

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020103202401006
合同编号:	华亚正信[2024]第20-0038号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华亚正信评报字[2024]第A20-0002号
报告名称:	人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告
评估结论:	605,444,357.37元
评估报告日:	2024年11月06日
评估机构名称:	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员:	余涛 (资产评估师) 会员编号: 61100016 王宇晨 (资产评估师) 会员编号: 61200007
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年11月11日

本报告依据中国资产评估准则编制

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西  
安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商  
业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆  
盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目  
资产评估报告

华亚正信评报字[2024]第A20-0002号

(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二四年十一月六日



## 目 录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	8
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的概况 .....	8
二、评估目的 .....	16
三、评估对象和评估范围 .....	17
四、价值类型 .....	17
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	21
八、评估程序实施过程和情况 .....	24
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	26
十二、评估报告使用限制说明 .....	29
十三、资产评估报告日 .....	30
资产评估报告附件 .....	32

## 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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关注并充分考虑资产评

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

---

估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

## 人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2024]第 A20-0002 号

### 人人乐连锁商业集团股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对贵公司拟实施转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权行为所涉及的西安高隆盛商业运营管理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。

评估目的：人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司所持有西安高隆盛商业运营管理有限公司的股权。为此，需对西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：西安高隆盛商业运营管理有限公司在评估基准日的股东全部权益。

评估范围：西安高隆盛商业运营管理有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产和流动负债。

评估基准日：2024年6月30日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估采用资产基础法评估结果作为西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年6月30日

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	8,003.25	8,003.25	-	-
非流动资产	2	25,572.62	52,651.88	27,079.26	105.89

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

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
其中： 固定资产	3	25,572.62	52,651.88	27,079.26	105.89
资产总计	4	<b>33,575.87</b>	<b>60,655.13</b>	<b>27,079.26</b>	<b>80.65</b>
流动负债	5	110.69	110.69	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	<b>110.69</b>	<b>110.69</b>	-	-
净资产（所有者权益）	8	<b>33,465.18</b>	<b>60,544.44</b>	<b>27,079.26</b>	<b>80.92</b>

在满足评估假设的前提下，西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益在评估基准日采用资产基础法的评估值为 60,544.44 万元，评估增值 27,079.26 万元，增值率 80.92%。

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、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资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（三）关于核心资产存在的情况

1.列入本次评估范围内的核心资产为位于陕西省西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角 10B1 幢 10000 室一幢商业服务用房，该房产已取得不动产登记证书（陕（2017）西安市不动产权第 1187291 号），证载建筑面积 39,784.93 m<sup>2</sup>。根据评估人员现场查勘及核对产权资料，该房产中的建筑面积 22000 平方米已取得《建筑工程消防设计审核意见书》（西公消审宁(2007)第 3014 号）、《西安市公安局建筑工程消防验收意见书》（西公消验字(2007)第 329 号）及《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》（雁公消安检许字 2011 第 0358 号）；其余的建筑面积 17,784.93

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

平方米（涉及地下1层汽车库、地上第4层及地上1至2层Z②轴至Z⑤轴部分），因房产涉及超规划及超红线建设问题，未能取得《建筑工程消防设计审核意见书》、《建设工程消防验收意见书》及《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》。

上述建规建设的房产部分，除负一层现已作为车库使用外，其他部分均为毛坯空置状态，不能用于经营场所使用。根据委托人和被评估单位提供的房屋情况说明，在被评估单位完成消防改造后可再次申请消防验收工作，验收合格后可以取得《建筑工程消防设计审核意见书》及《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，改造费用预计为200万元，预计改造时间为6-12个月，本次评估结论中已扣除该费用；当实际改造费用与预估值差异较大时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整。

根据委托人和被评估单位提供的房屋情况说明，西安市公安局消防局在验收时曾提出该房产二层至四层存在局部超土地红线建设问题，涉及建筑面积约2000余平方米，但无法确定该建筑面积是否包含在已取得的不动产登记证证载建筑面积内。本次评估范围内的房屋建筑物面积按已取得的不动产登记证证载建筑面积确定。

鉴于委估房产已取得不动产权证书，且委托人和被评估单位对解决上述违规事项所需时间及成本无法合理预估，故本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

#### （四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未决事项1：截至评估基准日，西安伊洋电子科技有限公司和被评估单位存在建设工程合同纠纷，涉及工程款493,134.00元，根据西安市雁塔区人民法院民事判决书《2023陕0113民初25777号》审判结果，驳回原告西安伊洋电子科技有限公司的全部诉讼请求，如原告不服此判决，可进行上诉。

未决事项2：评估基准日之后，根据陕西省西安市雁塔区人民法院《（2024）陕0113民初16800号》，西安市人人乐超市有限公司持有被评估单位股权被冻结，冻结金额为450万元人民币。

本次评估未考虑上述未决事项的司法案件对评估结论可能产生的影响。

#### （五）抵押、担保、租赁事项

##### 1. 抵押事项

被评估单位于2024年1月9日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订了《最高额抵押合同》，以权证编号为陕（2017）西安市不动产权第1187291号的房屋建筑物为人人乐连锁商业集团股份有限公司《综合融资合同》项下的债务提供最高额



抵押担保，最高限额为 40,000.00 万元，起止日期为 2024 年 1 月 9 日至 2024 年 12 月 4 日，本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

## 2. 租赁事项

本次评估范围内，世家星城商业房产租赁给西安市人人乐超市有限公司，承租单位西安市人人乐超市有限公司，根据租赁合同租赁期自 2017 年 6 月 16 日起至 2027 年 9 月 24 日止，租金为每月每平方米 33.12 元人民币，租金递增方式为从 2017 年 9 月 25 日开始，每年递增 2%。

### （六）其他需要披露的事项

1.本次评估结论是在被评估单位核心资产西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角 10B1 幢 10000 室一幢商业服务用房分户面积经过与被评估单位相关人员询问结合西安市房产测量事务所出具的《房产测绘成果报告》的基础上做出的，在评估基准日以后的评估结论有效期内，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。

2.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3.在本次清查核实的过程中，评估人员未对各种构筑物及埋设于地下的管道等隐蔽工程及其内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、结算资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定资产占有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

4.本次评估结论未考虑评估对象未来交易过程中发生的相关税费对评估结论的影响，未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5.企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

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。

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

## 人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司所持有西安高隆盛商业运营管理有限公司的股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字[2024]第 A20-0002 号

### 人人乐连锁商业集团股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对人人乐连锁商业集团股份有限公司拟实施转让西安市人人乐超市有限公司所持有西安高隆盛商业运营管理有限公司的股权行为所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益在 2024 年 6 月 30 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

本次资产评估项目的委托人为人人乐连锁商业集团股份有限公司，被评估单位为西安高隆盛商业运营管理有限公司。

#### （一）委托人概况

企业名称：人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称：人人乐股份）

股票代码：002336

统一社会信用代码：914403001924223896

住所：深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层

经营场所：深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层

法定代表人：侯延奎

注册资本：44000 万元人民币

实收资本：44000 万元人民币

类型：上市股份有限公司

成立日期：1996 年 04 月 01 日

经营期限：自 1996 年 04 月 01 日至 2056 年 04 月 01 日止

主要经营范围：一般经营项目是：农副产品的购销及其它国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；咨询管理服务（不含限制项目）。许可经营项目是：

普通货运，货物专用运输（集装箱运输，以上业务均不含危险物品运输）（证件有效期至 2014 年 9 月 30 日）；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务，不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械、电子公告以及其他按法律、法规规定需前置审批或专项审批的服务项目，《增值电信业务经营许可证》有效期至 2016 年 10 月 11 日）；滋补药材销售。

## （二）被评估单位概况

### 1. 公司基本情况

公司名称：西安高隆盛商业运营管理有限公司（以下简称：高隆盛公司）

统一社会信用代码：91610113MA6U480F19

住所：陕西省西安市雁塔区世家星城四期 1 号商铺四层

经营场所：陕西省西安市雁塔区世家星城四期 1 号商铺四层

法定代表人：谢贤生

注册资本：36,000 万元人民币

实收资本：36,000 万元人民币

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2017 年 4 月 28 日

经营期限：2017 年 4 月 28 日至无固定期限

主要经营范围：商业运营管理、物业管理；企业管理咨询、不动产管理的咨询；商业地产招商的策划、管理；房地产开发、咨询、销售与策划；场地租赁。（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. 公司历史沿革及股权状况

西安高隆盛商业运营管理有限公司由陕西东方加德置业有限公司注资成立，成立日期为 2017 年 4 月 28 日，公司成立时注册资本为 36,000.00 万元人民币，实收资本为 36,000.00 万元人民币，该事项由陕西海越会计师事务所有限公司进行验资，并出具《西安高隆盛商业运营管理有限公司注册资本实缴专项鉴证报告》，报告中其他说明事项为“西安高隆盛商业运营管理有限公司于 2017 年 5 月 4 日与西安天地源房地产开发有限公司签订《房地产项目转让合同》，购得位于西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角幢号 10B1,面积 39784.98 m<sup>2</sup>的“世家星城四期 1 号楼商铺”房产，购买价格 36000 万元，此款由陕西东方加德置业有限公司代为支付。”，成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
----	------	-------------	---------------	-------------

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

1	陕西东方加德置业有限公司	36,000.00	36,000.00	100
合计		36,000.00	36,000.00	100

#### (1) 股东变更

2017年06月21日，西安高隆盛商业运营管理有限公司发生股权变更，变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	西安市人人乐超市有限公司	36,000.00	36,000.00	100
合计		36,000.00	36,000.00	100

截至评估基准日，上述西安高隆盛商业运营管理有限公司股权结构未发生变动。

截至评估基准日，西安高隆盛商业运营管理有限公司实收资本为36,000.00万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

#### 股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实缴出资比例 (%)
1	西安市人人乐超市有限公司	36,000.00	100.00	36,000.00	100.00
合计		36,000.00	100.00	36,000.00	100.00

### 3. 公司经营管理结构

西安高隆盛商业运营管理有限公司成立于2017年，位于陕西省西安市，主要业务为对其资产一世家星城四期1#楼商铺的租赁管理，该商铺位于西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角10B1幢，占地面积6,294.30平方米，建筑面积为39,784.93平方米，总楼层为地下1层、地上4层，截至评估基准日该商铺已整体出租给母公司西安市人人乐超市有限公司，租期为2017年6月16日至2027年9月24日。该公司目前由西安市人人乐超市有限公司人员代管，未设置职能部门。

### 4. 被评估单位近三年财务状况

本项目评估基准日为2024年6月30日，被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

#### 近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

序号	项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	评估基准日
1	流动资产	45,485,060.49	58,604,064.27	72,827,582.28	80,032,463.90
2	其中：货币资金	485,560.49	90,564.27	84,082.28	514.13
3	应收账款				4,541,449.77
4	其他应收款	44,999,500.00	58,513,500.00	72,743,500.00	75,490,500.00
5	非流动资产	297,665,792.66	280,889,970.26	26,411,414,786	255,726,236.66
6	其中：固定资产	297,665,792.66	280,889,970.26	26,411,414,786	255,726,236.66
7	资产总计	343,150,853.15	339,494,034.53	336,941,730.14	335,758,700.56
8	流动负债	1,082,323.16	1,094,614.46	1,107,242.53	1,106,906.53
9	非流动负债				
10	负债合计	1,082,323.16	1,094,614.46	1,107,242.53	1,106,906.53
11	所有者权益	342,068,529.99	338,399,420.07	335,834,487.61	334,651,794.03

被评估单位近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	评估基准日
1	营业收入	15,786,368.36	14,768,093.13	16,424,971.23	8,332,935.36
2	营业成本	0.00	16,775,822.40	16,775,822.40	8,387,911.2
3	营业利润	-3,043,793.43	-3,669,109.91	-2,564,932.45	-1,182,693.58
4	利润总额	-3,043,793.43	-3,669,109.92	-2,564,932.46	-1,182,693.58
5	净利润	-3,043,793.43	-3,669,109.92	-2,564,932.46	-1,182,693.58

被评估单位 2021 年度会计报表未经审计，2022 年度、2023 年度及评估基准日会计报表均经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。审计报告号中审亚太审字（2024）007552 号。

5. 执行的主要会计政策

（1）会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）营业周期

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（3）记账本位币

人民币为公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，公司及境内子公司以人民币为记账本位币。公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(4) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额≥3,000,000
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	金额≥1,000,000
重要的在建工程	金额≥10,000,000
重要的应付账款	金额≥10,000,000
重要的其他应付款	金额≥10,000,000

(5) 现金及现金等价物的确定标准

公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及公司持有的期限短(一般为从购买日起三个月内到期)、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。

(6) 应收账款

应收账款项目,反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

1) 预期信用损失的确定方法

公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项(无论是否包含重大融资成分),按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值,则公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项,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。

应收账款组合名称	组合内容
组合 1(账龄组合)	应收客户款项
组合 2(其他组合)	主要指回收金额确定,且发生坏账损失可能性很小的款项;包括合并范围内母公司和子公司的应收款项

2) 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

(7) 其他应收款

其他应收款项目,反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

### 1) 预期信用损失的确定方法

公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

其他应收款组合名称	组合内容
组合 1(账龄组合)	其他应收客户款项
组合 2(押金组合)	应收物业方租赁押金(或定金)
组合 3(无风险组合)	主要指回收金额确定，且发生坏账损失可能性很小的款项，包括合并范围内母公司和子公司的应收款项、工程借款、挂账员工的各项保证金、应收供应商费用及保证金等款项

公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。

若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

### 2) 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

公司在前一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

## (8) 固定资产

### 1) 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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### 2) 折旧方法



固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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	20	10	4.5
运输设备	年限平均法	5	10	18
冷冻设备	年限平均法	5	10	18
电子设备	年限平均法	5	10	18
其他设备	年限平均法	5	10	18

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### 3) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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差额计入当期损益。

公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### (9) 收入

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务(简称“商品”)的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，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，并以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计入交易价格。公司预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，公司将根据合同中的融资成分调整交易价格，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。

对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，公司不考虑其中的融资成分。客户支付非现金对价的，公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。对于合同折扣，公司在各单项履约义务之间按比例分摊。有确凿证据表明合同折扣仅与合同中一项或多项(而非全部)履约义务相关的，公司将该合同折扣分摊至相关一项或多项履约义务。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。公司满足下列条件之一的，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的资产；③公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

如果履约义务是在某一时段内履行的，则公司按照履约进度确认收入。公司采用投入法确定恰当的履约进度，即根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。履约进度不能合理确定时，公司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，公司在客户取得相关商品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，公司会考虑下列迹象：①公司就该商品享有现时收款权利；②公司已将该商品的实物转移给客户；③公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；④客户已接受该商品等。

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额(即，不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司将重新估计未来销售退回情况，如有变化，将作为会计估计变更进行会计处理。

公司的房产租赁收入作为在某一时段内履行的履约义务，在租赁期内平均分摊确认收入。

#### (10) 重要会计政策、会计估计的变更

##### 1) 会计政策变更

2022年11月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》(财会[2022]31号，以下简称“解释16号”)，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2) 财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第17号》(财会(2023)21号，以下简称“解释17号”)。

该规定自2024年1月1日起施行。公司于2024年1月1日起执行解释17号的规定。执行解释17号的相关规定对公司报告期内财务报表无重大影响。

### 3) 会计估计变更

本报告期内，公司无重大会计估计变更。

#### (11) 税项

目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	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，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税为基数计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税为基数计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税为基数计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人人人乐连锁商业集团股份有限公司是被评估单位西安高隆盛商业运营管理有限公司母公司西安市人人乐超市有限公司的控股股东。委托人与被评估单位是同一控制下的关联企业。

### (四) 资产评估委托合同约定的评估报告使用人

资产评估委托合同中未约定其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司所持有西安高隆盛商业运营管理有限公司的股权。为此，需对西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经西安曲江新区管理委员会批准，并形成了《西安曲江新区管理委员会关于同意文化产业集团下属人人乐股份公开出售有关资产的批复》(西曲江审发

(2024) 83 号)。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是西安高隆盛商业运营管理有限公司在评估基准日的股东全部权益。

#### (二) 评估范围

1. 评估范围为西安高隆盛商业运营管理有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：货币资金、应收账款、其他应收款、固定资产、应交税费、其他应付款等。总资产账面值为 335,758,700.56 元，总负债账面价值为 1,106,906.53 元，净资产账面价值为 334,651,794.03 元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	80,032,463.90
2	非流动资产	255,726,236.66
3	其中：固定资产	255,726,236.66
4	资产总计	335,758,700.56
5	流动负债	1,106,906.53
6	非流动负债	0.00
7	负债合计	1,106,906.53
8	净资产（所有者权益）	334,651,794.03

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见，审计报告号中审亚太审字（2024）007552 号。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

#### 3. 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

### 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

## 五、评估基准日

评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地评估目的服务；
2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 《西安曲江新区管理委员会关于同意文化产业集团下属人人乐股份公开出售有关资产的批复》（西曲江审发〔2024〕83 号）

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，根

据 2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改)；

9. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令)(根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部令第 14 号)；

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 日国务院令第 378 号发布, 2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改)；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日)；

13. 《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)；

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

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)；

16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号 2016 年 6 月 24 日)；

17. 《上市公司国有股权监督管理办法》(2018 年 5 月 16 日国务院国资委、财政部、中国证券监督管理委员会令第 36 号)；

18. 关于《国有资产评估项目备案管理办法》的补充通知(财资[2017]70 号)；

19. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2023 年 2 月 17 日证监会令第 214 号)；

20. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》(中国证券监督管理委员会公告[2023]35 号)；

21. 《上市公司信息披露管理办法》(2021 年 3 月 18 日中国证券监督管理委员会令第 182 号)；

22. 《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

23. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

24. 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

25. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

26. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)；

27. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

28. 《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税[2017]58号)；

29. 《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)；

30. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (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——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；

8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；

9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

### (四) 权属依据

1. 不动产权证；

2. 委托人(或相关当事方)提供的说明函；

3. 其他有关产权证明文件。

### (五) 取价依据

1. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；

2. 房天下网站公布的相关信息；

3. 链家网站公布的相关信息；
4. 58 同城网站公布的相关信息；
5. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
6. 其他与本次资产评估有关的资料。

(六) 其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告。

## 七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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，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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

1、收益法

企业价值评估中的收益法，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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期



收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

高隆盛公司历史期经营为房屋租赁，无其他经营行为，该公司近年来持续亏损，且主要核心资产中地下1层汽车库、地上第4层及地上1至2层Z②轴至Z⑤轴（涉及面积17,784.93 m<sup>2</sup>），因超容积率认定超标等事项未取得《建设工程消防验收意见书》及《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，未来经营无法进行合理预估，故本次不适用于收益法进行评估。

## 2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

（1）目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；

（2）在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息。

## 3、资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，西安高隆盛商业运营管理有限公司各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

## （二）资产基础法

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，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。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。

#### （1）货币资金

货币资金为银行存款。

对货币资金通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

#### （2）应收账款

对应收账款采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据可能收回的数额确定评估值。本次评估应收账款为应收母公司西安市人人乐超市有限公司房租款项，故本次评估值按账面值确认；账面上的“坏账准备”科目按零元计算。

#### （3）其它应收款

包括其他应收款。

对其他应收款采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。本次评估其他应收款为应收母公司西安市人人乐超市有限公司往来款项，故本次评估值按账面值确认；账面上的“坏账准备”科目按零元计算。

### 2. 非流动资产

#### （1）房屋建筑物

根据房屋建筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，由于房屋建筑物账面价值中包含所占用的土地使用权，本次对被评估单位房屋建筑物采用市场法进行评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期

修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

### 3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为应交税费、其他应付款，评估人员根据被评估单位提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估基准日的实际债务人、负债额，在查阅核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托及评估准备阶段

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，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

### （二）现场调查收集资料阶段

评估人员对评估范围内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核实调查。

1. 评估人员核实被评估单位提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量、分布状况、资产性质及特点，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了现场勘查，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼等事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 委托人及被评估单位采取适当形式在提供的评估申报明细表及相关重要资料上进行确认，评估人员对评估中使用的重要资料进行了核查、验证，以保证所用资料信息的合理、可信。

### （三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

### （四）内部审核及报告出具阶段

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核，根据公司各级内部审核反馈意见修改后出具并提交正式资产评估报告。

### （五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的；

3. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5. 假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用

的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

截至评估基准日，在满足评估假设的前提下，采用资产基础法评估，西安高隆盛商业运营管理有限公司总资产账面价值为 33,575.87 万元，评估价值为 60,655.13 万元，增值额为 27,079.26 万元，增值率为 80.65%；总负债账面价值为 110.69 万元，评估价值为 110.69 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 33,465.18 万元，股东全部权益评估价值为 60,544.44 万元，增值额为 27,079.26 万元，增值率为 80.92%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

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	8,003.25	8,003.25	-	-
非流动资产	2	25,572.62	52,651.88	27,079.26	105.89
其中： 固定资产	3	25,572.62	52,651.88	27,079.26	105.89
资产总计	4	<b>33,575.87</b>	<b>60,655.13</b>	<b>27,079.26</b>	<b>80.65</b>
流动负债	5	110.69	110.69	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	<b>110.69</b>	<b>110.69</b>	-	-
净资产（所有者权益）	8	<b>33,465.18</b>	<b>60,544.44</b>	<b>27,079.26</b>	<b>80.92</b>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任

何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

(三) 关于核心资产存在的情况

1.列入本次评估范围内的核心资产为位于陕西省西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角 10B1 幢 10000 室一幢商业服务用房，该房产已取得不动产登记证书(陕(2017)西安市不动产权第 1187291 号)，证载建筑面积 39,784.93 m<sup>2</sup>。根据评估人员现场查勘及核对产权资料，该房产中的建筑面积 22000 平方米已取得《建筑工程消防设计审核意见书》(西公消审宁(2007)第 3014 号)、《西安市公安局建筑工程消防验收意见书》(西公消验字(2007)第 329 号)及《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》(雁公消安检许字 2011 第 0358 号);其余的建筑面积 17,784.93 平方米(涉及地下 1 层汽车库、地上第 4 层及地上 1 至 2 层 Z②轴至 Z⑤轴部分)，因房产涉及超规划及超红线建设问题，未能取得《建筑工程消防设计审核意见书》、《建设工程消防验收意见书》及《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》。

上述建规建设的房产部分，除负一层现已作为车库使用外，其他部分均为毛坯空置状态，不能用于经营场所使用。根据委托人和被评估单位提供的房屋情况说明，在被评估单位完成消防改造后可再次申请消防验收工作，验收合格后可以取得《建筑工程消防设计审核意见书》及《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，改造费用预计为 200 万元，预计改造时间为 6-12 个月，本次评估结论中已扣除该费用；当实际改造费用与预估值差异较大时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整。

根据委托人和被评估单位提供的房屋情况说明，西安市公安局消防局在验收时曾提出该房产二层至四层存在局部超土地红线建设问题，涉及建筑面积约 2000 余平方米，但无法确定该建筑面积是否包含在已取得的不动产登记证证载建筑面积内。本次评估范围内的房屋建筑物面积按已取得的不动产登记证证载建筑面积确定。

鉴于委估房产已取得不动产登记证书，且委托人和被评估单位对解决上述违规事项所需时间及成本无法合理预估，故本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未决事项 1: 截至评估基准日，西安伊洋电子科技有限公司和被评估单位存在建

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

设工程合同纠纷,涉及工程款493134元,根据西安市雁塔区人民法院民事判决书《2023陕0113民初25777号》审判结果,驳回原告西安伊洋电子科技有限公司的全部诉讼请求,如原告不服此判决,可进行上诉。

未决事项2:评估基准日之后,根据陕西省西安市雁塔区人民法院《(2024)陕0113民初16800号》,西安市人人乐超市有限公司持有被评估单位股权被冻结,冻结金额为450万元人民币。

本次评估未考虑上述未决事项的司法案件对评估结论可能产生的影响。

#### (五) 抵押、担保、租赁事项

##### 1. 抵押事项

被评估单位于2024年1月9日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订了《最高额抵押合同》,以权证编号为陕(2017)西安市不动产权第1187291号的房屋建筑物为人人乐连锁商业集团股份有限公司《综合融资合同》项下的债务提供最高额抵押担保,最高限额为40,000.00万元,起止日期为2024年1月9日至2024年12月4日,本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

##### 2. 租赁事项

本次评估范围内,世家星城商业房产租赁给西安市人人乐超市有限公司,承租单位西安市人人乐超市有限公司根据租赁合同租赁期自2017年6月16日起至2027年9月24日止,租金为每月每平方米33.12元人民币,租金递增方式为从2017年9月25日开始,每年递增2%。

#### (六) 其他需要披露的事项

1.本次评估结论是在被评估单位核心资产西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角10B1幢10000室一幢商业服务用房分户面积经过与被评估单位相关人员询问结合西安市房产测量事务所出具的《房产测绘成果报告》的基础上做出的,在评估基准日以后的评估结论有效期内,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。

2.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专

业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3.在本次清查核实的过程中，评估人员未对各种构筑物及埋设于地下的管道等隐蔽工程及其内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、结算资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定资产占有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

4.本次评估结论未考虑评估对象未来交易过程中发生的相关税费对评估结论的影响，未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5.企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

## **十二、评估报告使用限制说明**

### **（一）使用范围**

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产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。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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专业人员不承担责任。

（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、



人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

---

行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

（六）本评估报告需提交国有资产监督管理部门、证监会等审查，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 2024 年 11 月 6 日。

（本页以下无正文）

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安市人人乐超市有限公司持有西安高隆盛商业运营管理有限公司股权所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益项目资产评估报告

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二四年十一月六日

## 资产评估报告附件目录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告（含会计报表和附注）；
- 三、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、资产评估机构营业执照副本复印件
- 九、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 十、资产评估委托合同
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十二、资产评估明细表和各级汇总表

# 西安曲江新区管理委员会文件

西曲江审发〔2024〕83号



## 西安曲江新区管理委员会 关于同意文化产业集团下属人人乐股份 公开出售有关资产的批复

西安曲江文化控股有限公司：

你司《关于文化集团子公司人人乐拟进行资产出售的请示》（西曲文控字〔2024〕34号）收悉，经党政联席会议研究，现批复如下：

一、关于西安曲江文化产业投资（集团）有限公司（以下简称“文化产业集团”）下属人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称“人人乐股份”）公开出售部分资产的经济行为已经曲江新区党政联席会议研究同意。

二、同意文化产业集团下属人人乐股份以 2024 年 4 月 30 日为基准日，将持有的长沙市人人乐商业有限公司、成都市人人乐商业有限公司等 13 家子公司 100%股权和公司及下属其他子公司对标的公司相应债权进行公开转让，转让价格以 1.00 元为底价。

三、同意文化产业集团下属人人乐股份以 2024 年 4 月 30 日为基准日，将持有的天津市人人乐商品配售有限公司 100%股权进行公开转让，转让价不低于评估值 23,851.22 万元。

四、同意文化产业集团下属人人乐股份启动西安高隆盛商业运营管理有限公司、西安市人人乐商品配销有限公司、成都市人人乐商品配销有限公司股权转让工作。

收文后，请按相关规定和程序办理。

附件：人人乐股份拟出售企业名单

西安曲江新区管理委员会

2024 年 9 月 23 日

附件

## 人人乐股份拟出售企业名单

序号	企业名称	备注
1	长沙市人人乐商业有限公司	
2	成都市人人乐商业有限公司	
3	天津市人人乐商业有限公司	
4	重庆市人人乐商业有限公司	
5	南宁市人人乐商业有限公司	
6	厦门市人人乐商业有限公司	
7	宝鸡市人人乐超市有限公司	
8	惠州市人人乐商业有限公司	
9	江门市人人乐商业有限公司	
10	桂林市人人乐商业有限公司	
11	广州人人乐超市有限公司	
12	重庆市永川区人人乐百货有限公司	
13	宁乡人人乐百货有限公司	
14	天津市人人乐商品配销有限公司	



三十四

---

西安曲江新区党政办公室

2024年9月23日印发

---



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

# 审计报告

AUDIT REPORT

西安高隆盛商业运营管理有限公司

2022年1月1日至2024年6月30日

财务报表审计

中审亚太会计师事务所

中国·北京  
BEIJING CHINA



# 西安高隆盛商业运营管理有限公司

2022年1月1日至2024年6月30日  
报表审计报告

一、审计报告	1-3
二、已审会计报表	
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8-10
三、财务报表附注	11-35
四、营业执照	
五、会计师事务所执业证书	

# 审计报告

中审亚太审字(2024)007552号

西安高隆盛商业运营管理有限公司:

## 一、 审计意见

我们审计了西安高隆盛商业运营管理有限公司(以下简称“高隆盛”)财务报表,包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年6月30日的资产负债表,2022年度、2023年度、2024年1-6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中与企业个别财务报表相关的规定编制,公允反映了高隆盛2022年12月31日、2023年12月31日、2024年6月30日的财务状况以及2022年度、2023年度、2024年1-6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,我们独立于高隆盛,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

高隆盛管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则中与企业个别财务报表相关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，管理层负责评估高隆盛的持续经营能力，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高隆盛、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督高隆盛的财务报告过程。

#### 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所导致，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, 就可能导致对高隆盛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高隆盛不能持续经营。

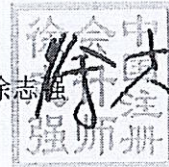
(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 徐志强  
(项目合伙人)



中国注册会计师: 邬家军



中国·北京

二〇二四年十月二十五日





## 资产负债表

编制单位：西安高隆盛商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	5.1	514.13	84,082.28	90,564.27
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	5.2	4,541,449.77		
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	5.3	75,490,500.00	72,743,500.00	58,513,500.00
存货				
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				
<b>流动资产合计</b>		<b>80,032,463.90</b>	<b>72,827,582.28</b>	<b>58,604,064.27</b>
<b>非流动资产：</b>				
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	5.4	255,726,236.66	264,114,147.86	280,889,970.26
在建工程				
生产性生物资产				
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				
<b>非流动资产合计</b>		<b>255,726,236.66</b>	<b>264,114,147.86</b>	<b>280,889,970.26</b>
<b>资产总计</b>		<b>335,758,700.56</b>	<b>336,941,730.14</b>	<b>339,494,034.53</b>

(转下页)



(承上页)

## 资产负债表 (续)

2023年12月31日

编制单位: 西安高隆盛商业运营管理有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债:</b>				
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				
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬				
应交税费	5.5	654,490.02	654,826.02	642,197.95
其他应付款	5.6	452,416.51	452,416.51	452,416.51
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>		<b>1,106,906.53</b>	<b>1,107,242.53</b>	<b>1,094,614.46</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款				
应付债券				
其中: 优先股				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,106,906.53</b>	<b>1,107,242.53</b>	<b>1,094,614.46</b>
<b>所有者权益 (或股东权益):</b>				
实收资本 (或股本)	5.7	360,000,000.00	360,000,000.00	360,000,000.00
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	5.8	-25,348,205.97	-24,165,512.39	-21,600,579.93
<b>股东权益合计</b>		<b>334,651,794.03</b>	<b>335,834,487.61</b>	<b>338,399,420.07</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>335,758,700.56</b>	<b>336,941,730.14</b>	<b>339,494,034.53</b>

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





### 利润表

编制单位：西安高隆商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年1-6月	2023年度	2022年度
一、营业收入	5.9	8,332,935.36	16,424,971.23	14,768,093.13
减：营业成本	5.9	8,387,911.20	16,775,822.40	16,775,822.40
税金及附加	5.10	1,122,400.23	2,213,246.24	1,661,144.68
销售费用	5.11	283.02	450.00	283.02
管理费用	5.12	4,716.98		
研发费用				
财务费用	5.13	317.51	385.04	-47.06
其中：利息费用				
利息收入		105.58	304.59	639.19
加：其他收益				
投资收益				
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）				
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（损失以“-”号填列）		-1,182,693.58	-2,564,932.45	-3,669,109.91
加：营业外收入	5.14			0.01
减：营业外支出	5.15		0.01	0.02
三、利润总额（损失总额以“-”号填列）		-1,182,693.58	-2,564,932.46	-3,669,109.92
减：所得税费用				
四、净利润（净损失以“-”号填列）		-1,182,693.58	-2,564,932.46	-3,669,109.92
其中：持续经营损益（净损失以“-”号填列）		-1,182,693.58	-2,564,932.46	-3,669,109.92
终止经营损益（净损失以“-”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)以后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				
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（现金流量套期损益的有效部分）				
6.外币财务报表折算差额				
7.可供出售金融资产公允价值变动损益				
8.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
.....				
六、综合收益总额		-1,182,693.58	-2,564,932.46	-3,669,109.92

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 现金流量表

编制单位：西安高隆盛商业运营管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年1-6月	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		4,541,449.77	17,903,218.52	17,207,141.36
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		1,976,105.58	3,620,304.59	1,105,893.14
经营活动现金流入小计		6,517,555.35	21,523,523.11	18,312,944.50
购买商品、接受劳务支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		1,872,379.50	3,678,855.60	3,536,998.16
支付其他与经营活动有关的现金		4,728,744.00	17,851,149.50	15,170,942.56
经营活动现金流出小计		6,601,123.50	21,530,005.10	18,707,940.72
经营活动产生的现金流量净额		-83,568.15	-6,481.99	-394,996.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		-	-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		-	-	-
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>				
		-83,568.15	-6,481.99	-394,996.22
加：期初现金及现金等价物余额		84,082.28	90,564.27	485,560.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>				
		514.13	84,082.28	90,564.27

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

谢生印

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]





# 股东权益变动表

编制单位：西安尚博商业运营管理有限公司

2024年1-6月

金额单位：人民币元

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	股东权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	360,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-24,165,512.39	335,834,487.61
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	360,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-24,165,512.39	335,834,487.61
三、本期增减变动金额									-1,182,693.58	-1,182,693.58
(一) 综合收益总额									-1,182,693.58	-1,182,693.58
(二) 股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配										
3、其他										
(四) 股东权益内部结转										
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	360,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-25,348,205.97	334,651,794.03

编制单位：西安尚博商业运营管理有限公司

2024年1-6月

金额单位：人民币元

主管会计工作负责人：谢生

会计机构负责人：谢生

第10页共10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人



# 股东权益变动表

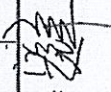
金额单位：人民币元


2023年度

编制单位：西安高隆商业运营管理有限公司

项 目	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-21,600,579.93	338,399,420.07
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-21,600,579.93	338,399,420.07
三、本期增减变动金额									-2,564,932.46	-2,564,932.46
(一) 综合收益总额									-2,564,932.46	-2,564,932.46
(二) 股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配										
3、其他										
(四) 股东权益内部结转										
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	350,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-24,165,512.39	335,834,487.61

主管会计工作负责人：  


会计机构负责人：  


第4页至第10页的财务报数由以下人士签署：  
法定代表人：  




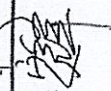
## 股东权益变动表 (续)

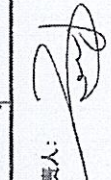
编制单位: 西安高陵盛商业运营管理有限公司

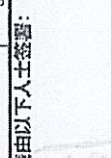
2022年度

金额单位: 人民币元

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	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	360,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-17,931,470.01	342,068,529.99
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	360,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-17,931,470.01	342,068,529.99
三、本期增减变动金额										-3,669,109.92	-3,669,109.92
(一) 综合收益总额										-3,669,109.92	-3,669,109.92
(二) 股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
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	360,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-21,600,579.93	338,398,420.07

会计机构负责人: 

主管会计工作负责人: 

法定代表人: 

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署:



西安高隆盛商业运营管理有限公司

2022年1月1日至2024年6月30日

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

1、公司基本情况

1.1 公司概况

中文名称: 西安高隆盛商业运营管理有限公司

成立时间: 2017年4月28日

住 所: 陕西省西安市雁塔区世家星城四期1号商铺四层

注册资本: 人民币36000万元

法定代表人: 谢贤生

公司行业性质: 商务服务业

商业运营管理、物业管理; 企业管理咨询、不动产管理的咨询; 商业地产招商的策划、管理; 房地产开发、咨询、销售与策划; 场地租赁。(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、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)中与企业个别财务报表相关的规定编制。本财务报表不包含合并财务报表。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产, 按公允价值减去预计费用后的金额, 以及符合持有待售条件时的原账面价值, 取两者孰低计价。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2.2 持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价, 未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此, 本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

3、重要会计政策和会计估计

3.1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定的要求, 真实、完整地反映了本公司作为一个单独法人主体的经营成果和现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自1月1日起至12月31日止。



### 3.3 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 3.4 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 3.5 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	金额≥3,000,000
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	金额≥1,000,000
重要的在建工程	金额≥10,000,000
重要的应付账款	金额≥10,000,000
重要的其他应付款	金额≥10,000,000

### 3.6 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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。

### 3.7 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。本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。

#### 3.7.1 金融资产的分类和计量

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：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金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### 3.7.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本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；该金融资产的合同条款规定，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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

##### 3.7.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产



#### 3.7.1.2.1 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

金融资产同时符合以下条件的，分类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：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；该金融资产的合同条款规定，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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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。

#### 3.7.1.2.2 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

本公司不可撤销地选择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，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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。

#### 3.7.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

### 3.7.2 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：①对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；②对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；③对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；④对于未提用的贷款承诺，信用损失应在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。



本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.8 应收票据、3.9 应收账款、3.12 合同资产。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.11 其他应收款。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### 3.7.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。



### 3.7.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③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；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

当一项金融工具逾期超过（含）90日，本公司推定该金融工具已发生违约。

### 3.7.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司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；该金融资产已转移，虽然本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，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原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之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

### 3.7.4 金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融





负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### 3.7.5 金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### 3.7.6 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，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本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；本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，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 3.8 应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

### 3.8.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，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。

组合名称	组合内容
应收票据	银行承兑汇票

### 3.8.2 预期信用损失的会计处理方法

信用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。



### 3.9 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

#### 3.9.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，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。

应收账款组合名称	组合内容
组合1（账龄组合）	应收客户款项
组合2（其他组合）	主要指回收金额确定，且发生坏账损失可能性很小的款项，包括合并范围内母公司和子公司的应收款项

#### 3.9.2 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

### 3.10 应收款项融资

应收款项融资项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。

本公司视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，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。

### 3.11 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

#### 3.11.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

其他应收款组合名称	组合内容
组合1（账龄组合）	其他应收客户款项
组合2（押金组合）	应收物业方租赁押金（或定金）
组合3（无风险组合）	主要指回收金额确定，且发生坏账损失可能性很小的款项。



包括合并范围内母公司和子公司的应收款项、工程借款、挂账员工的各项保证金、应收供应商费用及保证金等款项

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

### 3.11.2 预期信用损失的会计处理方法

信用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。

本公司在前一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

## 3.12 合同资产

### 3.12.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品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。本公司已向客户转移商品而拥有的、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列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### 3.12.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，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。

组合名称	组合内容
合同资产[组合1]	销货合同相关

预期信用损失的会计处理方法，信用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。

## 3.13 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，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。



为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的,本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“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。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。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,本公司将对于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。

上述资产减值准备后续发生转回的,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。

### 3.14 固定资产

#### 3.14.1 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,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

#### 3.14.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

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	20	10	4.5
运输设备	年限平均法	5	10	18
冷冻设备	年限平均法	5	10	18
电子设备	年限平均法	5	10	18
其他设备	年限平均法	5	10	18

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

#### 3.14.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.15 长期资产减值”。

#### 3.14.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出,如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出,在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、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差额计入当期损益。



本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 3.15 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 3.16 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### 3.17 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

#### 3.17.1 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本



公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

#### 3.17.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### 3.17.3 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### 3.17.4 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

### 3.18 收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称“商品”）的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本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，并以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计入交易价格。本公司预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格，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。对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。对于合同折扣，本公司在各单项履约义务之间按比例分摊。有确凿证据表明合同折扣仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣分摊至相关一项或多项履约义务。



履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。本公司满足下列条件之一的，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客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产；③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。本公司采用投入法确定恰当的履约进度，即根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司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，本公司在客户取得相关商品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，本公司会考虑下列迹象：①本公司就该商品享有现时收款权利；②本公司已将该商品的实物转移给客户；③本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；④客户已接受该商品等。

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，本公司将重新估计未来销售退回情况，如有变化，将作为会计估计变更进行会计处理。

本公司的房产租赁收入作为在某一时段内履行的履约义务，在租赁期内平均分摊确认收入。

### 3.19 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收



的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：①应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；②所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；③相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；④根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，将政府补助全额确认为递延收益，然后在相关资产使用寿命内按合理、系统的方法分期计入损益。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冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 3.20 递延所得税资产/递延所得税负债

#### 3.20.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对当年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

#### 3.20.2 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始





确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

### 3.20.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

#### 3.20.3.1 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### 3.21 重要会计政策、会计估计的变更

#### 3.21.1 会计政策变更

2022年11月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号，以下简称“解释16号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕



21号，以下简称“解释17号”）。

该规定自2024年1月1日起施行。本公司于2024年1月1日起执行解释17号的规定。执行解释17号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

### 3.21.2 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 4、税项

### 4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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，在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%
消费税	按应税销售收入计缴	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税为基数计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税为基数计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税为基数计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%

## 5、财务报表主要项目注释

以下注释项目为公司财务报表重要项目注释，除非特别指出，以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。

### 5.1 货币资金

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
库存现金			
银行存款	514.13	84,082.28	90,564.27
其他货币资金			
合计	514.13	84,082.28	90,564.27
存放在境外的款项			
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额			

### 5.2 应收账款

#### 5.2.1 按账龄披露

账龄	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	4,541,449.77		
小计	4,541,449.77		
减：坏账准备			
合计	4,541,449.77		



5.2.2 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,541,449.77	100.00			4,541,449.77
其中:					
组合1(账龄组合)					
组合2(无风险组合)	4,541,449.77	100.00			4,541,449.77
合计	4,541,449.77	100.00			4,541,449.77

5.3 其他应收款

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	75,490,500.00	72,743,500.00	58,513,500.00
合计	75,490,500.00	72,743,500.00	58,513,500.00

5.3.1 其他应收款

5.3.1.1 按账龄披露

账龄	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	10,117,000.00	46,310,000.00	58,513,500.00
1年以上	65,373,500.00	26,433,500.00	
小计	75,490,500.00	72,743,500.00	58,513,500.00
减: 坏账准备			
合计	75,490,500.00	72,743,500.00	58,513,500.00

5.3.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	2024年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用特征风险组合计提坏账准备的其他应收款项	75,490,500.00	100.00			75,490,500.00
其中: 组合1(账龄组合)					
组合2(无风险组合)	75,490,500.00	100.00			75,490,500.00
合计	75,490,500.00	100.00			75,490,500.00

续:



类别	2023年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用特征风险组合计提坏账准备的其他应收款项	72,743,500.00	100.00			72,743,500.00
其中：组合1(账龄组合)					
组合2(无风险组合)	72,743,500.00	100.00			72,743,500.00
合计	72,743,500.00	100.00			72,743,500.00

续：

类别	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用特征风险组合计提坏账准备的其他应收款项	58,513,500.00	100.00			58,513,500.00
其中：组合1(账龄组合)					
组合2(无风险组合)	58,513,500.00	100.00			58,513,500.00
合计	58,513,500.00	100.00			58,513,500.00

5.3.1.3 按信用特征风险组合计提坏账准备的其他应收款项项目：

名称	2024年6月30日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	10,117,000.00		
1年以上	65,373,500.00		
合计	75,490,500.00		

续：

名称	2023年12月31日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	46,310,000.00		
1年以上	26,433,500.00		
合计	72,743,500.00		

续：

名称	2022年12月31日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	58,513,500.00		
1年以上			
合计	58,513,500.00		

5.3.1.4 坏账准备计提情况：无



5.3.1.5 按款项性质分类情况

款项性质	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
商场租赁押金及其他押金			
备用金			
供应商保证金及费用			
其他往来	75,490,500.00	72,743,500.00	58,513,500.00
合计	75,490,500.00	72,743,500.00	58,513,500.00

5.4 固定资产

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	255,726,236.66	264,114,147.86	280,889,970.26
固定资产清理			
合计	255,726,236.66	264,114,147.86	280,889,970.26

5.4.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2023年12月31日	372,796,052.86	372,796,052.86
(2) 本期增加金额		
—购置		
—在建工程转入		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2024年6月30日	372,796,052.86	372,796,052.86
2. 累计折旧		
(1) 2023年12月31日	108,681,905.00	108,681,905.00
(2) 本期增加金额	8,387,911.20	8,387,911.20
—计提	8,387,911.20	8,387,911.20
—调拨转入		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
—转入投资性房地产		
(4) 2024年6月30日	117,069,816.20	117,069,816.20
3. 减值准备		
(1) 2023年12月31日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2024年6月30日		



4. 账面价值		
(1) 2024年6月30日	255,726,236.66	255,726,236.66
(2) 2023年12月31日	264,114,147.86	264,114,147.86

续:

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2022年12月31日	372,796,052.86	372,796,052.86
(2) 本期增加金额		
—购置		
—在建工程转入		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2023年12月31日	372,796,052.86	372,796,052.86
2. 累计折旧		
(1) 2022年12月31日	91,906,082.60	91,906,082.60
(2) 本期增加金额	16,775,822.40	16,775,822.40
—计提	16,775,822.40	16,775,822.40
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2023年12月31日	108,681,905.00	108,681,905.00
3. 减值准备		
(1) 2022年12月31日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2023年12月31日		
4. 账面价值		
(1) 2023年12月31日	264,114,147.86	264,114,147.86
(2) 2022年12月31日	280,889,970.26	280,889,970.26

续:

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2021年12月31日	372,796,052.86	372,796,052.86
(2) 本期增加金额		
—购置		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		



(4) 2022年12月31日	372,796,052.86	372,796,052.86
<b>2. 累计折旧</b>		
(1) 2021年12月31日	75,130,260.20	75,130,260.20
(2) 本期增加金额		
—计提	16,775,822.40	16,775,822.40
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2022年12月31日	91,906,082.60	91,906,082.60
<b>3. 减值准备</b>		
(1) 2021年12月31日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2022年12月31日		
<b>4. 账面价值</b>		
(1) 2022年12月31日	280,889,970.26	280,889,970.26
(2) 2021年12月31日	264,114,147.86	264,114,147.86

5.4.2 期末无未办妥产权证书的固定资产。

5.4.3 期末无融资租赁租入的固定资产。

5.4.4 期末无暂时闲置的固定资产。

## 5.5 应交税费

### 5.5.1 明细情况

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
增值税	124,694.03	124,994.03	122,530.27
城市维护建设税	8,728.58	8,749.58	8,577.12
教育附加费	6,234.70	6,249.70	6,126.52
企业所得税			
印花税			
个人所得税			
房产税	499,976.12	499,976.12	490,121.13
土地使用税	14,162.18	14,162.18	14,162.19
其他	694.41	694.41	680.72
合计	654,490.02	654,826.02	642,197.95

## 5.6 其他应付款

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付利息			



项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付股利			
其他应付款	452,416.51	452,416.51	452,416.51
合计	452,416.51	452,416.51	452,416.51

#### 5.6.1 其他应付款

##### 5.6.1.1 款项性质

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
往来款及其他	452,416.51	452,416.51	452,416.51
合计	452,416.51	452,416.51	452,416.51

5.6.1.2 期末无账龄超过1年的重要其他应付款。

5.6.1.3 期末其他应付款中无应付持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

#### 5.7 实收资本

投资者名称	2023年12月31日	本期增减变动(+、-)		2024年6月30日
		本期增加	本期减少	
西安市人人乐超市有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00

续：

投资者名称	2022年12月31日	本期增减变动(+、-)		2023年12月31日
		本期增加	本期减少	
西安市人人乐超市有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00

续：

投资者名称	2021年12月31日	本期增减变动(+、-)		2022年12月31日
		本期增加	本期减少	
西安市人人乐超市有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00

#### 5.8 未分配利润

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
调整前上年年末未分配利润	-24,165,512.39	-21,600,579.93	-17,931,470.01
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	-24,165,512.39	-21,600,579.93	-17,931,470.01
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-1,182,693.58	-2,564,932.46	-3,669,109.92
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			





项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
其他			
期末未分配利润	-25,348,205.97	-24,165,512.39	-21,600,579.93

### 5.9 营业收入和营业成本

#### 5.9.1 基本情况

项目	2024年1-6月		2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,332,935.36	8,387,911.20	16,424,971.23	16,775,822.40	14,768,093.13	16,775,822.40
其他业务						
合计	8,332,935.36	8,387,911.20	16,424,971.23	16,775,822.40	14,768,093.13	16,775,822.40

### 5.10 税金及附加

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
城市维护建设税	52,475.02	103,476.62	93,015.74
教育附加费	37,482.15	73,911.91	66,439.84
房产税	999,952.24	1,970,996.55	1,451,818.53
土地使用税	28,324.36	56,648.71	42,486.54
其他	4,166.46	8,212.45	7,384.03
合计	1,122,400.23	2,213,246.24	1,661,144.68

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注“4、税项”。

### 5.11 销售费用

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
维修、卫生、加工费及其他费用	283.02	300.00	283.02
广宣、企划、促销、低耗等费用		150.00	
合计	283.02	450.00	283.02

### 5.12 管理费用

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
差旅、招待、通讯、宣传及其他费用	4,716.98		
合计	4,716.98		

### 5.13 财务费用

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
利息费用			
减：利息收入	105.58	304.59	639.19
手续费及其他	423.09	689.63	592.13
现金折扣			
合计	317.51	385.04	-47.06



5.14 营业外收入

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助				
其他			0.01	
合计			0.01	

5.15 营业外支出

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失				
其他支出		0.01	0.02	
合计		0.01	0.02	

5.16 现金流量表补充资料

5.16.1 现金流量表补充资料

补充资料	2024年1-6月	2023年度	2022年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-1,182,693.58	-2,564,932.46	-3,669,109.92
加: 资产减值准备			
信用减值准备			
固定资产折旧	8,387,911.20	16,775,822.40	16,775,822.40
使用权资产折旧			
无形资产摊销			
投资性房地产折旧			
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			
固定资产报废损失			
公允价值变动损失			
财务费用			
投资损失			
递延所得税资产减少			
递延所得税负债增加			
存货的减少			
经营性应收项目的减少	-7,288,449.77	-14,230,000.00	-13,514,000.00
经营性应付项目的增加	-336.00	12,628.07	12,291.30
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-83,568.15	-6,481.99	-394,996.22
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本			



补充资料	2024年1-6月	2023年度	2022年度
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	514.13	84,082.28	90,564.27
减：现金的期初余额	84,082.28	90,564.27	485,560.49
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	-83,568.15	-6,481.99	-394,996.22

#### 5.16.2 现金及现金等价物的构成

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
一、现金	514.13	84,082.28	90,564.27
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	514.13	84,082.28	90,564.27
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			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	514.13	84,082.28	90,564.27

### 6、关联方及关联交易

#### 6.1 本公司的母公司情况

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(%)
西安市人人乐超市有限公司	西安	批发业	3,000.00 万元	100.00	100.00

#### 6.2 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
人人乐连锁商业集团股份有限公司	母公司的控股公司
深圳市人人乐购电子商务有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
西安市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
南宁市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
深圳市美乐美优贸易有限责任公司	母公司的控股公司控股的其他企业
深圳市泰斯玛信息技术服务有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
天津市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
深圳市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
长沙市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
成都市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
厦门市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业



重庆市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
深圳中融信通商业保理有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
宁乡人人乐百货有限公司	母公司的控股公司控制的其他企业
广州人人乐超市有限公司	母公司的控股公司控制的其他企业
东莞天杰超市有限公司	母公司的控股公司控制的其他企业
惠州市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控制的其他企业
江门市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控制的其他企业
桂林市人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控制的其他企业
重庆市永川区人人乐百货有限公司	母公司的控股公司控制的其他企业
成都市人人乐商品配销有限公司	母公司的控股公司控股的其他企业
咸阳人人乐商业有限公司	母公司的控股公司控制的其他企业
宝鸡市人人乐超市有限公司	母公司的控股公司控制的其他企业

### 6.3 关联方交易情况

关联方	关联交易内容	2024年1-6月发生额	2023年发生额	2022年发生额
西安市人人乐超市有限公司	房租	8,332,935.36	16,424,971.23	14,768,093.13

### 6.4 关联方应收应付款项

#### 6.4.1 应收项目

项目名称	关联方	2024年6月30日余额		2023年12月31日余额		2022年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:	西安市人人乐超市有限公司	4,541,449.77					
其他应收款:	西安市人人乐超市有限公司	75,490,500.00		72,743,500.00		58,513,500.00	
	合计	80,031,949.77		72,743,500.00		58,513,500.00	

### 7、承诺及或有事项

#### 7.1 重要承诺事项

##### 7.1.1 资产负债表日存在的重要承诺

截至2024年6月30日，本公司无需披露的重要承诺。

##### 7.1.2 其他

截至2024年6月30日，本公司不存在其他应披露的重要承诺事项。

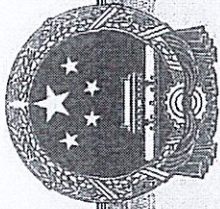
### 8、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

### 9、其他重要事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的其他重要事项。





# 营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码

91110108061301173Y



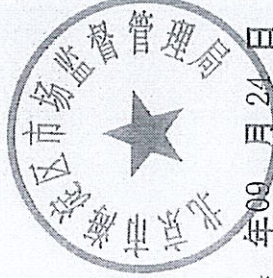
扫描市场主体身  
份码了解更多登  
记、备案、许可、  
监管信息，体验  
更多应用服务。

名称 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 出资额 3180万元  
成立日期 2013年01月18日

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

法定代表人 王增明

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业财务报告,出具验资报告;代理记账、整理账簿;税务咨询、税务代理、税务筹划;资产评估;法律、法规规定的其他经营活动;开展法律法规和政策允许范围内的其他经营活动。



登记机关

2024年09月24日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

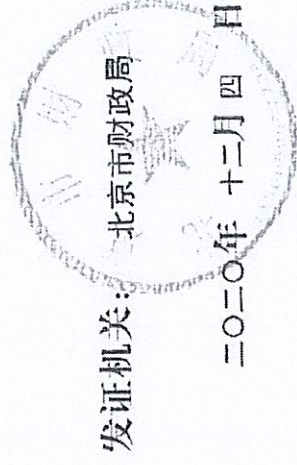
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

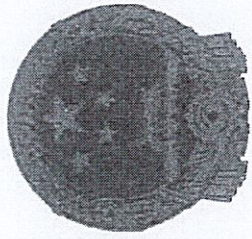
证书序号: 0014490

## 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》。



中华人民共和国财政部制



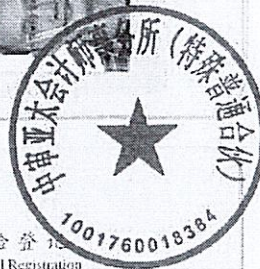
# 会计师事务所 执业证书



名称: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 王增明  
 主任会计师:  
 经营场所: 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层  
 组织形式: 特殊普通合伙  
 执业证书编号: 11010170  
 批准执业文号: 京财会许可[2012]0084号  
 批准执业日期: 2012年09月28日



姓名: 张志强  
 Full name: 张志强  
 Sex: 男  
 出生日期: 1978-11-10  
 Date of birth: 1978-11-10  
 工作单位: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
 Working unit: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
 身份证号: 4336232197811100014  
 Identity card No: 4336232197811100014



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.



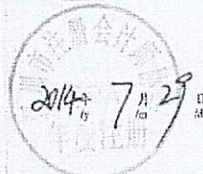
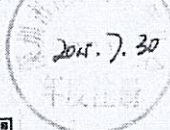
证书编号: 440300360594  
 No. of Certificate: 440300360594

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Shenzhen Institute of CPAs

发证日期: 2008年10月10日  
 Date of Issuance: 2008年10月10日



440300360594  
 深圳市注册会计师协会



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.



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.





姓名 胡明强  
 Full name 胡明强  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1980-03-09  
 Date of birth 1980-03-09  
 工作单位 中审亚太会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit 中审亚太会计师事务所  
 身份证号码 430421198603093854  
 Identity card No. 430421198603093854



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.

2018.3.31



证书编号: 110101705056  
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 10 月 09 日  
Date of Issuance 2016/10/09



X10101705066  
深圳市注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2017年11月30日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2017年12月7日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

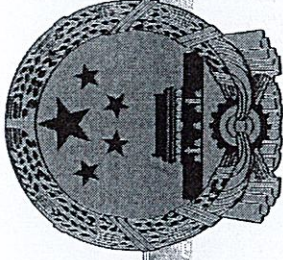
同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2018年4月11日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2018年4月17日





# 营业执照

统一社会信用代码

914403001924223896



名称 人人乐连锁商业集团股份有限公司

类型 上市公司

法定代表人 侯延奎

成立日期 1996年04月01日

住所 深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层

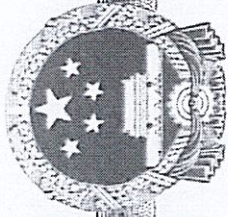


登记机关

2023年08月21日

## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的一维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



# 营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码  
91610113MA6U480F19

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 西安高隆盛商业运营管理有限公司

注册资本 叁亿陆仟万元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2017年04月28日

法定代表人 谢贤生

住所 陕西省西安市雁塔区世家星城四期1号商铺  
四层

经营范围 商业运营管理、物业管理；企业管理咨询、不动产管理的咨询；商业地产招商的策划、管理；房地产开发、咨询、销售与策划；场地租赁。(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)



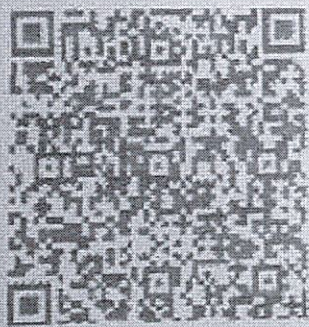
登记机关

2023



中华人民共和国  
不动产权证书

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。



登记机构 (章)

2017年 6月 15日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 61000693119

陕 ( 2017 ) 西安市 不动产权第 1187291 号

权利人	西安高隆盛商业运营管理有限公司
共有情况	
坐落	西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角10B1幢10000室
不动产单元号	610113004018GB000009F00100001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	- / -
用途	- / 商业服务
面积	共有宗地面积：- / 房屋建筑面积： 39784.93平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：- 分摊建筑面积：- 房屋结构：框架 所在层数：- 房屋总层数：4 房屋竣工时间：-

附 记

新式楼壹幢，  
建筑面积含地下层面积。

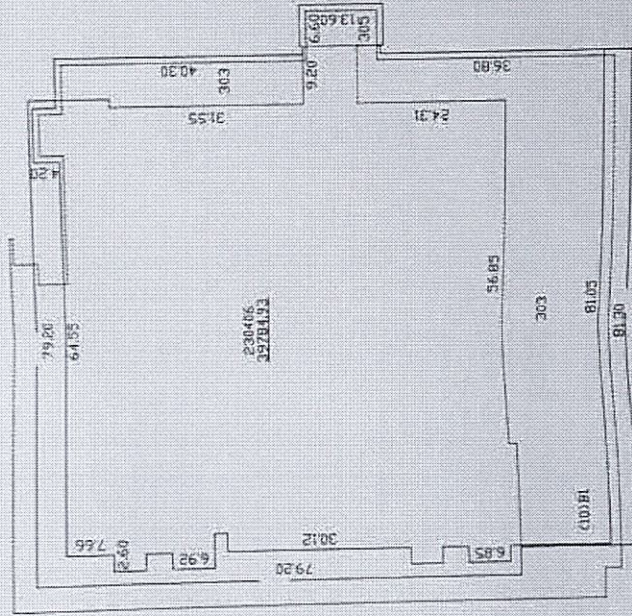
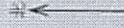
设计 院

# 建筑物实测分户平面图

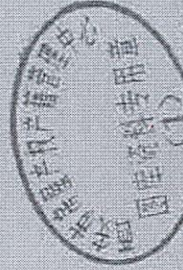
图幅号 110.0-100.0-22  
丘号 2 幢号 10B1

建筑物坐落: 雁塔区丈八沟路五号线土子东单元  
建筑物名称: 10B1五楼

户室号: 10000  
建筑面积: 397B4.93



测量员 尚小凤 绘图员 尚小凤 检查员 王娟书  
 尚小凤 尚小凤 王娟书



注: 根据原2006年9月分丘图复制。

图文代码: EAV2#10B1

1:1000

2017年05月26日

西安市房产测量事务所

## 资产评估委托人承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因我单位拟转让所持有的西安高隆盛商业运营管理有限公司股权事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产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；
- 4、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至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；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 6、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人印章：



企业负责人印章或签字：



年 月



## 资产评估被评估单位承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让所持有的我公司股权事宜，我公司接受你公司对该经济行为所涉及的我公司在评估基准日的股东全部权益市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 2、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、合理；
- 3、纳入资产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；
- 4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至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；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位法定代表人（或授权代表）签字或盖章：



## 资产评估师承诺函

人人乐连锁商业集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让西安高隆盛商业运营管理有限公司股权事宜，所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益价值，以 2024 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，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. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致。
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. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



日期： 2024 年 11 月

# 北京市财政局

京财资评备〔2023〕0127号

## 变更备案公告

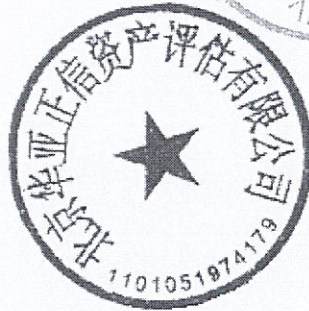
北京华亚正信资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

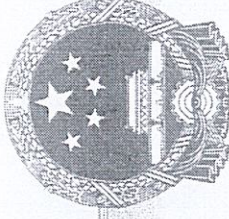
北京华亚正信资产评估有限公司股东由姜波（资产评估师证书编号：21000204）、杨奕（资产评估师证书编号：11000992）、吴斐（资产评估师证书编号：42030035）、刘宏（资产评估师证书编号：51020042）、贺华（资产评估师证书编号：44000839）、王昱文（资产评估师证书编号：32030027）、张健（资产评估师证书编号：32180058）、古文丽（资产评估师证书编号：44140025）、常虹（资产评估师证书编号：11130125），变更为姜波（资产评估师证书编号：21000204）、杨奕（资产评估师证书编号：11000992）、吴斐（资产评估师证书编号：42030035）、贺华（资产评估师证书编号：44000839）、王昱文（资产评估师证书编号：

32030027)、张健(资产评估师证书编号: 32180058)、古文丽(资产评估师证书编号: 44140025)、常虹(资产评估师证书编号: 11130125)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





# 营业执照

统一社会信用代码

91110105722612527M

扫描市场主体身份码了解登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) (5-1)

名称 北京华亚正信资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姜波

注册资本 1000万元

成立日期 2000年08月09日

住所

北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101内14层2170B室

经营范围  
一般项目：资产评估；价格鉴证评估；房地产评估；企业管理咨询；工程管理服务；项目策划服务；土地整治服务；房地产经纪；房地产经纪；土地整服务；财政咨询；管理咨询服务；知识产服务(专利代理除外)；信息咨询服务；行政许可类信息咨询服务)；招投标代理服务；经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)；(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2023年09月13日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：61100016

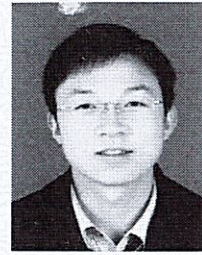
会员姓名：余涛

证件号码：610113\*\*\*\*\*6

所在机构：北京华亚正信资产评估有限公司陕  
西分公司

年检情况：通过（2024-04-28）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

余涛



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：61200007

会员姓名：王宇晨

证件号码：610103\*\*\*\*\*4

所在机构：北京华亚正信资产评估有限公司陕西分公司

年检情况：通过（2024-04-28）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王宇晨



(有效期至 2025-04-30 日止)

华亚正信[2024]第 020-

号

## 资产评估委托合同

委托人（甲方）：人人乐连锁商业集团股份有限公司

受托人（乙方）：北京华亚正信资产评估有限公司



## 资产评估委托合同

委托人: 人人乐连锁商业集团股份有限公司

住 所: 深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层

联系人: 范文彬

联系方式: 13360881234

受托人: 北京华亚正信资产评估有限公司(以下简称乙方)

住 所: 北京市丰台区丽泽路丽泽 SOHO 南塔 17 层

联系人: 余涛

联系方式: 18591796991

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定, 经双方沟通协商, 就甲方委托乙方进行资产评估的相关事宜达成一致, 签订本资产评估委托合同, 以资共同遵守。

### 第一条 评估目的

甲方拟进行股权转让, 需对该经济行为所涉及的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益进行资产评估工作。

本次评估目的是反映在评估基准日的西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益的市场价值, 为甲方拟进行股权转让的提供价值参考。

### 第二条 评估对象和评估范围

评估对象为西安高隆盛商业运营管理有限公司股东全部权益。

评估范围为西安高隆盛商业运营管理有限公司在评估基准日经审计后企业申报的全部资产及负债。详见审计后报表及被评估单位提供的资产评估明细表。

### 第三条 评估基准日

评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

### 第四条 评估报告使用范围

1. 本评估报告使用人为委托人（甲方）；委托人以外的其他使用人为无。
2. 甲方未按照法律、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专业人员不承担责任。  
甲方违反前述约定使用资产评估报告的，乙方不承担责任。
3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，甲方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
4. 未经甲方书面许可，乙方不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
5. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

#### 第五条 评估报告提交期限和方式

在甲方为乙方提供必要工作条件和工作协助，且评估程序能够正常、完整履行的情况下，乙方在收到甲方及被评估单位提供的全部符合评估要求的资料后，将于收到最后资料之日起20个工作日内向甲方提供评估报告初稿。初稿一般采用电子版的形式提交，以乙方项目负责人发送评估报告初稿的电子邮件发出时间为评估报告初稿提交时间。甲方在收到评估报告初稿后，应就评估报告初稿的内容在约定的时间内向乙方反馈，乙方应于收到甲方反馈后5个工作日内就甲方的合理反馈意见做出修改，如甲方对评估报告无异议，乙方将于5个工作日内向甲方提供正式的评估报告，并以当面或邮寄方式向甲方提交正式评估报告一式    份。

#### 第六条 评估服务费用、支付时间和方式

1. 根据国家有关规定和委托项目的工作量及难易程度确定评估服务费用，经甲乙双方协商，甲方须向乙方支付评估服务费人民币7.00万元（大写金额：人民币柒万元整）（包含6%增值税）。
2. 评估工作中必要的交通、食宿等费用由乙方承担。
3. 本资产评估委托合同签订生效后，评估人员正式进入评估现场前，甲方须先支

付评估服务费总额的 40%（计人民币 贰万捌仟 元整）（大写金额），乙方向甲方提交评估报告初稿（电子版）后 3 个工作日内，甲方支付评估服务费总额的 40%（计人民币 贰万捌仟 元整）（大写金额），余下的 20%（计人民币 壹万肆仟 元整）（大写金额）在乙方提交正式评估报告后五个工作日内一次付清。

4. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度或者已完成的工作量向乙方支付相应的评估服务费，下述款项支付不累积计算：

（1）完成现场调查工作，支付评估服务费的总额为人民币 叁万伍仟 元整（50%）；

（2）提交《资产评估报告》初稿（电子版），支付评估服务费的总额为人民币 伍万陆仟 元整（80%）；

（3）完成《资产评估报告》终版并提交给甲方，支付评估服务费的总额为人民币 柒 万元整（100%）

#### 5. 甲方开票信息

单位名称：人人乐连锁商业集团股份有限公司

纳税人识别号：914403001924223896

注册地址：深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层

联系电话：0755-66633983

开户银行：中国建设银行深圳市南油支行

银行账号：44201519000052505485

#### 6. 乙方账户信息

公司名称：北京华亚正信资产评估有限公司

开户银行：中国银行北京东安门支行

银行账号：348 056 021 320

#### 第七条 甲方的责任与义务

1. 甲方对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、合规性、可行性负责。

2. 甲方按约定时间提供评估业务所需全部资料，同时应督促其他相关当事人（被评估单位或产权持有人）按约定时间提供评估业务所需全部资料。

3. 甲方按委托合同约定条件及时足额支付评估费用。
4. 甲方应当正确理解评估结论，按委托合同的约定恰当使用评估报告。
5. 未征得乙方同意，甲方不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 甲方应当为乙方开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方与其他相关当事方之间的协调。

7. 依法提供资产评估业务需要的资料，并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方和其他相关当事人应当对提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

8. 甲方要求提供虚假资产评估报告或者有其他干预评估结论的，乙方有权单独解除资产评估委托合同，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度或者已完成的工作量向乙方支付相应的评估服务费，支付方式参见第六条第4款。

#### **第八条 乙方的责任与义务**

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方的责任。

2. 乙方委派具备专业胜任能力的资产评估专业人员为甲方项目提供资产评估服务，遵循相关法律、行政法规和资产评估准则的规定，履行适当的资产评估程序，按委托合同约定的日期提交资产评估报告。

3. 乙方对在业务执行过程中获悉的甲方商业秘密保密。

4. 未经委托人书面许可，乙方不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

#### **第九条 违约责任**

1. 由于甲方变更计划, 或未及时提供评估所需全部资料(或工作条件)而造成乙方返工、窝工或修改报告, 乙方可合理延期出具评估报告或拒绝出具评估报告, 甲方应根据乙方实际消耗的工作量另行支付相应费用。

2. 如因甲方原因导致本项目中途停止, 乙方所收费用不再退还甲方。

3. 甲方拒绝或未按期向乙方支付评估业务费, 乙方有权停止工作或不向甲方提供评估报告。

4. 甲方未同乙方协商而擅自变更或解除已签订的资产评估委托合同, 不得索要已支付给乙方的款项。

5. 乙方未同甲方协商擅自变更或解除已签订的资产评估委托合同, 应在擅自变更或解除本委托合同之日起十日内全额返回甲方已支付的评估费用。

6. 若因甲方提供的文件和资料产生争议和纠纷等不良后果, 由甲方承担责任, 乙方不承担责任。

7. 甲乙双方因不可抗力, 无法履行资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

8. 如合同任何一方违反上述条款, 都应负责赔偿由此而给对方造成的合理损失。

#### **第十条 资产评估委托合同的变更、中止履行和解除**

1. 资产评估委托合同签订后, 签约各方发现相关事项约定不明确, 或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的, 可以协商对资产评估委托合同相关条款进行变更, 并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

2. 资产评估委托合同签订后, 评估目的、评估对象、评估基准日发生变化, 或者评估范围发生重大变化, 甲乙双方应当订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同。或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

3. 当评估程序所受到限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时, 乙方可以中止履行资产评估委托合同; 相关限制无法排除时, 乙方可以解除资产评估委托合同, 在上述情况下, 乙方不承担违约责任, 同时甲方应根据乙方实际消耗的工作量支付相应费用, 或乙方将所收评估服务费扣除已完成工作量所对应的应收评估服务费后的余额退还甲方。

#### **第十一条 争议的解决方式**

1. 本资产评估委托合同经双方协商一致可以终止或解除。
2. 本资产评估委托合同未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以书面形式作为本资产评估委托合同的附件与本资产评估委托合同有同等的法律效力。
3. 如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本资产评估委托合同，所遗留问题由双方协商解决。
4. 本资产评估委托合同在执行过程中如产生争议，各方应及时友好协商解决。经协商不能达成一致时，合同任何一方可向所在地（或双方约定地）仲裁机构申请仲裁，或直接向任何一方所在地人民法院提起诉讼。

## 第十二条 其他

本合同自各方法定代表人或其授权代表签字并加盖合同专用章之日起生效，一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方(盖章): 人人乐连锁商业集团股份有限公司



甲方法定代表人（或授权代表）(签字):



乙方(盖章): 北京华亚正信资产评估有限公司



乙方法定代表人（或授权代表）(签字):

签约时间: 2024 年 月 日

签约地点: 陕西省西安市

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估房产净值评估增值 270,792,563.34 元，增值率 105.89%。评估增值原因主要如下：

被评估单位账面核算为购入历史成本，因近年来西安市房屋价格上涨，故导致评估增值。

# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2024年6月30日

第1页，共1页

金额单位：人民币万元

被评估单位：西安高隆盛商业运营管理有限公司

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%
1 流动资产	8,003.25	8,003.25	-	-
2 非流动资产	25,572.62	52,651.88	27,079.26	105.89
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	25,572.62	52,651.88	27,079.26	105.89
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	33,575.87	60,655.13	27,079.26	80.65
22 流动负债	110.69	110.69	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	110.69	110.69	-	-
25 净资产（所有者权益）	33,465.18	60,544.44	27,079.26	80.92



评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2024年6月30日

第1页，共2页

被评估单位：西安高隆盛商业运营管理有限公司

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%
1	一、流动资产合计	80,032,463.90	80,032,463.90	-	-
2	货币资金	514.13	514.13	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	4,541,449.77	4,541,449.77	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	75,490,500.00	75,490,500.00	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	-	-	-	-
15	二、非流动资产合计	255,726,236.66	526,518,800.00	270,792,563.34	105.89
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	255,726,236.66	526,518,800.00	270,792,563.34	105.89
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	-	-	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-

# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2024年6月30日

第2页，共2页

被评估单位：西安高隆盛商业运营管理有限公司

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%
34	三、资产总计	335,758,700.56	606,551,263.90	270,792,563.34	
35	四、流动负债合计	1,106,906.53	1,106,906.53	-	
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	衍生金融负债	-	-	-	
39	应付票据	-	-	-	
40	应付账款	-	-	-	
41	预收款项	-	-	-	
42	合同负债	-	-	-	
43	应付职工薪酬	-	-	-	
44	应交税费	654,490.02	654,490.02	-	
45	其他应付款	452,416.51	452,416.51	-	
46	持有待售负债	-	-	-	
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
48	其他流动负债	-	-	-	
49	五、非流动负债合计	-	-	-	
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	租赁负债	-	-	-	
53	长期应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延收益	-	-	-	
56	递延所得税负债	-	-	-	
57	其他非流动负债	-	-	-	
58	六、负债总计	1,106,906.53	1,106,906.53	-	
59	七、净资产（所有者权益）	334,651,794.03	605,444,357.37	270,792,563.34	80.92



评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司







### 应收账款评估明细表

表3-5

第1页, 共1页

评估基准日: 2024年6月30日

被评估单位: 西安高隆盛商业运营管理有限公司

金额单位: 人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	关联关系类型	业务内容	发生日期	账面余额	坏账准备	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安市人人乐超市有限公司	关联方	内部单位租金	2024/6/12	4,541,449.77	-	4,541,449.77	-	-	
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
					-	-	-	-		
请在此前加行										
					4,541,449.77	-	4,541,449.77	-	-	
余额合计										
减: 应收账款坏账准备										
					-	-	-	-	-	
净额合计										
					4,541,449.77	-	4,541,449.77	-	-	

评估人员: 王宇晨 闫琦伟

被评估单位填表人: 苏阳

填表日期: 2024年11月4日









# 固定资产评估汇总表

表4-8

第1页, 共1页

评估基准日: 2024年6月30日

被评估单位: 西安高隆盛商业运营管理有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面余额		资产减值准备	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	372,796,052.86	255,726,236.66	-	526,518,800.00	526,518,800.00	153,722,747.14	270,792,563.34	41.24	105.89
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	372,796,052.86	255,726,236.66	-	526,518,800.00	526,518,800.00	153,722,747.14	270,792,563.34	41.24	105.89
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-4	固定资产-非巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-5	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-6	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-7	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-8	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-9	固定资产-船舶	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-10	固定资产-清理	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产余额合计	372,796,052.86	255,726,236.66	-	526,518,800.00	526,518,800.00	153,722,747.14	270,792,563.34	41.24	105.89
	减: 固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产净额合计	372,796,052.86	255,726,236.66	-	526,518,800.00	526,518,800.00	153,722,747.14	270,792,563.34	41.24	105.89

评估人员: 王宇晨 闫琦伟









