

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西安旅游股份有限公司拟股权转让涉及的迭部县扎尕那
康养置业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2021）第 011374 号

共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2021 年 10 月 8 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020005202101368

资产评估报告名称： 西安旅游股份有限公司拟股权转让涉及的迭部县
扎尕那康养置业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2021）第011374号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 宋恩杰(资产评估师)、余小化(资产评估师) 张
璐
(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
（一）评估方法的选择	14
（二）评估方法简介	15
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

西安旅游股份有限公司拟股权转让涉及的迭部县扎尕那 康养置业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2021）第 011374 号

西安旅游股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让项目涉及的迭部县扎尕那康养置业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为西安旅游股份有限公司拟股权转让涉及的迭部县扎尕那康养置业有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

评估对象：迭部县扎尕那康养置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：迭部县扎尕那康养置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产和流动负债。

评估基准日：2021年8月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	39,970.66	47,065.51	7,094.85	17.75
非流动资产	2	265.01	243.03	-21.98	-8.29
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4	265.01	243.03	-21.98	-8.29
资产总计	5	40,235.67	47,308.54	7,072.87	17.58
流动负债	6	37,953.08	37,953.08	-	-
非流动负债	7				
负债总计	8	37,953.08	37,953.08	-	-

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
净资产（所有者权益）	9	2,282.59	9,355.46	7,072.87	309.86

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年（即2021年8月31日至2022年8月30日期间内有效）。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

提请报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

西安旅游股份有限公司拟股权转让涉及的迭部县扎尕那 康养置业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2021）第 011374 号

西安旅游股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的迭部县扎尕那康养置业有限公司股东全部权益价值在评估基准日2021年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为西安旅游股份有限公司，被评估单位为迭部县扎尕那康养置业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1、注册登记情况

企业名称：西安旅游股份有限公司（以下简称：“西旅股份”或委托人）

统一社会信用代码：91610103294241490X

企业类型：股份有限公司

法定住所：陕西省西安市雁塔区雁翔路 3001 号华商传媒中心 2 号楼 13f

法定代表人：王伟

注册资本：23674.7901 万元人民币

营业期限：长期

经营范围：一般项目：旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；游览景区管理；名胜风景区管理；酒店管理；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；住房租赁；以自有资金从事投资活动；日用百货销售；厨具卫具及日用杂品零售；家具销售；供应链管理；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；摄影扩印服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；

网络技术服务；计算机软硬件及辅助设备零售；企业管理咨询；企业管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；专业设计服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训）；金属材料销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；旅游资源开发；国内商业销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；餐饮服务；住宿服务；游艺娱乐活动；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；食品经营；烟草制品零售；生活美容服务；理发服务；洗浴服务；劳务派遣服务；互联网信息服务；食品互联网销售；进出口代理；货物进出口；食品进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）***

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

企业名称：迭部县扎尕那康养置业有限公司（以下简称：“置业公司”或被评估单位）

统一社会信用代码：91623024MA73NWW338

企业类型：有限责任公司（国有控股）

住所：甘肃省甘南州迭部县西河滩社会福利院

法定代表人：景英杰

注册资本：肆仟万元整

成立日期：2019年12月17日

经营范围：旅游资源开发和经营管理、旅游宣传促销策划、旅游产品开发和销售、旅游景区配套设施建设、旅游项目投资；工艺品的开发和销售，会议会展的策划及相关服务、文化传播，园林绿化，房地产开发、经营、销售；中介服务；土地开发项目投资、土地流转、物业管理，停车服务，装饰装修工程施工；房屋租赁；酒店投资；饭店经营与管理；餐饮服务；商业运营管理；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；农业、生物技术推广服务；软件开发；互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

2、企业历史沿革

置业公司系西安旅游股份有限公司和迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司于 2019 年 12 月共同出资组建，公司成立时注册资本 1,000.00 万元，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	西安旅游股份有限公司	700.00	70.00
2	迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司	300.00	30.00
合计		1,000.00	100.00

2) 2020 年 7 月，经第四次股东会会议决议，同意将西安旅游股份有限公司持有的 6,489.00 万元债权中的 2,100.00 万元转为股权、迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司持有的 2,781.00 万元债权中 900.00 万元转为股权。增资后置业公司注册资本变更为 4,000.00 万元，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	西安旅游股份有限公司	2,800.00	70.00
2	迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司	1,200.00	30.00
合计		4,000.00	100.00

截止评估基准日，股权结构无变动。

3、主营业务简介

被评估单位是西安旅游股份有限公司联合迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司于 2019 年组建成立的生态康养社区开发机构，注册资金 4000.00 万元。已于 2021 年 3 月 26 日取得《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（证书编号：甘建房（开）6220204110 号）。被评估单位在建的迭部县扎尕那生态康养社区项目作为迭部县扎尕那生态旅游养生特色小镇项目中重要的一环，截止评估基准日，已取得 1#-15# 楼的商品房预售许可证。具体情况如下：

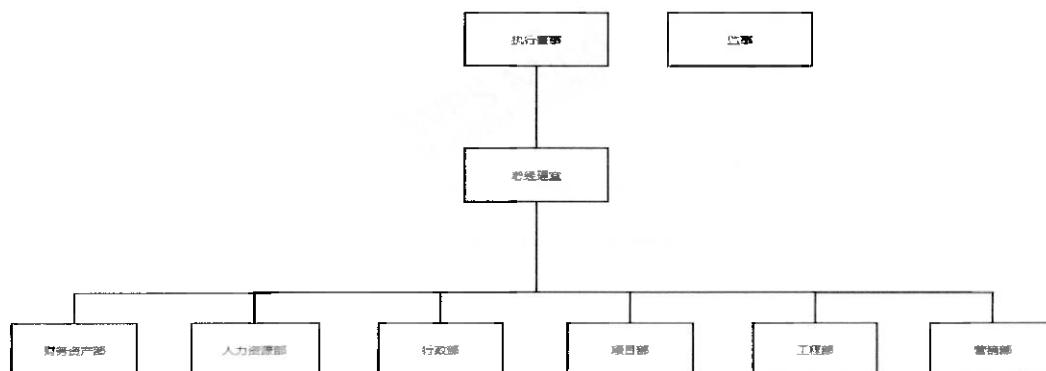
序号	幢号	商品房预售许可证	备注
1	7-1#楼	房商预字（2021）第 20210205 号	
2	7-2#楼	房商预字（2021）第 20210204 号	
3	7-3#楼	房商预字（2021）第 20210203 号	
4	7-4#楼	房商预字（2021）第 20210207 号	
5	7-5#楼	房商预字（2021）第 20210202 号	
6	7-6#楼	房商预字（2021）第 20210207 号	
7	7-7#楼	房商预字（2021）第 20210207 号	
8	7-8#楼	房商预字（2021）第 20210207 号	
9	7-9#楼	房商预字（2021）第 20210207 号	
10	7-10#楼	房商预字（2021）第 20210208 号	
11	7-11#楼	房商预字（2021）第 20210208 号	
12	7-12#楼	房商预字（2021）第 20210208 号	
13	7-13#楼	房商预字（2021）第 20210208 号	

序号	幢号	商品房预售许可证	备注
14	7-14#楼	房商预字（2021）第 20210206 号	
15	7-15#楼	房商预字（2021）第 20210208 号	

主营业务：旅游资源开发和经营管理、旅游宣传促销策划、旅游产品开发和销售、旅游景区配套设施建设、旅游项目投资；工艺品的开发和销售，会议会展的策划及相关服务、文化传播，园林绿化，房地产开发、经营、销售；中介服务；土地开发项目投资、土地流转、物业管理，停车服务，装饰装修工程施工；房屋租赁；酒店投资；饭店经营与管理；餐饮服务；商业运营管理；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；农业、生物技术推广服务；软件开发；互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

4、组织机构图

迭部县扎尕那康养置业有限公司组织架构图



5、执行的主要会计政策

（1）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售不动产	9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%

（2）重要会计政策变更

置业公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，在首次执行日，置业公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则

下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

6、近年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
资产总额	7,189.00	9,117.37	40,235.67
负债总额	6,489.00	6,129.97	37,953.08
净资产	700.00	2,987.40	2,282.59
项目	2019年	2020年	2021年1-8月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-1,012.60	-704.81
净利润	0.00	-1,012.60	-704.81

上表中列示的财务数据，其中：2019年数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具希会审字（2020）2206号无保留意见的审计报告；2020年数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具希会审字（2021）1610号无保留意见的审计报告；2021年8月31日数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具希会审字（2021）4801号无保留意见的审计报告。

（三）委托人和被评估单位的关系

本次评估的委托人为西安旅游股份有限公司，被评估单位为迭部县扎尕那康养置业有限公司，被评估单位为委托人的控股子公司。

（四）其他评估报告使用者概况

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《西安旅游股份有限公司党委会会议纪要》（2021年第26期），西安旅游股份有限公司拟转让其持有的置业公司股权，本次评估目的是反映置业公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是置业公司的股东全部权益价值。

评估范围是置业公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产和流动负债。

具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	399,706,618.30
1	货币资金	198,129,033.14
2	预付款项	82,508.25
3	其他应收款	8,911,901.21
4	存货	190,210,042.28
5	其他流动资产	2,373,133.42
二	非流动资产合计	2,650,140.03
1	固定资产	2,650,140.03
2	其中：建筑物类	
3	设备类	2,650,140.03
三	资产总计	402,356,758.33
四	流动负债	379,530,810.28
1	应付账款	87,968,991.44
2	合同负债	18,930,816.51
3	应付职工薪酬	84,480.23
4	应交税费	94,188.67
5	其他应付款	270,748,559.94
6	其他流动负债	1,703,773.49
五	非流动负债	
六	负债总计	379,530,810.28
七	净资产（所有者权益）	22,825,948.05

上述资产与负债账面价值已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具希会审字（2021）4801号无保留意见审计报告。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产的类型及特点如下：

1、存货

存货账面价值190,210,042.28元，主要为开发成本。

开发成本账面余额190,210,042.28元，未计提跌价准备，账面净值190,210,042.28元，共计1项。主要为被评估单位投资建设的扎尕那生态旅游养生特色小镇康养社区，包括土地出让金、规划设计费、勘测丈量费、工程监理费等。

扎尕那特色小镇宗地一（生态康养社区）位于甘肃省甘南州迭部县滨江南岸亚古

电站大坝以东至达隆桥以西。规划建设用地面积约：282566.00 平方米。土地用途为其他商服用地，规划容积率不高于2.5，建筑物密度不高于45%，绿地率不低于30%。规划建设用地面积约：282566.00 平方米。宗地一四至范围：东至达隆桥，南至亚古电站水渠，西至亚古电站大坝，北至迭宕二级公路(国道 G345)。整体项目开发周期计划为四期开发，一期工程包括宗地一西端三角地块（A-08-01 地块）及宗地一中部地块（A-08-06 地块,A-08-07 地块）。其中 A-08-06、A-08-07 地块为启动区，在评估基准日以开工建设，其余状况见下表：

序号	权利人	产权号	宗地面积/ m ²	性质	土地使用权 开始年限	土地使用 权结束年 限	规划 进度	工程进 度
1	迭部县扎 尕那康 养置 业有 限公 司	甘(2020)迭 部县不动 产权第 000187号	56422.55	住宅	2020-3-18	2090-3-17	一期	已开工
2	迭部县扎 尕那康 养置 业有 限公 司	甘(2020)迭 部县不动 产权第 000188号	44003.78	住宅	2020-3-18	2090-3-17	四期	未开工
3	迭部县扎 尕那康 养置 业有 限公 司	甘(2020)迭 部县不动 产权第 000190号	23934.10	住宅	2020-3-18	2090-3-17	四期	未开工
4	迭部县扎 尕那康 养置 业有 限公 司	甘(2020)迭 部县不动 产权第 000191号	58718.86	住宅	2020-3-18	2090-3-17	二期	未开工
5	迭部县扎 尕那康 养置 业有 限公 司	甘(2020)迭 部县不动 产权第 000108号	8475.60	商业	2020-3-18	2060-3-17	一期	未开工
6	迭部县扎 尕那康 养置 业有 限公 司	甘(2020)迭 部县不动 产权第 000099号	5047.00	商业	2020-3-18	2060-3-17	四期	未开工
7	迭部县扎 尕那康 养置 业有 限公 司	甘(2020)迭 部县不动 产权第 000189号	41047.46	住宅	2020-3-18	2090-3-17	三期	未开工
8	迭部县扎 尕那康 养置 业有 限公 司	甘(2020)迭 部县不动 产权第 000109号	4140.57	商业	2020-3-18	2060-3-17	四期	未开工
9	迭部县扎 尕那康 养置 业有 限公 司	甘(2020)迭 部县不动 产权第 000104号	13362.74	商业	2020-3-18	2060-3-17	一期	已开工

序号	权利人	产权号	宗地面积/ m ²	性质	土地使用权 开始年限	土地使用 权结束年 限	规划 进度	工程进 度
10	迭部县扎 尕那康养 置业有限 公司	甘(2020)迭部 县不动产权第 000100号	15476.84	商业	2020-3-18	2060-3-17	二期	未开工
11	迭部县扎 尕那康养 置业有限 公司	甘(2020)迭部 县不动产权第 000102号	11936.50	商业	2020-3-18	2060-3-17	三期	未开工

2、设备类资产

委估的设备类资产账面原值2,699,394.26元，账面净值2,650,140.03元。主要包括电子设备。

其中：电子设备账面原值2,699,394.26元，账面净值2,650,140.03元，共计31项。主要包括小米电视、投影机、打印机、空调等生产、办公用设备，分布在各部门办公区内。截止评估基准日，均可正常使用。

企业设备类资产由各设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

（三）企业申报的表外资产的情况

截至评估基准日，置业公司申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年8月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《西安旅游股份有限公司党委会会议纪要》（2021年第26期）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号2019年修订）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日通过，2021年1月1日施行）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）及其实施条例；
6. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
8. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017，财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日）；
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990）；

12.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；

13.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

14.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号,1991）；

15.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修改，国务院令第709号2019年3月2日修订）；

16.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001）；

17.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005）；

18.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；

19.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

20.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；

21.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；

22.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；

23.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；

24.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

25.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；

26.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 工程规划许可证、建设用地许可证、施工许可证；
2. 不动产权证书；
3. 商品房预售许可证；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 市场询价资料；
4. 国家宏观、行业统计分析资料；
5. 评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 西旅股份与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基

础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于被评估单位属房地产开发企业，受客观条件限制我们无法获取足够的、可参照的、与置业公司类似的交易可比案例资料，且被评估单位成立时间较短，规模较小，与同类型上市公司差异较大，不具备市场法评估的比较条件，因此，市场法不适用于本项目评估。

未选用收益法评估的理由：收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，前提条件为被评估单位的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量。被评估单位为房地产开发企业，截止评估基准日，待开发的土地和房屋尚未完工，评估对象现状开发完成程度较低，后续开发周期较长，后续开发存在较多不确定因素，且由于该项目所在地区商品房开发市场不完善，置业公司目前对整个项目的商业规划无明确的销售方案，并且当地房产市场发展较慢，无法预估去化周期。当地房地产市场发展较慢，后期销售市场不确定因素较多，故不宜采用收益法进行评估。

选取资产基础法评估的理由：资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评

估方法。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购置资料确定其数量，还可通过核查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

（二）评估方法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

1. 流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金，包括现金、银行存款，通过核对了有关账册并采用监盘的方式对现金进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对；核实银行对账单、银行余额调节表等，以核实后的价值确定评估值。

（2）预付款项，在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

（3）其他应收款，在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

（4）存货

对于未开发部分的土地的评估方法的选择，根据项目周边的市场进行调查，该项目地处于甘南藏族自治州的迭部县，该县城由于历史及地理原因，经济状况发展相对落后，土地交易市场不活跃，商品房开发市场属于萌芽状况，整体经济较为落后，限制了市场法的使用；目前未开发土地也未拿到规划部门批准的土地详细性规划指标，无法预测后期开发后的市场价值，限制了假设开发法的使用；迭部县政府于2021年6月1日批准公布了关于实施《迭部县标定地价体系制定成果、城区土地级别更新及基准地价更新成果、集体农用地土地级别及基准地价、集体建设用地土地定级及基准地价》编制结果的通知，基准地价对应的基准日为2020年01月01日，综上所述最终对

于未开发的土地采用基准地价法进行评估。

对于已开发的土地和房屋，可以采用成本法和假设开发法。由于项目目前已完工部分，并且部分已开始预售，采用成本法不能合理体现评估对象作为商业房产开发的合理利润，所以不适合采用成本法。根据项目目前实际开发完成情况，考虑委估存货为待开发的房地产，其生产的即为开发完成后销售以实现利润，采用假设开发法则正是模拟被评估单位企业生产的实际业务形态，故适宜采用假设开发法。假设开发法，是在预测项目开发完成后房地产正常交易价值的基础上，扣减预计后续的开发支出、投资利息、销售税费及续建投入利润，以余额价值来估算委估存货的方法。

基本公式：待开发不动产的价值=开发完成后的不动产价值-开发成本-管理费用-投资利息-销售税费-开发利润-购买待开发不动产应负担的税费。

（5）其他流动资产

调查核实了企业享受的增值税政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，经核实账面价值无误。本次评估以经核实无误的账面值作为评估值。

2. 非流动资产的评估

被评估单位非流动资产主要为设备类资产。

（1）设备类资产

评估人员深入细致地分析了委估资产的特点和实际情况，并研究了委托人提供的以及评估人员所掌握的资料，经综合分析，对于委估的电子设备更新重置成本可通过市场调查等途径取得，故宜采用成本法进行评估。计算公式：

评估价值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

③评估价值的确定

评估价值=重置成本×成新率

3. 流动负债的评估

负债科目包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评

估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法对迭部县扎尕那康养置业有限公司股东全部权益价值进

行评估。置业公司截止评估基准日2021年8月31日经审计后资产账面价值为40,235.67万元，负债为37,953.08万元，净资产为2,282.59万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为40,235.67万元，评估值为47,308.54万元，增值率17.58%；负债账面价值为37,953.08万元，评估值为37,953.08万元，评估无增减值；净资产账面价值为2,282.59万元，评估值为9,355.46万元，增值率309.86%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	39,970.66	47,065.51	7,094.85	17.75
非流动资产	2	265.01	243.03	-21.98	-8.29
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4	265.01	243.03	-21.98	-8.29
资产总计	5	40,235.67	47,308.54	7,072.87	17.58
流动负债	6	37,953.08	37,953.08	-	-
非流动负债	7				
负债总计	8	37,953.08	37,953.08	-	-
净资产（所有者权益）	9	2,282.59	9,355.46	7,072.87	309.86

评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

评估结论：西安旅游股份有限公司拟股权转让涉及的迭部县扎尕那康养置业有限公司股东全部权益价值评估结果为人民币大写玖仟叁佰伍拾伍万肆仟陆佰元整（¥9,355.46万元）。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（即2021年8月31日至2022年8月30日）。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现置业公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

未利用专家工作情况。

(五) 重大期后事项

未发现置业公司存有重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 评估过程中, 在对设备进行勘查时, 因检测手段限制及部分设备正在运行等原因, 主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 截至评估基准日, 置业公司的关联方借款共涉及金额256,090,000.00元, 具体借款内容及明细如下表所示:

借款单位	业务内容	借款金额 (万元)	借款期限	借款利率	备注
迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司	特色小镇项目资金借款	320.00	2021年6月24日起至2023年6月23日	年利率8%	
迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司	特色小镇项目资金借款	900.00	2020年6月17日起至2023年6月17日	年利率8%	
迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司	特色小镇项目资金借款	20,000.00	2021年4月至2035年4月	按照浮动利率计算利息, 根据最新公布的5年期以上LPR利率标准确定利息	
西安旅游股份有限公司	特色小镇项目资金借款	4,389.00	2019年12月至2021年12月	年利率8%	

上述借款金额重大且涉及关联方交易, 提请委托人及相关当事人关注该事项可能对评估结论造成的影响。

2.截至评估基准日，置业公司其他应付款评估明细表1#系股东西安旅游股份有限公司提供的4,389.00万元借款，本次股权转让完成后，该借款涉及占用上市公司资金事项，提请委托人及相关当事人关注该事项可能对评估结论造成的影响。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评

估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构或其授权机构备案后方可正式使用。

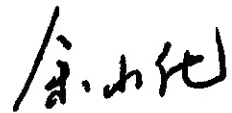
十三、资产评估报告日

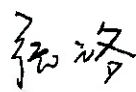
资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2021年10月8日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师: 宋恩杰  

资产评估师: 余小化  

资产评估师: 张璐  

北京中同华资产评估有限公司

2021 年 10 月 8 日



资产评估报告附件

- 附件一：《西安旅游股份有限公司党委会会议纪要》（2021年第26期）
- 附件二：被评估单位审计报告（2021年1-8月审计报告正文及所附财务报表）
- 附件三：委托人、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五：委托人、被评估单位承诺函
- 附件六：资产评估师承诺函
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件八：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件九：签名资产评估师资格证明文件
- 附件十：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 附件十一：资产评估汇总表

党委会会议纪要

2021 年第 26 期

西安旅游股份有限公司

签发人：王伟

时间：2021 年 9 月 30 日

地点：公司小会议室

主持人：王伟

参加人员：巩建、杨广虎、景英杰、曾进、郭养团、刘娟、路霞

缺席人员：谢平伟

列席人员：龚杨阳

2021 年 9 月 30 日 16:00, 公司召开党委扩大会, 纪要如下:

一、前置许可事项

(一) 审议公司财务管理部提交的《西安旅游股份有限公司关于转让扎尕那特色小镇相关股权事项拟选聘中介机构的议题》

西旅股份拟对所属 3 家控股子公司迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司、扎尕那迭部县扎尕那康养置业有限公司、迭部县扎尕那旅游景区运营管理有限公司的股权进行转让, 根据公司《中介机构聘用管理办法》, 西旅股份分别各选取三家中介机构进行审计、评估业务的询价, 最终确定审计业务由希格玛会计



师事务所（特殊普通合伙）完成，审计费用预计 12 万元；评估业务由北京中同华资产评估有限公司负责，评估费用预计 38 万元。最终以合同约定的为准。

参会人员审议并原则通过了该议题。由杨广虎负责召开经营会落实。



(签名页)

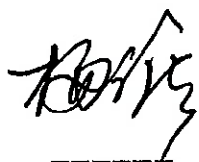
出席：党委书记、董事长王伟；党委副书记谢平伟；党委副书记、工会主席巩建；党委委员、常务副总经理杨广虎；党委委员、副总经理景英杰；党委委员、纪委书记、监事会主席曾进；副总经理、董事会秘书郭养团；副总经理刘娟；财务总监路霞。

注：党委副书记谢平伟公出；龚杨阳列席

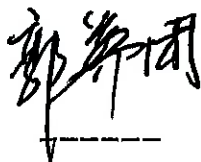
王伟



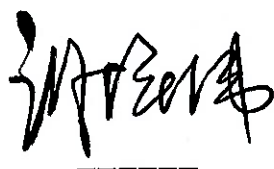
杨广虎



郭养团



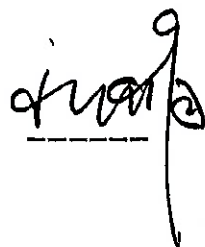
谢平伟



景英杰



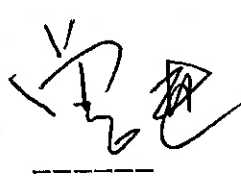
刘娟



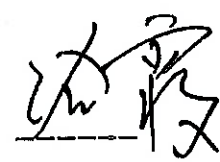
巩建



曾进



路霞



迭部县扎尕那康养置业有限公司

审 计 报 告

希会审字(2021)4801 号

目 录

一、审计报告(1-3)

二、财务报表

(一)资产负债表(4-5)

(二)利润表(6)

(三)现金流量表(7)

(四)股东权益变动表(8-9)

三、财务报表附注(10-40)

四、证书复印件

(一)注册会计师资质证明

(二)会计师事务所营业执照

(三)会计师事务所执业证书

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2021)4801号

审计报告

迭部县扎尕那康养置业有限公司：

一、审计意见

我们审计了迭部县扎尕那康养置业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2021 年 8 月 31 日的资产负债表，2021 年 1-8 月的利润表、现金流量表、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，公允反映了贵公司 2021 年 8 月 31 日的财务状况以及 2021 年 1-8 月的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，我们独立于贵公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估贵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，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

（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。

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。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

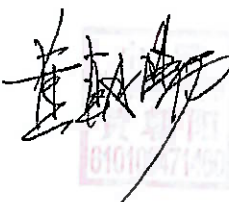


中国 西安市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021 年 10 月 3 日

资产负债表

会企01表

编制单位：迭部县扎那那康养置业有限公司

2021年8月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、(一)	198,129,033.14	12,595,426.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付账款	五、(二)	82,508.25	
其他应收款	五、(三)	8,911,901.21	104,737.08
存货	五、(四)	190,210,042.28	77,878,976.88
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	五、(五)	2,373,133.42	557,616.14
流动资产合计		399,706,618.30	91,136,756.97
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、(六)	2,650,140.03	36,958.48
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,650,140.03	36,958.48
资产总计		402,356,758.33	91,173,715.45

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

会企01表

编制单位：迭部县扎尕那康养置业有限公司

2021年8月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(七)	87,968,991.44	
预收账款			
合同负债	五、(八)	18,930,816.51	
应付职工薪酬	五、(九)	84,480.23	41,023.58
应交税费	五、(十)	94,188.67	79,958.80
其他应付款	五、(十一)	270,748,559.94	61,178,723.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、(十二)	1,703,773.49	
流动负债合计		379,530,810.28	61,299,706.27
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		379,530,810.28	61,299,706.27
股东权益：			
实收资本（或股本）	五、(十三)	40,000,000.00	40,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
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	五、(十四)	-17,174,051.95	-10,125,990.82
股东权益合计		22,825,948.05	29,874,009.18
负债和股东权益总计		402,356,758.33	91,173,715.45

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利润表

会企02表

编制单位：迭部县扎尔那康养置业有限公司

2021年1-8月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	五、(十五)	376,754.67	538,977.00
销售费用	五、(十六)	949,417.24	
管理费用	五、(十七)	2,861,349.01	4,291,843.26
研发费用			
财务费用	五、(十八)	2,757,577.88	5,289,658.08
其中：利息费用	五、(十八)	2,869,155.56	5,348,572.00
利息收入	五、(十八)	125,711.24	64,923.72
加：其他收益	五、(十九)	620.31	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(二十)	-100,582.64	-5,512.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-7,045,061.13	-10,125,990.82
加：营业外收入			
减：营业外支出	五、(二十一)	3,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,048,061.13	-10,125,990.82
减：所得税费用	五、(二十二)		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,048,061.13	-10,125,990.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,048,061.13	-10,125,990.82
（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			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益中			
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			
六、综合收益总额		-7,048,061.13	-10,125,990.82
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表

编制单位：迭部县扎那那康养置业有限公司

2021年1-8月

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,634,590.00	
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		1,331,331.55	64,923.72
现金流入小计		21,965,921.55	64,923.72
购买商品、接受劳务支付的现金		23,148,736.98	75,537,539.56
支付给职工以及为职工支付的现金		2,591,882.78	2,225,562.75
支付的各项税费		355,895.30	465,647.70
支付的其他与经营活动有关的现金		9,428,400.53	2,092,085.60
现金流出小计		35,524,915.59	80,320,835.61
经营活动产生现金流量净额		-13,558,994.04	-80,255,911.89
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,660,733.02	38,661.24
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计		2,660,733.02	38,661.24
投资活动产生的现金流量净额		-2,660,733.02	-38,661.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			12,000,000.00
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金		203,200,000.00	9,000,000.00
现金流入小计		203,200,000.00	21,000,000.00
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,446,666.67	
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		1,446,666.67	
筹资活动产生现金流量净额		201,753,333.33	21,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		185,533,606.27	-59,294,573.13
加：期初现金及现金等价物余额		12,595,426.87	71,890,000.00
六、期末现金及现金等价物余额		198,129,033.14	12,595,426.87

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会企04表
金额单位：元

2021年1-6月

编制单位：成都墨扎尔环保科技有限公司

项 目	本期金额					所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
	优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	40,000,000.00					29,874,009.18
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	40,000,000.00					29,874,009.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-7,048,061.13
（一）综合收益总额						-7,048,061.13
（二）所有者投入和减少资本						-7,048,061.13
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配						
1. 提取盈余公积						
其中：法定公积金						
任意公积金						
盈余公积						
企业投资基金						
利润归还投资						
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、本年年末余额	40,000,000.00					22,825,948.05

制表人：

会计机构负责人：

主管会计工作的负责人：

法定代表人：



所有者权益变动表(续)

会企04表
金额单位: 元

2021年1-8月										上年金额									
项 目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计								
		优先股	永续债	其他															
一、上年年末余额	7,000,000.00										7,000,000.00								
加：会计政策变更																			
前期差错更正																			
其他																			
二、本年初余额	7,000,000.00										7,000,000.00								
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	33,000,000.00									-10,125,990.82	22,874,009.18								
（一）综合收益总额										-10,125,990.82	-10,125,990.82								
（二）所有者投入和减少资本	33,000,000.00										33,000,000.00								
1. 股东投入的普通股	33,000,000.00										33,000,000.00								
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																			
（三）利润分配																			
1. 提取盈余公积																			
其中：法定公积金																			
任意公积金																			
储备基金																			
企业发展基金																			
利润归还投资																			
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、本年年末余额	40,000,000.00									-10,125,990.82	29,874,009.18								

法定代表人：	主管会计工作的负责人：	会计机构负责人：	制表人：
--------	-------------	----------	------

制表人:

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

法定代表人:

财务报表附注

一、公司基本情况

迭部县扎尕那康养置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于2019年12月17日，由西安旅游股份有限公司、迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司共同出资成立，统一社会信用代码为91623024MA73NWW338。

公司住所：甘肃省甘南州迭部县西河滩社会福利院；

公司法定代表人：景英杰；

注册资本：人民币4,000.00万元；

实收资本：人民币4,000.00万元；

公司类型：有限责任公司(国有控股)；

经营范围：旅游资源开发和经营管理、旅游宣传促销策划、旅游产品开发和销售、旅游景区配套设施建设、旅游项目投资；工艺品的开发和销售，会议会展的策划及相关服务、文化传播，园林绿化，房地产开发、经营、销售；中介服务；土地开发项目投资、土地流转、物业管理，停车服务，装饰装修工程施工；房屋租赁；酒店投资；饭店经营与管理；餐饮服务；商业运营管理；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；农业、生物技术推广服务；软件开发；互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据企业会计准则制定了公司的坏账准备、固定资产折旧等重要的会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2021年8月31日财务状况以及2021年1-8月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

本公司主要业务的营业周期一般不长于12个月。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）记账基础及计量原则

以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告；计量原则一般采用历史成本，在保证所确定金额能够取得并可靠计量的前提下，可采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值；各项资产如发生减值，则按照相关准则要求计提相应减值准备。

（六）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。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 共同经营参与方的会计处理

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

3. 合营企业的会计处理

按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）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。

（八）外币业务和外币报表折算

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的近似汇率折算，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。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

1. 金融资产

（1）分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：A. 以摊余成本计量的金融资产；B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；C. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

A. 以摊余成本计量：

本集公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息

收入计入当期损益。此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资,列示为一年内到期的非流动资产;取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

C. 以公允价值计量且其变动计入当期损益:

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具,以公允价值计量且其变动计入当期损益,列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的,列示为其他非流动金融资产。

②权益工具

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益,列示为交易性金融资产;自资产负债表日起预期持有超过一年的,列示为其他非流动金融资产。

此外,本公司将部分非交易性权益工具投资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,列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

(2) 减值

本公司对于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和财务担保合同等,以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息,以发生违约的风险为权重,计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额,确认预期信用损失。

于每个资产负债表日,本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的,处于第一阶段,本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和应收款项融资,无论是否存在重大融资成分,本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征

将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合一	银行承兑汇票
组合二	应收合并范围内公司款项
组合三	应收政府各类款项
组合四	押金、保证金和备用金
组合五	其他各类应收款项

对于划分为组合的因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收款项融资，本公司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。除此以外的应收票据、应收款项融资和划分为组合的其他应收款，本公司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。

经过测试，上述其他应收款组合二和组合四一般情况下不计提预期信用损失，组合三根据应收款项性质、逾期时间、实际还款进度等具体情况判断并计提预期损失金额。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（3）终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本集团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，但是放弃了对该金融资产控制。

2. 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解

除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3. 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（十）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（九）金融工具”中新金融工具准则下有关应收账款的会计处理。

（十一）应收款项融资

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时，本公司将其划分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，在报表中列示为应收款项融资，相关具体会计处理方式见金融工具：

1. 合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付；
2. 本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

（十二）存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

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，按照单个存货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。

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。

6. 房地产开发企业特定存货的核算方法

（1）开发用土地的核算方法

尚未开发的土地使用权作为无形资产核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入开发成本核算。开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

（2）公共配套设施费用的核算方法

①不能有偿转让的公共配套设施：其成本由商品房承担，按收益比例分配计入商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于商品房建设，在商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

③周转房的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

（十三）持有待售资产

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的资产：

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，即企业已经就一项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。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

（十四）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，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的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制

权之前每一次处置价款与处置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，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（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. 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	3—52	0-5	33.33—1.83
通用设备	年限平均法	2—22	0-5	50.00—4.32
专用设备	年限平均法	5—20	0-5	20.00—4.75
运输工具	年限平均法	2—12	0-5	50.00—7.92

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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

（十七）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按

建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

（十九）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	权证规定的受益期限
软件	2-10

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。

（二十）部分长期资产减值

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

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

（二十一）长期待摊费用

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）优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

本公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都作为本公司（发行企业）的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；对于归类为金融负债的金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，除符合资本化条件的借款费用以外，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

（二十五）合同成本

合同成本包括合同展约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时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。
- (2) 该成本增加了本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。

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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 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；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本；

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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。

(二十六) 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

(1) 旅游服务收入

旅行团已经返回，旅游活动相关服务已完成，公司已收到货币资金或取得收款权利时确认收入。

(2) 酒店服务收入

酒店服务在客户办理入住手续后，公司提供相关酒店服务时确认酒店收入。

(3) 商业贸易收入

根据销售合同和业务情况，公司在发出商品并取得客户结算单或确认单时确认收入。

(4) 房地产开发收入

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

(二十七) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、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。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当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。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，应当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。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；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。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，并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；用于补偿企业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。

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，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，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，应当计入营业外收入。

（二十八）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。

（二十九）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。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本公司发生的初始直接费用；

④本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“（二十）部分长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

②固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

④购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

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动或用于确定租赁付款额

的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2. 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“（九）金融工具”进行会计处理。

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融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- （1）该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- （2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、售后租回交易

公司按照本附注“（二十六）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人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，公司作为承租人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。金融负债的会计处理详见本附注“（九）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2. 本公司作为出租人”的政策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，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“（九）金融工具”。

（三十）重要会计政策和会计估计变更的说明

1. 会计政策变更

公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用本准则衔接规定。

此外，本公司对上述租赁合同选择按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定选择采用简化的追溯调整法进行衔接会计处理，即调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，并对其中的经营租赁根据每项租赁选择使用权资产计量方法和采用相关简化处理

执行新租赁准则对公司本期财务报表无影响。

2. 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、主要税种和税率

（一）税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售不动产	9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表项目注释

以下注释中若无特别指明，货币单位：人民币元。

（一）货币资金

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
库存现金	45,000.00	
银行存款	198,084,033.14	12,595,426.87
其他货币资金		
合 计	198,129,033.14	12,595,426.87

注：期末货币资金不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收

风险的款项。

(二) 预付款项

账 龄	2021-8-31 余额			2020-12-31 余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	82,508.25	100.00				
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上						
合 计	82,508.25	100.00				

(三) 其他应收款

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,911,901.21	104,737.08
合 计	8,911,901.21	104,737.08

1. 期末其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
押金保证金	6,892,254.45	100,000.00
应收暂付款	2,001,529.77	10,249.56
往来款项	120,372.67	
待结算款项	3,839.44	
其他		
合 计	9,017,996.33	110,249.56

2. 坏账准备计提情况

坏账准备	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)	
2021 年 1 月 1 日余额	5,512.48			5,512.48
2021 年 1 月 1 日余额在本期				
-- 转入第二阶段				
-- 转入第三阶段				
-- 转回第二阶段				
-- 转回第一阶段				
本期计提	100,582.64			100,582.64
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他减少				
2021 年 8 月 31 日余额	106,095.12			106,095.12

3. 其他应收款按账龄披露

账 龄	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
1 年以内	9,017,996.33	110,249.56
1-2 年		
2-3 年		
3-4 年		
4-5 年		
5 年以上		
小 计	9,017,996.33	110,249.56

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	2020-12-31 余额	本期变动金额				2021-8-31 余额
		计提	收回或转回	核销	其他减少	
单项计提						
组合中的其他各类 应收款项	5,512.48	100,582.64				106,095.12
合 计	5,512.48	100,582.64				106,095.12

5. 本期无收回或转回的其他应收款坏账准备。

6. 本期无核销的其他应收款。

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2021-8-31 余额	账龄	占期末其他 应收款余额 的比例(%)	2021-8-31 坏账准备余额
迭部县人力资源和社会保障局零余额账户农民工工资保证金专户	保证金	6,892,254.45	1 年以内	76.43	
迭部县住房和城乡建设局	应收暂付款	1,995,838.19	1 年以内	22.13	99,791.91
贡琼草	电费	50,000.00	1 年以内	0.55	2,500.00
苏平	往来款	30,000.00	1 年以内	0.33	1,500.00
杨周他	往来款	18,372.67	1 年以内	0.20	918.63
合 计		8,986,465.31		99.64	104,710.54

8. 公司本期无涉及政府补助的其他应收款。

9. 公司本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

10. 公司本期无因转移其他应收款且继续涉入形成的资产或负债。

(四) 存货

1. 存货分类

项 目	2021-8-31 余额			2020-12-31 余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
开发成本	190,210,042.28		190,210,042.28	77,878,976.88		77,878,976.88
库存商品						
开发产品						

项 目	2021-8-31 余额			2020-12-31 余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品						
合同履约成本						
合 计	190,210,042.28		190,210,042.28	77,878,976.88		77,878,976.88

开发成本情况

项目名称	竣工时间	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-8-31 余额
扎杂那康养置业项目		77,878,976.88	112,331,065.40		190,210,042.28
合 计		77,878,976.88	112,331,065.40		190,210,042.28

3. 期末存货余额中借款费用资本化 3,280,833.34 元。

4. 期末存货不存在使用受限的情况。

(五) 其他流动资产

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
待抵扣进项税额	2,371,737.25	557,616.14
预缴的税费	1,396.17	
合 计	2,373,133.42	557,616.14

(六) 固定资产

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
固定资产	2,650,140.03	36,958.48
固定资产清理		
合 计	2,650,140.03	36,958.48

1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合 计
一、账面原值					
1. 2020-12-31 余额		38,661.24			38,661.24
2. 本期增加金额		2,660,733.02			2,660,733.02
(1) 购置		2,660,733.02			2,660,733.02
(2) 资产类别变动					
(3) 在建工程转入					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 资产类别变动					
(3) 合并范围减少					
4. 2021-8-31 余额		2,699,394.26			2,699,394.26
二、累计折旧					
1. 2020-12-31 余额		1,702.76			1,702.76
2. 本期增加金额					

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合 计
(1) 计提		47,551.47			47,551.47
(2) 资产类别变动					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 资产类别变动					
(3) 合并范围减少					
4. 2021-8-31 余额		49,254.23			49,254.23
三、减值准备					
1. 2020-12-31 余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 合并范围减少					
4. 2021-8-31 余额					
四、账面价值					
1. 2021-8-31 账面价值		2,650,140.03			2,650,140.03
2. 2020-12-31 账面价值		36,958.48			36,958.48

2. 无通过经营租赁租出的固定资产

3. 无未办妥产权证书的固定资产的情况

4. 公司无本期暂时闲置的固定资产情况

5. 公司本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(七) 应付账款

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
1 年以内	87,968,991.44	
1-2 年		
2-3 年		
3 年以上		
合 计	87,968,991.44	

(八) 合同负债

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
预收房款	18,930,816.51	
合 计	18,930,816.51	

(九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-8-31 余额
-----	---------------	------	------	--------------

项 目	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-8-31 余额
一、短期薪酬	41,023.58	2,556,233.49	2,512,776.84	84,480.23
二、离职后福利—设定提存计划		79,105.94	79,105.94	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	41,023.58	2,635,339.43	2,591,882.78	84,480.23

2. 短期薪酬明细情况

项 目	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-8-31 余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴		2,384,442.95	2,384,442.95	
2. 职工福利费		61,333.00	61,333.00	
3. 社会保险费		56,993.08	56,993.08	
其中：医疗保险费		53,035.66	53,035.66	
工伤保险费		3,237.42	3,237.42	
生育保险费		720.00	720.00	
4. 住房公积金				
5. 工会经费和职工教育经费	41,023.58	53,464.46	10,007.81	84,480.23
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
小 计	41,023.58	2,556,233.49	2,512,776.84	84,480.23

3. 设定提存计划明细情况

项 目	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-8-31 余额
1. 基本养老保险		74,307.20	74,307.20	
2. 失业保险费		4,798.74	4,798.74	
3. 企业年金缴费				
小 计		79,105.94	79,105.94	

(十) 应交税费

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
代扣代缴个人所得税		6,629.50
土地使用税	94,188.67	
印花税		73,329.30
合 计	94,188.67	79,958.80

(十一) 其他应付款

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	270,748,559.94	61,178,723.89
合 计	270,748,559.94	61,178,723.89

其他应付款按款项性质列示的其他应付款

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
押金保证金	1,080,000.00	
关联方借款	268,281,894.23	61,178,723.89
应付暂收款	1,205,000.00	
待结算款项	181,665.71	
其他		
合 计	270,748,559.94	61,178,723.89

(十二) 其他流动负债

项 目	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
待转销项税	1,703,773.49	
合 计	1,703,773.49	

(十三) 实收资本

投资者名称	2020-12-31 余额		本期 增加	本期 减少	2021-8-31 余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
西安旅游股份有限公司	28,000,000.00	70.00			28,000,000.00	70.00
迭部县扎尕那生态旅游 文化发展有限公司	12,000,000.00	30.00			12,000,000.00	30.00
合 计	40,000,000.00	100.00			40,000,000.00	100.00

(十四) 未分配利润

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
调整前上期末未分配利润	-10,125,990.82	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-10,125,990.82	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-7,048,061.13	-10,125,990.82
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-17,174,051.95	-10,125,990.82

(十五) 税金及附加

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
土地使用税	376,754.67	423,849.00
印花税		115,128.00
合 计	376,754.67	538,977.00

(十六) 销售费用

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
职工薪酬	219,497.50	
办公费	15,687.71	

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
差旅费	2,188.00	
折旧费	42,086.55	
广告宣传费	156,961.02	
劳动保护费	2,030.00	
低值易耗品摊销	18,240.47	
修理费	3,500.00	
策划设计费	92,229.58	
其他	396,996.41	
合 计	949,417.24	

(十七) 管理费用

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
职工薪酬	1,470,280.05	2,204,064.70
办公费	25,941.87	73,190.08
业务招待费	107,854.11	224,059.38
差旅费	47,753.04	36,123.74
车辆费	60,624.91	164,658.59
折旧费	5,464.92	1,702.76
租赁费	148,000.00	225,376.24
咨询费	7,150.94	42,528.30
广告宣传费	29,104.87	732,498.47
物业费		78,899.09
水电费	25,652.15	22,549.46
劳动保护费		9,360.00
低值易耗品摊销	13,678.12	6,757.12
修理费	15,712.24	500.00
保险费	20,073.00	16,376.15
中介费	169,261.78	248,939.84
书报费		99,893.86
加盟费	649,999.98	
其他	64,797.03	104,365.48
合 计	2,861,349.01	4,291,843.26

(十八) 财务费用

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
利息费用	2,869,155.56	5,348,572.00
减：利息收入	125,711.24	64,923.72
汇兑损益		
手续费支出	14,133.56	6,009.80
其他		

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
合 计	2,757,577.88	5,289,658.08

(十九) 其他收益

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
个税返回	620.31	
合 计	620.31	

(二十) 信用减值损失

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
坏账损失	-100,582.64	-5,512.48
合 计	-100,582.64	-5,512.48

(二十一) 营业外支出

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
其他	3,000.00	
合 计	3,000.00	

(二十二) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
当期所得税费用		
递延所得税费用		
合 计		

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
利润总额	-7,048,061.13	-10,125,990.82
按法定税率计算的所得税费用	-1,762,015.28	-2,531,497.71
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	26,963.53	544,175.21
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
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	1,735,051.75	1,987,322.50
所得税费用		

(二十三) 现金流量表补充资料

1. 将净利润调节为经营活动现金流量:

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-7,048,061.13	-10,125,990.82

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
加：资产减值准备		
信用减值损失	100,582.64	5,512.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,551.47	1,702.76
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	2,869,155.56	5,348,572.00
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-112,331,065.40	-77,878,976.88
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-8,990,255.02	-110,249.56
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	111,793,097.84	2,503,518.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-13,558,994.04	-80,255,911.89
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	198,129,033.14	12,595,426.87
减：现金的年初余额	12,595,426.87	71,890,000.00
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	185,533,606.27	-59,294,573.13

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
一、现金	198,129,033.14	12,595,426.87
其中：库存现金	45,000.00	
可随时用于支付的银行存款	198,084,033.14	12,595,426.87
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

项 目	2021年1-8月金额	2020年金额
三、期末现金及现金等价物余额	198,129,033.14	12,595,426.87

六、关联方及关联交易

(一) 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(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)
西安旅游股份有限公司	西安	饭店经营与管理；旅游产品开发销售；	23,674.79	70.00

(二) 本公司的其他关联方情况

单位名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	关联方关系
迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司	甘肃省甘南州迭部县	旅游资源开发；旅游产品开发销售	4,000.00	受同一控制人控制

(三) 关联资金拆借

关联方	拆入资金	拆出资金
迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司	212,200,000.00	
西安旅游股份有限公司	43,890,000.00	

(四) 关联方交易

关联方资金拆借利息

关联方	关联交易内容	2021年1-8月金额	2020年金额
迭部县扎尕那康养置业有限公司	资金拆借利息支出	3,809,188.90	
西安旅游股份有限公司	资金拆借利息支出	2,340,800.00	

(五) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额
其他应付款	迭部县扎尕那生态旅游文化发展有限公司	217,581,127.56	12,018,605.33
其他应付款	西安旅游股份有限公司	50,700,766.67	48,359,966.67
	合 计	268,281,894.23	60,378,572.00

七、或有事项

公司本期无需要披露的或有事项。

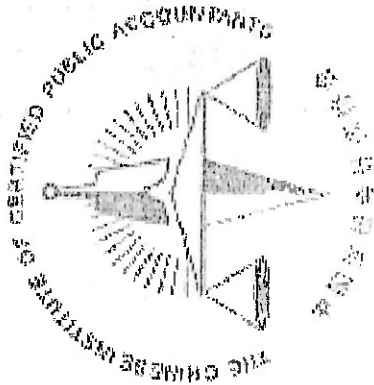
八、资产负债表日后事项

公司本期无需要披露的资产负债表日后事项。

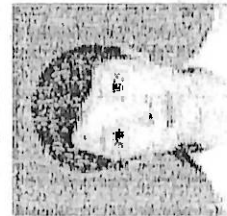
九、其他重要事项

公司本期无需要披露的其他重要事项。

迭部县扎尕那康养置业有限公司



姓名	王 宇 华
性别	男
出生日期	1974-01-03
工作单位	北京德和信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号	610105197401032017
执业证书号	010105197401032017



年度检验登记

Annual Renewal Registration

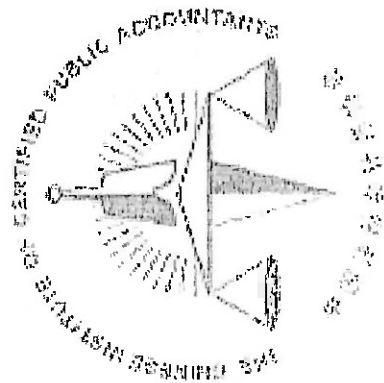
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 610000320522
No. of Certificate

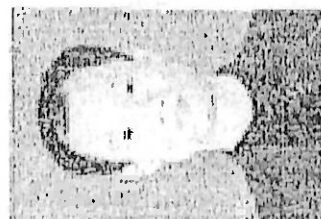
批准注册协会: 中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 09 月 01 日
Date of Issuance by mo. d.





姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号	会员证号
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.	Membership card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

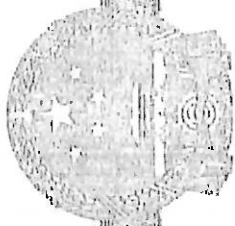


证书编号: 0501150110001
No. of Certificate

批准注册协会: 中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2020 年 12 月 15 日
Date of issuance

年 月 日
Year Month Day



营业执照

统一社会信用代码
9161013607340169X2



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

(副本)(10-2)

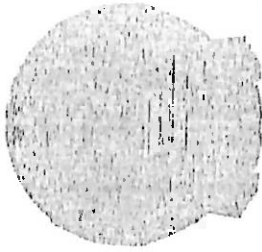
名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	成立日期	2013年06月28日
类型	特殊普通合伙企业	合伙期限	长期
执行事务合伙人	吕桦 曹爱民 (吕桦 曹爱民)	主要经营场所	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

经营范围
许可经营项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。一般经营项目：(未取得专项许可的项目除外)



登记机关

2021年05月10日



证书序号:0006525

会计师事务所

执业证书

名称: 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 吕桦

主任会计师:

经营场所: 陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外
嘉大厦六层

组织形式: 合伙制(特殊普通合伙)

执业证书编号: 61010347

批准执业文号: 陕财办会〔2013〕28号

批准执业日期: 2013年6月27日

说明

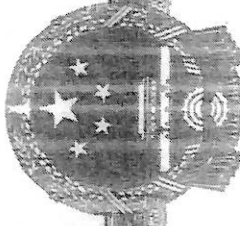
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2013 年 11 月 30 日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91610103294241490X

扫描二维码
或企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、许可、信
息信息



(副本)(1-1)

名称 西安旅游股份有限公司

注册资本 贰亿叁仟捌佰柒拾肆万柒仟玖佰零壹元人民币

类型 股份有限公司

成立日期 1996年12月31日

法定代表人 王伟

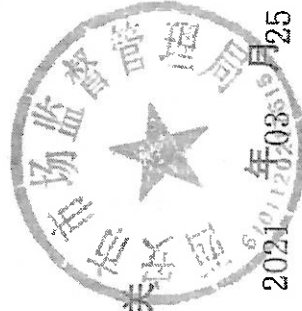
营业期限 长期

经营范围

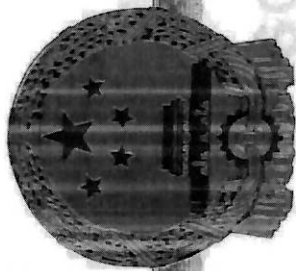
一般项目：旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；游览景区管理；名胜风景区管理；酒店管理；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；住房租赁；以自有资金从事投资活动；日用百货销售；厨具卫具及日用杂品零售；家具销售；供应链管理；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询）；摄影扩印服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；网络技术服务；计算机软硬件及辅助设备零售；企业管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；专业设计服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训）；金属材料销售；建筑装饰材料销售；旅游资源开发；国内商业销售；餐饮服务；住宿服务；游艺娱乐活动；外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；餐饮服务；理发服务；洗浴服务；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；食品经营；烟草制品零售；生活美容服务；洗浴服务；劳务派遣服务；互联网信息服务；食品互联网销售；进出口代理；货物进出口；食品进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

住所 陕西省西安市雁塔区雁翔路3001号华商传媒中心2号楼13f

登记机关



2021年03月25日



营业执照

统一社会信用代码
91623024MA73NWW338

扫描二维码
下载国家企业信用信息公示系统APP
或使用支付宝、微信、钉钉
扫描小程序码

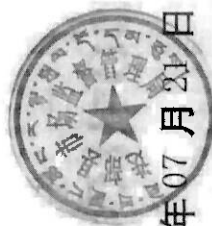


名称 迭部县扎尕那康养置业有限公司
类型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 景英杰

经营范围 旅游资源开发和经营管理、旅游宣传促销策划、旅游产品开发和销售、旅游景区配套设施建设、旅游项目投资；工艺品的开发和销售，会议会展的策划及相关服务、文化传播，园林绿化，房地产开发、经营、销售；中介服务；土地开发项目投资、房地流转、物业管理、停车服务、装饰装修工程施工；房屋租赁、酒店投资；饭店经营与管理；餐饮服务；商业运营管理；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；农业、生物技术推广服务；软件开发；互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

注册资本 肆仟万元整
成立日期 2019年12月17日
营业期限 2019年12月17日至2039年12月16日
住所 甘肃省甘南州迭部县西河滩社会福利院



登记机关

2020年07月21日

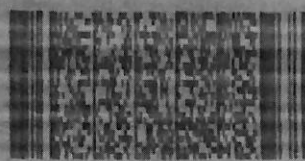


ཕྱི་ལོ་གཅིག་པེ་ལོ་འཁོར་ལོ་ལྷན་ཁྲིམས་ཀྱི་

中 华 人 民 共 和 国

གཞན་ཆ་ལས་ཀྱི་འཕུལ་འཕྲོག་ལྟེ་

不 动 产 权 证 书



ཁྲུང་ཁྱིམ་དཔངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་ཤོགས་ཁྲིམས་

根据《中华人民共和国物权法》等法律

ལྷགས་ཁྲིམས་རྒྱལ་ལ་གཞི་བྱས་ཏེ། གཏན་ཆགས་རྒྱ་དངོས་བདག་པོའི་ཁྲིམས་ཐུན་གྱི་ཁེ་སྒན་ལ་
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
ཁྲུང་ཁྱིམ་བྱེད་ཆེད། རེ་ཁྱབས་ཟིན་ཐོར་འགོད་རྒྱུའི་རེ་འདུན་ཁྱུས་པར། ཞིབ་
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
བཤེར་བྱས་ཁྱས་ཟིན་ཐོར་འགོད་པའི་ཆོག་མཆན་ཐོབ་པར་དཔང་ཡིག་འདི་སྤུལ་བ་ཡིན།
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



ཁྲུང་ཁྱིམ་དཔངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་རྒྱལ་དབང་མ་ཞིང་ཐོན་ཁུངས་སྤུལ་ཡིས།

中华人民共和国国土资源部监制

ཨང་རྟགས།

编号 NO D 62000322465

བདག་པོ། 权利人	迭部县扎桑那康养置业有限公司
གླིང་གནས་རྒྱུ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
རྒྱ་དངོས་ཀྱི་མངའ་རྒྱུ། 不动产单元号	623024002002GB00552W000000000
ཁེ་དབང་གི་རིགས། 权利类型	国有建设用地使用权
ཁེ་དབང་གི་རྒྱུ་ལ། 权利性质	出让
བཀོལ་ཡུལ། 用途	城镇住宅用地
གཞི་ཁྲོན། 面积	56422.55m ²
བཀོལ་ཡུལ། 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日 起 2090年3月17日 止
ཁེ་དབང་གི་གནས་རྒྱུ་གཞན་པ། 权利其他状况	

宗地图

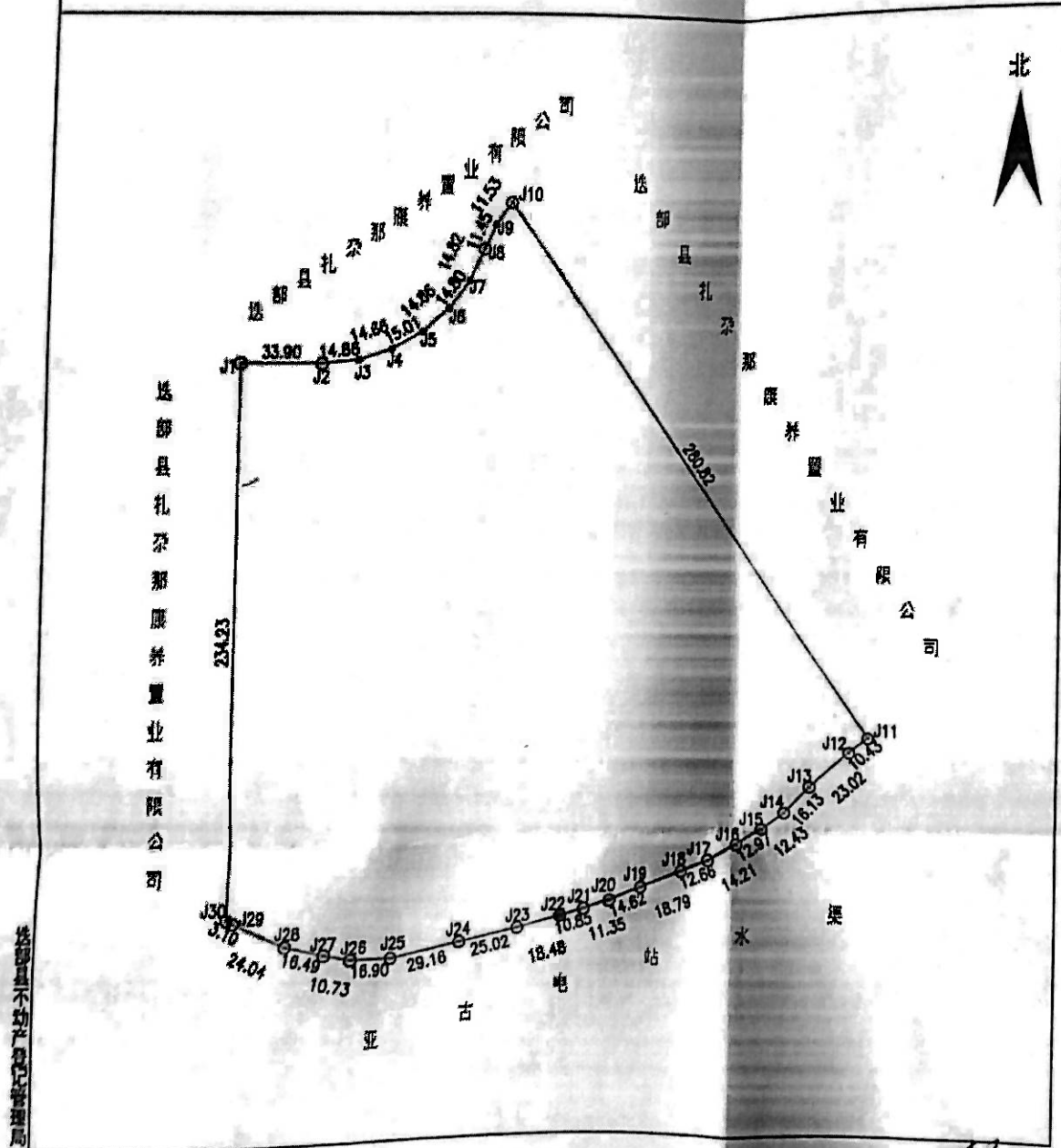
单位: $m \cdot m^2$

宗地编号: 623024002002GB00552

权利人: 迭部县扎朵那康养置业有限公司

地籍图号: 3769.75-613.25

宗地面积: 56422.55 m^2



2017年6月解析法测绘
绘图日期: 2020年3月29日
审核日期: 2020年3月30日

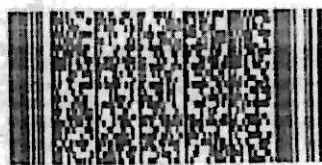
绘图员: [Signature]
审核员: [Signature]

ॐ॥ गुरु नमो नमः श्री अक्षय प्रसाद प्रभु

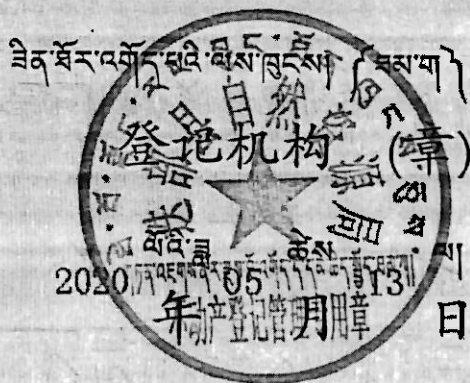
中国书画函授大学肇庆分校

པ་ཏུ་ཆགས་ཀྱི་དབང་དམར་ལྷོ་ག

不獨一紙通書



ལྷུང་རྩ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་སྒོམས་ཁྲིམས་
根据《中华人民共和国物权法》等法律
ལྷུང་རྩ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་སྒོམས་ཁྲིམས་
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
ལྷུང་རྩ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་སྒོམས་ཁྲིམས་
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
བཤེར་བྱས་ནས་ཐོན་ཐོར་འགོད་པའི་ཆོག་མཆན་ཐོབ་པར་དཔང་ཡིག་འདི་སྤུས་བཏུག་
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



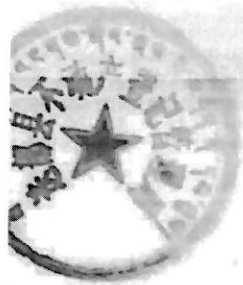
ལྷུང་རྩ་མི་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་རྒྱལ་དབང་ས་ཁོང་ཐོན་ཁུངས་སྤུལ་ཡིས།

中华人民共和国国土资源部监制

ཨང་རྟགས།

编号 NO D 62000322466

བདག་པོ། 权利人	迭部县扎尕那康养置业有限公司
སྤྱི་གནས་ཚུལ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
རྒྱ་དོས་ཀྱི་ཡུལ་འཛུགས། 不动产单元号	623024002002GB00553W00000000
ཁེ་དབང་གི་རིགས། 权利类型	国有建设用地使用权
ཁེ་དབང་གི་རྒྱུ་ལྔ། 权利性质	出让
བསོད་ནམས་ལུ་ལ། 用途	城镇住宅用地
གཤིས་ཚུལ། 面积	44003.78m ²
བསོད་ནམས་ལུ་ལ། 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日 起 2090年3月17日 止
ཁེ་དབང་གི་གནས་ཚུལ་གསལ་བ། 权利其他状况	



宗地图

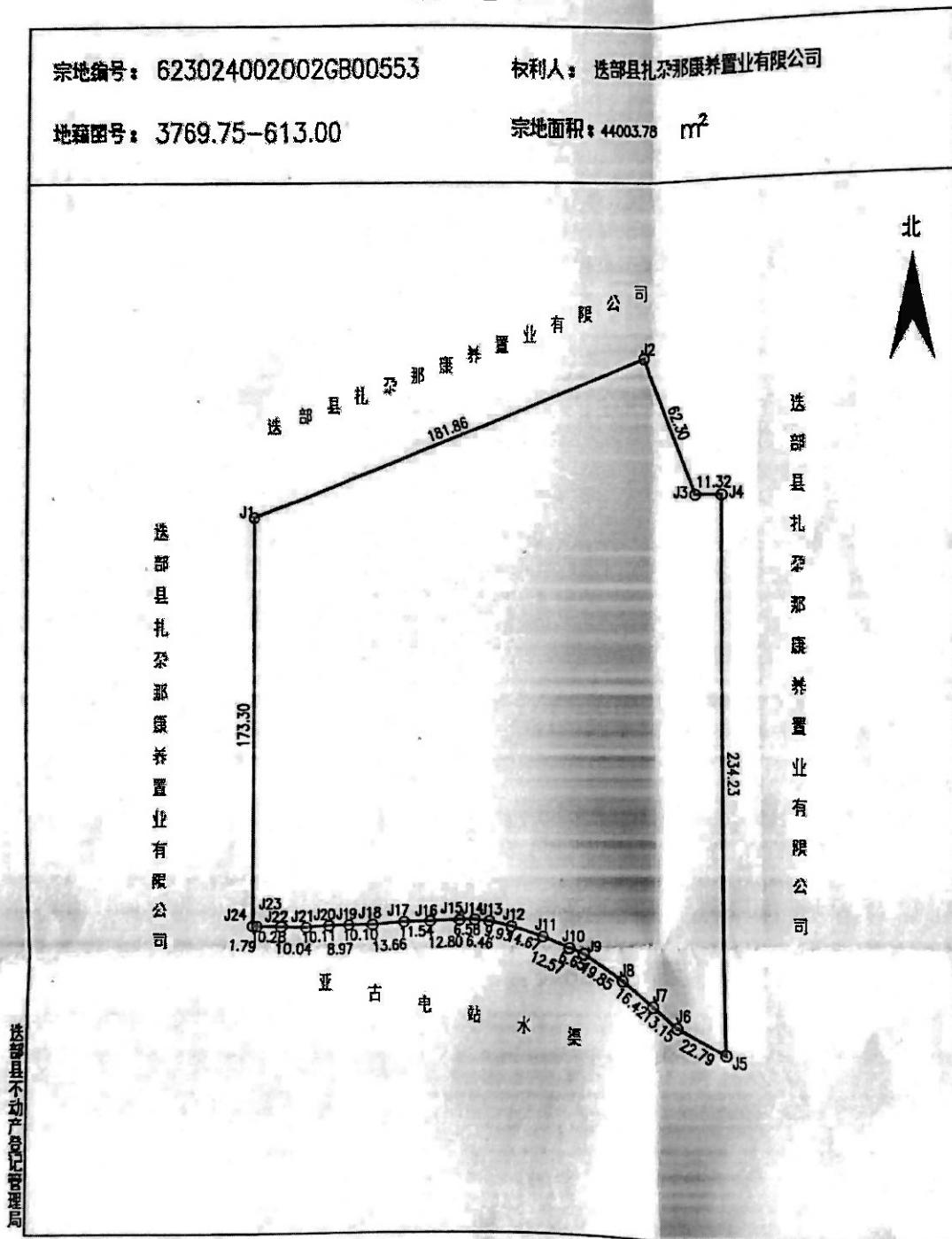
单位: m.m²

宗地编号: 623024002002GB00553

权利人: 迭部县扎杂那康置业有限公司

地籍图号: 3769.75-613.00

宗地面积: 44003.78 m²



迭部县不动产登记管理局

2017年6月解析法测绘

1:2200

绘图日期: 2020年3月29日

审核日期: 2020年3月30日

绘图员:

审核员:

李品华



ཕྱི་ལོ་བཅུ་གཉིས་པ་ལོ་རྒྱུས་ཀྱི་མཐུན་སྦྲུལ་ཁབ་ཀྱི་

中 华 人 民 共 和 国

གསུམ་ཆ་ལས་ཀྱི་དབང་དུ་བཟུང་ཡོད་པའི་

不 动 产 权 证 书



ལྷན་ཁྲིམས་འཛུགས་ཀྱི་མཐུན་ཐུལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་སྒོམས་ཁྲིམས་

根据《中华人民共和国物权法》等法律

ལྷན་ཁྲིམས་སྒོམ་ལ་གཞི་བྱས་ཏེ། གཏན་ཆགས་ཐུ་དངོས་བདག་པོའི་ཁྲིམས་མཐུན་གྱི་ཁེ་ཕན་ལ་

法规，为保护不动产权利人合法权益，对

ཐུང་སྒྱུབ་བྱེད་ཆེད། རེ་ཁྱབས་ཟིན་ཐོར་འགོད་སྒྱུའི་རེ་འདུན་ཁྱུས་པར། ཞིབ་

不动产权利人申请登记的本证所列不动产

བཞེར་བྱས་ཁྱས་ཟིན་ཐོར་འགོད་པའི་ཆོག་མཆན་ཐོབ་པར་དབང་ཡིག་འདི་སྤུལ་བ་ཡིན།

权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



ལྷན་ཁྲིམས་འཛུགས་ཀྱི་མཐུན་ཐུལ་ཁབ་གྱི་ཐུལ་དབང་ས་ཁོང་ཐོན་ཁུངས་ལྷན་ཁྲིམས་

中华人民共和国国土资源部监制

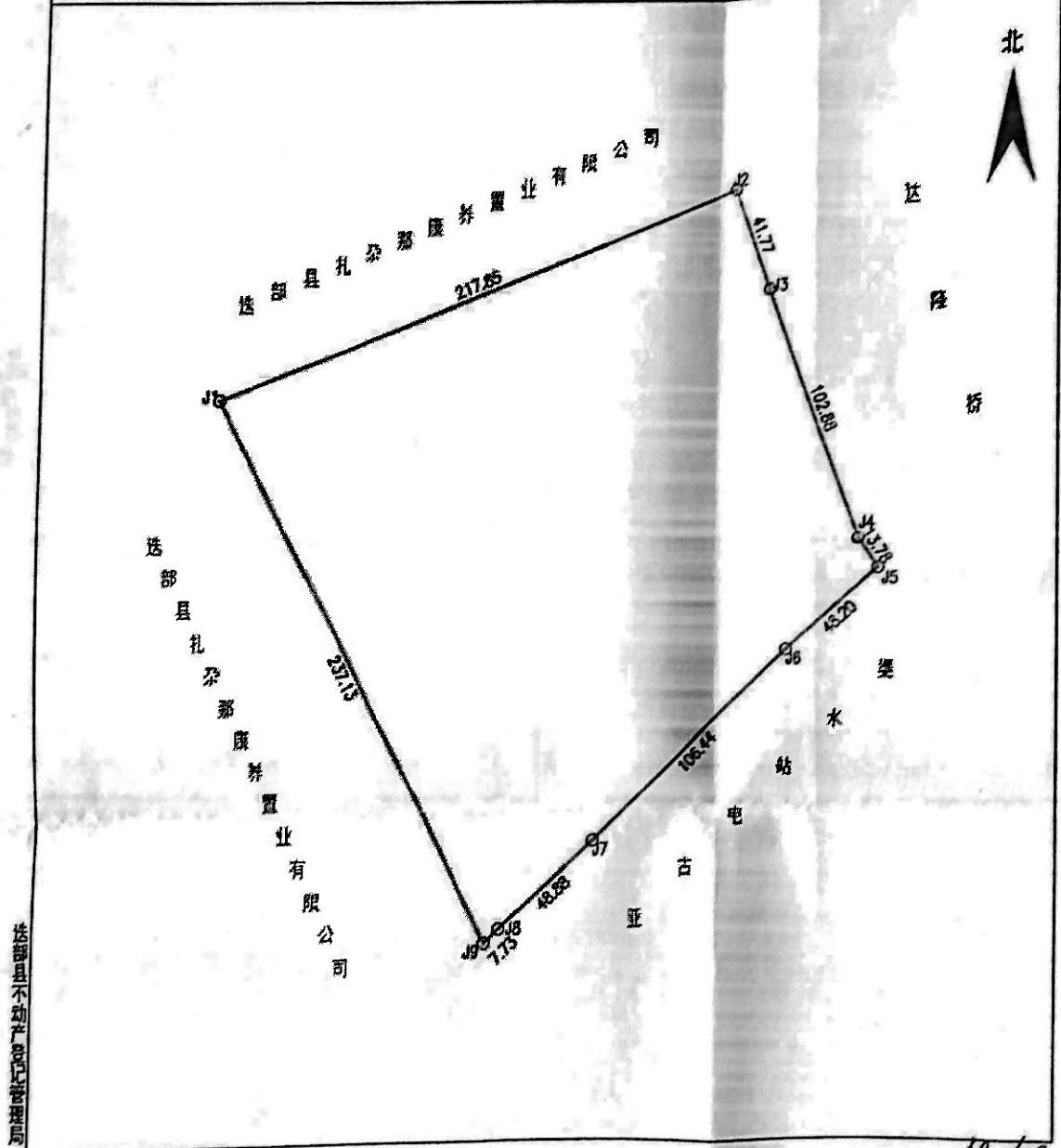
ཨང་རྟགས།

编号 NO D 62000322467

廿 (2020) 迭部县 不动产权第 0000189

བདག་པོ། 权利人	迭部县扎杂那康养置业有限公司
ཐོ་བུ་གནས་ཚུལ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
རྒྱ་དོས་ཀྱི་མང་རྒྱུ་ལ། 不动产单元号	623024002002GB00558W00000000
ཁེ་དབང་གི་རིགས། 权利类型	国有建设用地使用权
ཁེ་དབང་གི་རྒྱུ་ལ། 权利性质	出让
བཀོལ་ཡུལ། 用途	城镇住宅用地
གཞི་ཁྲིམ། 面积	41047.46m ²
བཀོལ་ཡུལ། 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日 起 2090年3月17日 止
ཁེ་དབང་གི་གནས་ཚུལ་གཞན་པ། 权利其他状况	

單位: m.m^2

宗地面积: 41047.46 m²

审核员：

李品华



ཕྱི་ལྗོངས་ཁྲི་མི་དཔལ་ལོ་ལྷན་ཁྲིམས་ཁག་གི་

中 华 人 民 共 和 国

གཞན་ཆ་ལས་ཐུ་དཔལ་དཔང་ཡིག་

不 动 产 权 证 书



ལྷན་ཁྲིམ་དཔངས་ཁྱིམ་ཐུན་ཀླུ་ཁབ་ཀྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་སྒོམས་ཁྲིམས་

根据《中华人民共和国物权法》等法律

ལྷན་ཁྲིམས་སྒོམ་ལ་གཞི་བྱས་ཏེ། གཏན་ཆགས་ཀྱི་དངོས་བདག་པོའི་ཁྲིམས་མཐུན་གྱི་ཁེ་སྒན་ལ་
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
ཐུང་སྒྲིབ་བྱེད་ཆེད། རེ་ཁྱབས་ཟིན་ཐོར་འགོད་རྒྱུའི་རེ་འདུན་ཁྱུས་པར། ཞིབ་
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
བཤེར་བྱས་ནས་ཟིན་ཐོར་འགོད་པའི་ཆོག་མཆན་ཐོབ་པར་དབང་ཡིག་འདི་སྤུལ་བ་ཡིན།
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



ལྷན་ཁྲིམ་དཔངས་ཁྱིམ་ཐུན་ཀླུ་ཁབ་ཀྱི་ཀླུ་དབང་ས་ཁོང་ཐོན་ཁུངས་སྤུལ་ཡིས།

中华人民共和国国土资源部监制

ཨང་རྟགས།

编号 NO D 62000322468

廿 (

2020)

迭部县

不动产权第

0000190

བདག་པོ་ 权利人	迭部县扎尕那康养置业有限公司
ཐོ་སྒྲིག་གནས་ཚུལ་ 共有情况	单独所有
ས་གནས་ 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
རྒྱ་དོས་ཀྱི་མངཉ་རྒྱུ་ 不动产单元号	623024002002GB00554W000000000
ཁོ་རང་གི་ཐོ་སྒྲིག་གཞི་ 权利类型	国有建设用地使用权
ཁོ་རང་གི་རྒྱུ་སྒྲིག་ 权利性质	出让
བཟོ་ལ་ཡུལ་ 用途	城镇住宅用地
གཞི་ཁྲིམ་ 面积	23934.10m²
བཟོ་ལ་ཡུལ་ 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日 起 2090年3月17日 止
ཁོ་རང་གི་ཐོ་སྒྲིག་གཞི་ 权利其他状况	

宗地图

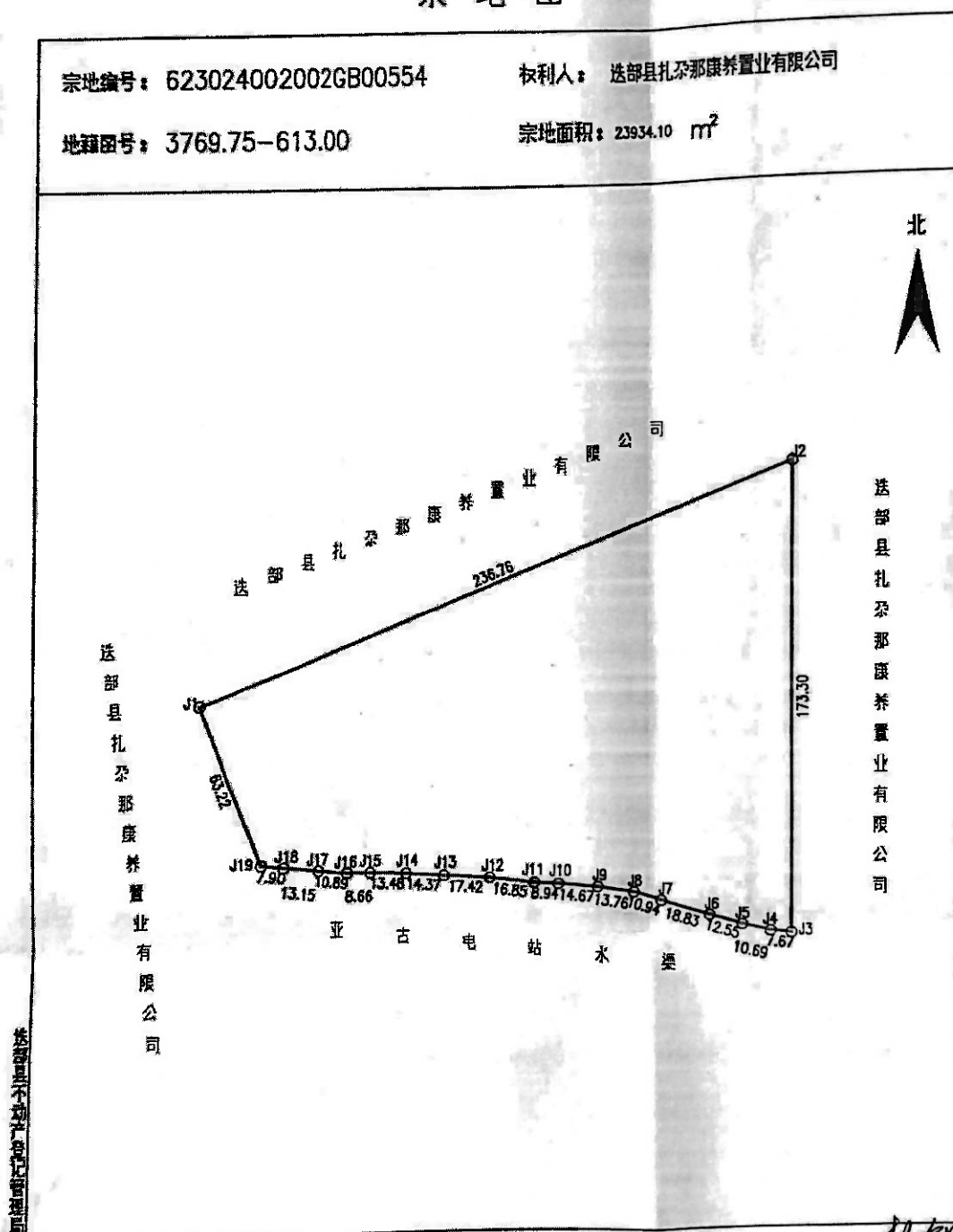
单位: m.m²

宗地编号: 623024002002GB00554

权利人: 迭部县扎杂那康置业有限公司

地籍图号: 3769.75-613.00

宗地面积: 23934.10 m²



迭部县不动产登记管理局

2017年6月解析法测绘

1:1900

绘图日期: 2020年3月29日

绘图员: [Signature]

审核日期: 2020年3月30日

审核员: [Signature]

李品华

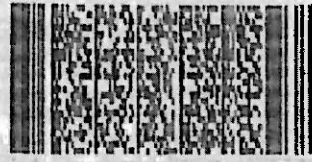


༢༩།། ལྷ་རྩེ་རྒྱལ་ཁབ་ཀྱི་མ་གུག་རྒྱལ་ཁབ་རྒྱུ་

中 华 人 民 共 和 国

གཞན་ཆ་ལ་ལྷ་རྩེ་རྒྱལ་ཁབ་ཀྱི་

不 动 产 权 证 书



ཁྲུང་ཁྱིམ་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་ཀྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་སྒོམས་ཁྲིམས་

根据《中华人民共和国物权法》等法律

ལུགས་ཁྲིམས་སྒོམ་ལ་གཞི་བྱས་ཏེ། གཏན་ཆགས་རྒྱ་དངོས་བདག་པོའི་ཁྲིམས་མཐུན་གྱི་ཁེ་སན་ལ་
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
ཐུང་སྒྱུབ་བྱེད་ཆེད། དེ་ཁུ་བས་ཟིན་ཐོར་འགོད་རྒྱུའི་དེ་འདུན་ཁྱུས་པར། ཞིབ་
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
བཞེར་བྱས་ནས་ཟིན་ཐོར་འགོད་པའི་ཆོག་མཆན་ཐོབ་པར་དབང་ཡིག་འདི་ལུལ་བ་ཡིན།
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



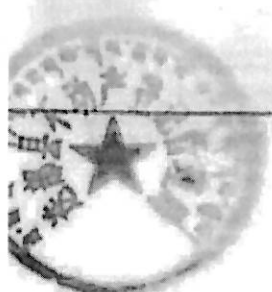
ཁྲུང་ཁྱིམ་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་ཀྱི་རྒྱལ་དབང་ས་ཁྱིམ་ཐོན་ཁུངས་འཁུར་ཡིས།

中华人民共和国国土资源部监制

ཨང་རྟགས།

编号 NO D 62000322469

བདག་པོ། 权利人	迭部县扎尕那康养置业有限公司
སྤྱི་ཐོབ་སྒྲུབ་པ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
རྒྱ་དོལ་གྱི་ཡང་རྒྱ་ལ། 不动产单元号	623024002002GB00555W000000000
ཁེ་དབང་གི་རིགས། 权利类型	国有建设用地使用权
ཁེ་དབང་གི་ནུས་པ། 权利性质	出让
བཀོལ་ཕྱུག་ལ། 用途	城镇住宅用地
གཞི་ཁྲོན། 面积	58718.86m²
བཀོལ་ཕྱུག་ལ། 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日 起 2090年3月17日 止
ཁེ་དབང་གི་གནས་ཚུལ་གསུང་པ། 权利其他状况	



宗 地 图

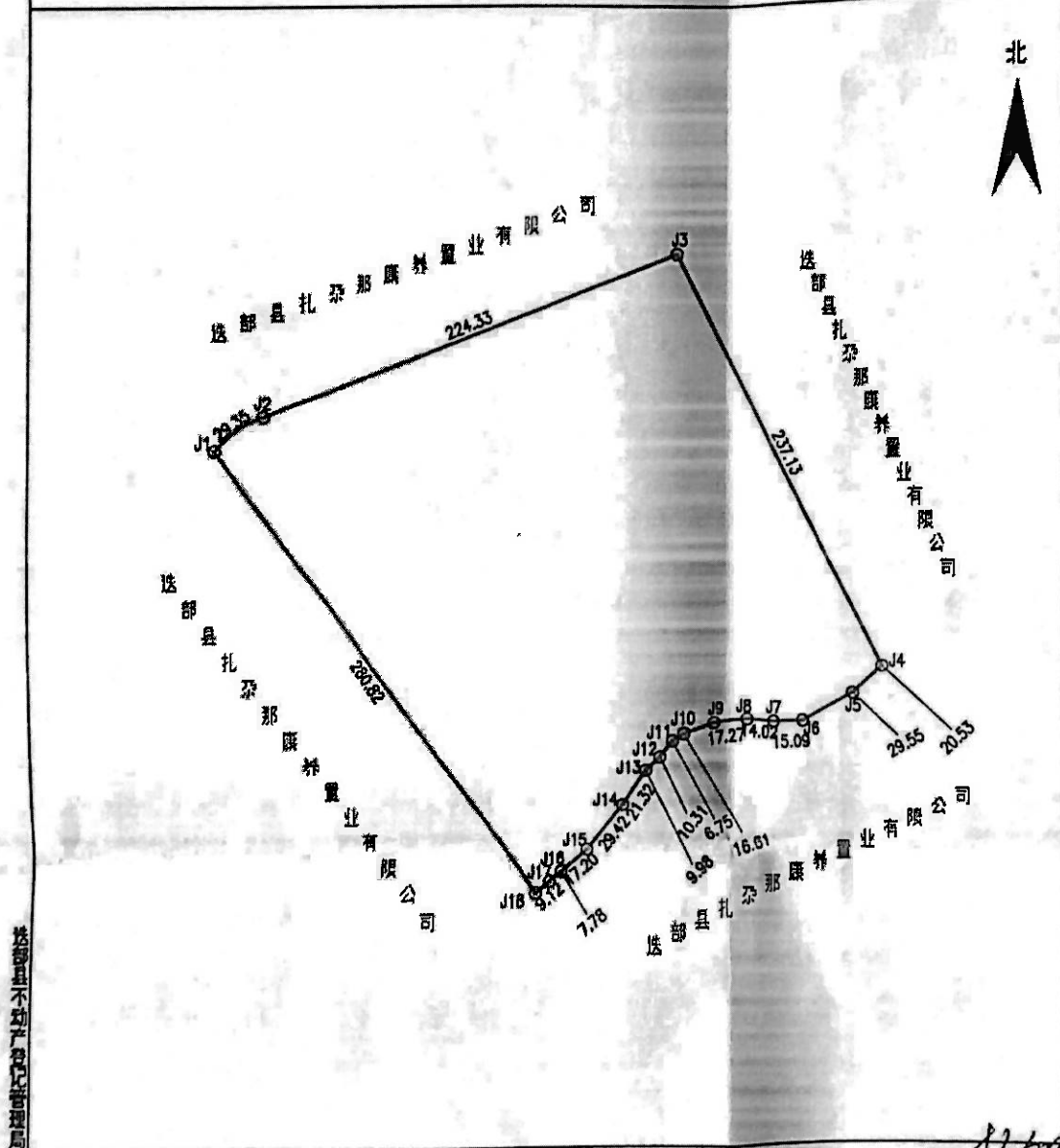
单位: m.m²

宗地编号: 623024002002GB00555

权利人: 迭部县扎那那康置业有限公司

地籍图号: 3770.00-613.50

宗地面积: 58718.88 m²



迭部县不动产登记管理局

2017年6月解析法测绘
绘图日期: 2020年3月29日
审核日期: 2020年3月30日

1:2900

绘图员: 杨智才

审核员: 李国平

杨智才
李国平

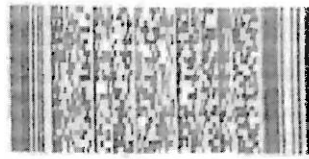


འབྲུག་རྒྱལ་ཁབ་ཀྱི་མཐུན་སྦྲུལ་ཁབ་ཀྱི་

中 華 人 民 共 和 國

གཞན་ཅི་ཡང་མེད་པའི་མཐུན་སྦྲུལ་ཁབ་

འཛུགས་སྐྱོང་བྱེད་པའི་མཐུན་སྦྲུལ་ཁབ་



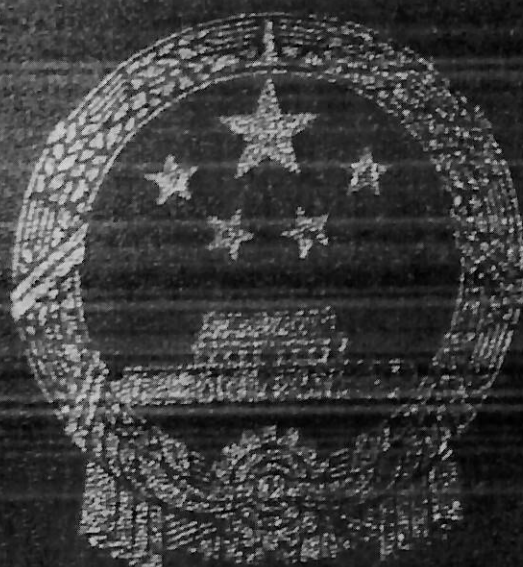
ལྷན་ཁྲིམ་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་སྟོན་ཁྲིམས་
根据《中华人民共和国物权法》等法律
ལྷན་ཁྲིམས་སྟོན་ལ་གཞི་བྱས་ཏེ། གཏན་ཆགས་རྒྱ་དངོས་བདག་པོའི་ཁྲིམས་མཐུན་གྱི་ཁྲི་མན་ལ་
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
སྤང་སྟོབ་བྱེད་ཆེད། དེ་ལྟ་བུས་ཟིན་ཐོར་འགོད་རྒྱུའི་དེ་འདུན་ལྷན་པར། བྱིས་
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
བཤེར་བྱས་ནས་ཟིན་ཐོར་འགོད་པའི་ཆོག་མཆན་ཐོབ་པར་དབང་ཡིག་འདི་ལུལ་བ་ཡིན།
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020 年 04 月 02 日

ལྷན་ཁྲིམ་དམངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་རྒྱལ་དབང་ས་ཁིང་ཐོན་ཁུངས་རྒྱུ་ཡིས།
中华人民共和国国土资源部监制
ཡང་རྟགས།
编号 NO D 62000322449

བདག་པོ། 权利人	迭部县扎尕那康养置业有限公司
ཐུ་བེ་གནས་ཚུལ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
རྒྱ་དོས་ཀྱི་མང་རྒྱུ་ལ། 不动产单元号	623024002002GB00557W000000000
ཁེ་དབང་གི་རིགས། 权利类型	国有建设用地使用权
ཁེ་དབང་གི་རྣམ་པ། 权利性质	出让
བཀོལ་ཡུལ། 用途	其它商服用地
གཞི་ཁྲིམ། 面积	5047m²
བཀོལ་ཡུལ། 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日 起 2060年3月17日 止
ཁེ་དབང་གི་གནས་ཚུལ་གཞན་པ། 权利其他状况	



ভাষাভেদে লেখা হয়

সংস্কৃত ভাষা

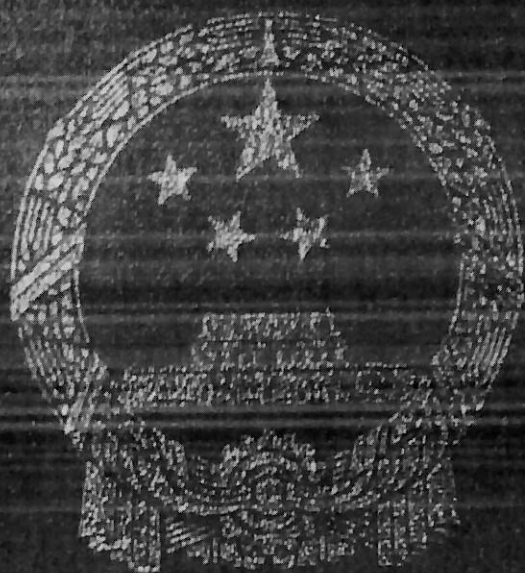
১৯৫০

১৯৫০

১৯৫০

编号 NO D 62000322405

བདག་པོ། 权利人	迭部县扎尔那康养置业有限公司
ཐོ་བུ་གནས་ཚུལ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
རྒྱ་དོས་ཀྱི་ཡང་རྟགས། 不动产单元号	623024002002GB00561W00000000
ཁོ་དབང་གི་རིགས། 权利类型	国有建设用地使用权
ཁོ་དབང་གི་རྒྱུ་ལ། 权利性质	出让
བཀོལ་ཕྱུལ། 用途	其它商服用地
གཞི་ཚུལ། 面积	15476.84m ²
བཀོལ་ཕྱུལ། 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日 起 2060年3月17日 止
ཁོ་དབང་གི་གནས་ཚུལ་གཞན་པ། 权利其他状况	



सत्यमेव जयते

सत्यमेव जयते

सत्यमेव जयते

सत्यमेव जयते



ལྷན་ཁྲིམ་དཔངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་སྒྲིག་ཁྲིམས་
根据《中华人民共和国物权法》等法律

ལྷན་ཁྲིམས་སྒྲིག་ལ་གཞི་བྱས་ཏེ། གཏན་ཆགས་རྒྱ་དངོས་བདག་པོའི་ཁྲིམས་མཐུན་གྱི་ཁེ་ཕན་ལ་
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
ལྷན་སྒྱུ་བ་བྱེད་ཆེད། རེ་ཁྱབས་ཟིན་ཐོར་འགོད་རྒྱུའི་རེ་འདུན་ཁུས་པར། ཁྱེད་
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
བཞེས་བྱས་ཁས་ཟིན་ཐོར་འགོད་པའི་ཆོག་མཆན་ཐོབ་པར་དབང་ཡིག་འདི་ལུས་བ་ཡིན།
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



ལྷན་ཁྲིམ་དཔངས་ཁྱིམ་ཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་རྒྱལ་དབང་ས་ཁིང་ཐོན་ཁུངས་ལྷན་ཡིས།

中华人民共和国国土资源部监制

ཨང་རྟགས།

编号 NO D 62000322403

བདག་པོ། 权利人	迭部县扎尕那康养置业有限公司
སྤྱི་གནས་ཚུལ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
རྒྱ་དོས་ཀྱི་མང་ཆགས། 不动产单元号	623024002002GB00562W000000000
ཁོ་དང་བཟོ་སྐྱོར་གྱི་ཐོབ་ཐང་། 权利类型	国有建设用地使用权
ཁོ་དང་བཟོ་སྐྱོར་གྱི་རྒྱུ་ལྔ། 权利性质	出让
བཟོ་སྐྱོར་གྱི་ལུ་ལ། 用途	其它商服用地
གཞི་ཚུལ། 面积	11936.5m ²
བཟོ་སྐྱོར་གྱི་ལུ་ལ། 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日 起 2060年3月17日 止
ཁོ་དང་བཟོ་སྐྱོར་གྱི་ཐོབ་ཐང་གི་ཐོབ་ཐང་། 权利其他状况	



宗 地 图

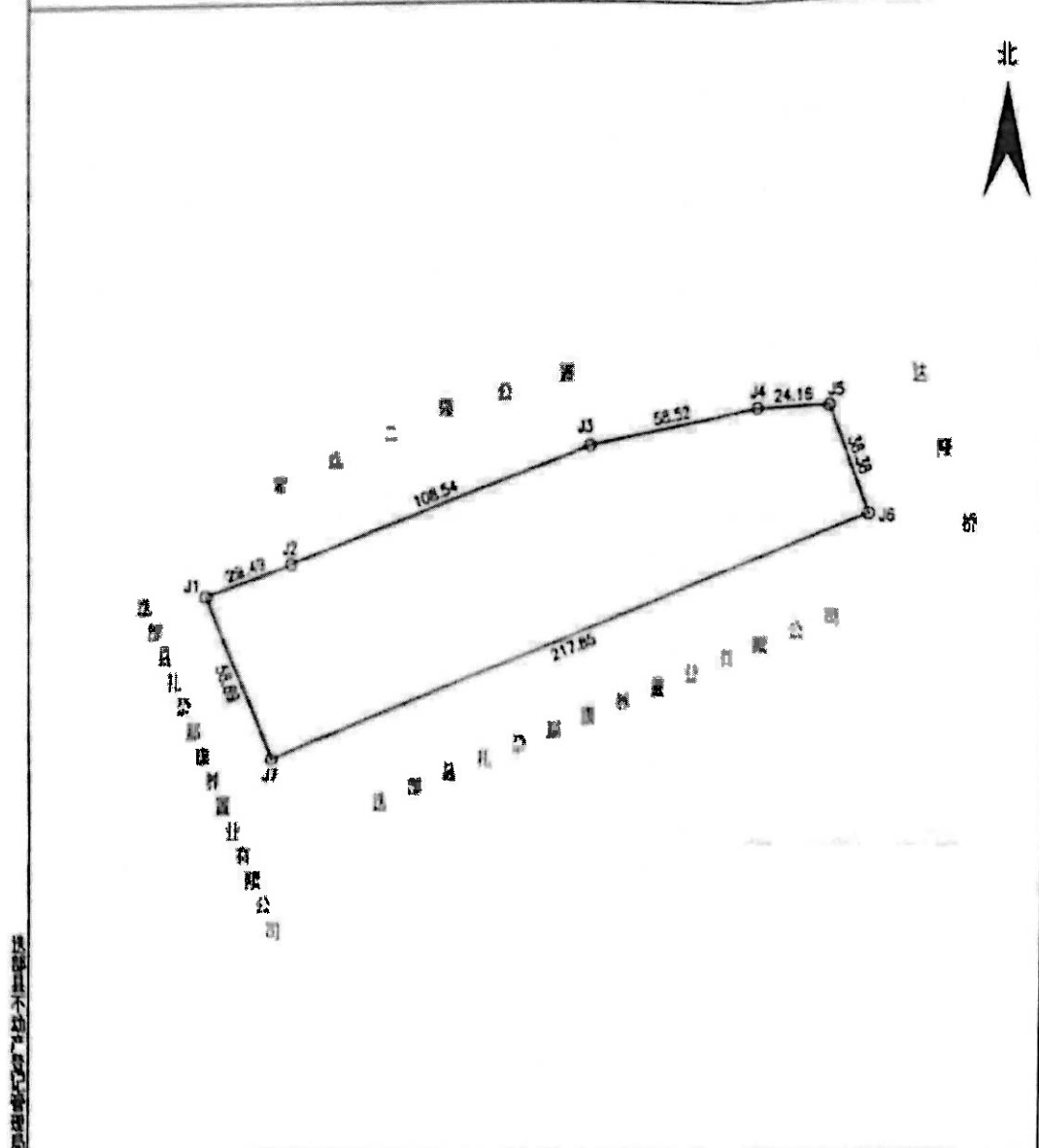
单位: $m \cdot m^2$

宗地编号: 623024002002GB00562

权利人: 迭部县扎那那康利置业有限公司

地籍号: 3770.25-613.75

宗地面积: 11936.50 m^2



迭部县不动产登记管理局

2017年6月解析法测绘

1:1900

绘图员: 陈宏

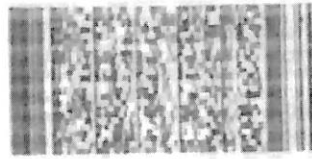
绘图日期: 2020年3月29日

审核员: 潘磊

审核日期: 2020年3月30日



1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025



ཁྲུང་ཁྱིམ་དམངས་ཁྱིམ་གྱི་མཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་དངོས་པོའི་བདག་དབང་བཅའ་ཁྲིམས་ཐོག་གསལ་བྱས་སྟེ།
 根据《中华人民共和国物权法》等法律

ལྷག་པོ་ཁྲིམས་ཐོལ་ལ་གཞི་བྱས་ཏེ། གཏན་ཆགས་ཁྱུ་དངོས་བདག་པོའི་ཁྲིམས་མཐུན་གྱི་ཁོ་པོའི་པན་ལ་
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 ལྷང་སྒྲིབ་བྱེད་ཆེད། རེ་ཁྱབ་ས་ཁྱིམ་ཐོར་འགོད་རྒྱུའི་རེ་འདུན་ཁྱུ་པོར། ཁོའི་
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 བཤེར་བྱས་ཁྱུ་ཁྱིམ་ཐོར་འགོད་པའི་ཆོག་མཆན་ཐོབ་པར་དབང་ཡིག་འདི་ལྷུ་བ་བཏིན།
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



ཁྲུང་ཁྱིམ་དམངས་ཁྱིམ་གྱི་མཐུན་རྒྱལ་ཁབ་གྱི་རྒྱལ་དབང་ས་ཁོང་ཐོན་ཁུངས་འཁུར་ཡིས།

中华人民共和国国土资源部监制

ཨང་རྟགས།

编号 NO D 62000322406

甘 (2020)

迭部县

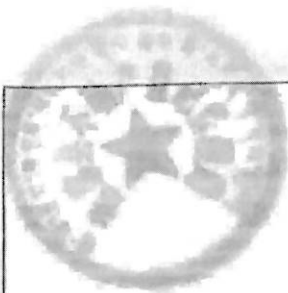
གཏན་ཐག་སྒྲིག་ཁྲིམས་ལྟར་གྲུབ་སྒྲིལ་

不动产权第

0000104

号

བདག་པོ། 权利人	迭部县扎尔那康养置业有限公司
ཐོ་བུ་གནས་ཚུལ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
གྲུ་རྒྱུ་མཉམ་ཆ་གྲུ་གྲུ་ 不动产单元号	623024002002GB00560W000000000
ཁོ་དང་ཁོ་ལྷན་ཁོ་གྲུ་ 权利类型	国有建设用地使用权
ཁོ་དང་ཁོ་ལྷན་ཁོ་གྲུ་ 权利性质	出让
བཞོལ་ཕྱུག་ 用途	其它商服用地
གཞི་ཁྲི་ 面积	13362.74m²
བཞོལ་ཕྱུག་ 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日 起 2060年3月17日 止
ཁོ་ དཔང་ ཁོ་ གནས་ ཚུལ་ གནས་ ལ། 权利其他状况	



宗地图

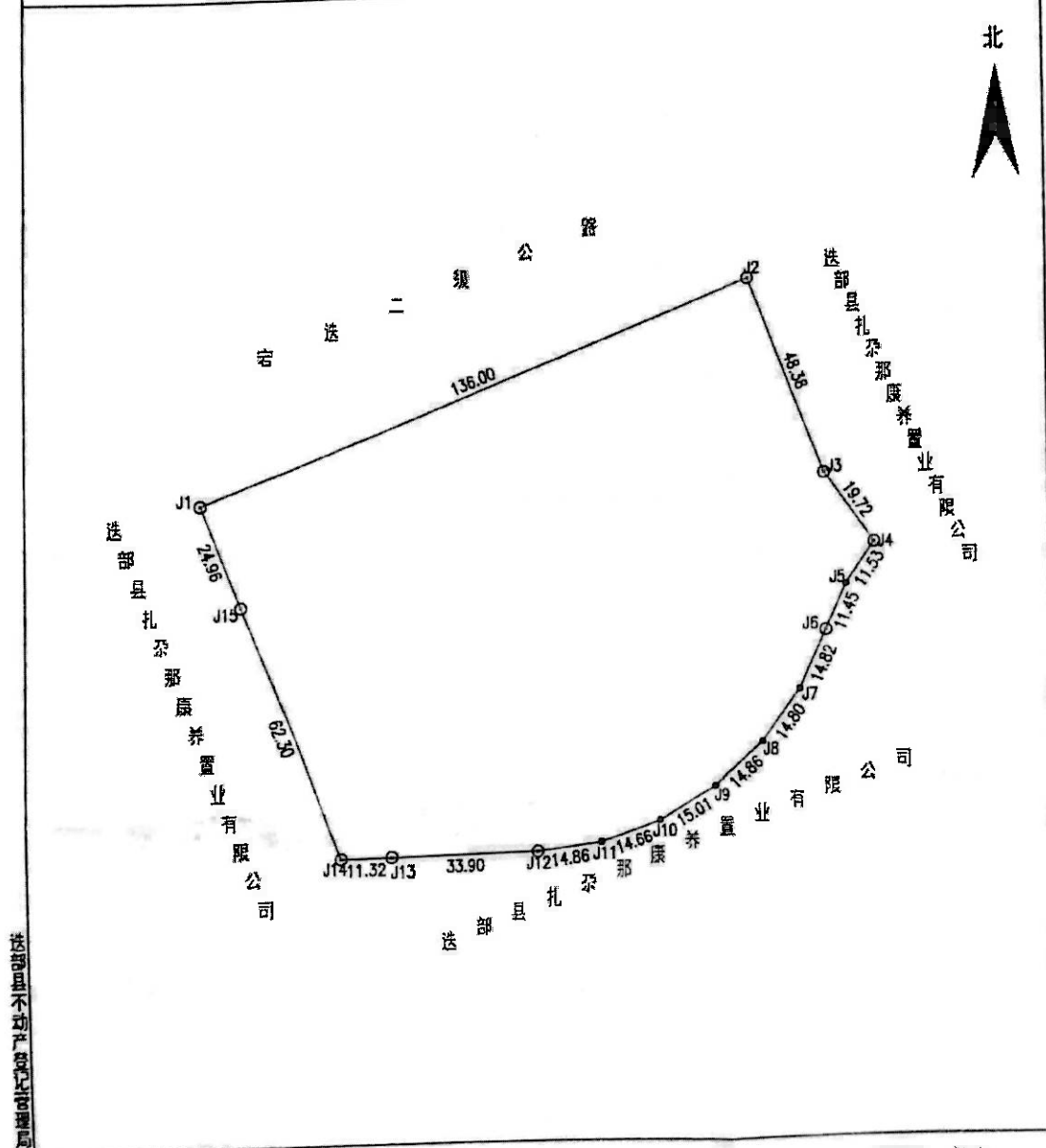
单位: m.m²

宗地编号: 623024002002GB00560

权利人: 迭部县扎那那康置业有限公司

地籍图号: 3770.00-613.25

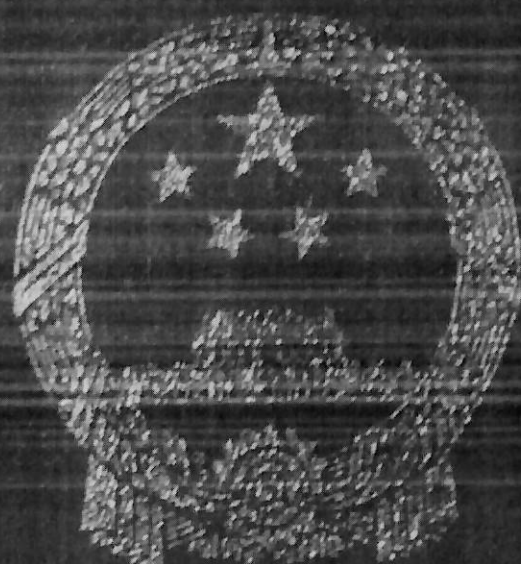
宗地面积: 13362.74 m²



2017年6月解析法测绘
绘图日期: 2020年3月29日
审核日期: 2020年3月30日

1:1300

绘图员: 陈宏
审核员: 潘强



9111

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



ལུང་ན་མི་དཔལ་མཁོ་ལུང་ལྷན་ཁབ་ཀྱི་དྲོ་མ་མིའི་བདག་དབང་བཅས་ཁྱིམ་ཤོག་མ་ཁྱིམ་མ་

根据《中华人民共和国物权法》等法律

法规，为保护不动产权利人合法权益，对

ལུང་ཁྱོད་ཁྱེད་ཆེད། རེ་ཁྱ་བས་ཐིན་ཐོར་འགོད་རྒྱུ་ལྟེ་ལུན་ཁྱས་པར། ཞིབ་
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产

权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



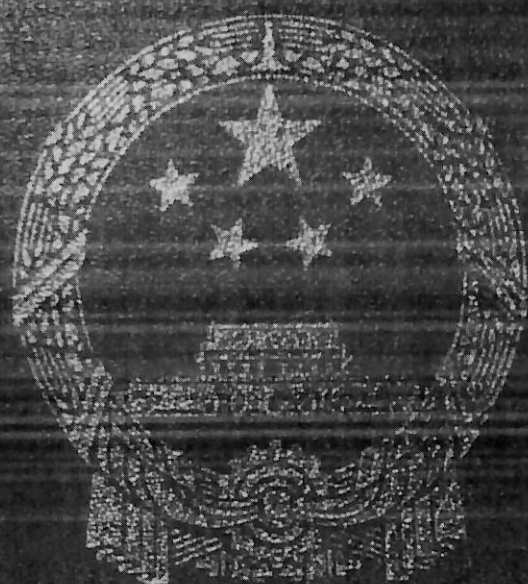
ॐ नमो भगवते वासुदेवाय ॥

中华人民共和国国土资源部监制

अथ कथा

编号 NO D 62000322402

བདག་པོ། 权利人	迭部县扎尔那康养置业有限公司
ཕྱི་ཕན་གནས་ཚུལ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	迭部县滨江南岸亚古电站大坝以东至达隆桥以西
བྱ་དང་ས་ཁྱིམ་གྲགས་པ། 不动产单元号	623024002002GB00556W000000000
ཁྱིམ་གྲགས་པའི་རིགས་པ། 权利类型	国有建设用地使用权
ཁྱིམ་གྲགས་པའི་རྒྱུ་ལོ་སྤྱོད་པ། 权利性质	出让
བཀོལ་ཕྱི་ལུ་ལ། 用途	其它商服用地
གཞི་ཚུལ། 面积	8475.6m²
བཀོལ་ཕྱི་ལུ་ལ། 使用期限	国有建设用地使用权 2020年3月18日起 2060年3月17日止
ཁྱིམ་གྲགས་པའི་རྒྱུ་ལོ་སྤྱོད་པའི་གནས་ཚུལ་གྱི་གཞི་ཚུལ། 权利其他状况	



ཕན་ཚུན་གྱི་མཉམ་འཇུག་གི་འཕུལ་རྒྱུ་ཡིན།

中华人民共和国

ཕན་ཚུན་གྱི་མཉམ་འཇུག་གི་འཕུལ་རྒྱུ་ཡིན།

1954年10月1日



(Faint handwritten text at the bottom of the page)

根据《中华人民共和国物权法》等法律

法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020 年 01 月 02 日

ॐ नमो भगवते वासुदेवाय ॥

中华人民共和国国土资源部监制

अनन्तर

编号 NO D 62000322407

委托人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司拟股权转让的需要，特委托贵公司对西安旅游股份有限公司拟股权转让项目所涉及的迭部县扎尕那康养置业有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 负责协调迭部县扎尕那康养置业有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 迭部县扎尕那康养置业有限公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：

西安旅游股份有限公司（盖章）

2021 年 月 日

被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因西安旅游股份有限公司拟股权转让的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益进行评估，评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
5. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：

迭部县扎尕那康养置业有限公司（盖章）

2021 年 月 日



资产评估师承诺函

西安旅游股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟股权转让行为所涉及的迭部县扎尕那康养置业有限公司股东全部权益价值，以2021年8月31日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

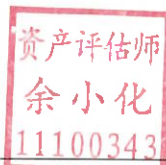
1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：宋恩杰



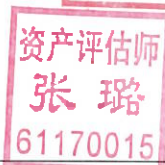
宋恩杰

资产评估师：余小化



余小化

资产评估师：张璐



张璐

2021年10月8日

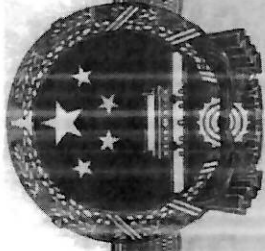
北京市财政局

2019-0047 号

变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京中同华资产评估有限公司股东由季珉（资产评估师证书编号：11001513）、赵强（资产评估师证书编号：11001723）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、李丹琳（资产评估师证书编号：53000178）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、方军哲（资产评估师证书编号：23000056）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、徐建福（资产评估师证书编号：31000013）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080），变更为季珉（资产评估师证书



营业执照

(副本) (6-6)

统一社会信用代码

91110102101880414Q



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京中同华资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李伯阳

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 500万元

成立日期 1993年06月29日

营业期限 1999年12月22日至 2049年12月21日

住所 北京市西城区金融大街35号819室

登记机关



2019年04月25日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 张璐

性别: 女

登记编号: 61170015



单位名称: 北京中同华资产评估有
限公司陕西分公司



初次执业登记日期: 2017-07-27

年检信息: 通过 (2021-05-14)

(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名: 张璐

本人印鉴: 资产评估师
张璐
61170015



打印日期: 2021-07-12

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宋恩杰

性别：男

登记编号：13000155

单位名称：北京中同华资产评估有
限公司

初次执业登记日期：1998-04-01

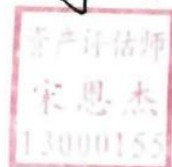
年检信息：通过（2021-04-27）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

宋恩杰



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-05-27



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：余小化

性别：男

登记编号：11100343



单位名称：北京中同华资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2010-10-15

年检信息：通过 (2021-04-27)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-05-17



资产评估汇总表

评估基准日：2021年8月31日

表1
金额单位：人民币万元

被评估单位名称：迭部县扎尔那康养殖业有限公司

项 目	账面净值		评估价值	增减值		增值率%
	A		B	C=B-A		D=C/A×100
流动资产	1	39,970.66	47,065.51	7,094.85		17.75
非流动资产	2	265.01	243.03	-21.98		-8.29
其中：长期股权投资	3					
投资性房地产	4					
固定资产	5	265.01	243.03	-21.98		-8.29
在建工程	6					
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他非流动资产	9					
资产总计	10	40,235.67	47,308.54	7,072.87		17.58
流动负债	11	37,953.08	37,953.08	-		-
非流动负债	12					
负债总计	13	37,953.08	37,953.08	-		-
净资产(所有者权益)	14	2,282.59	9,355.46	7,072.87		309.86

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



资产评估分类汇总表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位名称：迭部县扎尕那康养置业有限公司

表2 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	399,706,618.30	470,655,063.02	70,948,444.72	17.75
2	货币资金	198,129,033.14	198,129,033.14	-	-
3	预付款项	82,508.25	82,508.25	-	-
4	其他应收款	8,911,901.21	8,911,901.21	-0.00	-0.00
5	存货	190,210,042.28	261,158,487.00	70,948,444.72	37.30
6	其他流动资产	2,373,133.42	2,373,133.42	-	-
7	二、非流动资产合计	2,650,140.03	2,430,341.00	-219,799.03	-8.29
8	固定资产	2,650,140.03	2,430,341.00	-219,799.03	-8.29
9	其中：建筑物类				
10	设备类	2,650,140.03	2,430,341.00	-219,799.03	-8.29
11	三、资产总计	402,356,758.33	473,085,404.02	70,728,645.69	17.58
12	四、流动负债合计	379,530,810.28	379,530,810.28	-	-
13	应付账款	87,968,991.44	87,968,991.44	-	-
14	预收款项	18,930,816.51	18,930,816.51	-	-
15	应付职工薪酬	84,480.23	84,480.23	-	-
16	应交税费	94,188.67	94,188.67	-	-
17	其他应付款	270,748,559.94	270,748,559.94	-	-
18	其他流动负债	1,703,773.49	1,703,773.49	-	-
19	五、非流动负债合计				
20	六、负债合计	379,530,810.28	379,530,810.28	-	-
21	七、净资产(所有者权益)	22,825,948.05	93,554,593.74	70,728,645.69	309.86

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年8月31日

表4

被评估单位名称：迭部县扎尔那康养置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	2,650,140.03	2,430,341.00	-219,799.03	-8.29
4-6-1	其中：建筑物类				
4-6-2	设备类	2,650,140.03	2,430,341.00	-219,799.03	-8.29
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-12-1	其中：土地使用权				
4-12-2	其他无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
非流动资产合计		2,650,140.03	2,430,341.00	-219,799.03	-8.29

被评估单位填表人：吴丁明
填表日期：2021年9月15日

评估人员：张璐

共1页 第1页

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

表4-6-2-3
金额单位：人民币元

被评估单位名称：送部县扎那那康普置业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	他项权利	账面价值		评估价值		增值率%	备注
											原值	净值	原值	成新率%		
1	202008240001	海尔热水器	60H-GM1	青岛海尔股份有限公司	台	1	2020.08	2020.08	行政事务部	无	1,624.08	1,315.52	1,504.00	83	-5.13	
2	202008240002	家具餐桌	1200*1200	兰州市城关区京海丰办公家具厂	张	1	2020.08	2020.08	行政事务部	无	18,800.00	15,227.96	16,951.00	87	-3.16	
3	202010200001	小米电视	4S 75英寸	小米科技有限责任公司	台	1	2020.10	2020.10	行政事务部	无	3,804.43	3,202.03	3,949.00	86	3.37	
4	202010200002	小米电视	4S 75英寸	小米科技有限责任公司	台	1	2020.10	2020.10	行政事务部	无	3,804.42	3,202.02	3,949.00	86	3.37	
5	202011190001	液晶电视支架		小米科技有限责任公司	个	1	2020.11	2020.11	行政事务部	无	1,594.07	1,358.35	1,414.00	87	-9.45	
6	202011190002	液晶电视支架		小米科技有限责任公司	个	1	2020.11	2020.11	行政事务部	无	1,594.07	1,358.35	1,414.00	87	-9.45	
7	202011190003	音响		兰州新联电子科技有限公司	台	1	2020.11	2020.11	行政事务部	无	1,946.90	1,669.43	1,769.00	87	-7.81	
8	202011190004	电子计算机	组装机	兰州新联电子科技有限公司	台	1	2020.11	2020.11	行政事务部	无	5,513.27	4,727.66	5,220.00	87	-3.95	
9	202101250001	麦克风	JT-M2W	兰州新联电子科技有限公司	个	1	2021.01	2021.01	行政事务部	无	2,088.50	1,857.01	1,857.00	90	-10.02	
10	202105210001	投影仪	CB-FH52	爱普生（中国）有限公司	台	1	2021.05	2021.05	行政事务部	无	7,079.65	6,743.38	7,167.00	95	0.97	
11	202106300001	电子计算机	i5	联想集团有限公司	台	2	2021.06	2021.06	营销部	无	7,929.20	7,678.10	7,608.00	97	-3.88	
12	202106300002	打印机	HP2816dw	中国惠普有限公司	台	1	2021.06	2021.06	营销部	无	4,955.75	4,798.81	4,247.00	97	-14.15	
13	202107240001	3人沙发	2000*800	兰州市城关区京海丰办公家具厂	张	8	2021.07	2021.07	营销部	无	26,400.00	25,982.00	24,000.00	99	-8.55	
14	202107240002	茶几	1300*700	兰州市城关区京海丰办公家具厂	个	4	2021.07	2021.07	营销部	无	8,800.00	8,660.67	7,784.00	99	-11.02	
15	202107240003	前台	4200*750*1050	兰州市城关区京海丰办公家具厂	个	1	2021.07	2021.07	营销部	无	6,200.00	6,101.83	5,487.00	99	-10.98	
16	202107240004	茶水吧台	2400*600*1000	兰州市城关区京海丰办公家具厂	个	1	2021.07	2021.07	营销部	无	5,300.00	5,216.08	4,690.00	99	-10.99	
17	202107240005	吧台架	2400*1200	兰州市城关区京海丰办公家具厂	个	1	2021.07	2021.07	营销部	无	3,400.00	3,346.17	3,009.00	99	-10.97	
18	202107240006	休闲桌椅	1桌4椅	兰州市城关区京海丰办公家具厂	套	4	2021.07	2021.07	营销部	无	23,600.00	23,226.33	20,884.00	99	-10.98	
19	202107240007	遮阳伞	3000*3000	兰州市城关区京海丰办公家具厂	把	3	2021.07	2021.07	营销部	无	7,080.00	6,967.90	6,264.00	99	-11.01	
20	202107240008	户外休闲桌椅	1桌4椅	兰州市城关区京海丰办公家具厂	套	3	2021.07	2021.07	营销部	无	9,300.00	9,152.75	8,229.00	99	-10.99	
21	202107240009	室外休闲椅	1500*590	兰州市城关区京海丰办公家具厂	把	6	2021.07	2021.07	营销部	无	14,400.00	14,172.00	12,744.00	99	-10.97	
22	202107240010	壁挂式空调	格力KFR-72GW/NH	珠海格力电器股份有限公司	台	1	2021.07	2021.07	营销部	无	5,220.35	5,137.69	5,220.00	99	0.59	
23	202107240011	海尔空调	KFR-72LW	青岛海尔股份有限公司	台	1	2021.07	2021.07	营销部	无	4,147.96	4,082.28	3,706.00	99	-10.12	
24	202107240012	海尔空调	KFR-72LW	青岛海尔股份有限公司	台	1	2021.07	2021.07	营销部	无	4,147.96	4,082.28	3,706.00	99	-10.12	
25	202107240013	海尔空调	KFR-72LW	青岛海尔股份有限公司	台	1	2021.07	2021.07	营销部	无	4,147.96	4,082.28	3,706.00	99	-10.12	
26	202107240014	海尔空调	KFR-72LW	青岛海尔股份有限公司	台	1	2021.07	2021.07	营销部	无	4,147.96	4,082.28	3,706.00	99	-10.12	
27	202107240015	海尔空调	KFR-35GW	青岛海尔股份有限公司	台	1	2021.07	2021.07	营销部	无	1,946.02	1,915.21	1,858.00	99	-3.98	
28	202107240016	营销中心弱电系统		兰州新联电子科技有限公司	套	1	2021.07	2021.07	营销部	无	440,228.96	433,258.67	436,977.00	99	-0.15	
29	202107240017	多媒体硬件安装	CAVE影院系统	上海鼎盛科技有限公司	套	1	2021.07	2021.07	营销部	无	2,059,405.93	2,026,798.67	1,840,708.00	99	-10.09	
30	202107290001	充电存储器	WS-25	兰州新联电子科技有限公司	个	1	2021.07	2021.07	营销部	无	4,442.48	4,372.14	4,142.00	99	-6.20	
31	202108170001	电子计算机	组装机	兰州新联电子科技有限公司	台	1	2021.08	2021.08	行政事务部	无	6,353.98	6,353.98	6,354.00	100	0.00	
账面余额合计											2,699,394.26	2,650,140.03	2,460,023.00		-8.29	
减：减值准备																
账面净值合计											2,699,394.26	2,650,140.03	2,460,023.00		-8.29	

被评估单位填表人：吴丁明
填表日期：2021年9月15日

评估人员：张璐

