

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： 6161020008202000595

资产评估报告名称： 人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让股权涉及的西安人人乐实业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 正衡评报字[2020]第397号

资产评估机构名称： 正衡房地产资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 余涛(资产评估师)、张甜(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。



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股权涉 及的西安人人乐实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2020]第 397 号

(共 2 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年十二月九日



本 册 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
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.....	7
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	29
十二、资产评估报告使用限制说明.....	31
十三、资产评估报告日.....	31
十四、签字盖章.....	32
附件.....	33

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。

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、资产评估报告使用人应当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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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、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。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估

专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让股权涉 及的西安人人乐实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2020]第 397 号

摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受人人乐连锁商业集团股份有限公司与陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业（有限合伙）的委托，就人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让股权事宜，对所涉及的西安人人乐实业有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为西安人人乐连锁商业集团股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的西安人人乐实业有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

评估对象：西安人人乐实业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：西安人人乐实业有限公司全部资产及负债。具体包括具体包括：流动资产合计 14,016,584.84 元；非流动资产合计 81,287,107.18 元；资产总计 95,303,692.02 元；流动负债合计 194,624.98 元；非流动负债合计 0 元；负债总计 194,624.98 元。

上述数据业经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2020年10月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经采用资产基础法进行评估。得出西安人人乐实业有限公司股东全部权益在评估基准日2020年10月31日所表现的市场价值为人民币肆亿陆仟肆佰零肆万壹仟元整（¥46,404.10万元）。

具体评估结论如下：

于评估基准日西安人人乐实业有限公司总资产账面值为9,530.37万元，评估后总资产为46,423.56万元，增值额为36,893.19万元，增值率为387.11%。

总负债账面值为19.46万元；评估后总负债为19.46万元，无增减值变化。

净资产账面值为9,510.91万元，评估后净资产为46,404.10万元，增值额为36,893.19万元，增值率为387.90%。

特别事项说明：

1、根据西安人人乐实业有限公司（甲方）与西安市人人乐超市有限公司（乙方）签订的关于《房屋租赁合同》的补充协议，“经双方协商，在执行原合同的基础上达成如下协议，并签订本补充协议。一、自【2021】年【1】月【1】日起，标的房产的租金标准依据原租赁合同为基础，可以依据市场变化，并经双方协商一致正式签署租金调整协议后进行调整。”本次评估收益法租金按照补充协议，2021年以前按照原租赁合同租金，2021年以后根据补充协议按照市场价格确定租金。

2、根据陕西鑫邦房地产开发有限公司（甲方）与西安人人乐超市有限公司（乙方）签订的《使用权益转移合同书》，甲方将位于西安市经济技术开发区未央路中段西侧的赛高国际二期综合楼地下一、二层的人防工程，建筑面积共计2,579.91平方米的使用权益转移给乙方。

根据西安市人人乐超市有限公司 2018 年 6 月 28 日第三次股东会股东决定,将西安市人人乐超市有限公司进行分立,分立形式为派生分立,成立西安人人乐实业有限公司。公司分立后,西安市人人乐超市有限公司所拥有的位于西安市经开区未央路 126 号赛高国际大厦的房产划归西安人人乐实业有限公司所有。故西安人人乐实业有限公司通过划归的方式获得该部分人防工程使用权,本次评估对该部分人防工程按照目前使用状态-车位进行评估测算。

3、西安人人乐实业有限公司于 2020 年 9 月 17 日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订了《额度保证合同》,为母公司人人乐连锁商业集团股份有限公司签订的编号为 HIZ442105977QILX202000038《授信额度合同》项下债务人的一系列债务提供连带责任保证。

4、本次评估未考虑资产增减值可能产生的纳税义务。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让股权之目的有效。评估报告使用权归委托人所有,未经评估机构同意,不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年,即自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日使用有效。

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股权项目 涉及的西安人人乐实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2020]第 397 号

人人乐连锁商业集团股份有限公司、陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业（有限合伙）：

正衡房地产资产评估有限公司接受双方的委托，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股权转让行为所涉及的西安人人乐实业有限公司股权全部权益在评估基准日 2020 年 10 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

本次资产评估的委托人为人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称“人人乐商业集团”）与陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“纾困基金”），被评估单位为西安人人乐实业有限公司（以下简称“人人乐实业”），资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为陕西投资基金管理有限公司。

（一）委托人一概况

1. 基本信息

名称：人人乐连锁商业集团股份有限公司

统一社会信用代码： 914403001924223896

类型：股份有限公司(上市)

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

法定代表人：何浩

注册资本：44000.000000 万人民币

成立日期：1996 年 04 月 01 日

营业期限：1996 年 04 月 01 日--2056 年 04 月 01 日

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。

股票代码： 002336

（二）委托人二概况

1. 基本信息

名称：陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业（有限合伙）

统一社会信用代码： 91610133MA6TR9Y295

类型：有限合伙企业

住所：西安曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 2 号楼 7 层

执行事务合伙人：陕西投资基金管理有限公司

成立日期：2019年11月25日

合伙期限至：2019年11月25日-2024年11月24日

经营范围：投资管理、项目投资、投资咨询（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）

（三）被评估单位概况

1、基本情况

名称：西安人人乐实业有限公司

统一社会信用代码：91610132MA6W2QKN4W

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：西安经济技术开发区未央路中段西侧赛高国际5B2幢10102室

法定代表人：徐志强

注册资本：1000万

成立日期：2018-09-10

营业期限：2018-09-10 至 无固定期限

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。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

2、股东及股权变更情况

人人乐实业成立于2018年，是由人人乐连锁商业集团股份有限公司出资设立，西安市工商行政管理局经开分局于2018年9月10日颁发了企业法人营业执照，统一社会信用代码：91610132MA6W2QKN4W，初始注册资本为人民币1,000.00万元。

根据西安市人人乐超市有限公司2018年6月28日第三次股东会股

东决定，人人乐实业由西安市人人乐超市有限公司以派生分立的方式成立，注册资本为人民币 1,000.00 万元。公司分离成立后，西安市人人乐超市有限公司所拥有的位于西安市经开区未央路 126 号赛高国际大厦的房产划归人人乐实业所有，陕西海特房地产评估有限公司对上述房地产权属过户事宜出具了陕海特房（估）字 2018 第 1134 号评估报告（报告日：2018 年 11 月 30 日）。

首次出资后的股权结构

表 1 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	人人乐连锁商业集团股份有限公司	1,000.00	100.00%
	合计	1000.00	100.00%

至评估基准日，人人乐实业的股权结构未发生变动。

3、经营业务范围及主要经营业绩

人人乐实业经营范围包括：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。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）。

截至评估基准日，除为西安市人人乐超市有限公司提供场地租赁业务外，人人乐实业无其他经营业务。

4、近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

人人乐实业财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

人人乐实业近年及评估基准日经审计后的资产财务状况见下表：

(1) 企业近年的资产负债状况

表 2 资产负债表

单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1-10 月
流动资产	-	8,542,439.33	14,016,584.84
非流动资产	95,372,150.96	87,585,368.72	81,287,107.18
总资产	95,372,150.96	96,127,808.05	95,303,692.02
流动负债	-	446,570.04	194,624.98
非流动负债	-	-	-
总负债	0.00	446,570.04	194,624.98
净资产	95,372,150.96	95,681,238.01	95,109,067.04

(2) 企业近年的损益状况

表 3 利润表

单位：人民币元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
营业收入	-	9,887,721.78	6,606,829.68
营业成本	-	9,476,315.71	6,488,985.20
利润总额	-	412,116.07	-762,894.63
净利润	-	309,087.05	-572,170.97

注：2018 年度的财务报表经深圳中企华南会计师事务所（普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：中企会审字（2019）第 084 号）；2019 年的财务报表深圳中企华南会计师事务所（普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：中企会审字（2020）第 042 号）；2020 年 1-10 月数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：希会审字（2020）第 4423 号）。

5、关联交易情况

(1) 本期出售商品和提供劳务的关联交易

表 4 关联交易情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	占同类交易的比例 (%)	备注
西安市人人乐超市有限公司	房屋租赁	6,606,829.68	100.00	

(2) 关联方应收应付款项

表 5 关联交易情况表

项目名称	关联方	期末余额		备注
		账面余额	坏账准备	
其他应收款	人人乐连锁商业集团股份有限公司	11,344,281.32	-	

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为人人乐商业集团与纾困基金，被评估单位为人人乐实业，人人乐实业为委托方人人乐商业集团的全资子公司，委托方纾困基金为被评估单位意向收购方。

(五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为陕西投资基金管理有限公司，概况如下：

名称：陕西投资基金管理有限公司

统一社会信用代码：91610000MA6TG0FA9J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：西安曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 2 号楼 7 层

法定代表人：张金峰

注册资本：300000 万

成立日期：2015 年 11 月 04 日

营业期限：长期

经营范围：产业基金受托管理；资产管理；进行股权、债权投资（仅限以自有资产投资）；投资管理咨询。（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）

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为人人乐商业集团实施股权转让行为所涉及的人人乐实业股权全部权益价值在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

本项目经济行为文件及批准情况：

- 1、人人乐连锁商业集团股份有限公司出具的《委托函》
- 2、陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业（有限合伙）出具的《委托函》

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为人人乐实业股东全部权益价值；评估范围为人人乐实业全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 14,016,584.84 元；非流动资产合计 81,287,107.18 元；资产总计 95,303,692.02 元；流动负债合计 194,624.98 元；非流动负债合计 0 元；负债总计 194,624.98 元。具体见下表：

表 6 评估范围分类汇总表

单元：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	14,016,584.84
2	货币资金	2,672,275.04
3	其他应收款	11,344,309.80
4	二、非流动资产合计	81,287,107.18
5	投资性房地产	81,096,383.52
6	递延所得税资产	190,723.66
7	三、资产总计	95,303,692.02
8	四、流动负债合计	194,624.98
9	应付职工薪酬	8,962.92
10	应交税费	185,662.06
11	五、非流动负债合计	-

12	六、负债总计	194,624.98
13	七、净资产（所有者权益）	95,109,067.04

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对此次经济行为涉及的人人乐实业进行了专项审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：希会审字（2020）第 4423 号），人人乐实业是以经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的报表进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）主要资产情况

纳入本次评估范围的投资性房地产共 15 项，位于西安市经济技术开发区未央路中段西侧。总建筑面积 39,492.25 平方米，共计四层，具体包括 5B1 幢和 5B2 幢地下 1-2 层车库和地上 1-4 层商业裙楼。其中地上一层面积 5,828.51 平方米、地上二层 7,155.37 平方米、地上三层 7,107.18 平方米、地上四层 7,187.14 平方米、负一层 6,004.37 平方米，负二层 6,209.68 平方米（含人防面积 2579.91 平方米）。

其中已取得不动产权证书的建筑面积为 36,912.34 平方米，其余 2,579.91 平方米为西安市人人乐超市有限公司从陕西鑫邦房地产开发有限公司购买的赛高国际二期综合楼地下一、二层的人防工程使用权。根据西安市人人乐超市有限公司 2018 年 6 月 28 日第三次股东会股东决定，西安市人人乐超市有限公司所拥有的位于西安市经开区未央路 126 号赛高国际大厦的房产划归西安人人乐实业有限公司所有。故人人乐实业通过划归的方式获得该部分人防工程使用权。

房屋结构为混凝土框架结构，外墙干挂石材，铝合金地弹门、铝合金玻璃窗，现状用途为一层为百货连锁、二层为服装服饰、三层四层为超市。地下室共计 2 层，共计 157 个车位（含人防车位），车库共 2 处

出入口。

①抵押担保情况

资产无被抵押、质押情况

②关联担保情况

资产无关联担保

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报其他表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本报告未引用其他机构出具报告的结论。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取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

本项目评估基准日是 2020 年 10 月 31 日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和

汇率变化等因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、人人乐连锁商业集团股份有限公司出具的《委托函》
- 2、陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业（有限合伙）出具的《委托函》

（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日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第十一届第五号，2008年）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 5、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第12号令，2005年）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号，2006年）
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院

院令第 709 号，2019 年 3 月 2 日修订）；

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

10、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）；

11、《中华人民共和国公司法》（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通过）；

12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

13、《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通过）；

14、《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号，2006 年）；

15、《上市公司国有股权监督管理办法》（第 36 号令 国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会，2018 年）；

16、《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》（中国证券监督管理委员会，2013 年）；

17、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号公布，2017 年）

18、《财政部 税务总局 海关总署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）

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30 号）

- 3、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2018]36号）
- 4、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2018]35号）
- 5、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）
- 6、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2018]37号）
- 7、 中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协[2018]38号）
- 8、 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）
- 9、 中评协关于印发《投资性房地产评估指导意见》的通知（中评协[2017]53号）
- 10、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协[2019]35号）
- 11、 中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2017]42号）
- 12、 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）
- 13、 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）
- 14、 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）
- 15、 中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知（中评协[2019]39号）

（四）权属依据

- 1、《不动产权证书》；
- 2、重大资产购买合同、发票等；
- 3、委托人或被评估单位有关产权的承诺等。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察、收集的相关资料；
- 2、评估人员市场调查资料；
- 3、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知；
- 4、《房地产估价规范》（GBT50291-2015）。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，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、证券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上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础。

企业价值评估中的资产基础法，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评估思路。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。

考虑本次评估目的，评估人员通过对人人乐实业历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，并对企业管理层进行访谈，经过了解，被评估单位主要资产为投资性房地产，业务单一，主要收入来源于租金收入，主要资产已在资产基础法下采用市场法、收益法进行了评估。故本次评估不再采用收益法。

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，在公开市场很难找到与被评估单位在企业规模、经营现状等方面类似的企业，故本次评估不具备采用市场法进行评估的条件。

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，人人乐实业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。

（三）资产基础法评估

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评估思路，其基本公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债

在采用资产基础法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

1、流动资产

(1) 银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

(2) 应收款项：应收款项包括其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项性质及可收回的数额确定评估值。同时将应收款项坏账准备评估为零。

2、非流动资产

(1) 投资性房地产

根据《投资性房地产评估指导意见》规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

《房地产评估规范》规定有条件选用市场比较法进行评估的，应当以市场比较法为主要的评估方法，收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估途径直接、评估过程直观、评估结果说服力强的特点。

收益法，也称收益现值法、收益还原法，是估算预测资产在未来特定时间内的预期收益，选择合适的折现率折现，以其现值之和作为被评估资产价值的一种评估方法。

成本法，是指现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，来估算资产价值的一种评估方法。

本次评估拟对西安市人人乐实业有限公司所持有的赛高国际房屋

的市场价值进行评估，类似不动产的出售市场较活跃，有充足的交易案例参考，故选用市场法；由于企业将赛高国际出租，根据《房屋租赁合同》及关于《房屋租赁合同》的补充协议，本次评估 2021 年以前按照原租赁合同租金，2021 年以后根据补充协议按照市场价格确定租金；类似不动产的出租市场较为活跃，有充足案例参考，故选用正常的市场租金，故可选用收益法。综上所述选用市场法、收益法两种方法，最终结果取两种方法平均值。

1) 市场法简介

A.市场法基本原理：市场法是指将价值分析对象与可比交易案例进行比较，确定价值分析对象价值的价值分析方法，即价值分析主要运用了替代原则，指在价值分析一宗不动产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的不动产的价格存在，可依据“替代原理”推断出价值分析对象的价格。

计算公式：

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{市场状况修正}}{100} \times \frac{\text{区位状况修正}}{100} \times \frac{\text{实物状况修正}}{100} \times \frac{\text{权益状况修正}}{100}$$

市场法的因素包括：

交易情况修正为对比价值分析对象与比照实例在交易情况、交易时点等方面进行比较而进行的修正；

区位状况修正：位置/道路类型、繁华程度、基础配套设施、交通便捷度、离市商服中心距离、区域环境、周围物业利用类型。

实物状况修正：建筑面积、所在楼层、临街状况、设备设施、平面布局、外观造型、内部装修、商业氛围、新旧程度。

权益状况修正：土地使用期限、共有情况、用益物权设立状况、担

保物权设立状况、租赁占用状况、权属清晰状况。

B.市场法估价步骤：

- ①收集附近区域类似不动产近期交易的实例；
- ②确定3个可比实例；
- ③进行交易情况修正；
- ④进行交易期日修正；
- ⑤进行不动产区位状况修正；
- ⑥进行不动产实物状况修正；
- ⑦进行不动产权益状况修正；
- ⑧求取比准价和价值分析值。

2) 收益法简介

A.基本原理

收益法是收益还原法的简称收益法是预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值的评估方法。

B.公式

I、无租约限制的公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \text{ 或 } V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

II、有租约限制的公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(1+Y)^t(1+g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$

C.本次收益法评估的具体评估步骤如下：

- ①确定委估资产的剩余收益年限；
- ②预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；
- ③预测年经营费用、管理费用、税金及其他费用；

④求取年净收益；

⑤选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，即为房地产评估价值。

(2) 递延所得税资产：为企业因亏损引起的暂时性差异，本次评估在复核其计提依据的基础上以核实无误的账面值作为递延所得税资产评估值。

3、负债

(1) 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

(2) 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，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，组成评估项目组，编制评估计划；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) 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，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，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）评定估算阶段

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；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，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；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

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得

以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

（二）基本假设

1、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、被评估企业核心人员的管理水平、能力、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场中的核心竞争力，保持企业良好的经营态势。

2、被评估企业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳妥地

按照企业既定的发展战略推进公司发展计划，努力使企业保持良好的经营态势。

3、未来被评估企业保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

4、在预测期内，被评估企业不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债。

5、本次评估未考虑资产增减值可能产生的纳税义务。

6、本次预测不考虑期后事项对评估结论的影响。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对人人乐实业股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日2020年10月31日的评估结论如下：

（一）评估结论

本报告评估范围的总资产账面值为9,530.37万元，评估后总资产为46,423.56万元，增值额为36,893.19万元，增值率为387.11%；

本报告评估范围的总负债账面值为19.46万元；评估后总负债为19.46万元，无增减值变化；

本报告评估范围的净资产账面值为9,510.91万元，评估后净资产为46,404.10万元，增值额为36,893.19万元，增值率为387.90%。

具体情况见下表：

表7 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1,401.66	1,401.66	-	-
二、非流动资产	8,128.71	45,021.90	36,893.19	453.86
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	8,109.64	45,002.83	36,893.19	454.93
递延所得税资产	19.07	19.07	-	-
三、资产总计	9,530.37	46,423.56	36,893.19	387.11
四、流动负债	19.46	19.46	-	-
五、非流动负债	-	-	-	-
六、负债总计	19.46	19.46	-	-
七、净资产	9,510.91	46,404.10	36,893.19	387.90

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

人人乐实业股东全部权益在评估基准日2020年10月31日所表现的市场价值为人民币肆亿陆仟肆佰零肆万壹仟元整(¥46,404.10万元)。

(二) 评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2020年10月31日起计算，至2021年10月30日止。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、根据西安人人乐实业有限公司（甲方）与西安市人人乐超市有限公司（乙方）签订的关于《房屋租赁合同》的补充协议，“经双方协商，在执行原合同的基础上达成如下协议，并签订本补充协议。一、自【2021】年【1】月【1】日起，标的房产的租金标准依据原租赁合同为基础，可以依据市场变化，并经双方协商一致正式签署租金调整协议后进行调整。”本次评估收益法租金按照补充协议，2021年以前按照原租赁合同租金，2021年以后根据补充协议按照市场价格确定租金。

2、根据陕西鑫邦房地产开发有限公司（甲方）与西安人人乐超市有限公司（乙方）签订的《使用权益转移合同书》，甲方将位于西安市经济技术开发区未央路中段西侧的赛高国际二期综合楼地下一、二层的人防工程，建筑面积共计 2,579.91 平方米的使用权益转移给乙方。

根据西安市人人乐超市有限公司 2018 年 6 月 28 日第三次股东会股东决定，将西安市人人乐超市有限公司进行分立，分立形式为派生分立，成立西安人人乐实业有限公司。公司分立后，西安市人人乐超市有限公司所拥有的位于西安市经开区未央路 126 号赛高国际大厦的房产划归西安人人乐实业有限公司所有。故人人乐实业通过划归的方式获得该部分人防工程使用权，本次评估对该部分人防工程按照目前使用状态-车位进行评估测算。

3、西安人人乐实业有限公司于 2020 年 9 月 17 日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订了《额度保证合同》，为母公司人人乐连锁商业集团股份有限公司签订的编号为 HIZ442105977QILX202000038《授信额度合同》项下债务人的一系列债务提供连带责任保证。

4、本次评估未考虑资产增减值可能产生的纳税义务。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 12 月 9 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章



资产评估师：张甜

资产评估师：余涛

二〇二〇年十二月九日

地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路 391 号正衡大厦 23 楼
传真：029-87511349 电话：029-87516025

附件：

- （一）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （二）被评估单位专项审计报告；
- （三）委托人和被评估单位法人营业执照；
- （五）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （六）委托人和其他相关当事人的承诺函；
- （七）签名资产评估师的承诺函；
- （八）资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- （九）资产评估机构法人营业执照副本；
- （十）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （十一）资产评估明细表。

委托函

正衡房地产资产评估有限公司：

因我公司拟转让西安人人乐实业有限公司股权事宜，特委托你公司以 2020 年 10 月 31 日为基准日，对该经济行为所涉及的西安人人乐实业有限公司股东全部权益价值进行评估。



人人乐连锁商业集团股份有限公司

2020 年 11 月

委托函

正衡房地产资产评估有限公司：

因我公司拟收购西安人人乐实业有限公司股权事宜，特委托你公司以 2020 年 10 月 31 日为基准日，对该经济行为所涉及的西安人人乐实业有限公司股东全部权益价值进行评估。

陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业（有限合伙）

2020 年 11 月





西安人人乐实业有限公司

审计报告

希会审字(2020)4423号

目 录

一、审计报告·····	(1-3)
二、财务报表	
1. 资产负债表·····	(4-5)
2. 利润表·····	(6)
3. 现金流量表·····	(7)
4. 所有者权益变动表·····	(8-9)
三、财务报表附注·····	(10-27)
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(2020)4423号

审计报告

西安人人乐实业有限公司：

一、审计意见

我们审计了西安人人乐实业有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2020年10月31日的资产负债表,2020年1-10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2020年10月31日的财务状况以及2020年1-10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(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

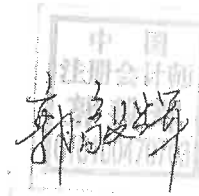
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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：



2020年11月18日

资产负债表

会企01表
单位：元

编制单位：西安人人乐实业有限公司

2020年10月31日

项 目	行次	注释	期末余额	期初余额
流动资产：	1			
货币资金	2	(一)	2,672,275.04	2,181,014.70
交易性金融资产	3			
衍生金融资产	4			
应收票据	5			
应收账款	6			
应收款项融资	7			
预付款项	8			
其他应收款	9	(二)	11,344,309.80	6,361,364.63
存货	10			
持有待售资产	11			
一年内到期的非流动资产	12			
其他流动资产	13			
流动资产合计	14		14,016,584.84	8,542,379.33
非流动资产：	15			
债权投资	16			
其他债权投资	17			
长期应收款	18			
长期股权投资	19			
其他权益工具投资	20			
其他非流动金融资产	21			
投资性房地产	22	(三)	81,096,383.52	87,585,368.72
固定资产	23			
在建工程	24			
生产性生物资产	25			
油气资产	26			
无形资产	27			
开发支出	28			
商誉	29			
长期待摊费用	30			
递延所得税资产	31	(四)	190,723.66	
其他非流动资产	32			
非流动资产合计	33		81,287,107.18	87,585,368.72
	34			
	35			
	36			
	37			
	38			
资 产 总 计	39		95,303,692.02	96,127,748.05

单位负责人：

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: 西安人人乐实业有限公司

2020年10月31日

单位: 元

项 目	行次	注 释	期末余额	期初余额
流动负债:	40			
短期借款	41			
交易性金融负债	42			
衍生金融负债	43			
应付票据	44			
应付账款	45			
预收款项	46			
应付职工薪酬	47	(五)	8,962.92	8,962.92
应交税费	48	(六)	185,662.06	437,547.12
其他应付款	49			
持有待售负债	50			
一年内到期的非流动负债	51			
其他流动负债	52			
流动负债合计	53		194,624.98	446,510.04
非流动负债:	54			
长期借款	55			
应付债券	56			
其中: 优先股	57			
永续债	58			
长期应付款	59			
预计负债	60			
递延收益	61			
递延所得税负债	62			
其他非流动负债	63			
非流动负债合计	64			
负 债 合 计	65		194,624.98	446,510.04
所有者权益(或股东权益):	66			
实收资本(或股本)	67	(七)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	68			
其中: 优先股	69			
其中 永续债	70			
资本公积	71	(八)	85,372,150.96	85,372,150.96
减: 库存股	72			
其他综合收益	73			
专项储备	74			
盈余公积	76	(九)	30,908.71	30,908.71
未分配利润	76	(十)	-293,992.63	278,178.34
所有者权益(或股东权益)合计	77		95,109,067.04	95,681,238.01
负债和所有者权益(或股东权益)总计	78		95,303,692.02	96,127,748.05

单位负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

利润表

企财02表

编制单位：西安人人乐实业有限公司

2020年1-10月

金额单位：元

项 目	行次	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	(十一)	6,606,829.68	9,887,721.78
减：营业成本	2	(十一)	6,488,985.20	7,786,782.24
税金及附加	3	(十二)	788,587.46	1,585,317.53
销售费用	4			
管理费用	5	(十三)	95,855.58	105,555.79
研发费用	6			
财务费用	7	(十四)	-3,705.43	-2,049.85
其中：利息费用	8			
利息收入	9		4,315.43	2,682.85
加：其他收益	10			
投资收益（损失以“-”号填列）	11			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12			
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（损失以“-”号填列）	13			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17		-1.50	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19		-762,894.63	412,116.07
加：营业外收入	20			
减：营业外支出	21			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22		-762,894.63	412,116.07
减：所得税费用	23	(十五)	-190,723.66	103,029.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24		-572,170.97	309,087.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25		-572,170.97	309,087.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26			
五、其他综合收益的税后净额	27			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28			
1. 重新计量设定受益计划变动额	29			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	30			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	31			
4. 企业自身信用风险公允价值变动	32			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	33			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	34			
2. 其他债权投资公允价值变动	35			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	36			
4. 其他债权投资信用减值准备	37			
5. 现金流量套期储备	38			
6. 外币财务报表折算差额	39			
六、综合收益总额	40		-572,170.97	309,087.05
七、每股收益：	41			
（一）基本每股收益	42			
（二）稀释每股收益	43			

单位负责人：

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：西安人人乐实业有限公司

2020年1-10月

单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	7,201,444.80	10,802,167.20
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	4,315.43	2,682.85
经营活动现金流入小计	5	7,205,760.23	10,804,850.05
购买商品、接受劳务支付的现金	6		
支付给职工以及为职工支付的现金	7	67,200.33	55,066.39
支付的各项税费	8	1,634,258.56	2,165,135.96
支付其他与经营活动有关的现金	9	5,013,041.00	6,403,633.00
经营活动现金流出小计	10	6,714,499.89	8,623,835.35
经营活动产生的现金流量净额	11	491,260.34	2,181,014.70
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19		
投资支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23		
投资活动产生的现金流量净额	24		
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27		
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29		
偿还债务支付的现金	30		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31		
支付其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33		
筹资活动产生的现金流量净额	34		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	491,260.34	2,181,014.70
加：期初现金及现金等价物余额	37	2,181,014.70	
六、期末现金及现金等价物余额	38	2,672,275.04	2,181,014.70

单位负责人：

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

单位：元

项目	行次	本年金额										所有者权益合计
		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	
			优先股	永续债	其他							
在次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额	1	10,000,000.00				85,372,150.96			30,508.71	278,178.54		115,961,238.01
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年年初余额	5	10,000,000.00				85,372,150.96			30,508.71	278,178.54		115,961,238.01
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)	6											
(一) 综合收益总额	7											
(二) 所有者投入和减少资本	8											
1. 所有者投入的普通股	9											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12											
(三) 专项储备提取和运用	13											
1. 提取专项储备	14											
2. 使用专项储备	15											
(四) 利润分配	16											
1. 提取盈余公积	17											
2. 对所有者(或股东)的分配	18											
3. 其他	19											
(五) 所有者权益内部结转	20											
1. 资本公积转增资本(或股本)	21											
2. 盈余公积转增资本(或股本)	22											
3. 盈余公积弥补亏损	23											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	24											
5. 其他综合收益结转留存收益	25											
6. 其他	26											
四、本年年末余额	27	10,000,000.00				85,372,150.96			30,508.71	278,178.54		115,961,238.01

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

单位负责人：

所有者权益变动表

单位：元

编制单位：西安人人乐食品有限公司

2020年1-10月

项目	行次	上年金额											
		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	1	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	30	
加：会计政策变更	2					85,372,150.96						85,372,150.96	
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年年初余额	5	10,000,000.00				85,372,150.96						95,372,150.96	
三、本年年末余额	6									30,808.71	378,178.34	309,087.05	
(一) 综合收益总额	7												
(二) 所有者投入和减少资本	8												
1. 所有者投入的普通股	9												
2. 其他权益工具持有者投入资本	10												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11												
4. 其他	12												
(三) 专项储备提取和使用	13												
1. 提取专项储备	14												
2. 使用专项储备	15												
(四) 利润分配	16												
1. 提取盈余公积	17									30,808.71	-30,808.71		
2. 对所有者（或股东）的分配	18												
3. 其他	19												
(五) 所有者权益内部结转	20												
1. 资本公积转增资本（或股本）	21												
2. 盈余公积转增资本（或股本）	22												
3. 盈余公积弥补亏损	23												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	24												
5. 其他综合收益结转留存收益	25												
6. 其他	26												
四、本年年末余额	27	10,000,000.00				85,372,150.96				30,808.71	278,178.34	95,081,228.01	

会计机构负责人：

主管会计工作的负责人：

单位负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

西安人人乐实业有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于2018年9月10日，由人人乐连锁商业集团股份有限公司出资成立。

统一社会信用代码：91610132MA6W2QKN4W

公司住所：西安经济技术开发区未央路中段西侧赛高国际5B2幢10102室

企业法定代表人：徐志强

注册资本：1,000.00万元人民币

实收资本：1,000.00万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

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。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

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、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合财政部颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础及计价原则

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。

（四）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。

（五）应收款项的核算

应收款项包括应收账款、其他应收款。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的应收账款是指期末余额 300 万元及以上的应收账款。

单项金额重大的其他应收款是指单项金额 100 万元以上的租赁押金、零钞备用金、出纳备用金以及单位借款和工程借款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入按组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。

组合名称	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
无信用风险组合	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	不计提坏账准备
正常信用风险组合	主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项	应收物业方租赁押金（或定金）：按历史损失率计提坏账准备；非应收物业方租赁押金（或定金）应收款项：按账龄分析法计提坏账准备。

正常信用风险组合中，采用按历史损失率计提坏账准备的：

组合名称	计提方法	计提方法说明
应收物业方租赁押金（或定金）	单项测试未发生减值的租赁押金（或定金）按历史损失率计提坏账准备	以实际发生损失的租赁押金金额占累计发生租赁押金金额的比例确定历史损失率，估计未来发生坏账的金额计提坏账准备

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含,下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	80	80
5年以上	100	100

3. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项是指单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证据表明很有可能形成损失的应收款项。

坏账准备的计提方法：对单项金额虽不重大但已涉及诉讼事项或已有客观证明表明很有可能形成损失的应收款项需单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折的现值低于其账面价值差额，确认为减值损失，计入当期损益。

坏账损失确认标准：A、债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项；B、债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

（六）存货

1. 存货的分类

存货包括库存商品、低值易耗品、材料物资等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货按先进先出法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，以所生产的产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。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益，确定存货的可变现净值时，以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为基础并考虑持有存货的目的，资产负债表日至财务报告批准报出日之存货售价发生波动的，如有确凿证据表明其对资产负债表日存货已经存在的情况提供了新的或进一步的证据，作为调整事项进行处理，否则，作为非调整事项。

4. 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存法。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物领用时一资转销。

(七) 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。

（八）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。

（九）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	20	10	4.5
电子设备	年限平均法	5	10	18
运输工具	年限平均法	5	10	18
其他工具	年限平均法	5	10	18

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额按固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值之间的较高者确定。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备，减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

4. 固定资产后续支出

固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等，后续支出的处理原则为：符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

（十八）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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

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

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

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

五、重要会计政策和会计估计变更的说明

（一）会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

（二）会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

六、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
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%

七、财务报表重要项目的说明

以下注释中“期末”系指2020年10月31日，“期初”系指2019年12月31日，“本期”系指2020年1-10月，“上期”系指2019年度。若无特别指明，货币单位：人民币元。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	2,672,275.04	2,181,014.70
其他货币资金		
合计	2,672,275.04	2,181,014.70

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,344,309.80	6,361,364.63
合计	11,344,309.80	6,361,364.63

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,344,311.30	100.00	1.50	5.00	11,344,309.80
其中：无信用风险组合	11,344,281.32	100.00			11,344,281.32
正常信用风险组合	29.98		1.50	5.00	28.48
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	11,344,311.30	100.00	1.50	5.00	11,344,309.80

续上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,361,364.63				6,361,364.63

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
其中：无信用风险组合	6,361,364.63				6,361,364.63
正常信用风险组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,361,364.63				6,361,364.63

(2) 本期无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

(3) 期末按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款。

组合类型	债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	不计提理由
无信用风险组合	人人乐连锁商业集团股份有限公司	11,344,281.32		1年以内、1-2年		会计政策规定不计提
正常信用风险组合	代垫款项	29.98	1.50	1年以内		
	合计	11,344,311.30	1.50			

(4) 本期无单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

(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) 期末其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金		
往来款项	11,344,281.32	6,361,364.63
代垫款项	29.98	
合计	11,344,311.30	6,361,364.63

(8) 按欠款方归集的期末其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
人人乐连锁商业集团股份有限公司	往来款	11,344,281.32	1年以内、1-2年	100.00	
合计		11,344,281.32		100.00	

(三) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	173,039,605.44			173,039,605.44
其中：房屋、建筑物	173,039,605.44			173,039,605.44
二、累计折旧和累计摊销合计	85,454,236.72	6,488,985.20		91,943,221.92
其中：房屋、建筑物	85,454,236.72	6,488,985.20		91,943,221.92
三、投资性房地产账面净值合计	87,585,368.72			81,096,383.52
其中：房屋、建筑物	87,585,368.72			81,096,383.52
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	87,585,368.72			81,096,383.52
其中：房屋、建筑物	87,585,368.72			81,096,383.52

注：公司将“赛高国际”租赁给西安市人人乐超市有限公司，租赁面积为27,278.2平方米，租赁期限为20年，自2019年1月1日至2038年12月31日。

（四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产				
可抵扣亏损	190,723.66	762,894.63		
二、递延所得税负债				
合计	190,723.66	762,894.63		

2. 本期无未确认的递延所得税资产。

（五）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,962.92	80,438.12	80,438.12	8,962.92
二、离职后福利-设定提存计划		5,184.22	5,184.22	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	8,962.92	85,622.34	85,622.34	8,962.92

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,962.92	75,230.21	75,230.21	8,962.92
二、职工福利费				
三、社会保险费		3,347.91	3,347.91	
其中：医疗保险费		3,273.15	3,273.15	
工伤保险费		74.76	74.76	
生育保险费				
其他				
四、住房公积金		1,860.00	1,860.00	
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	8,962.92	80,438.12	80,438.12	8,962.92

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		4,922.00	4,922.00	
二、失业保险费		262.22	262.22	
三、企业年金缴费				
合计		5,184.22	5,184.22	

(六) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	74,326.87	593,787.24	593,787.22	74,326.89
企业所得税	42,469.86		42,469.86	
城市维护建设税	5,202.88	41,565.11	41,565.11	5,202.88
教育费附加	3,716.35	29,689.39	29,689.39	3,716.35
房产税	302,712.95	693,717.23	897,327.73	99,102.45
土地使用税	8,705.28	20,312.29	26,115.81	2,901.76
其他税费	412.93	3,356.70	3,357.90	411.73
合计	437,547.12	1,382,427.96	1,634,313.02	185,662.06

(七) 实收资本

投资者 名称	期初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
人人乐连锁商业集团 股份有限公司	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

注：2018年12月，股东人人乐连锁商业集团股份有限公司以固定资产95,372,150.96元

对本公司进行投资，其中1000万元计入实收资本，85,372,150.96元计入资本公积。

(八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(或股本)溢价	85,372,150.96			85,372,150.96
二、其他资本公积				
合计	85,372,150.96			85,372,150.96

(九) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	30,908.71			30,908.71
任意盈余公积				
合计	30,908.71			30,908.71

(十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期期初余额	278,178.34	
本期增加额	-572,170.97	309,087.05
其中：本期净利润转入	-572,170.97	309,087.05
其他调整因素		
本期减少额		30,908.70
其中：本期提取盈余公积数		30,908.70
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
其他减少		
本期期末余额	-293,992.63	278,178.34

(十一) 营业收入/营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,606,829.68	6,488,985.20	9,887,721.78	7,786,782.24
其中：租赁收入	6,606,829.68	6,488,985.20	9,887,721.78	7,786,782.24
合计	6,606,829.68	6,488,985.20	9,887,721.78	7,786,782.24

注：本期根据国家规定，在疫情期间对西安市人人乐超市有限公司免租金2个月。

(十二) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	41,565.11	63,969.97
教育费附加	29,689.39	45,692.84
房产税	693,717.23	1,186,526.66
土地使用税	20,312.29	34,821.09

项 目	本期金额	上期金额
印花税		249,363.10
水利基金	3,303.44	4,943.87
合 计	788,587.46	1,585,317.53

注：本期根据国家规定，在疫情期间免缴房产税和土地使用税3个月。

（十三）管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	84,252.26	102,284.68
办公费	283.02	358.49
咨询费	2,970.30	2,912.62
其他	8,350.00	
合 计	95,855.58	105,555.79

（十四）财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息费用		
减：利息收入	4,315.43	2,682.85
手续费及其他	610.00	633.00
合 计	-3,705.43	-2,049.85

（十五）所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		103,029.02
递延所得税费用	-190,723.66	
合 计	-190,723.66	103,029.02

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	-762,894.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	-190,723.66
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
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	
所得税费用	-190,723.66

（十七）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	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-572,170.97	309,087.05
加: 资产减值准备	1.50	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,488,985.20	7,786,782.24
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)		
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)	-190,723.66	
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)		
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-4,982,946.67	-6,361,364.63
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-251,885.06	446,510.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	491,260.34	2,181,014.70
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	2,672,275.04	2,181,014.70
减: 现金的期初余额	2,181,014.70	
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	491,260.34	2,181,014.70

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,672,275.04	2,181,014.70
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,672,275.04	2,181,014.70
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		

八、资产负债表日后非调整事项

公司无资产负债表日后非调整事项。

九、关联方及关联交易

(一) 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 (万元)	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 (%)
人人乐连锁商业集团股份有限公司	深圳	农副产品的购销及其它国内商业、物资供销业	44000.00	100.00	100.00

(二) 其他关联方情况

公司名称	其他关联方与本公司关系
西安市人人乐超市有限公司	受同一控制子公司

(三) 关联交易情况

1. 本期无采购商品和接受劳务的关联交易。
2. 本期出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	占同类交易的比例 (%)	上期发生额	占同类交易的比例 (%)
西安市人人乐超市有限公司	房屋租赁	6,606,829.68	100.00	9,887,721.78	100.00

(四) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	人人乐连锁商业集团股份有限公司	11,344,281.32		6,361,424.63	

十、或有事项

公司无需要披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

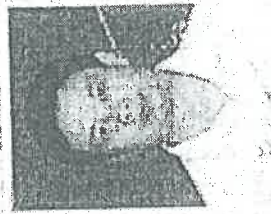
公司于2020年9月17日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订《额度保证合同》，为母公司人人乐连锁商业集团股份有限公司签订的编号为HIZ442105977QILX202000038《授信额度合同》项下债务人的一系列债务提供连带责任保证。

西安人人乐实业有限公司



郭毅辉

姓 名 Full name 郭 毅 辉
 性 别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1973-03-16
 工作单位 Working unit 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 612424197303162219



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.

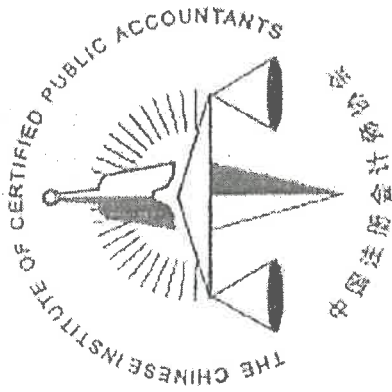


610100470703

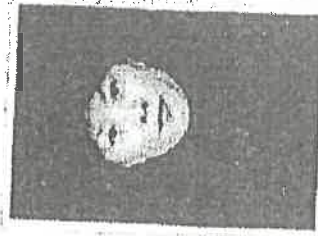
证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 12 月 30 日
Date of Issuance y m d



姓名: 名尔琳
 Full name: 名尔琳
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1975-07-15
 Date of birth: 1975-07-15
 工作单位: 瑞信瑞会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: 瑞信瑞会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 61052119750715002X
 Identity card No.: 61052119750715002X



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: 610100471444
 No. of Certificate: 610100471444

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Shaanxi Provincial Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 12 月 31 日
 Date of Issuance: 2009 / 12 / 31

营业执照

(副本) (10-2)

统一社会信用代码
9161013607340169X2

扫描二维码
本企业信用信息
包括名称、注册号、
经营范围、股东信息



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 吕伟 曹爱民 (吕伟 曹爱民)

主要经营场所 陕西省西安市灞桥区生态区灞渭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；经本所投资顾问财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规和规定的其他业务。一般经营项目：(未取得专项许可的项目除外)

登记机关

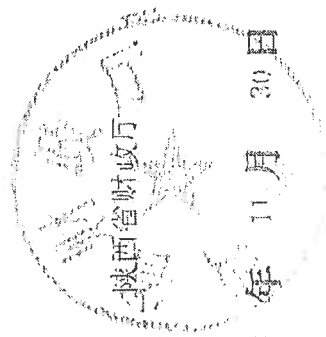


2020年03月10日

证书序号:0006585

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:

2018

年 11 月 30 日

中华人民共和国财政部制



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:

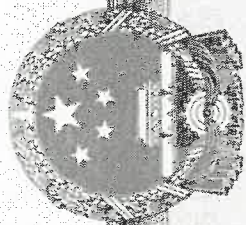
经营场所: 陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外
事大厦六层

组织形式: 合伙制(特殊普通合伙)

执业证书编号: 61010047

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



营业执照

统一社会信用代码

914403001924223896



(副本)



名称 人人乐连锁商业集团股份有限公司

类型 上市公司

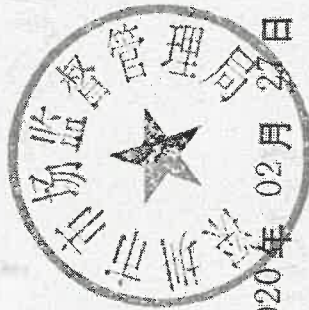
法定代表人 何浩

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

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二维码查询。
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。



2020年 02月 27日

登记机关



营业执照

统一社会信用代码

91610133MA6TR9Y295



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 陕西省民营经济高质量发展纾困基金合伙企业(有限合伙)

类型 有限合伙企业

执行事务合伙人 陕西投资基金管理有限公司 (潘伟)

经营范围 投资管理、项目投资、投资咨询 (不得以公开方式募集资金, 仅限以自有资产投资)

成立日期 2019年11月25日

合伙期限 2019年11月25日至2024年11月24日

主要经营场所 西安曲江新区雁翔路3001号华商传媒文化中心2号楼7层



登记机关

2019年11月25日





营业执照

(副本) 1-1
统一社会信用代码 91610132MA6W2QKN4W

名称	西安人人乐实业有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	西安经济技术开发区未央路中段西侧赛高国际 5B2 幢 10102 室
法定代表人	徐志强
注册资本	壹仟万元人民币
成立日期	2018 年 09 月 10 日
营业期限	长期
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。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）



登记机关



2018年09月10日

请于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日报送上一年度年度报告。自公司成立之日以及企业相关信息形成之日起 20 个工作日内，在企业信用信息公示系统进行公示。



权利人	西安人人乐实业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B1幢10101	
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	-/商业服务	
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 547.55m ²	
使用期限	-; 起2016年11月01日止	
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框架 专有建筑面积: 485.97m ² 分摊建筑面积: 61.58m ² 房屋总层数: 20层 所在层: 第1层	

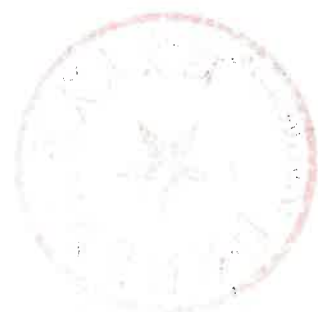
楼房,
建筑面积含公用分摊面积。





权利人	西安人人乐实业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B1幢10201室		
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050002		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	-/商业服务		
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 869.75m ²		
使用期限	: 一起2046年11月01日止		
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框剪 专有建筑面积: 639.16m ² 分摊建筑面积: 180.59m ² 房屋总层数: 20层 所在层: 第2层		

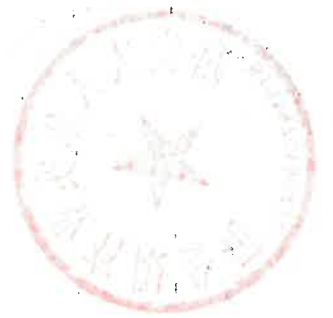
楼房,
建筑面积含公用分摊面积。





权利人	西安人人乐实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B1幢10301室
不动产单元号	610112 014037 GB00022 F00050003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	-/商业服务
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 811.14m ²
使用期限	自: 起2046年11月01日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框剪 专有建筑面积: 642.72m ² 分摊建筑面积: 168.42m ² 房屋总层数: 20层 所在层: 第3层

楼房;
建筑面积含公用分摊面积。





权利人	西安人人乐实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B1幢10401室
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	~ / 商业服务
面积	宗地面积: 11590.6188m ² / 房屋建筑面积: 811.14m ²
使用期限	~ : 一起2046年11月01日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框剪 专有建筑面积: 642.72m ² 分摊建筑面积: 168.42m ² 房屋总层数: 20层 所在层: 第4层

附 记

楼房,
建筑面积含公用分摊面积。



楼房，
建筑面积含公用分摊面积。

权利人	西安人人乐实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B2幢10101室
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050364
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	-/商业服务
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 129.22m ²
使用期限	-: 起2046年11月01日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框架 专有建筑面积: 123.64m ² 分摊建筑面积: 5.58m ² 房屋总层数: 27层 所在层: 第1层





权利人	西安人人乐实业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B2幢10102室	
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050271	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	-/商业服务	
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 655.28m ²	
使用期限	-; 起2046年11月01日止	
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框架 专有建筑面积: 626.99m ² 分摊建筑面积: 28.29m ² 房屋总层数: 27层 所在层: 第1层	

楼房,
建筑面积含公用分摊面积。





权利人	西安人人乐实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B2幢10103室
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050270
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	-/商业服务
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 4496.46m ²
使用期限	自一起2046年11月01日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框剪 专有建筑面积: 3990.77m ² 分摊建筑面积: 505.69m ² 房屋总层数: 27层 所在层: 第1层

楼房;
建筑面积含公用分摊面积。



陕 (2018)

西安市

不动产权第

1572538

号



权利人	西安人人乐实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B2幢10201室
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050269
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	-/商业服务
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 6285.62m ²
使用期限	-: 起2046年11月01日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框剪 专有建筑面积: 4980.52m ² 分摊建筑面积: 1305.10m ² 房屋总层数: 27层 所在层: 第2层

附、记

楼房,
建筑面积含公用分摊面积。



权利人	西安人人乐实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B2幢10301室
不动产单元号	610112 014027 GB00023 F00050268
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	—/商业服务
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 6296.04m ²
使用期限	—起2046年11月01日止
权利其他状况	独用土地面积: — 分摊土地面积: — 房屋结构: 框剪 专有建筑面积: 4988.78m ² 分摊建筑面积: 1307.26m ² 房屋总层数: 27层 所在层: 第3层



楼房,
建筑面积含公用分摊面积。



权利人	西安人人乐实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B2幢10401室
不动产单元号	610112 014027 CB00022 F00050363
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业服务
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 6376m ²
使用期限	自: 起2016年11月01日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框架 专有建筑面积: 5052.14m ² 分摊建筑面积: 1323.86m ² 房屋总层数: 27层 所在层: 第4层

楼房,
建筑面积含公用分摊面积。





权利人	西安人人乐实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B1幢1F101室
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050213
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	-/其它
面积	宗地面积: 11596.6188m ² /房屋建筑面积: 1533.35m ²
使用期限	-: 一起2046年11月01日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框架 专有建筑面积: 1350.90m ² 分摊建筑面积: 172.45m ² 房屋总层数: 20层 所在层: 第-1层

地下室,
建筑面积含公用分摊面积。



地下室，
建筑面积含公用分摊面积。

权利人	西安人人乐实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西侧5B2幢1F101室
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050309
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	-/其它
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 4471.02m ²
使用期限	-; 一起2046年11月01日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框剪 专有建筑面积: 3585.93m ² 分摊建筑面积: 885.09m ² 房屋总层数: 27层 所在层: 第-1层



权利人	西安人人乐实业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	西安市经济技术开发区未央路中段西制5B2幢1F201室	
不动产单元号	610112 014027 GB00022 F00050390	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	-/其它	
面积	宗地面积: 11590.6188m ² /房屋建筑面积: 3629.77m ²	
使用期限	-; 起2046年11月01日止	
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 框剪 专有建筑面积: 3029.74m ² 分摊建筑面积: 600.03m ² 房屋总层数: 27层 所在层: 第-2层	

地下室,
建筑面积含公用分摊面积。





资产评估委托人承诺函

正衡房地产资产评估有限公司：

因人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安人人乐实业有限公司股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的西安人人乐实业有限公司的股东全部权益价值进行评估。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，并已经得到现阶段所需的授权或批准；
- 2、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；
- 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，委托人将根据你公司评估人员的要求对其及时、完整地披露；
- 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。

委托人法定代表人（或授权代表）签字或盖章：

委托人公章：



2020年12月3日



资产评估委托人承诺函

正衡房地产资产评估有限公司：

因我公司拟收购西安人人乐实业有限公司股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的西安人人乐实业有限公司的股东全部权益价值进行评估。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，并已经得到现阶段所需的授权或批准；
- 2、我方所提供的相关资料真实、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，委托人将根据你公司评估人员的要求对其及时、完整披露；
- 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。

委托人法定代表人（或授权代表）签字或盖章：



委托人公章：



2020年11月30日





资产评估被评估单位承诺函

正衡房地产资产评估有限公司：

因人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转让西安人人乐实业有限公司股权事宜，我单位接受你公司对该经济行为所涉及的我单位股东全部权益价值进行评估。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；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、合理；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、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；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、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

被评估单位印章

2024年 12月 7日





资产评估师承诺函

人人乐连锁商业集团股份有限公司、陕西省民营经济高质量发展
纾困基金合伙企业（有限合伙）：

受贵单位的委托，我们对人人乐连锁商业集团股份有限公司拟转
让西安人人乐实业有限公司股权事宜所涉及的西安人人乐实业有限
公司股东全部权益价值，以 2020 年 10 月 31 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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

余涛

资产评估师签名：

张娟

2020 年 12 月 9 日

陕西省财政厅

陕财办资备〔2020〕16号

变更备案公告

正衡房地产资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》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：

原股东高旭、欧成钢转让股权并退出股东会，新增股东李琳、郑晓云。变更后股东股权情况

股东姓名	持股比例（%）
雷华锋	25
李琳	6
吴莉	3
郑晓云	1
王家明	1
周强利	20
程永杰	20
张黎	20
陈龙刚	2
杜冲	1
王健美	1

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



(此件主动公开)

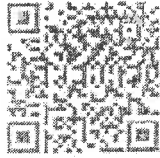
抄送：陕西省资产评估协会。

营业执照

统一社会信用代码

9161013829423061XJ

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) (4-1)



名称 正衡房地产资产评估有限公司

注册资本 伍仟万元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1993年08月16日

法定代表人 张黎

营业期限 长期

经营范围

证券业务资产评估；单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估及咨询业务；探矿权和采矿权评估及咨询业务；房地产业、土地评估及咨询业务、土地规划及咨询业务；房产测绘服务、工程测量服务、地图编制服务；房地产开发咨询；不动产登记代理服务；物业管理咨询服务；房地产市场调研、房地产市场分析、调查服务(除涉外)，社会稳定风险评估。(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)

住所

陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层



登记机关

2020年06月22日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张甜

性别：女

登记编号：61190024

单位名称：正衡房地产资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2019-06-14

年检信息：通过（2020-05-11）

（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：张甜
资产评估师
本人印鉴：张甜
61190024



打印日期：2020-06-05

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：余涛

性别：男

登记编号：61100016

单位名称：正衡房地产资产评估有
限公司



再次复印无效

初次执业登记日期：2010-09-06



年检信息：通过（2020-05-11）

(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：余涛

本人印鉴：



打印日期：2020-06-05

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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表1

被评估单位：西安人人乐实业有限公司

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%
1 流动资产	1,401.66	1,401.66	-	-
2 非流动资产	8,128.71	45,021.90	36,893.19	453.86
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	8,109.64	45,002.83	36,893.19	454.93
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	19.07	19.07	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产合计	9,530.37	46,423.56	36,893.19	387.11
21 流动负债	19.46	19.46	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23	19.46	19.46	-	-
24	9,510.91	46,404.10	36,893.19	387.90

评估机构：正衡房地产资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表2

金额单位：人民币元

被评估单位：西安人人乐实业有限公司

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	14,016,584.84	14,016,584.84	-	-
2	货币资金	2,672,275.04	2,672,275.04	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	11,344,309.80	11,344,309.80	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	81,287,107.18	450,219,023.66	368,931,916.48	453.86
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	81,096,383.52	450,028,300.00	368,931,916.48	454.93
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	190,723.66	190,723.66	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	95,303,692.02	464,235,608.50	368,931,916.48	387.11
32	四、流动负债合计	194,624.98	194,624.98	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	8,962.92	8,962.92	-	-
39	应交税费	185,662.06	185,662.06	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	194,624.98	194,624.98	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	95,109,067.04	464,040,983.52	368,931,916.48	387.90

评估机构：正衡房地产资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表3

被评估单位：西安人人乐实业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	2,672,275.04	2,672,275.04	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	11,344,309.80	11,344,309.80	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计		14,016,584.84	14,016,584.84	-	-

被评估单位填表人：崔愿

填表日期：2020年11月15日

评估人员：张甜

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表4

被评估单位：西安人人乐实业有限公司

金额单位：人民币元

编号	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	81,096,383.52	450,028,300.00	368,931,916.48	454.93
4-6	固定资产	-	-	-	-
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	-	-	-	-
4-13	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	190,723.66	190,723.66	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
	合计	81,287,107.18	450,219,023.66	368,931,916.48	453.86

被评估单位填表人：崔愿

填表日期：2020年11月15日

评估人员：张甜、魏婧

投资性房地产—房屋评估明细表(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年10月31日

表4-5

被评估单位: 西安人人乐实业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	楼层	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值 净值	增值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注	
										原值	净值						
1	陕(2018)西安市不动产权15725359号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	1	框剪	2003年12月	m ²	129.22	5,332.13	689,018.06	309,196.53	3,933,500.00	3,624,303.47	1,172.17	30,440.00		
2	陕(2018)西安市不动产权15725311号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	1	框剪	2003年12月	m ²	547.55	4,779.89	2,617,228.00	1,498,362.46	13,067,300.00	11,568,937.54	772.11	23,865.00		
3	陕(2018)西安市不动产权15725360号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	1	框剪	2003年12月	m ²	655.28	4,748.52	3,111,608.72	1,450,859.80	19,348,500.00	17,897,640.20	1,233.59	29,527.00		
4	陕(2018)西安市不动产权15725337号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	1	框剪	2003年12月	m ²	4,496.46	5,332.13	23,975,716.96	10,759,102.79	112,096,700.00	101,337,597.21	941.88	24,930.00		
5	陕(2018)西安市不动产权15725380号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	2	框剪	2003年12月	m ²	6,285.62	5,332.13	33,515,753.73	15,040,193.99	96,050,600.00	81,010,406.01	538.63	15,281.00		
6	陕(2018)西安市不动产权15725332号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	2	框剪	2003年12月	m ²	869.75	4,017.29	3,494,039.27	1,567,949.73	13,290,600.00	11,722,650.27	747.64	15,281.00		
7	陕(2018)西安市不动产权15725390号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	3	框剪	2003年12月	m ²	6,296.04	5,332.13	33,571,314.55	15,065,127.34	80,180,100.00	65,114,972.66	432.22	12,735.00		
8	陕(2018)西安市不动产权15725333号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	3	框剪	2003年12月	m ²	811.14	4,240.17	3,439,373.00	1,969,040.90	10,329,900.00	8,360,859.10	424.62	12,735.00		
9	陕(2018)西安市不动产权15725400号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	4	框剪	2003年12月	m ²	6,376.00	5,332.13	33,997,671.80	15,256,455.11	73,075,300.00	57,818,844.89	378.98	11,461.00		
10	陕(2018)西安市不动产权15725354号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	4	框剪	2003年12月	m ²	811.14	3,907.61	3,169,622.08	1,814,608.96	9,296,500.00	7,481,891.04	412.31	11,461.00		
11	陕(2018)西安市不动产权1572542号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	-1	框剪	2003年12月	m ²	4,471.02	2,243.04	10,028,694.07	5,741,427.67	7,086,600.00	1,345,172.33	23.43	1,585.00	车位	
12	陕(2018)西安市不动产权1572541号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	-1	框剪	2003年12月	m ²	1,533.35	3,024.50	4,637,621.56	2,081,132.80	2,430,400.00	349,267.20	16.78	1,585.00	车位	
13		赛过国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	-2	框剪	2003年12月	m ²	1,166.82	3,706.75	4,325,105.32	1,940,891.72	1,849,400.00	-91,491.72	-4.71	1,585.00	车位	
14		赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	-2	框剪	2003年12月	m ²	1,413.09	3,060.74	4,325,105.32	1,940,891.72	2,239,700.00	298,808.28	15.40	1,585.00	车位	
15	陕(2018)西安市不动产权1572543号	赛高国际房产	陕西省西安市雁塔区小寨西路100号(原小寨路)100号10111	-2	框剪	2003年12月	m ²	3,629.77	2,243.04	8,141,733.00	4,661,142.00	5,753,200.00	1,092,058.00	23.43	1,585.00	车位	
合 计																	
减: 投资性房地产减值准备																	
合 计																	
合计										39,492.25	173,039,605.44	81,096,383.52	450,028,300.00	368,951,916.48	454.93		
合计										39,492.25	173,039,605.44	81,096,383.52	450,028,300.00	368,951,916.48	454.93		

被评估单位填表人: 崔愿
填表日期: 2020年11月15日

评估人员: 魏婧、张甜

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表4-16

金额单位：人民币元

被评估单位：西安人人乐实业有限公司

序号	暂时性差异内容	所得税税率	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	可抵扣亏损	25%	2020年10月	190,723.66	190,723.66	-	-	
20	合 计			190,723.66	190,723.66	-	-	

被评估单位填表人：崔愿
填表日期：2020年11月15日

评估人员：张甜



应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表5-6

被评估单位：西安人人乐实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2020年10月	8,962.92	8,962.92	
2	职工福利费			-	
3	医疗保险费			-	
4	基本养老保险费			-	
5	年金缴费			-	
6	失业保险费			-	
7	工伤保险费			-	
8	生育保险费			-	
9	住房公积金			-	
10	工会经费			-	
11	职工教育经费			-	
12	非货币性福利			-	
13	辞退福利			-	
14	股份支付			-	
15	其他			-	
	合 计		8,962.92	8,962.92	

评估人员：张甜

被评估单位填表人：崔愿

填表日期：2020年11月15日

