493,099.41	4,317,564.67
教育费附加	407,654.64	756,450.57
印花税	684,790.53	1,010,844.27
防洪保安基金	5,668.91	
其他	4,746.47	7,574.11
合 计	78,017,523.38	79,991,382.43

## 28. 其他应付款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
-----	-----	--------

工程设备款	2,140,194,344.14	971,080,272.23
预提费用	522,401,670.90	609,532,158.93
押金、保证金	509,851,224.18	405,578,948.36
其他	43,763,062.36	28,931,179.20
合 计	3,216,210,301.58	2,015,122,558.72

[注]期初数与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十)1 之说明

(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
新化县禹鑫经贸发展有限公司	15,240,000.00	未结算工程款
贵港市甘化商贸城有限公司	15,120,000.00	购房款未支付
浙江银建装饰工程有限公司	12,561,559.46	未结算工程款
小 计	42,921,559.46	

29. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数[注]
一年内到期的长期借款	191,900,413.89	301,855,396.43
一年内到期的租赁负债	606,286,386.29	501,885,692.61
合 计	798,186,800.18	803,741,089.04

[注]期初数与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十)1 之说明

30. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	197,214,492.83	188,277,923.95
合 计	197,214,492.83	188,277,923.95

31. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,571,165,821.69	1,763,092,572.58

项 目	期末数	期初数
合 计	1,571,165,821.69	1,763,092,572.58

## 32. 租赁负债

项 目	期末数	期初数[注]
尚未支付的租赁付款额	5,341,189,850.87	6,015,270,402.38
减：未确认融资费用	1,280,808,814.17	1,527,462,420.49
合 计	4,060,381,036.70	4,487,807,981.89

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三(三十)1之说明

## 33. 长期应付款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
专项应付款	3,504,374.50	2,378,374.50
合 计	3,504,374.50	2,378,374.50

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三(三十)1之说明

## (2) 专项应付款

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
风险补偿专项资金	2,378,374.50	1,126,000.00		3,504,374.50
小 计	2,378,374.50	1,126,000.00		3,504,374.50

专项应付款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。

## 34. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
未决诉讼		13,000,000.00	计提赔偿支出
合 计		13,000,000.00	

## 35. 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
政府补助	15,207,768.87	7,404,680.00	5,008,085.35	17,604,363.52	收到的政府补助
合 计	15,207,768.87	7,404,680.00	5,008,085.35	17,604,363.52	

## (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 损益金额	期末数	与资产相关 /与收益相关
创新创业园区“135”工程专项资金	100,333.33		100,333.33		与资产相关
企业发展扶持资金	5,266,281.11		352,867.08	4,913,414.03	与资产相关
“速递物流及物流终端综合服务技术研发与应用示范”项目	160,000.00		160,000.00		与资产相关
“两型采购”补助	68,888.96		68,888.96		与资产相关
跨境电商平台	1,683,332.33		600,000.00	1,083,332.33	与资产相关
135 工程奖补资金	59,999.92		20,000.04	39,999.88	与资产相关
供应链补贴	3,410,933.33		944,400.00	2,466,533.33	与资产相关
大湘西地区天然饮用水资源开发专项资金	861,666.67		220,000.00	641,666.67	与资产相关
物流冷链补贴	733,333.29		200,000.04	533,333.25	与资产相关
推动农商互联完善农产品供应链项目补贴	2,071,333.36		477,999.96	1,593,333.40	与资产相关
基于移动互联网智慧零售平台项目	408,333.26		99,999.96	308,333.30	与资产相关
新余市城市配送试点项目	383,333.31		92,000.04	291,333.27	与资产相关
2020 年 12 月锅炉环保改造补贴		540,400.00	108,079.86	432,320.14	与资产相关
长沙市生态环境局锅炉改造补贴第一笔		315,600.00	57,860.00	257,740.00	与资产相关
长沙市生态环境局锅炉改造补贴第二笔		250,000.00	25,000.02	224,999.98	与资产相关
设备升级仓储物流建设		310,000.00	62,000.00	248,000.00	与资产相关
2021 年移动互联网产业发展专项资金		600,000.00	40,000.00	560,000.00	与资产相关

冷链供应链项目建设补贴		3,968,680.00	1,094,656.06	2,874,023.94	与资产相关
农商互联暨农产品供应链项目		1,420,000.00	284,000.00	1,136,000.00	与资产相关
小计	15,207,768.87	7,404,680.00	5,008,085.35	17,604,363.52	

[注]政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

### 36. 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

### 37. 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）	3,623,558,250.94	456,623,649.81	465,421,900.00	3,614,760,000.75
其他资本公积	2,616,758.85	77,989.05		2,694,747.90
合计	3,626,175,009.79	456,701,638.86	465,421,900.00	3,617,454,748.65

#### (2) 其他说明

1) 公司本期同一控制下企业合并吉首市步步高商业物业管理有限公司，对取得的吉首步步高公司合并日期初净资产账面价值 456,623,649.81 元增加资本公积；合并日将支付的对价金额 465,421,900.00 元减少资本公积。

2) 公司因持有被投资单位江西高创农业科技有限公司股权比例因其他投资者增资被稀释，长期股权投资账面余额与按照持股比例减少后计算应享有该公司的净资产份额之间的差额 77,989.05 元计入资本公积（其他资本公积）。

### 38. 库存股

#### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
限制性股票	299,910,373.58	100,079,529.97		399,989,903.55
合计	299,910,373.58	100,079,529.97		399,989,903.55

## (2) 其他说明

本期增加系公司回购股份计划用于维护公司价值及股东权益。

## 39. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额		
		其他综合收益的税后净额		
		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
不能重分类进损益的其他综合收益	-18,272,410.54	17,021,045.97		
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-18,272,410.54	17,021,045.97		
将重分类进损益的其他综合收益	1,734,388,622.66	1,352,589,279.05		334,518,540.95
其中：外币财务报表折算差额	411,544.97	-149,449.46		
自用固定资产转投资性房地产并采用公允价值计量	1,733,977,077.69	1,352,738,728.51		334,518,540.95
其他综合收益合计	1,716,116,212.12	1,369,610,325.02		334,518,540.95

(续上表)

项 目	本期发生额			期末数
	其他综合收益的税后净额		减：前期计入其他综 合收益当期转入留存 收益（税后归属于母 公司）	
	税后归属于母公司	税后归属于 少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	17,021,045.97		-167,300.00	-1,084,064.57
其中：其他权益工具投资公允价值变动	17,021,045.97		-167,300.00	-1,084,064.57
将重分类进损益的其他综合收益	959,823,140.45	58,247,597.65		2,694,211,763.11
其中：外币财务报表折算差额	-149,449.46			262,095.51
自用固定资产转投资性房地产并采用公允价值计量	959,972,589.91	58,247,597.65		2,693,949,667.60
其他综合收益合计	976,844,186.42	58,247,597.65	-167,300.00	2,693,127,698.54



## 40. 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	314,229,617.62		16,730.00	314,212,887.62
合 计	314,229,617.62		16,730.00	314,212,887.62

## (2) 其他说明

本期盈余公积减少 16,730.00 元系公司本期处置持有的宜宾五商股权投资基金（有限合伙）份额，将计入其他综合收益的累计损失转出至留存收益。

## 41. 未分配利润

## (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	1,093,774,086.68	1,082,329,343.95
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-652,271,796.14	
调整后期初未分配利润	441,502,290.54	1,082,329,343.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-184,132,062.00	111,715,690.31
减：提取法定盈余公积		13,973,872.48
应付普通股股利	82,764,016.50	86,297,075.10
其他转入	150,570.00	
期末未分配利润	174,455,642.04	1,093,774,086.68

## (2) 调整期初未分配利润明细

公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，影响期初未分配利润 -652,271,796.14 元。

## (二) 合并利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

## (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	10,894,049,686.80	8,585,395,340.63	13,472,849,764.39	10,676,758,122.19
其他业务收入	2,361,926,163.77	229,458,279.55	2,164,725,989.60	247,242,204.02
合 计	13,255,975,850.57	8,814,853,620.18	15,637,575,753.99	10,924,000,326.21
其中：与客户之间的合同产生的收入	12,265,938,503.55	8,777,414,458.90	14,842,911,893.46	10,881,838,946.30

## (2) 与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

## 1) 收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
超市	9,971,506,600.34	8,182,327,595.22	12,124,236,611.17	9,880,649,512.15
百货	592,671,607.38	147,823,451.14	592,864,841.40	125,002,273.38
家电	44,032,696.81	785,677.78	480,779,966.02	437,436,664.15
批发	72,511,369.21	67,504,410.44	55,788,629.82	50,164,259.75
物流及广告	213,327,413.06	186,954,206.05	219,179,715.98	183,505,412.76
其他	1,371,888,816.75	192,019,118.27	1,370,062,129.07	205,080,824.11
小 计	12,265,938,503.55	8,777,414,458.90	14,842,911,893.46	10,881,838,946.30

## 2) 收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
湖南省内	8,345,744,295.63	5,884,739,221.54	10,319,817,790.23	7,511,077,589.92
湖南省外	3,920,194,207.92	2,892,675,237.36	4,523,094,103.23	3,370,761,356.38
小 计	12,265,938,503.55	8,777,414,458.90	14,842,911,893.46	10,881,838,946.30

## 3) 收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	12,265,938,503.55	14,842,911,893.46
小 计	12,265,938,503.55	14,842,911,893.46

## 2. 利息收入/利息支出

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
利息收入	104,535,743.63	4,665,151.48	97,999,885.59	991,551.48
合 计	104,535,743.63	4,665,151.48	97,999,885.59	991,551.48

## 3. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
消费税	36,037,314.74	29,280,829.42
城市维护建设税	16,333,737.72	12,594,328.57
教育费附加	11,892,936.69	9,307,429.91
房产税	74,963,518.88	52,817,516.67
土地使用税	6,458,820.71	5,266,544.21
其他	16,369,090.34	6,801,603.01
合 计	162,055,419.08	116,068,251.79

## 4. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	1,240,705,027.42	1,183,395,453.77
租金及物业管理费用	458,216,431.90	994,276,042.74
固定资产折旧、无形资产及长期待摊费用摊销	628,922,816.16	660,694,451.55
使用权资产折旧	426,184,738.75	
水电费用及物料消耗费用	476,604,242.61	440,258,736.80
广告促销费用	94,371,133.77	112,484,174.58
其他费用	370,776,787.78	384,945,799.98
合 计	3,695,781,178.39	3,776,054,659.42

## 5. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	232,821,333.34	230,999,386.14

差旅费、招待费及会议费	38,308,734.73	30,822,413.88
固定资产折旧、无形资产及长期待摊费用摊销	20,746,281.96	30,195,789.32
使用权资产折旧	3,145,535.81	
办公费、咨询费、汽车费用	28,414,466.15	20,024,280.03
租金及物业管理费用	14,781,790.42	17,746,483.44
广告费用	7,747,906.62	4,528,633.17
水电费用	2,649,459.67	1,222,798.43
其他费用	21,660,940.00	22,868,415.65
合 计	370,276,448.70	358,408,200.06

## 6. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	4,501,134.00	4,711,189.31
长期资产折旧及摊销	21,798,274.47	21,110,066.26
其他费用	611,474.67	1,633,604.48
合 计	26,910,883.14	27,454,860.05

## 7. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
借款利息支出	342,900,896.72	406,774,943.65
未确认融资费用摊销	207,020,789.36	
减：利息收入	18,687,377.71	31,348,257.73
其他	6,734,473.80	1,632,563.78
合 计	537,968,782.17	377,059,249.70

## 8. 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[注]	5,008,085.35	4,692,256.05	5,008,085.35

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助[注]	57,281,018.49	63,203,609.92	57,281,018.49
代扣个人所得税手续费返还	28,978.57		28,978.57
合 计	62,318,082.41	67,895,865.97	62,318,082.41

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

## 9. 投资收益

### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-19,274,803.08	-4,203,363.18
处置长期股权投资产生的投资收益	408,881,436.79	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,759,034.71	1,709,563.58
理财产品投资收益	85,211.49	474,928.70
合 计	392,450,879.91	-2,018,870.90

### (2) 其他说明

本期处置长期股权投资产生投资收益 408,881,436.79 元,主要系处置长沙金星物业管理有限责任公司 100%股权产生投资收益 411,205,293.45 元。

## 10. 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	19,346,000.00	22,190,001.67
合 计	19,346,000.00	22,190,001.67

## 11. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-17,258,857.52	-12,629,312.49
贷款减值损失	-1,463,533.79	-11,137,049.50
合 计	-18,722,391.31	-23,766,361.99

## 12. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-853,011.19	-1,226,918.79
商誉减值损失	-75,678,281.02	-20,610,671.32
合 计	-76,531,292.21	-21,837,590.11

## 13. 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	-5,912,733.85	-47,474,662.93	-5,912,733.85
使用权资产处置收益	74,945,581.67		74,945,581.67
合 计	69,032,847.82	-47,474,662.93	69,032,847.82

## 14. 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
违约金收入	8,950,940.47	9,957,889.15	8,950,940.47
无法支付款项	29,800,344.30	6,827,762.31	29,800,344.30
其他	3,704,003.66	1,821,230.77	3,704,003.66
合 计	42,455,288.43	18,606,882.23	42,455,288.43

## 15. 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	2,822,613.91	149,770.10	2,822,613.91
长期资产报废损失	136,127,046.50	2,912,547.61	136,127,046.50
赔偿款、滞纳金及闭店支出	116,542,593.88	11,241,147.38	116,542,593.88
预计赔偿款		13,000,000.00	
其他	8,979,010.81	3,429,009.55	8,979,010.81

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 损益的金额
合 计	264,471,265.10	30,732,474.64	264,471,265.10

## 16. 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	55,140,457.37	114,859,080.86
递延所得税费用	84,604,400.85	-95,987,722.11
合 计	139,744,858.22	18,871,358.75

## (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	-26,121,738.99	138,401,330.17
按母公司适用税率计算的所得税费用	-6,530,434.75	34,600,332.54
子公司适用不同税率的影响	-5,423,560.55	-12,449,291.68
调整以前期间所得税的影响	-5,470,478.40	-3,507,684.10
非应税收入的影响	-5,510,740.00	-2,526,717.26
加计扣除的影响	-4,750,418.58	-3,368,413.83
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	27,859,472.05	2,935,653.31
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	35,500,719.09	3,639,414.12
冲减以前年度计提递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	103,973,928.21	
其他	96,371.15	-451,934.35
所得税费用合计	139,744,858.22	18,871,358.75

## 17. 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五(一)39之说明。

## (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	64,685,698.49	69,225,827.96
利息收入	16,456,822.20	19,801,393.74
手续费收入	9,089,451.57	9,365,197.37
收到的往来款	88,563,998.41	236,627,333.30
其他收入	12,617,380.70	18,656,664.19
合 计	191,413,351.37	353,676,416.56

## 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	1,493,240,677.82	2,029,177,778.70
其他	161,708,425.20	104,993,797.19
合 计	1,654,949,103.02	2,134,171,575.89

## 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	16,985,211.50	164,772,278.08
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	68,705,334.29	96,221,962.19
外部公司往来	33,412,222.18	
合 计	119,102,767.97	260,994,240.27

## 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
购买理财产品	11,400,000.00	170,272,278.08
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	17,726,988.30	80,123,377.41
外部公司往来		23,886,059.19
合 计	29,126,988.30	274,281,714.68



## 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
收外部拆借款	1,261,539,800.00	1,425,463,400.00
收到商业票据贴现款	3,700,983,625.78	3,011,044,754.89
合 计	4,962,523,425.78	4,436,508,154.89

## 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
支付外部拆借款	1,229,539,800.00	1,425,463,400.00
收购库存股	100,079,529.97	299,910,373.58
归还贴现票据到期	3,135,385,383.36	1,571,198,893.23
支付使用权资产租金	465,503,533.64	
合 计	4,930,508,246.97	3,296,572,666.81

## 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	-165,866,597.21	119,529,971.42
加: 资产减值准备	95,253,683.52	42,179,081.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	285,431,080.95	356,464,398.71
使用权资产折旧	442,361,831.24	
无形资产摊销	115,958,270.83	115,573,683.07
长期待摊费用摊销	390,545,178.55	378,461,252.24
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)	-69,032,847.82	47,474,662.93
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	136,127,046.50	
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-19,346,000.00	-22,190,001.67

财务费用(收益以“—”号填列)	547,691,130.57	404,593,277.03
投资损失(收益以“—”号填列)	-392,450,879.91	2,018,870.90
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	65,408,324.26	83,220,736.06
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	19,196,076.58	-179,206,161.55
存货的减少(增加以“—”号填列)	308,448,546.54	665,205,549.06
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	116,085,236.04	264,694,134.83
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,394,845,024.26	-928,992,437.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,270,655,104.90	1,349,027,016.30
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	637,512,428.20	507,586,978.57
减:现金的期初余额	507,586,978.57	914,266,590.01
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	129,925,449.63	-406,679,611.44

## (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	465,421,900.00
其中:吉首市步步高商业物业管理有限公司	465,421,900.00
减:购买日子公司持有的现金及现金等价物	69,269.05
其中:吉首市步步高商业物业管理有限公司	69,269.05
取得子公司支付的现金净额	465,352,630.95

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

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	782,550,000.00

项 目	本期数
其中：长沙金星物业管理有限责任公司	780,000,000.00
邵阳步步高食材供应链管理有限公司	2,550,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,772,407.05
其中：长沙金星物业管理有限责任公司	4,618.78
邵阳步步高食材供应链管理有限公司	1,767,788.27
减：支付的中介机构费用	10,423,735.16
其中：长沙金星物业管理有限责任公司	10,423,735.16
邵阳步步高食材供应链管理有限公司	
处置子公司收到的现金净额	770,353,857.79

## (4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	637,512,428.20	507,586,978.57
其中：库存现金	21,027,993.18	42,094,402.23
可随时用于支付的银行存款	577,682,892.32	399,988,006.14
可随时用于支付的其他货币资金	38,801,542.70	65,504,570.20
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	637,512,428.20	507,586,978.57
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	1,062,354,526.86	保证金
货币资金	9,678,801.00	诉讼冻结
投资性房地产	8,733,822,000.00	用于银行借款抵押
固定资产	1,609,957,194.64	用于银行借款抵押
无形资产	338,292,242.25	用于银行借款抵押

项 目	期末账面价值	受限原因
合 计	11,754,104,764.75	

## 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			3,897,697.99
其中：美元	23,033.24	6.3757	146,853.03
欧元	95,430.25	7.2197	688,977.78
港币	3,662,675.17	0.8176	2,994,603.22
日元	1,213,822.26	0.0554	67,263.96
预付账款			19,058.24
其中：日元	343,918.43	0.0554	19,058.24
其他应付款			27,541.53
其中：日元	497,004.97	0.0554	27,541.53

## (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
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

## 3. 政府补助

## (1) 明细情况

## 1) 与资产相关的政府补助

## 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
-----	--------	--------	------	--------	----------	----

创新创业园区“135”工程专项资金	100,333.33		100,333.33		其他收益	湘政办发(2015)6号
企业发展扶持资金	5,266,281.11		352,867.08	4,913,414.03	其他收益	桂商建发(2012)23号、南经协(2010-19)号的补充协议
“速递物流及物流终端综合服务技术研发与应用示范”项目	160,000.00		160,000.00		其他收益	国科发资(2015)345号
“两型采购”补助	68,888.96		68,888.96		其他收益	潭市发(2012)15号、潭政发(2013)12号
跨境电商平台	1,683,332.33		600,000.00	1,083,332.33	其他收益	湘发改投资(2018)237号
135工程奖补资金	59,999.92		20,000.04	39,999.88	其他收益	岳发改发(2018)1号
供应链补贴	3,410,933.33		944,400.00	2,466,533.33	其他收益	长供应链办发(2017)2号
大湘西地区天然饮用水资源开发专项资金	861,666.67		220,000.00	641,666.67	其他收益	州发改西开(2019)85号
物流冷链补贴	733,333.29		200,000.04	533,333.25	其他收益	桂发改投资(2018)427号
推动农商互联完善农产品供应链项目补贴	2,071,333.36		477,999.96	1,593,333.40	其他收益	
基于移动互联网智慧零售平台项目	408,333.26		99,999.96	308,333.30	其他收益	湘财企(2014)28号
新余市城市配送试点项目	383,333.31		92,000.04	291,333.27	其他收益	
2020年12月锅炉环保改造补贴		540,400.00	108,079.86	432,320.14	其他收益	长财资环指(2021)25号
长沙市生态环境局锅炉改造补贴第一笔		315,600.00	57,860.00	257,740.00	其他收益	长财资环指(2021)25号
长沙市生态环境局锅炉改造补贴第二笔		250,000.00	25,000.02	224,999.98	其他收益	长财资环指(2021)25号
设备升级仓储物流建设		310,000.00	62,000.00	248,000.00	其他收益	湘发改投资(2020)351号
2021年移动互联网产业发展专项资金		600,000.00	40,000.00	560,000.00	其他收益	湘工信信软(2020)137号

冷链供应链项目建设补贴		3,968,680.00	1,094,656.06	2,874,023.94	其他收益	南商务字(2020)76号
农商互联暨农产品供应链项目		1,420,000.00	284,000.00	1,136,000.00	其他收益	川商市建(2020)2号、川财建(2020)280号
小计	15,207,768.87	7,404,680.00	5,008,085.35	17,604,363.52		

## 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
财税奖励资金	15,000,000.00	其他收益	湘潭市财政局国库科《说明》
落地奖励资金	8,943,562.00	其他收益	南昌高新技术产业开发区管理委员会《投资协议》、长沙高新技术产业开发区管理委员会《项目投资建设合同》
以工代训	7,940,312.79	其他收益	《关于印发〈长沙市企业以工代训补贴实施方案〉的通知》(长人社发(2020)73号)、《四川省人力资源和社会保障厅四川省财政厅关于进一步做好以工代训工作的通知》(川人社办发(2020)114号)
稳岗补贴	8,160,739.54	其他收益	《关于印发〈长沙市失业保险稳岗返还实施办法〉的通知》(长人社发(2019)56号)
就业安置补贴	3,791,247.55	其他收益	《关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》(财税(2019)22号)
补助、扶持资金	2,382,681.50	其他收益	《关于成华区勇当成都建设国家中心城市排头兵支持实体经济发展若干政策的意见》(成华委发(2017)1号)、《关于下达2021年市级猪肉储备补贴资金的通知》(邵财外指(2021)4号)、2020年应急保供重点企业补贴
困难企业补助	1,735,854.76	其他收益	《关于2020年成都市困难企业开展职工培训补贴情况的公示》
疫情补贴	1,066,446.88	其他收益	21年抗疫促消费贡献补贴
物流补贴	1,000,000.00	其他收益	《关于组织开展2020年度省现代服务业(冷链物流)发展专项报工作的预通知》、《关于组织开展2020年度省现代服务业发展专项资金项目申报工作的通知》(湘发改服务(2019)862号)
生活必需品储备补贴	957,000.00	其他收益	《关于下达2019年自治区本级生活必需品储备任务的通知》(桂粮发(2019)53号)
2020年税收奖励	651,721.48	其他收益	
2020年第二批“135”工程升级版奖补资金	625,000.00	其他收益	《关于下达部分2020年第二批“135”工程升级版奖补资金的通知》(湘财建指(2020)203号)

项 目	金 额	列报项目	说 明
增长项目奖励资金	450,000.00	其他收益	《关于做好 2020 年自治区服务业发展专项资金商贸类项目和促进消费稳增长项目申报的通知》(南商务字〔2020〕136 号)
房产税、土地税减免	563,568.29	其他收益	《国家税务局南宁经济技术开发区税务局税务事项通知书》(南经税通〔2021〕8611 号)
见习补贴	272,000.00	其他收益	《关于实施三年 3 万青年见习计划的通知》(湘人社函〔2019〕86 号)
研发补助	214,100.00	其他收益	《关于 2020 年湖南省拟兑现研发财政奖补资金企业名单的公示》
其他	3,526,783.70	其他收益	
小 计	57,281,018.49		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 62,289,103.84 元。

## 六、合并范围的变更

### (一) 同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的同一控制下企业合并

##### (1) 基本情况

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
吉首市步步高商业物业管理有限公司	100.00%	受同一母公司控制	2021-11-30	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
吉首市步步高商业物业管理有限公司	14,687,433.62	13,054,317.85		

##### (2) 其他说明

2021 年 10 月 28 日, 经公司第六届董事会第十三次会议审议通过《关于向关联方购买资产的议案》。2021 年 11 月 16 日, 公司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《吉首市步步高商业物业管理有限公司股权转让协议》, 公司以 46,542.19 万元受让步步高投资集团持有的吉首步步高公司 100%股权(对应注册资本 1,296.08 万元), 吉首步步高公司于 2021 年 11 月办妥工商变更登记手续。

#### 2. 合并成本

项 目	吉首步步高公司
合并成本	465,421,900.00
现金	465,421,900.00

## 3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	吉首步步高公司	
	合并日	上期期末[注]
资产	521,602,809.78	505,278,763.90
货币资金	9,141.53	69,269.05
应收账款	2,566,609.36	
预付款项	28,029.70	
其他应收款	12,071,677.98	
投资性房地产	503,700,000.00	500,000,000.00
递延所得税资产	3,227,351.21	5,209,494.85
负债	51,924,842.12	48,655,114.09
合同负债	5,133,218.05	2,543,525.63
应交税费	443,691.13	440,214.88
其他应付款	0.05	766,704.83
递延所得税负债	46,347,932.89	44,904,668.75
净资产	469,677,967.66	456,623,649.81
减：少数股东权益		
取得的净资产	469,677,967.66	456,623,649.81

[注]步步高投资集团于 2021 年 5 月受让前海两型股权基金持有的吉首步步高公司股权构成非同一控制下企业合并，本公司于 2021 年 11 月同一控制下企业合并吉首步步高公司，上期期末数处列示步步高投资集团非同一控制企业合并日的财务数据

## (二) 处置子公司

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
-------	--------	------------	--------	----------	--------------	------------------------------------



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
长沙金星物业管理有限责任公司	780,000,000.00	100.00	股权转让	2021.6.30	公司不再实施控制	537,849,832.29
邵阳步步高食材供应链管理有限公司	2,550,000.00	51.00	股权转让	2021.10.31	公司不再实施控制	376,191.81

(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
长沙金星物业管理有限责任公司						
邵阳步步高食材供应链管理有限公司						

## (三) 其他原因的合并范围变动

## 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	实缴出资额	出资比例 (%)
湘潭华隆步步高商业管理有限公司	新设子公司	2021-7-20	60,200,000.00	100.00
湖南乐高人力资源有限公司	新设子公司	2021-5-21		100.00
吉安步步高商业管理有限公司	新设子公司	2021-4-28		100.00
长沙步步高星城天地商业管理有限公司	新设子公司	2021-4-19		100.00
海南步步高商业管理中心(有限合伙)	新设子公司	2021-4-16		70.00
衡阳步步高商业连锁有限公司	新设子公司	2021-3-1		100.00
湘潭云通供应链服务有限公司	新设子公司	2021-11-4		100.00

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
湖南百高药房有限公司	注销	2021-11-9	1,277,185.83	-1,055,023.80

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日 净利润
云南南城百货有限公司	注销	2021-12-14	-20,033,553.00	1,400,133.88
湖南小步优鲜商业有限公司	注销	2021-3-30	5,179,583.00	576,235.39

## 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	
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
南城百货公司	南宁市	南宁市	商业	100.00		非同一控制下企业合并
泸州步步高驿通商业有限公司	泸州市	泸州市	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
湖南湘吉物业管理有限责任公司	吉首市	吉首市	商业	100.00		设立
湖南海龙供应链管理服务有限公司	长沙市	长沙市	批发业	100.00		设立
云通物流服务有限公司	湘潭市	湘潭市	运输业	100.00		设立
湘潭华隆步步高商业管理有限公司	湘潭市	湘潭市	商业	100.00		设立
吉首市步步高商业物业管理有限公司	吉首市	吉首市	商业	100.00		同一控制下企业合并
长沙梅溪步步高商业管理有限责任公司	长沙市	长沙市	商业	100.00		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%	9,067,364.49		99,781,969.01

#### 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	715,841,311.29	271,588,434.10	987,429,745.39	500,842,928.74	3,776,456.46	504,619,385.20

(续上表)

子公司名称	期初数					
	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	759,451,858.27	175,054,020.06	934,505,878.33	492,821,716.82	2,741,070.26	495,562,787.08

(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	104,535,743.63	43,867,268.94	43,867,268.94	20,224,384.02

(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	97,999,885.59	32,255,645.09	32,255,645.09	14,020,260.58

(二) 在联营企业中的权益

## 1. 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
江西高创农业科技有限公司	南昌市	南昌市	批发业	33.17		权益法核算
长沙七鲜信息技术有限公司	长沙市	长沙市	零售业	49.00		权益法核算
湖南扑当食品有限公司	张家界市	张家界市	食品加工	44.99		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
	江西高创农业科技有限公司	长沙七鲜信息技术有限公司	湖南扑当食品有限公司	江西高创农业科技有限公司
流动资产	12,962,923.09	14,499,613.02	23,328,129.84	20,094,825.45

项 目	期末数/本期数			期初数 /上年同期数
	江西高创农业科技有 限公司	长沙七鲜信息技 术有限公司	湖南扑当食品有 限公司	江西高创农业科技有 限公司
非流动资产	14,270,379.08	13,848,330.70	40,310,015.81	21,205,822.08
资产合计	27,233,302.17	28,347,943.72	63,638,145.65	41,300,647.53
流动负债	20,048,112.07	16,449.44	31,095,725.65	25,294,469.16
非流动负债			31,388,260.14	
负债合计	20,048,112.07	16,449.44	62,483,985.79	25,294,469.16
所有者权益	7,185,190.10	28,331,494.28	1,154,159.86	16,006,178.37
按持股比例计算的净 资产份额	3,378,771.30	15,129,408.76	565,538.33	9,149,462.48
调整事项	2,481,522.99			3,722,641.41
商誉	2,481,522.99			3,722,641.41
对联营企业权益投资 的账面价值	5,860,294.29	15,129,408.76	565,538.33	12,872,103.89
营业收入	169,360,939.78	181.42	30,462,689.00	88,170,832.02
净利润	-10,658,241.74	-1,668,505.72	-28,845,840.14	-8,447,273.27
综合收益总额	-10,658,241.74	-1,668,505.72	-28,845,840.14	-8,447,273.27
本期收到的来自联营 企业的股利				

注：江西高创农业科技有 限公司注册资本 28,069,800.00 元，截至 2021 年 12 月 31 日实收资本为 25,069,800.00 元；湖南扑当食品有 限公司注册资本 35,300,000.00 元，截至 2021 年 12 月 31 日实收资本为 30,000,000.00 元

## 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、流动性风险及市场风险。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。

## 1. 信用风险管理实务

### (1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

## 2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)4、五(一)6、五(一)8、五(一)9之说明。

## 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

### (1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金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 2021 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 19.35%（2020 年 12 月 31 日：21.34%）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。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## （二）流动性风险

流动性风险，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。流动性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	9,651,537,736.79	10,274,577,880.61	8,308,391,655.93	526,015,583.57	1,440,170,641.11
应付票据	657,314,004.15	657,314,004.15	657,314,004.15		
应付账款	3,569,241,144.76	3,569,241,144.76	3,569,241,144.76		
其他应付款	3,216,210,301.58	3,216,210,301.58	3,216,210,301.58		
租赁负债 (含重分类至一年内到期的非流动负债)	4,666,667,422.99	5,947,476,237.16	606,286,386.29	1,087,822,220.52	4,253,367,630.35
小 计	21,760,970,610.27	23,664,819,568.26	16,357,443,492.71	1,613,837,804.09	5,693,538,271.46

（续上表）

项 目	上年年末数				
	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	9,464,559,133.63	10,167,673,156.81	7,841,577,531.26	516,874,949.44	1,809,220,676.11
应付票据	310,291,687.12	310,291,687.12	310,291,687.12		
应付账款	2,881,113,876.54	2,881,113,876.54	2,881,113,876.54		

其他应付款	2,044,630,126.98	2,044,630,126.98	2,044,630,126.98		
小 计	14,700,594,824.27	15,403,708,847.45	13,077,613,221.90	516,874,949.44	1,809,220,676.11

### (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。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2021年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币3,270,000,000.00元（2020年12月31日：人民币2,810,000,000.00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详见本财务报表附注五(四)2之说明。

## 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				
1. 应收款项融资		400,000.00		400,000.00
2. 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产			85,467,487.19	85,467,487.19
其他权益工具投资			85,467,487.19	85,467,487.19

3. 投资性房地产			10,813,131,179.35	10,813,131,179.35
出租的建筑物			10,813,131,179.35	10,813,131,179.35
持续以公允价值计量的资产总额		400,000.00	10,898,598,666.54	10,898,998,666.54

## (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

因银行承兑汇票期限较短，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，所以公司按照其票面价值作为公允价值的合理估计进行计量。

## (三) 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的投资性房地产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以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值资产评估报告》（开元评报字〔2022〕0325号）进行定性以及定量。

## (四) 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
百货东方红店	27,042.60	-77.90	5,674.64	21,394.22	-0.36%	26.40%
百货基建营店	12,513.50	-16.80	10,578.81	1,914.60	-0.88%	553.58%
百货新化店	16,627.50	-18.30	4,881.69	11,703.51	-0.16%	42.07%
郴州街区	22,982.70	118.50		21,880.14	0.54%	5.04%
多伦生活广场	6,431.00	-10.60	2,843.68	3,523.81	-0.30%	82.50%
广场邵阳店	89,211.70	81.00	13,562.11	75,511.39	0.11%	18.14%
广场湘潭店	70,855.70	229.50	48,283.34	22,201.78	1.03%	219.14%
广场湘潭店二期	47,591.60	154.10	7,363.54	39,781.03	0.39%	19.63%
广场岳阳店	44,667.00	-34.50	27,027.21	17,467.78	-0.20%	155.71%
百货江南店	1,027.60	-4.30	536.87	508.41	-0.85%	102.12%
百货金湘潭店	4,094.40	-64.80	1,209.14	2,891.38	-2.24%	41.61%
九华城配仓	20,652.10	62.90	6,245.33	14,279.80	0.44%	44.62%
益阳桥北店	1,927.90	-9.50	1,639.68	267.73	-3.55%	620.09%
莲城生活广场莲城	7,008.10	-18.20	4,522.84	2,471.34	-0.74%	183.57%
胜利生活广场胜利店	12,497.00	-26.60	8,960.18	3,518.81	-0.76%	255.15%
岳阳天鹅路店	3,027.30	7.10	624.48	2,328.95	0.30%	29.99%



广场岳阳二店	85,007.80	-54.00	27,027.21	65,323.52	-0.08%	30.13%
广场宜春店	19,173.50	231.60	5,817.97	12,840.27	1.80%	49.32%
梅溪新天地购物中心	221,895.60	45.60	127,257.00	92,425.24	0.05%	140.08%
泸州新天地店	96,638.70	-69.60	30,809.15	65,332.04	-0.11%	47.92%
郴州新天地店	56,057.40	289.10	12,810.23	42,152.07	0.69%	32.99%
赣州新天地店	67,564.60	354.30	8,175.10	58,787.56	0.60%	14.93%
南城总部大厦	33,889.62	526.90	596.97	32,366.25	1.63%	4.71%
南宁岭南家园	1,942.40	7.20		601.45	1.20%	222.95%
德保时代广场	1,018.60	-9.40	25.02	1,001.57	-0.94%	1.70%
百货桂林店	3,283.60	-6.20	2,086.04	1,184.43	-0.52%	177.23%
百货贵港店 4-7 层	32,514.90	-117.30	4,074.70	28,464.55	-0.41%	14.23%
生活广场金海店	5,871.40	-13.90	915.61	4,969.69	-0.28%	18.14%
百货武冈店	13,495.20	29.80	8,072.30	5,393.10	0.55%	150.23%
娄底银海店	4,442.10	-11.10	3,091.59	1,361.61	-0.82%	226.24%
吉首新天地	50,360.00	300.00		50,000.00	0.60%	0.72%
合计	1,081,313.12	1,934.60	374,712.43	703,848.05		

[注 1] 本年公允价值变动系计入 2021 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

### （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	1,000,000,000.00	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 100,000.00 万元，法定代表人：张海霞，注册地：湘潭市岳塘区英

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七之说明。

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七之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
长沙七鲜信息技术有限公司	本公司联营企业

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（以下简称步步高置业公司）	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
湖南步步高物业管理有限公司	母公司的全资子公司
湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司	母公司的全资子公司
郴州步步高中煌商业管理有限公司	母公司的全资子公司
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	母公司的全资子公司
湖南星普电器有限公司	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
广西星普电器有限公司	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
北京京东世纪贸易有限公司	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
北京京东世纪信息技术有限公司	北京京东世纪贸易有限公司的子公司
武汉京东金德贸易有限公司	北京京东世纪贸易有限公司的子公司
武汉京东世纪贸易有限公司	北京京东世纪贸易有限公司的子公司
湘潭市星辰建设投资有限公司	重要控股子公司少数股东
湖南旺千国际物流有限公司	重要控股子公司少数股东
长沙富格商业物业管理有限公司	母公司的全资子公司
长沙富厚商业物业管理有限公司	母公司的全资子公司
京东五星电器集团湖南有限公司	北京京东世纪贸易有限公司的孙公司
湖南新坐标商流科技服务有限责任公司	过去 12 个月内曾由公司最终控制方之子王麒宇实际控制

## (二) 关联交易情况

## 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## (1) 采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期数 (含税)	上年同期数 (含税)
步步高置业公司	商场代建、装修改造服务	3,980.00	3,200.00
湖南步步高中煌商业管理有限公司	物业管理	646.03	1,004.95
步步高置业公司	住宿、餐饮、会务	28.79	248.32
北京京东世纪信息技术有限公司	采购商品	310.07	471.86
武汉京东金德贸易有限公司	采购商品	43.21	165.75
武汉京东世纪贸易有限公司	采购商品	277.62	85.29
湖南新坐标商流科技服务有限责任公司[注]	代理采购生鲜冻品粮油等	742.58	

[注] 公司 2021 年度通过湖南新坐标商流科技服务有限责任公司采购生鲜冻品粮油等 111,255,570.52 元，支付代理费 7,425,754.06 元

## (2) 出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期数 (含税)	上年同期数 (含税)
步步高置业公司	出售商品及预付卡	24.80	8.72
湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司	会员促销活动服务	230.00	210.83
湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司	广告位服务	200.00	
湖南星普电器有限公司	销售商品		6,593.70
湖南星普电器有限公司	提供服务	3,524.48	1,080.28
广西星普电器有限公司	销售商品		1,239.95
广西星普电器有限公司	提供服务	1,409.53	269.41
北京京东世纪贸易有限公司	销售商品		3.21
武汉京东世纪贸易有限公司	提供服务	79.69	
长沙富格商业物业管理有限公司	委托管理费	128.52	

长沙富格商业物业管理有限公司	物业费	20.98	
长沙富厚商业物业管理有限公司	委托管理费	99.64	
长沙七鲜信息技术有限公司	物流服务	30.58	
长沙七鲜信息技术有限公司	销售商品	357.07	

## 2. 关联租赁情况

## (1) 公司出租情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入（含税）	上年同期确认的 租赁收入（含税）
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	场地租赁	31.50	3.60
京东五星电器集团湖南有限公司	场地租赁	153.49	
长沙富厚商业物业管理有限公司	场地租赁	201.55	
长沙七鲜信息技术有限公司	场地租赁	15.47	

## (2) 公司承租情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2021 年租金费用 （含税）	2020 年租金费用 （含税）
步步高投资集团[注 1]	湘潭市金海大厦负 1 层及 1-6 层	536.64	536.64
步步高投资集团[注 2]	湘潭市康星大厦建设北路 2 号 1-2 层	296.65	289.91
步步高置业公司[注 3]	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路 交汇处的部分物业	456.12	781.92
长沙富格商业物业管理有限公司[注 4]		325.80	
长沙富格商业物业管理有限公司[注 5]	长沙市梅溪湖商业街部分物业（梅溪 书院）	73.41	
湖南步步高中煌商业管理有限公司[注 6]	湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大 街迷你秀场	43.43	43.43
步步高置业公司[注 7]	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路 交汇处的写字楼 8-13 层以及第 4 层 的半层	603.35	983.44
长沙富格商业物业管理有限公司[注 8]		430.96	
步步高置业公司[注 9]	湘潭市雨湖区莲城大道 68 号九华大 街迷你秀场	217.93	217.93
步步高置业公司[注 10]	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	1,746.78	2,557.31

湖南步步高中煌商业管理有限公司[注 11]	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	534.31	477.55
郴州步步高中煌商业管理有限公司	郴州市国庆北路与北湖路之间商业街部分物业		147.59
步步高置业公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼第 6 层 604 房	30.24	
长沙富格商业物业管理有限公司	长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处的写字楼第 6 层 604 房	21.60	
长沙富格商业物业管理有限公司	长沙市梅溪湖商业街部分物业	11.06	
长沙富格商业物业管理有限公司	长沙市梅溪湖商业街部分物业	4.03	
合 计		5,332.31	6,035.72

[注 1]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 1-6 层，租赁物业建筑面积为 21,043.21 平方米，租赁期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，租金 34.78 万元/月，房屋维修费及物业管理费 9.94 万元/月。2021 年租赁费用为 536.64 万元

[注 2]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 m<sup>2</sup>，原租赁期限自 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，2020 年 12 月 31 日签订补充协议，租赁期为 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，计租方式沿用原合同，租金为 197.33 万元/年，房屋维修费及物业管理费 99.32 万元/年。2021 年租赁费用为 296.65 万元

[注 3]公司租赁步步高置业公司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 15,708.76 m<sup>2</sup>，原租赁期限自 2016 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止，2021 年签订补充协议，租赁期为 2016 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，计租方式沿用原合同，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；租金按季度支付。因租赁物业权属变更，与步步高置业公司的租赁合同自 2021 年 7 月 31 日起终止。2021 年租赁费用为 456.12 万元

[注 4]2021 年 7 月 1 日，公司与长沙富格商业物业管理有限公司签订租赁协议，将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出租给公司，计租面积约 15,708.76 m<sup>2</sup>，租赁期限自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日。2021 年 8 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日，租赁费用为人民币 41.48 元/月/平方米，2022 年 5 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日，租赁费用额为人民币 43.55 元/月/平方米，租金按季度支付。2021 年租赁费用为 325.79 万元

[注 5] 2021 年 7 月 1 日，公司与长沙富格商业物业管理有限公司签订租赁协议，将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出租给公司，计租面积约 4,195.06 m<sup>2</sup>，租赁期限自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日。2021 年 8 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，租赁费用为人民币 35 元/月/平方米，2022 年 1 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日，租赁费用额为人民币 37.30 元/月/平方米，租金按季度支付。租赁期间的物业管理费为 10 元/平方米/月。2021 年租赁费用为 73.41 万元

[注 6]公司租赁湖南步步高中煌商业管理有限公司持有的位于湘潭市雨湖区莲城大道 68 号，原租赁期限自 2020 年 1 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日，2021 年签订补充协议，租赁期限 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，建筑面积 956.98 m<sup>2</sup>，租赁年度费用为人民币 37.82 元/月/平方米。租金每半年支付一次，每半年末月 20 日前支付。2021 年租赁费用为 43.43 万元

[注 7]公司租赁步步高置业公司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、9、10、12、13 层以及 11 层半层、4 层半层、1 层多功能会议厅出租给公司，计租面积约 14,129.87 m<sup>2</sup>，原租赁期限自 2018 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，2021 年签订补充协议，租赁期限自 2016 年 5 月 1 日起至 2021 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。因租赁物业权属变更，与步步高置业公司的租赁合同自 2021 年 7 月 31 日起终止。2021 年租赁费用为 603.35 万元

[注 8]2021 年 7 月 1 日，公司与长沙富格商业物业管理有限公司签订租赁协议，将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、9、10、12、13 层以及 11 层半层、4 层半层、1 层多功能会议厅出租给公司，计租面积约 14,129.87 m<sup>2</sup>，租赁期限自 2021 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日。租赁期间租赁费用为人民币 61 元/月/平方米。2021 年租赁费用为 430.96 万元

[注 9]公司租赁步步高置业公司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，原租赁期限 2020 年 1 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日，2021 年签订补充协议，租赁期限 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，建筑面积 4,801.82 m<sup>2</sup>，租赁费用为人民币 37.82 元/月/平方米（其中租金 25.82 元，物业管理费 6 元，物业维修费 6 元）。租金每半年支付一次，每半年末月 20 日前支付。2021 年租赁费用为 217.93 万元

[注 10]公司租赁步步高置业公司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 m<sup>2</sup>（最终以不动产登记面积为准，不含车库面积），新增面积 4133.06 m<sup>2</sup>，用于公司梅溪湖商业街项目之经营，原租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止，2021 年签订补充协议，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，计租方式沿用原合同，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 日至 2021 年 12 月 31 日租赁费用为 35 元/月/平方米，租金按季支付。2021 年签订终止协议，车位租赁继续按原租赁合同履行，街区自持物业租赁自 2021 年 7 月 31 日起终止执行。2021 年租赁费用合计为 1,746.78 万元

[注 11]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 m<sup>2</sup>（最终以不动产登记面积为准），2021 年 8 月 1 日按实测面积 11,960.58 m<sup>2</sup>计算，用于公司梅溪湖商业街项目之经营。原租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，2021 年签订补充协议，租赁期为 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，计租方式保持与原合同一致，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。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。2021 年租赁费用为 534.30 万元。

公司委托湖南步步高中煌商业管理有限公司对位于长沙市岳麓区枫林三路与东方红路交汇处步步高梅溪新天地商业街区的物业进行物业管理，原合同期限 2020 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，建筑面积 83,746.06 m<sup>2</sup>，2021 年 8 月 1 日调整为 11,960.58 m<sup>2</sup>，自物业管理起始日开始至 2028 年 12 月 31 日物业管理费用为人民币 10 元/月/平方米。物业管理费按每季度支付，每季度开始后 7 个工作日内支付。2021 年物业管理费用为 646.03 万元

#### 4. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

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	12,000.00	2021-2-25	2024-2-24	否
	4,000.00	2021-9-2	2024-9-1	否
	5,000.00	2021-7-26	2024-7-25	否
	1,500.00	2021-4-28	2025-4-27	否
	5,000.00	2021-4-20	2025-4-19	否
	12,000.00	2021-9-1	2024-8-16	否
	15,000.00	2021-5-8	2025-5-6	否
	10,000.00	2021-4-1	2025-3-29	否
	10,000.00	2021-5-14	2025-5-11	否
	10,000.00	2021-7-26	2025-7-20	否
	3,000.00	2021-2-9	2025-2-8	否
	2,000.00	2021-6-4	2025-6-2	否
	900.00	2021-3-31	2025-3-29	否
合计	90,400.00			

#### 5. 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	5,000.00	2021-1-4	2021-1-7	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257,001.16元(计息至2021年12月31日)。
	5,000.00	2021-1-20	2021-1-21	
	5,000.00	2021-2-20	2021-2-24	
	5,000.00	2021-3-18	2021-3-19	
	999.35	2021-3-18	2021-3-22	
	4,000.00	2021-3-31	2021-4-1	
	1,208.63	2021-3-31	2021-4-2	
	7,450.00	2021-4-23	2021-4-26	
	9,697.00	2021-4-22	2021-4-22	
	12,550.00	2021-4-30	2021-5-6	
	4,249.00	2021-5-28	2021-6-1	
	5,700.00	2021-6-28	2021-6-29	
	15,000.00	2021-7-21	2021-7-26	
	15,000.00	2021-7-23	2021-7-26	
	5,500.00	2021-12-11	2021-12-13	
	10,000.00	2021-12-14	2021-12-14	
10,000.00	2021-12-30	2021-12-30		
小 计	121,353.98			
湖南旺千国 际物流有限 公司	3,000.00	2021-9-15	2022-9-14	本合同项下的借款利率为年利率7%。如甲方提前还款,将按实际用款天数计算利息,本期列支资金占用费合计626,111.11元(计息至2021年12月31日)。
	400.00	2021-5-28	2021-6-8	
小 计	3,400.00			



湘潭市星辰建设投资有限公司	100.00	2021-2-8	2021-4-1	本合同项下的借款利率为年利率 7%。如甲方提前还款，将按实际用款天数计算利息，本期列支资金占用费合计 56,388.88 元(计息至 2021 年 12 月 31 日)。
	50.00	2021-2-22	2021-4-1	
	100.00	2021-9-2	2021-9-16	
	350.00	2021-11-15	2021-12-1	
	150.00	2021-11-15	2022-11-14	
	50.00	2021-11-16	2022-11-15	
	300.00	2021-12-8	2021-12-24	
	300.00	2021-12-8	2021-12-28	
小 计	1,400.00			
合 计	126,153.98			

#### 6. 关联方资产转让

经公司第六届董事会第十三次会议和 2021 年第五次临时股东大会审议通过《关于向关联方购买资产的议案》，公司拟以自筹资金 46,542.19 万元向步步高投资集团购买其所有的吉首步步高公司 100% 股权，吉首步步高公司的主要实物资产为投资性房地产、固定资产-房屋建筑物，合计建筑面积 75,581.39 平方米，以购买价格 46,542.19 万元计算，单价为 6,157.89 元/平方米。2021 年 11 月 16 日，公司与步步高投资集团签订《吉首市步步高商业物业管理有限公司股权转让协议》，公司以 46,542.19 万元受让步步高投资集团持有的吉首步步高公司 100% 股权（对应注册资本 1,296.08 万元），截至 2021 年 11 月全部对价支付完毕，吉首步步高公司于 2021 年 11 月办妥工商变更登记手续。

#### 7. 关键管理人员报酬

单位：万元

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	404.40	427.70

#### 8. 其他关联交易

(1) 步步高投资集团作为建信资本-招商创融-步步高资产支持专项计划（以下简称专项计划）的增信机构

2021 年 6 月，建信资本管理有限责任公司（以下简称建信资本公司或者专项计划管理人）在深圳证券交易所设立专项计划，以募集资金购买步步高公司持有的建信信托-步步高第一期财产权信托的信托受益权。专项计划规模为人民币 7.8 亿元，根据不同的风险、收益特征，专项计划分为优先 A 类、优先 B 类、中间级、次级四类资产支持证券。其中，优先 A 类资产支持证券规模为 3.35 亿元，优先 B 类资产支持证券规模为 2.10 亿元，中间级资产支持证券规模为 1.0 亿元，次级资产支持证

券规模为 0.75 亿元。优先 A 类、优先 B 类、中间级资产支持证券的存续期限均为 18 年，但可以根据《标准条款》的约定提前终止，预期收益率为固定利率；次级资产支持证券的募集规模为 0.75 亿元，期限为 18 年，不设预期收益率，次级资产支持证券的预期收益主要取决于超额收益及基础物业未来的增值情况。

作为增信机构，步步高投资集团与建信资本公司签订了《流动性支持协议》《优先收购权协议》《差额支付承诺函》：1) 步步高投资集团作为流动性支持机构，为优先 A 类、优先 B 类、中间级资产支持证券的退出安排提供流动性支持；2) 步步高投资集团作为优先收购权人，拥有对优先 A 类、优先 B 类、中间级资产支持证券的优先收购权，作为步步高投资集团享有和维持优先收购权的对价，步步高投资集团承诺自专项计划设立日起，按照《优先收购权协议》约定，于专项计划每一个权利维持费支付日，向专项计划账户支付权利维护费；3) 步步高投资集团作为差额支付承诺人，承诺为优先 A 类、优先 B 类、中间级资产支持证券的本息兑付承担差额支付义务。

同时，步步高投资集团与本公司、基础物业持有人长沙金星物业管理有限责任公司、建信资本公司、信托受托人建信信托有限责任公司签订《运营管理协议》，步步高投资集团作为业绩补偿承诺人，如在物业资产运营收入计算日对应的物业资产运营收入回收期，物业资产实现的运营净收入低于必备金额，步步高投资集团应向项目公司支付等额于运营收入缺口的业绩补偿资金。

## (2) 关联方代收代付水电费

单位：万元

关联方	定价原则	本期数	上年同期数
步步高置业公司	遵循市场原则	99.81	99.84
湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司	遵循市场原则	56.63	54.21
湖南步步高物业管理有限公司	遵循市场原则	129.71	126.2
长沙梅溪新能源汽车交易展示中心	遵循市场原则	19.46	7.36
步步高置业有限责任公司长沙福朋酒店管理分公司	遵循市场原则	24.12	19.54
重庆步步高中煌商业管理有限公司	遵循市场原则		233.63
长沙富格商业物业管理有限公司	遵循市场原则	235.61	
长沙富厚商业物业管理有限公司	遵循市场原则	276.58	
小计		841.92	540.78

## (3) 其他说明

公司的商务卡可在步步高置业公司、长沙福朋酒店管理分公司、湖南梅溪欢乐城文旅经营有限公司结算，2021 年度关联方商务卡结算金额为 2.12 万元(2020 年度金额：14.17 万元)。关联定价原则：遵循市场原则。

## (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
应收账款	湖南星普电器有限公司	19,716,608.64	985,830.43	263,813.06	13,190.65
	广西星普电器有限公司	254,171.67	12,708.58		
	京东五星电器集团湖南有限公司	125,000.00	6,250.00		
	长沙七鲜信息技术有限公司	2,556,936.87	127,846.84		
小 计		22,652,717.18	1,132,635.85	263,813.06	13,190.65
预付款项	北京京东世纪信息技术有限公司			1,107,994.37	
	武汉京东金德贸易有限公司	55,936.63		210,860.53	
	武汉京东世纪贸易有限公司	10,959,284.27		1,195,361.10	
小 计		11,015,220.90		2,514,216.00	
其他应收款	湖南星普电器有限公司	6,000,000.00	300,000.00	6,000,000.00	300,000.00
	北京京东世纪贸易有限公司	100,000.00	5,000.00		
小 计		6,100,000.00	305,000.00	6,000,000.00	300,000.00

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	湖南星普电器有限公司		14,726,397.81
	广西星普电器有限公司		518,538.20
	北京京东世纪信息技术有限公司	450,751.14	
	湖南新坐标商流科技服务有限责任公司	7,122,556.30	
小 计		7,573,307.44	15,244,936.01
其他应付款	湖南旺千国际物流有限公司	30,626,111.11	
	湘潭市星辰建设投资有限公司	2,042,583.32	
小 计		32,668,694.43	

## 十一、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

公司 2021 年 2 月 8 日召开第六届董事会第五次会议，审议通过了《关于回购公司股份的议案》，公司拟使用自有资金通过集中竞价的方式回购公司部分人民币普通股 A 股股份（以下简称本次回购）。本次回购的资金总额不超过人民币 2 亿元（含）且不低于人民币 1 亿元（含），回购价格不超过人民币 12.19 元/股。本次回购股份的用途为用于维护公司价值及股东权益所必需。

截至 2021 年 5 月 7 日，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式实施回购公司股份 12,578,488 股，占总股本比例为 1.456%，最高成交价格为 8.39 元/股，最低成交价格为 7.45 元/股，支付总金额 100,079,529.97 元，公司本次回购股份计划已实施完毕。

### （二）或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1. 2020 年 8 月，因建设工程施工合同纠纷，广西建工集团第二建筑工程有限责任公司（以下简称二建公司）向南宁市中级人民法院起诉南城百货公司（案号：（2020）桂 01 民初 2243 号），要求南城百货公司支付工程款 4,379.20 万余元及违约金 563.00 万元，并请求确认其对建设工程折价价款享有优先受偿权。2020 年 10 月 12 日，南城百货公司提起反诉，要求二建公司向南城百货公司支付逾期竣工违约金 386.80 万元、返还超额支付的工程款 2,681.50 万元、并支付工程质量保证金 406.20 万元。2020 年 11 月 11 日，二建公司向南宁市中级人民法院申请追加本公司为被告，要求本公司对南城百货公司欠付的工程款及违约金承担连带责任。目前，该案正由南宁市中级人民法院委托司法鉴定机构进行工程造价鉴定。

2. 2021 年 11 月，因建设工程施工合同纠纷，二建公司向南宁市西乡塘区人民法院起诉南城百货公司及本公司（案号：（2021）桂 0107 民初 16343 号），要求南城公司支付拖欠的工程款 2,144.18 万元及逾期付款利息（违约金）71.29 万元；赔偿停工期间人工及电费损失 315.48 万元；请求对南城百货公司物流中心项目（一期）1#仓库变卖、拍卖所得价款享有优先受偿权；并要求步步高公司对上述债务承担连带责任。南城百货公司认为该工程尚未竣工结算，无需承担逾期付款利息及其他损失。目前，该案正在审理中。

3. 2021 年 12 月，因租赁合同纠纷，怀化美丽家置业有限公司向湘潭仲裁委员会提起仲裁申请，请求解除双方租赁合同、赔偿各项损失 750.34 万元及支付违约金 225.10 万元，目前，该案正在调解中。

4. 2021 年 11 月，因租赁资产涉及的代位权纠纷，浙江省浙商资产管理有限公司向湘潭市雨湖区人民法院提起诉讼，要求公司支付租金 828.34 万元及 2021 年 9 月 8 日之后的租金收益，公司认为合同约定的租金支付条件尚未成就，无需支付租金，目前，该案正在审理中。

5. 2020 年 10 月，因租赁合同纠纷，大地影院发展有限公司（以下简称大地影院）向重庆市永川区人民法院起诉公司全资子公司梅西公司（案号：（2020）渝 0118 民初 9070 号），要求梅西公司双倍返还定金 30.00 万元及赔偿损失 300.00 万元。重庆市永川区人民法院于 2021 年 5 月 7 日作出一审判决，判决梅西公司赔偿大地影院损失 300.00 万元；梅西百货公司不服

重庆市永川区人民法院一审判决，向重庆市第五中级人民法院申请再审，重庆市第五中级人民法院裁定上述诉讼由重庆市第五中级人民法院再审，再审期间，中止原判决书的执行。该案将于 2022 年 5 月 10 日开庭再审。

6. 2021 年 10 月，因租赁合同纠纷，新余市博大房地产开发有限公司和江西鑫茂建筑劳务有限责任公司向新余市渝水区人民法院起诉本公司（案号：（2021）赣 0502 执保 2494 号），要求公司继续履行合同编号为租字（2017）第 22 号、租字（2017）第 23 号租赁合同，如不能继续履行合同，则请求判令解除租赁合同，并由公司补偿其前期装饰装修投资款 470.08 万元；2021 年 12 月，本公司向新余市渝水区人民法院提起反诉，要求判令确认租字（2017）第 23 号已于 2021 年 10 月 13 日解除，并向公司支付违约金 300.00 万元，同时请求判令确认公司于 2021 年 9 月 14 日向原告发出的《关于青春家园闭店门店的通知函》的解除租字（2017）第 22 号租赁合同行为有效。目前，该案正在审理中。

## 十二、资产负债表日后事项

### （一）重要的非调整事项

2022 年 2 月 17 日，公司第六届董事会第十八次会议审议通过《关于向关联方购买资产的议案》，公司拟以自筹资金 4.60 亿元向步步高投资集团全资子公司步步高置业公司和湘潭立强投资有限责任公司（以下简称立强投资公司）购买其所有的位于湖南省湘潭市九华示范区莲城大道与北二环交界处东南角的九华新天地东街、西街商铺（其中：步步高置业公司所有的东街商铺建筑面积约为 23,560.35 平方米，立强投资公司所有的西街商铺建筑面积约为 9,575.41 平方米），建筑面积约为 33,135.76 平方米，另附车库面积 27,485.30 平方米，合计总面积约为 60,621.06 平方米。公司本次购买的九华新天地东街、西街商铺将用于开设九华商业大街项目。

### （二）资产负债表日后利润分配情况

公司拟以 2021 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 863,903,951 股剔除已回购 36,263,786 股后的股本 827,640,165 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 82,764,016.50 元，剩余未分配利润结转以后年度分配。若在方案披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，公司总股本由于可转债转股、股份回购、股权激励行权、再融资新增股份上市等原因而发生变化的，公司将按照分配比例不变的原则，相应调整分配总额。

## 十三、其他重要事项

### （一）分部信息

#### 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，以地区分部为基础确定报告分部，营业收入、营业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	10,662,523,733.01	6,632,395,733.38	4,038,943,615.82	13,255,975,850.57
营业成本	7,453,704,708.26	5,244,583,242.01	3,883,434,330.09	8,814,853,620.18
资产总额	46,763,272,395.52	7,814,985,147.19	22,235,014,034.48	32,343,243,508.23
负债总额	35,369,489,658.55	4,652,411,124.11	15,298,089,236.06	24,723,811,546.60

## (二) 租赁

## 1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)15之说明；

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(二十八)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数
短期租赁费用	46,305,913.93
合 计	46,305,913.93

## (3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数
租赁负债的利息费用	207,020,789.36
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	14,259,695.76
与使用权资产相关的现金流出	465,503,533.64

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注八(二)之说明。

## 2. 公司作为出租人的经营租赁

## (1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	990,037,347.02	794,663,860.53

## (2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	10,813,131,179.35	6,592,663,179.38
小 计	10,813,131,179.35	6,592,663,179.38

## (三) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 1. 公司拟设立信托并在新加坡证券交易所上市

经公司 2021 年 10 月 28 日第六届董事会第十三次会议和 2021 年第五次临时股东大会审议通过《关于筹划设立信托并在新加坡证券交易所上市的议案》，公司拟与公司控股股东步步高投资集团筹划以位于湖南省的 2 个商业综合体作为底层物业资产在新加坡设立信托，在取得新加坡金融管理局及新加坡证券交易所批准的情况下，向相关投资者公开发行信托份额以实现于新加坡证券交易所主板上市。

作为底层物业资产的 2 个商业综合体为位于长沙的梅溪新天地（包括梅溪湖酒店、梅溪湖写字楼、梅溪湖购物中心、梅溪湖大街及对应的地下空间的经营权，以下统称梅溪湖项目）以及位于湘潭的湘潭步步高购物广场（包括一期及二期，以下统称湘潭项目），其中梅溪湖购物中心及其对应的地下空间经营权及湘潭项目由公司直接或通过公司全资子公司湘潭步步高广场商业管理有限公司持有，其余物业资产由步步高投资集团通过步步高置业公司持有。

公司及步步高投资集团计划通过一系列重组步骤将底层物业资产的对应产权剥离至若干境内项目公司，并最终由步步高投资集团作为其原始信托份额持有人新设立的新加坡信托通过持有相关境外特殊目的载体公司的股权的方式间接持有境内项目公司股权及底层物业资产。完成上述重组后，本公司及步步高投资集团将以该信托为载体发行该项目。除公司及步步高投资集团将持有该项目相应的信托份额外，其余信托份额将向公众及机构投资者公开募集，从而募集相应资金支付公司出售境内项目公司股权及底层物业资产的相应对价及其他适当用途，最终实现底层物业资产的上市。

截至本财务报告批准报出日，公司暂未完成该项目发行。

## 2. 母公司及其一致行动人持有本公司股份的质押情况

截至 2021 年 12 月 31 日，步步高投资集团持有本公司股份 302,241,133 股，占总股本的比例为 34.99%，其中质押股份数量为 154,283,695 股，占总股本的比例为 17.86%，占步步高投资集团持有股份数量的 51.05%。大股东一致行动人张海霞共持有本公司股份 51,958,322.00 股，占公司总股本的 6.01%，无处于质押状态的股份。

**十四、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 (%)	
按组合计提坏账准备	201,760,833.46	100.00	10,504,926.43	5.21	191,255,907.03
合计	201,760,833.46	100.00	10,504,926.43	5.21	191,255,907.03

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	64,040,676.54	100.00	3,261,769.04	5.09	60,778,907.50
合计	64,040,676.54	100.00	3,261,769.04	5.09	60,778,907.50

## 2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收合并范围内关联方组合	185,755.53		
账龄组合	201,575,077.93	10,504,926.43	5.21
小计	201,760,833.46	10,504,926.43	5.21

## 3) 采用账龄组合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	194,844,635.30	9,742,231.77	5.00
1-2年	6,506,316.63	650,631.66	10.00
3-4年	224,126.00	112,063.00	50.00
小计	201,575,077.93	10,504,926.43	5.21

## (2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	195,030,390.83
1-2年	6,506,316.63
3-4年	224,126.00
合计	201,760,833.46



## (3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	3,261,769.04	7,378,166.65				135,009.26		10,504,926.43
合 计	3,261,769.04	7,378,166.65				135,009.26		10,504,926.43

(4) 本期实际核销应收账款 135,009.26 元。

## (5) 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
湖南星普电器有限公司	19,716,608.64	9.77	985,830.43
长沙市轨道交通集团有限公司	12,216,100.00	6.05	610,805.00
内蒙古伊利实业集团股份有限公司	9,981,743.45	4.95	499,087.17
湖南汇米巴商业管理有限公司	9,707,767.63	4.81	485,388.38
亿滋食品企业管理(上海)有限公司	5,225,408.16	2.59	261,270.41
小 计	56,847,627.88	28.17	2,842,381.39

## 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 (%)	
按组合计提坏账准备	17,346,700,644.09	100.00	4,778,397.68	0.03	17,341,922,246.41
合 计	17,346,700,644.09	100.00	4,778,397.68	0.03	17,341,922,246.41

(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 (%)	
单项计提坏账准备	104,800.00	0.00	104,800.00	100.00	
按组合计提坏账准备	10,282,673,559.98	100.00	6,687,533.78	0.07	10,275,986,026.20
合计	10,282,778,359.98	100.00	6,792,333.78	0.07	10,275,986,026.20

## 2) 采用组合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 (%)
应收合并范围内关联方组合	17,273,378,878.86		
应收押金保证金组合	43,283,230.59	2,164,161.53	5.00
账龄组合	30,038,534.64	2,614,236.15	8.70
其中：1年以内	22,016,589.22	1,100,829.46	5.00
1-2年	4,811,397.97	481,139.80	10.00
2-3年	3,073,890.09	922,167.03	30.00
3-4年	53,115.00	26,557.50	50.00
4-5年	83,542.36	83,542.36	100.00
小计	17,346,700,644.09	4,778,397.68	0.03

## (2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	17,302,119,379.81
1-2年	15,971,397.97
2-3年	14,101,337.45
3-4年	1,828,931.78
4-5年	3,203,413.86
5年以上	9,476,183.22
合计	17,346,700,644.09

## (3) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	4,567,647.88	207,356.69	302,179.58	5,077,184.15
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-240,569.90	240,569.90		
--转入第三阶段		-614,778.02	614,778.02	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-1,062,086.99	647,991.23	220,109.29	-193,986.47
本期收回				
本期转回				
本期核销			104,800.00	104,800.00
其他变动				
期末数	3,264,990.99	481,139.80	1,032,266.89	4,778,397.68

(4) 本期实际核销其他应收款 104,800.00 元。

(5) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
内部往来	17,273,378,878.86	10,171,557,432.65
押金保证金	43,283,230.59	50,598,980.21
备用金	10,105,298.48	613,859.29
其他往来款	19,933,236.16	60,008,087.83
合计	17,346,700,644.09	10,282,778,359.98

(6) 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
广西南城百货有限责任公司	内部往来	8,290,910,713.24	2 年以内	47.80	

湖南海龙供应链管理服务有限公司	内部往来	3,231,759,138.11	2年以内	18.63	
梅西商业有限公司	内部往来	1,643,899,059.21	2年以内	9.48	
长沙梅溪步步高商业管理有限责任公司	内部往来	1,599,899,695.42	2年以内	9.22	
湘潭新天地步步高商业有限公司	内部往来	636,700,739.11	2年以内	3.67	
小计		15,403,169,345.09		88.80	

## 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	8,065,633,278.28		8,065,633,278.28	7,185,171,364.17		7,185,171,364.17
对联营企业投资	15,694,947.09		15,694,947.09	15,880,000.00		15,880,000.00
合计	8,081,328,225.37		8,081,328,225.37	7,201,051,364.17		7,201,051,364.17

## (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
南城百货公司	1,575,780,000.00			1,575,780,000.00		
步步高西南商业管理有限公司	1,099,602,128.68			1,099,602,128.68		
赣州丰达置业有限公司	782,569,970.57			782,569,970.57		
郴州步步高投资有限责任公司	675,347,579.47			675,347,579.47		
江西步步高商业连锁有限责任公司	669,893,300.00			669,893,300.00		
怀化步步高商业管理有限公司	570,560,856.28			570,560,856.28		
湘潭步步高广场商业管理有限公司	449,955,592.98			449,955,592.98		

长沙金星物业管理有限责任公司	257,315,432.00		257,315,432.00		
梅西商业有限公司	235,600,000.00			235,600,000.00	
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	
岳阳高乐商业管理有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00	
步步高支付有限责任公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
湘潭新天地步步高商业有限公司	88,244,259.66	35,063,159.42		123,307,419.08	
四川步步高商业有限责任公司	57,130,000.00			57,130,000.00	
湖南步步高翔龙软件有限公司	35,000,000.00	11,000,000.00		46,000,000.00	
高申投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
湘潭富华商业物业管理有限公司	27,526,202.34	10,937,319.03		38,463,521.37	
湖南海龙供应链管理服务有限公司	10,820,426.19			10,820,426.19	
步步高国际控股有限公司	10,745,616.00			10,745,616.00	
湖南鲜品味食品有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
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	
长沙果滋农产品有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00	
云通物流服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
湖南腾万里供应链管理有限责任公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
湘潭县翠梅林生态农场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
湖南步步高餐饮管理有限公司	4,550,000.00			4,550,000.00	

长沙步步高智慧商业有限责任公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
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		
湖南小步优鲜商业有限公司	2,000,000.00	14,000,000.00	16,000,000.00			
湖南百高药房有限公司	1,530,000.00		1,530,000.00			
湘潭华隆商业管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
步步高职业培训学校	1,000,000.00			1,000,000.00		
广西步步高南城百货有限责任公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
长沙梅溪步步高商业管理有限责任公司		544,608,900.00		544,608,900.00		
湘潭华隆步步高商业管理有限责任公司		60,020,000.00		60,020,000.00		
吉首市步步高商业物业管理有限责任公司		469,677,967.66		469,677,967.66		
小 计	7,185,171,364.17	1,155,307,346.11	274,845,432.00	8,065,633,278.28		

## (3) 对联营企业投资

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
湖南扑当食品有限公司	15,880,000.00			-750,591.24	
长沙七鲜信息技术有限公司		14,700,000.00		-14,134,461.67	
小 计	15,880,000.00	14,700,000.00		-14,885,052.91	

(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		
湖南扑当食品有限公司					15,129,408.76	
长沙七鲜信息技术有限公司					565,538.33	
小 计					15,694,947.09	

## (二) 母公司利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

## (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	7,258,668,811.20	5,730,743,303.95	9,186,067,698.66	7,288,109,039.95
其他业务收入	1,355,928,246.14	189,537,510.48	1,420,048,384.52	204,204,916.76
合 计	8,614,597,057.34	5,920,280,814.43	10,606,116,083.18	7,492,313,956.71
其中：与客户之间的合同产生的收入	8,076,040,831.35	5,882,841,653.15	10,083,369,375.57	7,450,540,317.39

## (2) 与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

## 1) 收入按商品类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
超市	6,757,824,009.08	5,557,481,271.58	8,317,930,492.02	6,928,278,552.45
百货	469,208,222.03	172,061,783.03	476,428,830.47	115,183,570.63
家电	31,636,580.09	1,200,249.34	391,708,376.17	244,646,916.87
其他	817,372,020.15	152,098,349.20	897,301,676.91	162,431,277.44
小 计	8,076,040,831.35	5,882,841,653.15	10,083,369,375.57	7,450,540,317.39

## 2) 收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
湖南省内	8,076,040,831.35	5,882,841,653.15	10,083,369,375.57	7,450,540,317.39
小 计	8,076,040,831.35	5,882,841,653.15	10,083,369,375.57	7,450,540,317.39

## 3) 收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	8,076,040,831.35	10,083,369,375.57
小 计	8,076,040,831.35	10,083,369,375.57

## 2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	8,177,459.88	183,931,043.66
处置长期股权投资产生的投资收益	402,660,537.46	-529,677,954.99
理财产品投资收益		347,315.60
确认的资不抵债子公司的亏损	-196,686,310.98	141,351,031.91
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	2,759,034.71	1,709,563.58
权益法核算的长期股权投资收益	-14,885,052.91	
合 计	202,025,668.16	-202,339,000.24

## 十五、其他补充资料

## (一) 非经常性损益

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	341,787,238.11	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
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）	62,289,103.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,230,555.56	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		



委托他人投资或管理资产的损益	85,211.49	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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	13,054,317.85	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	313,750.00	
对外委托贷款取得的损益		
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	19,346,000.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-85,888,930.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	28,978.57	
小 计	353,246,225.25	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	92,901,174.79	
少数股东权益影响额（税后）	212,876.68	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	260,132,173.78	

## （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	-2.57	-0.22	-0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.40	-0.53	-0.53

### 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

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	-184,132,062.00	
非经常性损益	B	260,132,173.78	
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	-444,264,235.78	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	6,662,016,707.49	
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	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
现金分红减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G1	82,764,016.50	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	7.00	
回购减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G2	100,079,529.97	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	8.00	
其他	同一控制下企业合并产生	I1	456,623,649.81
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	7.00
	同一控制下企业合并产生	I2	-465,421,900.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	1.00
	持有被投资单位江西高创农业科技有限公司股权比例因其他投资者增资被稀释的影响	I3	77,989.05
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	0.00
	外币报表折算差异	I4	-149,449.46
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	6.00
	其他权益工具投资公允价值变动	I5	17,021,045.97
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	6.00
	自用转投资性房地产并采用公允价值计量	I6	959,972,589.91
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J6	6.00
	报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	7,170,952,710.82	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	-2.57%	
(2) 扣除非经常损益加权平均净资产收益率			
项 目	序号	本期数	

归属于公司普通股股东的净利润	A	-184,132,062.00	
非经常性损益	B	260,132,173.78	
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	-444,264,235.78	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	6,662,016,707.49	
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	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
现金分红减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G1	82,764,016.50	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	7.00	
回购减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G2	100,079,529.97	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	8.00	
其他	同一控制下企业合并产生	I1	4,256,067.66
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	1.00
	持有被投资单位江西高创农业科技有限公司股权比例因其他投资者增资被稀释的影响	I2	77,989.05
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	0.00
	外币报表折算差异	I3	-149,449.46
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	6.00
	其他权益工具投资公允价值变动	I4	17,021,045.97
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	6.00
	自用转投资性房地产并采用公允价值计量	I5	959,972,589.91
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J5	6.00
报告期月份数	K	12.00	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	6,943,728,745.73	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	M=C/L	-6.40%	

### 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	-184,132,062.00
非经常性损益	B	260,132,173.78

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	-444,264,235.78
期初股份总数	D	840,218,653.00
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	12,578,488.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	8
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K - H \times I/K - J$	831,832,994.33
基本每股收益	M=A/L	-0.22
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	-0.53

## (2) 稀释每股收益的计算过程

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

二〇二二年四月二十八日