



本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市人人乐商业有限公司拟转让股权项目涉及
的广州市人人乐商品配销有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2019]第 384 号

(共 3 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

Zenith Assets & Real Estate Appraisal Co.,Ltd

二〇一九年十一月二十日



本 册 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
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.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	27
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日.....	34
十四、签字盖章.....	35
附件.....	36

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对其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。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。

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充分考虑资产评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。

深圳市人人乐商业有限公司拟转让股权项目涉及 的广州市人人乐商品配销有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2019]第 384 号

摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受深圳市人人乐商业有限公司的委托，就深圳市人人乐商业有限公司拟转让广州市人人乐商品配销有限公司股权事宜，对所涉及的广州市人人乐商品配销有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权转让。

评估对象：股东全部权益价值。

评估范围：广州配销的全部资产及负债。具体包括：流动资产合计 21,755,917.79 元，非流动资产合计 191,132,357.46 元，资产总计 212,888,275.25 元；流动负债合计 5,487,033.96 元，非流动负债合计 2,000,000.00 元，负债总计 7,487,033.96 元。

上述数据经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了《审计报告》（审计报告文号：希会审字（2019）3552 号）。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：2019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：采用资产基础法得出广州市人人乐商品配销有限公司股东全部权益价值于评估基准日的具体评估结论如下：

广州配销股东全部权益在评估基准日2019年10月31日所表现的市场价值为人民币**39,563.63**万元（人民币叁亿玖仟伍佰陆拾叁万陆仟叁佰元整）。

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。

本报告仅对深圳市人人乐商业有限公司拟转让广州市人人乐商品配销有限公司之目的有效。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2019年10月31日至2020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。

深圳市人人乐商业有限公司拟转让股权项目涉及 的广州市人人乐商品配销有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2019]第 384 号

深圳市人人乐商业有限公司：

正衡房地产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，对贵公司拟实施股权转让事宜所涉及的广州市人人乐商品配销有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 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深圳市人人乐商业有限公司（以下简称“深圳人人乐”）、被评估单位为广州市人人乐商品配销有限公司（以下简称“广州配销”），资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1、基本情况

名称：深圳市人人乐商业有限公司

统一社会信用代码：91440300782757269K

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：深圳市南山区南山街道荔湾社区前海路 0070 号泛海城市广场 B101

法定代表人：杨永银

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：2005-11-21

营业期限：长期

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）；货物、技术进出口业务；对商场进行管理。以下项目由分支机构经营：日用百货、办公用品、五金家电、通讯器材、电子产品、工艺美术品、金银饰品、珠宝、眼镜、针织品、纺织品、卷烟、酒类、茶叶、肉制品、音像制品、图书、报刊的销售；预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品、散装熟食）、特殊食品销售（含保健食品销售、婴幼儿配方乳粉销售、其他婴幼儿配方食品销售），热食类食品、冷食类食品、糕点类食品（含裱花类糕点）的制售；鞋类维修、物业管理、商铺租赁管理、照相。，许可经营项目是：普通货运，货物专用运输（集装箱），货物专用运输（冷藏保鲜）。

经营方式及内容：商品零售连锁经营。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：广州市人人乐商品配销有限公司

统一社会信用代码：91440183668119423T

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：广州市增城区石滩镇三江沙头村仓库（常温配送中心 A 区、

B区)、(生鲜配送中心)

法定代表人:胡捷

注册资本:32000万人民币

成立日期:2007-10-26

营业期限:2007-10-26

经营范围:其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储);商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外);收购农副产品;鲜肉分割加工(限猪肉);冷却肉分割加工(限猪肉);鲜肉分割加工(限牛肉);鲜肉分割加工(限羊肉);房屋租赁;道路货物运输;货物专用运输(冷藏保鲜);货物专用运输(集装箱);货物专用运输(罐式);肉制品及副产品加工;蔬菜加工;糕点、面包制造(不含现场制售);

经营方式及内容:仓储。

2、股东及股权变更情况

广州配销成立于2007年10月26日,成立时股权结构如下:

投资人(股权)	出资额(万元)	出资比例
人人乐连锁商业集团股份有限公司	2000.00	100.00%
合计	2000.00	100.00%

2019年06月股东会会议决议:公司总注册资本增加至32000万元人民币;增资后股权结构如下:

投资人(股权)	出资额(万元)	出资比例
人人乐连锁商业集团股份有限公司	32000.00	100%
合计	32000.00	100.00%

2019年7月,人人乐连锁商业集团股份有限公司将股权全额转让给深圳市人人乐商业有限公司,转让后的股权结构如下:

投资人(股权)	出资额(万元)	出资比例
深圳市人人乐商业有限公司	32000.00	100%
合计	32000.00	100.00%

3、公司经营管理结构及历史情况

广州配销现在职工 269 人，设有人力资源部、财务部、电脑部、拣货部、配送部、退货部、验收部、核查部、运输部、损耗预防部、电子货架部、设备维护部、加工中心熟食部、加工中心质检部、员工餐厅部门。

4、近年的资产、财务、经营状况

广州配销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。

广州配销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 1 资产负债表

项目/单位：元	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 10 月 31 日
总资产	243,795,644.49	218,819,605.16	212,888,275.25
负债	320,096,493.29	305,267,075.71	7,487,033.96
净资产	-76,300,848.80	-86,447,470.55	205,401,241.29

(2) 企业近年的损益状况

表 2 利润表

项目/单位：元	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-10 月
营业收入	62,372,081.08	66,199,313.58	42,019,462.23
营业成本	19,851,021.21	24,848,365.76	17,025,108.66
净利润	-8,607,895.94	-10,146,621.75	-8,151,288.16

备注：2017、2018 年数据经深圳中企华南会计师事务所普通合伙审计并出具了无保留意见的审计报告（审计报告文号：中企会审字（2019）063 号）。2019 年 1-10 月财务数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具了无保留意见的审计报告（审计报告文号：希会审字（2019）3552 号）。

5、关联交易情况

表 3 关联交易情况表

序号	关联单位名称	关联关系	交易内容
1	惠州市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入

2	江门市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
3	深圳市人人乐商业有限公司	母公司	资金、运输费收入、商品调拨收入
4	东莞市天杰超市有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
5	厦门市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
6	河源市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
7	茂名市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
8	佛山市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
9	广州人人乐超市有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
10	深圳市人人乐商业有限公司	集团公司	电子钱包往来款

6、长期投资单位情况

无。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。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

本次评估目的是为深圳人人乐拟实施股权转让事宜所涉及的广州配销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。

本项目经济行为文件及批准情况：

《深圳市人人乐商业有限公司董事会决议》（2019年11月14日）：
“董事会同意将我公司持有的广州市人人乐商品配销有限公司100%股权进行转让，并同意聘请正衡房地产资产评估有限公司作为本次项目的评估机构。”

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为广州配销股东全部权益价值；评估范围为广州配销全部资产及负债。具体包括：流动资产合计 21,755,917.79 元，非流动资产合计 191,132,357.46 元，资产总计 212,888,275.25 元；流动负债合计 5,487,033.96 元，非流动负债合计 2,000,000.00 元，负债总计 7,487,033.96 元。具体见下表：

表 4 评估范围分类汇总表

人民币:元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	21,755,917.79
2	货币资金	8,282,723.66
5	应收账款	1,971,723.46
9	其他应收款	11,444,170.73
12	其他流动资产	57,299.94
13.	二、非流动资产合计	191,132,357.46
18	投资性房地产	51,330,935.39
19	固定资产	117,674,774.12
25	无形资产	22,110,797.34
28	长期待摊费用	15,850.61
31	三、资产总计	212,888,275.25
32	四、流动负债合计	5,487,033.96
37	预收款项	339,585.00
38	应付职工薪酬	1,035,538.09
39	应交税费	2,428,999.16
42	其他应付款	1,268,400.00
44	其他流动负债	414,511.71
45	五、非流动负债合计	2,000,000.00
52	其他非流动负债	2,000,000.00
53	六、负债总计	7,487,033.96
54	七、净资产（所有者权益）	205,401,241.29

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广州配销进行了专项审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号希会审字（2019）3552号），广州配销是以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

广州配销申报纳入评估范围的实物资产账面金额 191,116,506.85 元，实物资产包括投资性房地产、房屋建筑物类资产、设备类资产、土地使用权等，实物资产的类型及特点如下：

1、投资性房地产

(1) 投资性房地产类型、数量、分布情况和存放地点

本次委估的范围的投资性房地产位于广州市增城区石滩镇三江沙头村，均采用成本模式计量，具体情况如下：

投资性房地产（房屋）

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	核算科目
粤房地权证自字第 10023700 号	常温仓库 A	钢结构	2011 年 2 月	22,650.00	投资性房地产

投资性房地产（土地）

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权终止日期	使用权类型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用（2007）第 B0100184 号	投资性房地 产	石滩镇三江沙头村	三 2007041 号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70

(2) 投资性房地产的特点、实际使用情况及改扩建情况

投资性房地产的主要特点是类型单一，建筑面积大，价值量高。目前投资性房地产使用状况良好，能够继续使用。

2、房屋建筑物类

(1) 房屋建（构）筑物类型、数量、分布情况和存放地点

本次委估的范围的房屋建（构）筑物，位于广州市增城区石滩镇三

江沙头村。

申报房屋建筑物总共 10 项，总建筑面积为 58,733.33 平方米，其中办公楼、休息室、维修车间、门卫房尚未办理《房屋所有权证》。

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	粤房地权证自字第 10023687 号	生鲜库	钢结构	2011 年 2 月	19,065.30
2	粤房地权证自字第 10023690 号	变配电发电及制冷机房	框架	2011 年 2 月	560.12
3	粤房地权证增自字第 10023697 号	锅炉房	框架	2011 年 2 月	105.78
4	粤房地权证自字第 10023698 号	员工宿舍	框架	2011 年 2 月	6,340.11
5	粤房地权证自字第 10023699 号	常温库 A 区	钢结构	2011 年 2 月	25,368.00
6	粤房地权证自字第 10023952 号	消防水池、水泵房及垃圾房	框架	2011 年 2 月	255.38
7	无产权证	办公楼	框架	2011 年 2 月	6,365.67
8	无产权证	休息室	砖混	2011 年 2 月	151.02
9	无产权证	维修车间	框架	2011 年 2 月	502.71
10	无产权证	门卫	框架	2011 年 2 月	19.24

申报构筑物及其他辅助设施物共 3 项，包括室外道路地坪（包含排水沟）、围墙、消防水池。

构筑物物明细表

名称	结构	建成年月	面积体积 m ² 或 m ³
室外道路地坪	混凝土	2011 年 2 月	68,779.25
围墙	砖砌	2011 年 2 月	1,593.00
消防水池	混凝土	2011 年 2 月	2,230.00

(2) 房屋建（构）筑物的特点、实际使用情况及改扩建情况

房屋建筑物的主要特点是类型复杂，建筑面积大，价值量高。目前房屋建（构）筑物使用状况良好，能够继续使用。

3、设备类

(1) 设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

纳入本次资产评估范围的设备类资产共 734 项，其中机器设备 646 项，电子设备 88 项。机器设备：主要设备房屋附属设备、门封、滑升门、大吊扇等。电子设备：主要为空调。存放于广州配销厂区内。

(2) 设备类资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况

设备类资产的主要特点是，数量多、价值量高。上述设备大部分目前使用状况良好，能够继续使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

广州配销申报的无形资产为账面记录的无形资产-土地使用权。无形资产的类型及特点如下：

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权为广州配销厂区的土地使用权。纳入评估范围内的土地共办理了5个《国有土地使用证》或《不动产权证书》（4宗在无形资产中核算、1宗在投资性房地产中核算），具体情况如下：

土地使用权概况一览表

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权终止日期	使用权类型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用(2007)第B0100184号	投资性房地产	石滩镇三江沙头村	三2007041号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70
2	增国用(2011)第GY000029号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村	三2010070号	2060/10/11	出让	工业用地	26,786.84
3	增国用(2007)第B0500185号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三2007040号	2055/12/23	出让	工业用地	32,057.20
4	增国用(2007)第B0500186号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三2007038号	2055/12/23	出让	工业用地	31,923.00
5	增国用(2007)第B0500187号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三2007039号	2055/12/23	出让	工业用地	32,025.10
合 计								156818.84

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（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的报告。

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2019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

《深圳市人人乐商业有限公司董事会决议》（2019年11月14日）。

（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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 3、 《中华人民共和国证券法》（根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；
- 4、 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年）；
- 5、 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修正）；
- 6、 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年）；
- 7、 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 8、 《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六九十一号公布，2017年）。《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）；
- 9、 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 10、 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 11、 《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

估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；

12、《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企〔2001〕801号）；

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）；

14、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

15、《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）；

16、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）。

（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《资产评估执业准则——机器设备》的通知(中评协[2017]39号)；

10、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)；

11、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)；

12、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)；

13、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)。

(四) 权属依据

- 1、《建设用地规划许可证》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、《建设工程规划许可证》；
- 4、《建筑工程施工许可证》；
- 5、《不动产权证书》(或者房屋所有权证、房地产权证)；
- 6、重大资产购买合同、发票等。

(五) 取价依据

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2015)；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

- 3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- 4、广东省房屋建筑与装饰工程定额（2019）；
- 5、广州市房屋 2018 年参考价；
- 6、广州市市政工程 2018 年参考价；
- 7、广州市基础设施配套费；
- 8、广东省营业税改征增值税后工程计价依据[2016]1113 号；
- 9、《2019 年机电产品报价手册》机械工业信息研究院编，机械工业出版社 2019 年第一版；
- 10、《机电设备评估价格信息》（半月刊）机械工业信息研究院；
- 11、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 12、中国人民银行基准日贷款利率；
- 13、评估人员向设备经销商询价数据；
- 14、同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 15、国家统计局网站公布的统计数据资料；
- 16、评估人员现场勘查、调查、收集的相关市场信息和资料。

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上。

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。

本次评估经分析被评估单位的经营情况，基于以下原因，不具备采用收益法进行评估的条件：

①集团内部业务：根据人人乐连锁商业集团股份有限公司在集团内

部对广州配销的定位，广州配销主要负责人人乐旗下华南区超市商品的配送服务，由于实体商业受网络销售的冲击，超市业务连锁加盟业务大幅萎缩并逐步停止，超市销售业绩逐步减少，导致物流配送业务停滞不前。②集团外部业务：企业仅对三和物流租赁仓库并运输商品，未开展外部业务，未来股权转让后，业务来源、经营方式、外部业务的盈利能力存在不确定性。故本次不对广州配销采用收益法进行评估。

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）与本次评估对象类似的资产或股权交易较少；
- （2）非上市企业股权交易透明度不高，相同或类似参照物难以收集。

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广州配销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）货币资产：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。其他货币资金主要通过核实明细账及相关凭证，以核实后金额作为评估值。

（2）应收账款、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。

（3）其他流动资产：纳入评估范围内的其他流动资产为预缴租金预收款税金、待抵扣的增值税进项税额等，评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因进行分析和了解，在核实无误的基础上，按核实后的数额确定评估值。

2、非流动资产

(1) 投资性房地产

为房屋建筑物及土地使用权，均采用成本模式计量。房屋建筑物为常温仓库。土地使用权为三 2007041 号用地。经市场调研，该地区市场交易案例较少、房屋的售价增长较快，而租金增长的比例低于售价的增长，故投资性房地产的评估过程、最终选用的评估方法与固定资产房屋建筑物、无形资产-土地使用权评估过程、评估方法一致。具体过程详见固定资产房屋建筑物、无形资产-土地使用权的评估说明，在此不再赘述。

(2) 房屋建（构）筑物类

本次评估按照房屋建筑物和构筑物的用途、结构特点和使用性质对自建的生产及办公性房屋采用重置成本法进行评估。

对主要建筑物的评估，凡企业提供了房屋建筑物工程竣工决算资料的，根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量，采用预决算调整法进行评估。以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。具体公式如下：

建筑物评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本、开发利润等四部分组成。

①建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程的总价，计算公式如下：

建安造价=土建工程造价+安装工程造价+装饰工程造价

②前期及其它费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单

位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定的贷款利率标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑。

④开发利润

根据《资产评估执业准则—不动产》第二十九条规定“在企业价值评估中，应当关注企业经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响”，纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物资产大部分为企业自用的房屋建筑物，且所处市场房屋的售价增长较快，而租金增长的比例低于售价的增长，因此不计取开发利润。

2) 成新率

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

①年限法成新率的确定

根据建筑物的尚可使用年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S

+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

③综合成新率的确定

年限法成新率和完好分值法成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

机器设备、电子设备重置全价的确定：重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成。公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-设备购置所发生的增值税进项税额-运杂费、安装调试费等涉及的增值税

I、设备购置价

对于外购设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格、参考评估基准日近期设备的合同价并参照《2019年机电产品报价手册》确定其购置价；对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上确定其购置价；对于电脑等电子设备购置价根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的购置价，一般不考虑运杂费和安装调试费用。

II、运杂费

运杂费由购买方负责的设备，比照合同内容测算运杂费率；或根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，根据运距及设备的复杂程度测算。合同约定由供货方负责运输时，不再单独计取。

III、安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的技术难度，参照建设期安装费用比例及《资产评估常用数据与参数手册》中相关设备安装费率指标综合测算确认。

IV、增值税抵扣

根据《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）文件，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价和运输费计算出相应的增值税进行抵扣。

②综合成新率的确定

设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率。

机器设备和电子设备综合成新率：设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，计算成新率。

理论成新率= $[\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})]\times 100\%$

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(4) 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014 方法选择规定第 9.5.2.1 条，工矿仓储用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的

评估方法。如缺少市场案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法。按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求，根据所在区域的土地市场状况，结合评估对象自身具体特点、估价目的及评估人员收集到的资料，经过比较分析，采用基准地价系数修正法和市场比较法对待估宗地的市场价值进行测算。具体理由如下：

A、采用基准地价系数修正法的理由

广州市政府已颁布了《广州市城区土地级别和基准地价》，待估宗地处于基准地价覆盖范围内，可采用基准地价系数修正法测算待估宗地地价。

B、采用市场法的理由

①与待估宗地处于同一供需圈内，交易情况类似的交易实例充足，有利于比较实例的选取；

②可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定；

③选用市场比较法，可使宗地评估价格更趋近于当前土地市场价值。

3、长期待摊费用

长期待摊费用为货架的摊余额。评估人员首先核对长期待摊费用申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，然后收集长期待摊费用形成的合同、发票等原始入账依据，了解各项费用的摊销政策。经核实，长期待摊费用入账准确，摊销合理，同时重置成本与历史成本差异不大。评估时以核实后账面值确定为评估值。

4、负债

（1）预收账款、其他应付款：评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其

次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(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。

(3) 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。

(4) 其他流动负债：主要为企业已经发生的费用，但尚未收到发票等预提的费用，本次评估人员抽查了相关凭证，核实其真实性，以核实后的账面值确定评估值。

(5) 其他非流动负债：为增城市财政国库支付中心-政府引导资金，与基建有关的政府补助。评估人员查阅了相关拨款文件、会计凭证等资料，核对无误。经分析该笔政府补助未来不需要支付，故本次评估以估算的该款项应承担所得税税款为评估值。

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、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

4、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。

5、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

6、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、假设与政府补助有关的项目建设可以通过政府验收。

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，采用资产基础法对广州配销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2019年10月31日的评估结论如下：

（一）资产基础法初步评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为 21,288.83 万元，评估后总资产为 40,145.28 万元，增值额为 18,856.45 万元，增值率为 88.57%；

本报告评估范围的总负债账面值为 748.70 万元；评估后总负债为 581.65 万元，减值额为 167.05 万元，减值率为 22.31%；

本报告评估范围的净资产账面值为 20,540.13 万元，评估后净资产

为 39,563.63 万元，增值额为 19,023.50 万元，增值率为 92.62%。

具体情况见下表：

表5-1 资产评估结果汇总表

被评估单位：广州配销

评估基准日：2019 年 10 月 31 日

金额单位：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	2,175.59	2,175.59	-	-
二、非流动资产	19,113.24	37,969.69	18,856.45	98.66
其中：投资性房地产	5,133.09	8,852.32	3,719.23	72.46
固定资产	11,767.48	19,573.13	7,805.65	66.33
无形资产	2,211.08	9,542.66	7,331.58	331.58
长期待摊费用	1.59	1.59	-	-
三、资产总计	21,288.83	40,145.28	18,856.45	88.57
四、流动负债	548.70	548.70	-	-
五、非流动负债	200.00	32.95	-167.05	-83.53
六、负债总计	748.70	581.65	-167.05	-22.31
七、净资产	20,540.13	39,563.63	19,023.50	92.62

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》。

（二）评估结论

广州配销股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日所表现的市场价值为人民币 39,563.63 万元（人民币叁亿玖仟伍佰陆拾叁万陆仟叁佰元整）。

（三）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 2019 年 10 月 31 日起计算，至 2020 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：

（一）引用其他机构出具报告情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、纳入评估范围内的房屋建筑物有 4 项未办理不动产权证。

2、纳入本次评估范围内的房屋面积确认方式如下：①办理了《房屋所有权证》及《不动产权证书》的，以证载面积为准；②已经聘请测量机构测量的房屋面积以测量结果为准；③无证亦未测量的房屋，部分房屋企业以图纸面积、其余房屋企业以现场测量等方式等进行了面积申报，本次评估以企业申报数为依据。在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对房屋建筑面积进行了必要的核实。但评估机构非法定测绘机构，最终面积应以法定测绘机构出具的测量报告为准，并据此对评估结果做出相应调整。

（三）评估程序受到限制的情形

评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额

及与评估对象的关系

无。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的重大事项

无。

(八) 本资产评估对应的经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他

1、纳入评估范围内的其他非流动负债为增城市财政国库支付中心-政府引导资金，本次评估假设与该笔款项对应的项目建设预期可通过政府的验收，故按其应承担的所得税金额的折现值作为评估值。

2、纳入评估范围内的构筑物的账面原值企业分摊在投资性房地产-（房屋）、房屋建筑物中。

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，本资产评估报告经备案后生效。

(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 2019 年 11 月 20 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章



正衡房地产资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年十一月二十日

地址：陕西省西安市航天基地雁塔南路 391 号正衡金融广场 A 座 23 层
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；
- (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人的承诺函；
- (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) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (九) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (十) 资产评估委托合同。

深圳市人人乐商业有限公司

董事会决议

根据《公司法》、《深圳市人人乐商业有限公司章程》及相关法律法规的规定，本公司与于 2019 年 11 月 14 日在公司会议室召开了董事会，公司全体董事参加了会议。会议就公司转让全资子公司广州市人人乐商品配销有限公司 100% 股权事宜进行了讨论，经全体董事一致同意，作出如下决议：

董事会同意将公司持有的广州市人人乐商品配销有限公司 100% 股权进行转让，并同意聘请正衡房地产资产评估有限公司作为本次项目的评估机构。



深圳市人人乐商业有限公司

审计报告

希会审字(2019)3552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	(10-39)
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(2019)3552号

审计报告

深圳市人人乐商业有限公司:

一、 审计意见

我们接受委托,审计了广州市人人乐商品配销有限公司(以下简称该公司)财务报表,包括2019年10月31日的资产负债表,2019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,后附的该公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了该公司2019年10月31日的财务状况以及2019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,我们独立于该公司,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

该公司管理层(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,管理层负责评估该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该公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督该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。

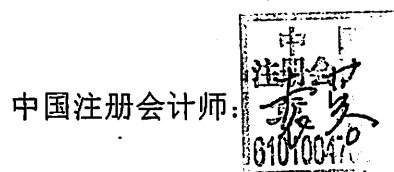
(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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，就可能导致对该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该公司不能持续经营。

(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。

我们与该公司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。



二〇一九年十一月十九日

资产负债表

编制单位：广州市人人乐商品配销有限公司

2019年10月31日

会企01表

单位：元

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	8,282,723.66	2,397,629.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	1,971,723.46	3,291,581.24
应收款项融资			
预付款项	五、（三）		1,129,050.19
其他应收款	五、（四）	11,444,170.73	223,738.06
存货	五、（五）		1,603,907.27
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	57,299.94	562,601.29
流动资产合计		21,755,917.79	9,208,507.92
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（七）	51,330,935.39	54,352,719.71
固定资产	五、（八）	117,674,774.12	132,660,440.00
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（九）	22,110,797.34	22,544,839.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十）	15,850.61	53,098.41
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		191,132,357.46	209,611,097.24
资产总计			
		212,888,275.25	218,819,605.16

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

会企01表
单位：元

编制单位：广州市人人乐商品配销有限公司

2019年10月31日

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十一）		626,580.84
预收款项	五、（十二）	339,585.00	5,113,232.76
应付职工薪酬	五、（十三）	1,035,538.09	1,058,764.39
应交税费	五、（十四）	2,428,999.16	1,168,624.91
其他应付款	五、（十五）	1,268,400.00	294,562,271.46
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、（十六）	414,511.71	737,601.35
流动负债合计		5,487,033.96	303,267,075.71
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益	五、（十七）	2,000,000.00	2,000,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,000,000.00	2,000,000.00
负债合计		7,487,033.96	305,267,075.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、（十八）	320,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、（十九）	-114,598,758.71	-106,447,470.55
所有者权益（或股东权益）合计		205,401,241.29	-86,447,470.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计		212,888,275.25	218,819,605.16

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：广州市人人乐商品配销有限公司

2019年1-10月

会企02表

单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本	五、(二十)	42,019,462.23	66,199,313.58
税金及附加	五、(二十)	17,025,108.66	24,848,365.76
销售费用	五、(二十一)	2,735,759.71	2,846,479.83
管理费用	五、(二十二)	26,927,428.51	40,731,108.82
研发费用	五、(二十三)	4,316,271.34	7,357,559.23
财务费用			
其中：利息费用	五、(二十四)	-7,313.14	-6,455.12
利息收入			
加：其他收益		11,625.09	6,475.96
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(二十五)		21,185.43
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损益（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）	五、(二十六)	10,395.19	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(二十七)		4,208.03
五、(二十八)		-420,809.20	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-9,388,206.86	-9,552,351.48
加：营业外收入			694,733.26
减：营业外支出	五、(二十九)	1,614,822.23	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	五、(三十)	377,903.53	1,289,003.53
减：所得税费用		-8,151,288.16	-10,146,621.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,151,288.16	-10,146,621.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,151,288.16	-10,146,621.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,151,288.16	-10,146,621.75
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-8,151,288.16	-10,146,621.75
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表

单位：元

编制单位：广州市人人乐商品配销有限公司

2019年1-10月

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		43,856,269.32	81,349,205.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		32,162,010.33	46,423,287.63
经营活动现金流入小计		76,018,279.65	127,772,493.28
购买商品、接受劳务支付的现金		14,723,694.51	29,306,191.81
支付给职工以及为职工支付的现金		13,485,438.29	18,621,906.51
支付的各项税费		4,283,612.83	6,815,786.36
支付其他与经营活动有关的现金		337,065,806.81	73,819,030.71
经营活动现金流出小计		369,558,552.44	128,562,915.39
经营活动产生的现金流量净额		-293,540,272.79	-790,422.11
二、投资活动产生的现金流量：			
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			166,000.00
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			166,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		574,633.42	2,178,405.04
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		574,633.42	2,178,405.04
投资活动产生的现金流量净额		-574,633.42	-2,012,405.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		300,000,000.00	
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		300,000,000.00	
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		300,000,000.00	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		5,885,093.79	-2,802,827.15
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		2,397,629.87	5,200,457.02
六、期末现金及现金等价物余额		8,282,723.66	2,397,629.87

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：广州市人人乐商品配销有限公司

2019年1-10月

会企04表
单位：元

项 目	本期金额										
	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	20,000,000.00										
加：会计政策变更										-106,447,470.55	-86,447,470.55
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	20,000,000.00										
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	300,000,000.00									-106,447,470.55	-86,447,470.55
（一）综合收益总额										-8,151,288.16	291,848,711.84
（二）所有者投入和减少资本	300,000,000.00									-8,151,288.16	-8,151,288.16
1.所有者投入的普通股	300,000,000.00										300,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											300,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本年年末余额	320,000,000.00									-114,598,758.71	205,401,241.29

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表(续)

编制单位：广州市人人乐商品配销有限公司

2019年1-10月

会企04表
单位：元

项 目	上期金额										
	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	20,000,000.00									-96,300,848.80	-76,300,848.80
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	20,000,000.00									-96,300,848.80	-76,300,848.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-10,146,621.75	-10,146,621.75
（一）综合收益总额										-10,146,621.75	-10,146,621.75
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）专项储备提取和使用											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
（四）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（五）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
四、本年年末余额	20,000,000.00									-106,447,470.55	-86,447,470.55

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

广州市人人乐商品配销有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于2007年10月26日，由深圳市人人乐商业有限公司投资设立，领取统一社会信用代码为91440183668119423T的营业执照。

注册资本：32,000万元人民币

法定代表人：胡捷

企业类型：有限责任公司(法人独资)

公司地址：广州市增城区石滩镇三江沙头村仓库(常温配送中心A区、B区)、(生鲜配送中心)

经营范围：其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储)；商品批发贸易(许可审批类商品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)；收购农副产品；鲜肉分割加工(限猪肉)；冷却肉分割加工(限猪肉)；鲜肉分割加工(限牛肉)；鲜肉分割加工(限羊肉)；房屋租赁；道路货物运输；货物专用运输(冷藏保鲜)；货物专用运输(集装箱)；货物专用运输(罐式)；肉制品及副产品加工；蔬菜加工；糕点、面包制造(不含现场制售)；

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，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——基本准则》和各项具体会计准则、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”）编制财务报表。

(二) 持续经营能力评价

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（六）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其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（权益工具）。

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。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

(1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

(2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

(3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2.金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、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。

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。

(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（债务工具）

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）包括应收款项融资、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) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，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，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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，同时调整公允价值变动损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债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，同时调整公允价值变动损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，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。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果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；如果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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(七) 应收票据

对于除应收账款以外其他的应收款项（包括应收票据、其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，比照本附注“三、（六）金融工具6. 金融资产（不含应收款项）的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

(八) 应收款项

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计如下：

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5
1-2年	10
2-3年	30
3-4年	50
4-5年	80
5年以上	100

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

(九) 其他的应收款项

对于除应收账款以外其他的应收款项（包括应收票据、其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，比照本附注“三、（六）金融工具6. 金融资产（不含应收款项）的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：库存商品、低值易耗品、材料物资等。

2. 发出存货的计价方法

各类存货的购入按实际成本计价，发出按先进先出法计价。

3. 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4. 存货的盘存制度

生鲜商品采用实地盘存制，其它商品采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法。

（十一）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

1. 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
2. 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

（十二）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的

摊销政策执行。

(十三) 固定资产

(1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	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%

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

①租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；②公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；③租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；④租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中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，其差额作为未确认的融资费。

(十四) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十五) 无形资产

1. 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50年	土地使用权证使用期限
办公软件及商标使用权	3年	预计使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

2. 内部研究开发支出会计政策

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

（十六）长期资产减值

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，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费和经营用具。

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2. 摊销年限

装修费用按照五年摊销，经营用具按照两年摊销。

（十八）职工薪酬

1.短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2.离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（十九）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十）收入

1. 销售商品收入确认的一般原则：

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；

(4) 相关的经济利益很可能流入本公司；

(5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 向供货商收取的返利、促销服务费等相关收入，按合同约定，于收到款项或取得到供应商确认时确认为收入。

3. 物业出租收入，在确定款项可以收到的情况下，按合同条款约定确认收入。

(二十一) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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。

2. 确认时点

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3. 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相

关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

（二十二）递延所得税资产、递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十三）租赁

1.经营租赁的会计处理方法

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2.融资租赁的会计处理方法

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中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，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十四) 重要会计政策和会计估计变更的说明

1. 会计政策变更

(1) 中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于2017年3月31日分别发布《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。由于上述会计准则的修订，公司需对原采用的相关会计政策进行相应调整。

(2) 财政部于2019年9月19日颁布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）（以下简称“《修订通知》”），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和《修订通知》的要求编制2019年度中期财务报表和年度财务报表以及以后期间的财务报表。

根据《修订通知》的有关要求，自2019年1月1日起，公司属于已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，结合《修订通知》的要求对财务报表格式及部分科目列报进行相应调整，公司对财务报表格式进行以下主要变动：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目	“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目，其中应收票据期末上年年末无余额，应收账款期末余额1,971,723.46元，上年年末余额3,291,581.24元。
资产负债表将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应	“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”

付票据”和“应付账款”二个项目	和“应付账款”二个项目，其中应付票据期末上年年末无余额，应付账款期末无余额，上年年末余额626,580.84元。
资产负债表新增“其他权益工具投资”项目	资产负债表新增“其他权益工具投资”项目，期末和上年年末均无余额。
利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”	利润表“资产减值损失”项目，本期无发生额，上期发生额为4,208.03元。
利润表“减：信用减值损失”调整为“加：信用减值损失（损失以“-”号填列）”	利润表“信用减值损失”项目，本期发生额10,395.19元，上期发生额为0元。

四、税项

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	16%、13%、10%、9%、5%、0%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

五、财务报表项目注释

以下注释中“期末”系指2019年10月31日，“上年年末”系指2018年12月31日，“本期”系指2019年1-10月，“上期”系指2018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	上年年末余额
现金		
银行存款	8,281,159.66	2,397,275.87
其他货币资金	1,564.00	354.00
合计	8,282,723.66	2,397,629.87

注：其他货币资金主要为顾客刷卡购物已划入指定收款银行账户尚未转入公司账户的资金。

（二）应收账款

1. 按种类披露

种类	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	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并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								
无信用风险组合	1,971,723.46	100.00			3,291,581.24	100.00		

正常信用风险组合							
组合小计	1,971,723.46	100.00			3,291,581.24	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款							
合计	1,971,723.46	100.00			3,291,581.24	100.00	

2. 无信用风险组合的应收账款系关联方往来。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市人人乐商业有限公司	1,307,856.48	66.33	
惠州市人人乐商业有限公司	223,889.42	11.36	
东莞市天杰超市有限公司	170,095.77	8.63	
广州人人乐超市有限公司	158,388.16	8.03	
江门市人人乐商业有限公司	62,272.41	3.16	
合计	1,922,502.24	97.50	

4. 应收账款期末余额中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东深圳市人人乐商业有限公司欠款 1,307,856.48 元。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内			1,129,050.19	100.00
1-2 年				
2-3 年				
3 年以上				
合计			1,129,050.19	100.00

2. 预付账款期末余额中无预付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(四) 其他应收款

1. 按种类披露

种类	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	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
无信用风险组合	11,444,170.73	100.00			199,232.55	85.09		
正常信用风险组合					34,900.70	14.91	10,395.19	29.79
组合小计	11,444,170.73	100.00			234,133.25	100.00	10,395.19	4.44
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	11,444,170.73	100.00			234,133.25	100.00	10,395.19	4.44

2. 组合中，无信用风险组合的其他应收款：

款项性质	金额	占其他应收款总额的比例(%)
关联单位往来款	11,444,170.73	100.00
合计	11,444,170.73	100.00

3. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			上年年末余额		坏账准备
	账面余额		坏账准备	账面余额		
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内				17,897.70	51.28	894.89
1至2年				3.00	0.01	0.30
2至3年						
3至4年				15,000.00	42.98	7,500.00
4至5年						
5年以上				2,000.00	5.73	2,000.00
合计				34,900.70	100.00	10,395.19

4. 按欠款方归集的其他应收款前五名情况：

债务人名称	账面余额	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
深圳市人人乐商业有限公司	8,866,814.05	77.48	
广州人人乐超市有限公司	2,200,793.70	19.23	
西安市人人乐商品配销有限公司	300,000.00	2.62	
江门市人人乐商业有限公司	36,996.36	0.32	
惠州市人人乐商业有限公司	27,815.39	0.24	
合计	11,432,419.50	99.90	

5. 其他应收款期末余额中应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东深圳市人人乐商业有限公司款项 8,866,814.05 元。

(五) 存货

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
材料物资				75,705.87		75,705.87
库存商品				1,528,201.40		1,528,201.40
低值易耗品						
合计				1,603,907.27		1,603,907.27

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待转进项税金	41,129.22	142,361.16
预缴销货款税金	16,170.72	420,240.13
合计	57,299.94	562,601.29

注：待转进项税金是留抵税额和关联公司之间商品调拨已入库但因未与关联公司结算而尚未取得增值税专用发票的进项税额，该进项税额于取得增值税专用发票时转出并计入应交税费—进项税额。待转进项税金年末借方余额反映关联公司之间因未取得增值税专用发票而暂未抵扣的进项税额和留抵税额。

(七) 投资性房地产

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 上年年末余额	76,257,447.49	4,858,433.50	81,115,880.99
2. 本期增加金额			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
无形资产转入			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	76,257,447.49	4,858,433.50	81,115,880.99
二、累计折旧和累计摊销			
1. 上年年末余额	25,710,683.07	1,052,478.21	26,763,161.28
2. 本期增加金额	2,859,654.30	162,130.02	3,021,784.32
(1) 计提或摊销	2,859,654.30	162,130.02	3,021,784.32
固定资产转入			

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
无形资产转入			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	28,570,337.37	1,214,608.23	29,784,945.60
三、减值准备			
1. 上年年末余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	47,687,110.12	3,643,825.27	51,330,935.39
2. 上年年末账面价值	50,546,764.42	3,805,955.29	54,352,719.71

2. 本期无未办妥产权证书的投资性房地产。

(八) 固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	117,674,774.12	132,660,440.00
固定资产清理		
合计	117,674,774.12	132,660,440.00

1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	电子设备	运输工具	冷冻设备	其他设备	合 计
一、账面原值						
1. 上年年末余额	179,613,755.96	7,178,078.86	13,495,433.43	15,549,501.53	14,375,324.28	230,212,094.06
2. 本期增加金额		83,652.46		6,777.78	76,322.69	166,752.93
(1) 购置		83,652.46		6,777.78	76,322.69	166,752.93
(2) 在建工程转入						
投资性房地产转入						
3. 本期减少金额		7,164,295.44	13,495,433.43	2,266,134.11	5,999,690.49	28,925,553.47
(1) 处置或报废		7,164,295.44	13,495,433.43	2,266,134.11	5,999,690.49	28,925,553.47
转投资性房地产						
4. 期末余额	179,613,755.96	97,435.88		13,290,145.20	8,451,956.48	201,453,293.52
二、累计折旧						
1. 上年年末余额	57,630,988.90	6,293,405.00	9,565,347.22	12,449,354.31	11,612,558.63	97,551,654.06
2. 本期	6,735,515.90	155,263.81	735,739.14	1,358,981.60	783,618.33	9,769,118.78

项 目	房屋及建筑物	电子设备	运输工具	冷冻设备	其他设备	合 计
增加金额						
(1) 计提	6,735,515.90	155,263.81	735,739.14	1,358,981.60	783,618.33	9,769,118.78
3. 本期减少金额		6,360,976.53	10,301,086.36	1,977,259.55	4,902,931.00	23,542,253.44
(1) 处置或报废		6,360,976.53	10,301,086.36	1,977,259.55	4,902,931.00	23,542,253.44
4. 期末余额	64,366,504.80	87,692.28		11,831,076.36	7,493,245.96	83,778,519.40
三、减值准备						
1. 上年年末余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	115,247,251.16	9,743.60		1,459,068.84	958,710.52	117,674,774.12
2. 上年年末账面价值	121,982,767.06	884,673.86	3,930,086.21	3,100,147.22	2,762,765.65	132,660,440.00

注：本期公司将部分经营用固定资产处置给关联方广州人人乐超市有限公司。

2. 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	15,722,647.13	正在办理过程中
小 计		

3. 公司本期无暂时闲置的固定资产情况。

4. 公司本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(九) 无形资产

1. 明细情况

项 目	土地使用权	商标使用权	办公软件	合 计
一、账面原值				
1. 上年年末余额	28,779,266.50			28,779,266.50
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
其他增加				
3. 本期减少金额				
转投资性房地产				

项 目	土地使用权	商标使用权	办公软件	合 计
其他减少				
4. 期末余额	28,779,266.50			28,779,266.50
二、累计摊销				
1. 上年年末余额	6,234,427.38			6,234,427.38
2. 本期增加金额	511,472.04			511,472.04
(1) 计提	511,472.04			511,472.04
其他增加				
3. 本期减少金额	77,430.26			77,430.26
转投资性房地产				
4. 期末余额	6,668,469.16			6,668,469.16
三、减值准备				
1. 上年年末余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	22,110,797.34			22,110,797.34
2. 上年年末账面价值	22,544,839.12			22,544,839.12

2. 公司期末无未办妥产权证书的土地使用权。

(十) 长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
经营用具	53,098.41		37,247.80		15,850.61
其中：货架	53,098.41		37,247.80		15,850.61
合 计	53,098.41		37,247.80		15,850.61

(十一) 应付账款

种 类	期末余额	上年年末余额
应付账款		626,580.84
合 计		626,580.84

注：期末无账龄超过一年的重要应付账款。

(十二) 预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收房租款	339,585.00	113,195.00
其他		5,000,037.76
合 计	339,585.00	5,113,232.76

注：期末无账龄超过一年的大额预收款项。

(十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,058,764.39	13,177,744.03	13,200,970.33	1,035,538.09
二、离职后福利—设定提存计划		1,050,473.39	1,050,473.39	
三、辞退福利		164,122.00	164,122.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,058,764.39	14,392,339.42	14,415,565.72	1,035,538.09

2. 短期薪酬明细情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	1,035,796.42	11,975,037.43	11,993,932.67	1,016,901.18
2. 职工福利费		3,513.98	3,513.98	
3. 社会保险费		769,097.12	769,097.12	
其中：医疗保险费		668,718.90	668,718.90	
工伤保险费		13,460.20	13,460.20	
生育保险费		86,918.02	86,918.02	
4. 住房公积金		223,865.00	223,865.00	
5. 工会经费和职工教育经费	22,967.97	206,230.50	210,561.56	18,636.91
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
8. 其他				
小计	1,058,764.39	13,177,744.03	13,200,970.33	1,035,538.09

3. 设定提存计划明细情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险		1,029,612.75	1,029,612.75	
2. 失业保险费		20,860.64	20,860.64	
3. 企业年金缴费				
小计		1,050,473.39	1,050,473.39	

(十四) 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	724,786.15	1,013,671.05
个人所得税	3,002.08	4,437.39
城市维护建设税	16,548.58	70,956.87
教育费附加	11,820.42	50,683.48
印花税	1,319.15	3,002.98
房产税	1,486,618.48	25,873.14
土地使用税	184,904.30	

项目	期末余额	上年年末余额
合计	2,428,999.16	1,168,624.91

(十五) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	1,268,400.00	3,532,072.75
暂估未结算工程及设备款		2,647,934.19
其他往来款		288,382,264.52
合计	1,268,400.00	294,562,271.46

2. 期末余额中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项情况。

(十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
预提电费	152,898.59	147,633.62
预提水费	11,033.00	14,471.40
预提汽车费用	200,000.00	
预提卫生费	24,056.61	8,018.87
其他	26,523.51	567,477.46
合计	414,511.71	737,601.35

(十七) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,000,000.00			2,000,000.00	与资产相关的政府补助
合计	2,000,000.00			2,000,000.00	

注：根据广州增城市发展和改革委员会增发改[2010]20号《关于转下达2010年广州市服务业发展引导资金安排计划（第一批）的通知》，广州市人人乐商品配销有限公司于2011年收到物流配送系统项目资金2,000,000.00元。由于分拣平台尚未进行验收，尚未进行结转。

(十八) 实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)
人人乐连锁商业集团股份有限公司	20,000,000.00	100.00	300,000,000.00	320,000,000.00		
深圳市人人乐商业有限公司			320,000,000.00		320,000,000.00	100.00

合计	20,000,000.00	100.00	300,000,000.00		320,000,000.00	100.00
----	---------------	--------	----------------	--	----------------	--------

注：2019年7月，由人人乐连锁商业集团股份有限公司以货币资金注资30,000.00万元；同月，人人乐连锁商业集团股份有限公司与其子公司深圳市人人乐商业有限公司签订《股权转让合同》，将其持有的本公司100%股权转让给深圳市人人乐商业有限公司。

(十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	-106,447,470.55	-96,300,848.80
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	-106,447,470.55	-96,300,848.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-8,151,288.16	-10,146,621.75
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-114,598,758.71	-106,447,470.55

(二十) 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	35,380,397.67	14,070,215.35	65,007,622.50	24,258,690.30
其他业务	6,639,064.56	2,954,893.31	1,191,691.08	589,675.46
合计	42,019,462.23	17,025,108.66	66,199,313.58	24,848,365.76

(二十一) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	162,509.20	179,273.36
教育费附加	116,078.00	128,053.39
房产税	2,174,748.78	2,338,290.96
土地使用税	184,904.30	159,742.34
印花税	96,943.27	40,352.69
其他	576.16	767.09
合计	2,735,759.71	2,846,479.83

(二十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
折旧费	7,761,147.06	12,555,515.72
长期费用摊销	37,247.80	150,484.30
工资及福利费	13,084,302.91	18,441,284.27
水电费	1,621,922.04	2,244,565.05
包装物	158,708.94	1,033,258.59
汽车费用	3,859,093.86	5,001,702.63
维修、卫生、加工费及其他费用	275,130.18	538,518.28

项目	本期金额	上期金额
广宣、企划、促销、低耗等费用	129,875.72	765,779.98
合计	26,927,428.51	40,731,108.82

(二十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
折旧费	1,846,259.32	2,429,556.05
工资及福利费	1,336,264.51	1,850,109.22
水电费	118,622.15	201,027.01
无形资产摊销	511,472.04	698,184.64
汽车费用	116,749.36	253,178.82
商品损耗费	-197,395.89	1,786,105.13
差旅、招待、通讯、宣传及其他费用	584,299.85	139,398.36
合计	4,316,271.34	7,357,559.23

(二十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用		
减：利息收入	11,625.09	6,475.96
手续费及其他	4,311.95	20.84
合计	-7,313.14	-6,455.12

(二十五) 其他收益

产生其他收益的来源	本期金额	上期金额
政府补助		21,185.43
合计		21,185.43

(二十六) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	10,395.19	
合计	10,395.19	

(二十七) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
一、坏账损失		4,208.03
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
合计		4,208.03

(二十八) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	-420,809.20		-420,809.20

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
合计	-420,809.20		-420,809.20

(二十九) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产报废合计		166,000.00	
其中：固定资产处置报废		166,000.00	
赔偿收入		4,074.17	
呆账处理收入	1,554,125.53	426,785.37	1,554,125.53
其他	60,696.70	97,873.72	60,696.70
合计	1,614,822.23	694,733.26	1,614,822.23

注：本期无计入当期损益的政府补助。

(三十) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	176,766.61	671,076.91	176,766.61
其中：固定资产处置损失	176,766.61	671,076.91	176,766.61
赔偿及捐赠支出	100,000.00	46,000.00	100,000.00
罚款支出		6,943.79	
其他支出	101,136.92	564,982.83	101,136.92
合计	377,903.53	1,289,003.53	377,903.53

(三十一) 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	-8,151,288.16	-10,146,621.75
加：信用减值损失	-10,395.19	
资产减值准备		-4,208.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,551,760.44	14,985,071.77
无形资产摊销	511,472.04	698,184.64
长期待摊费用摊销	37,247.80	150,484.30
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）	420,809.20	505,076.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	176,766.61	
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）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		

项 目	本期金额	上期金额
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,603,907.27	748,356.56
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-7,705,736.06	5,550,385.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	292,974,816.74	-14,829,417.58
其他		1,552,265.34
经营活动产生的现金流量净额	-293,540,272.79	-790,422.11
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		
减: 现金的期初余额	8,282,723.66	2,397,629.87
加: 现金等价物的期末余额	2,397,629.87	5,200,457.02
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	5,885,093.79	-2,802,827.15

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	8,282,723.66	2,397,629.87
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	8,281,159.66	2,397,275.87
可随时用于支付的其他货币资金	1,564.00	354.00
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	8,282,723.66	2,397,629.87

六、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

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(%)
深圳市人人乐商业有限公司	深圳	商品零售	5,000	100.00	100.00

(二) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
惠州市人人乐商业有限公司	同受母公司控制
江门市人人乐商业有限公司	同受母公司控制
东莞市天杰超市有限公司	同受母公司控制
厦门市人人乐商业有限公司	受最终控制人控制
河源市人人乐商业有限公司	同受母公司控制
茂名市人人乐商业有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
佛山市人人乐商业有限公司	同受母公司控制
广州人人乐超市有限公司	同受母公司控制
天津市人人乐商业有限公司	受最终控制人控制
西安市人人乐超市有限公司	受最终控制人控制
人人乐连锁商业集团股份有限公司	最终控制人
天津市人人乐商品配销有限公司	受最终控制人控制
西安市人人乐商品配销有限公司	受最终控制人控制

(三) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
人人乐连锁商业集团股份有限公司下属各门店	采购商品	9,498,973.00	5,764,569.46

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
惠州市人人乐商业有限公司	销售商品	1,725,946.33	3,004,643.41
江门市人人乐商业有限公司	销售商品	1,250,093.38	2,228,734.06
深圳市人人乐商业有限公司	销售商品	26,550,745.45	49,990,061.78
东莞市天杰超市有限公司	销售商品	962,720.26	1,543,152.19
厦门市人人乐商业有限公司	销售商品	254,481.53	252,382.19
河源市人人乐商业有限公司	销售商品	278,324.42	308,811.60
茂名市人人乐商业有限公司	销售商品	588,881.71	991,724.15
佛山市人人乐商业有限公司	销售商品	137.00	605,784.94
广州人人乐超市有限公司	销售商品	2,643,161.08	5,329,366.84

2. 关联方资产处置

公司于2019年10月31日将名下与经营相关的可移动固定资产、存货等实物资产以及债权债务转让给广州人人超市有限公司，广州人人乐超市有限公司按资产转让价格扣除所承担的净负债后的金额2,122,719.71元作为本次资产及债权债务转让对价。

3. 其他关联方交易

公司本期无需要披露的其他关联方交易。

(四) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

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
应收账款	惠州市人人乐商业有限公司	223,889.42		250,441.39	
应收账款	江门市人人乐商业有限公司	62,272.41		218,072.91	
应收账款	深圳市人人乐商业有限公司	1,307,856.48		2,119,477.02	
应收账款	东莞市天杰超市有限公司	170,095.77		150,209.03	
应收账款	厦门市人人乐商业有限公司	5,579.98		16,962.59	
应收账款	河源市人人乐商业有限公司	12,468.83		109,044.03	
应收账款	茂名市人人乐商业有限公司	31,172.41		102,593.68	
应收账款	广州人人乐超市有限公司	158,388.16		324,780.59	
其他应收款	广州人人乐超市有限公司	2,200,793.70		512.75	
其他应收款	深圳市人人乐商业有限公司	8,866,814.05		7,734.00	
其他应收款	西安市人人乐商品配销有限公司	300,000.00			
其他应收款	江门市人人乐商业有限公司	36,996.36			
其他应收款	天津市人人乐商品配销有限公司	27,815.39			
其他应收款	惠州市人人乐商业有限公司	7,921.13		618.95	
其他应收款	厦门市人人乐商业有限公司	4,620.00			
其他应收款	东莞市天杰超市有限公司	1,210.36		51.83	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	人人乐连锁商业集团股份有限公司		288,307,483.56

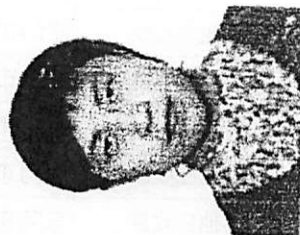
广州市人人乐商品配销有限公司

证书编号: 010100470699
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: 1997 年 12 月 01 日
Date of Issuance

姓名: 袁森
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1971-07-06
Date of birth
工作单位: 益指国东达兴会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码: 620102197107065329
Identity card No.



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/m /d

同意调入 (事务所改制名称变更)
Agree the holder to be transferred to

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs

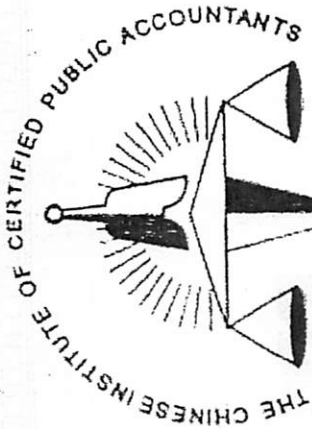
注册会计师协会
注册会...
事务所...
Stamp of the transfer in Institute of CPAs
年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

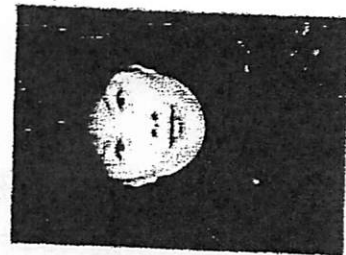
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

陕西省注册会计师协会
CPA 任职资格审查
合格
2017年03月20日

年 月 日
/y /m /d

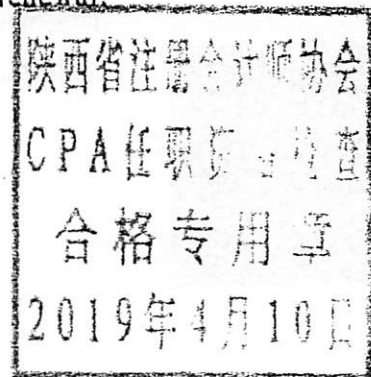


姓名	朱萍
Sex	女
出生日期	1975-07-15
Date of birth	1975-07-15
工作单位	陕西注册会计师事务所、特殊普通合伙
Working unit	陕西注册会计师事务所、特殊普通合伙
身份证号码	61052119750715002x
Identity card No.	61052119750715002x



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

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

发证日期: 2009 年 12 月 31 日
Date of issuance /y /m /d



营业执照

(副本) 10-1

统一社会信用代码9161013607340169X2

名称 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

执行事务合伙人 吕桦 曹爱民（吕桦 曹爱民）

成立日期 2013年06月28日

合伙期限 长期

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



登记机关

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。

2018年 11月 12日

证书序号:0006585



会计师事务所 执业证书

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》。

名 称: 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 吕粹

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

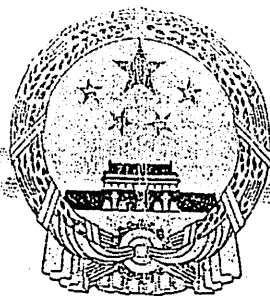
批准执业文号: 陕财办会(2013)28号

批准执业日期: 2013年6月27日

发证机关: 陕西省财政厅



2018 年 11 月 30 日
中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91440300782757269K

营 业 执 照



名 称 深圳市人人乐商业有限公司

类 型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 杨永银

成 立 日 期 2005年12月21日

住

所 深圳市南山区南山街道荔湾社区前海路
00710号泛海城市广场B101

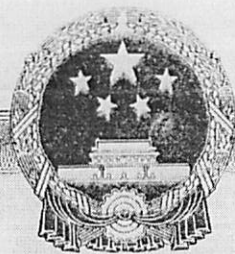
重 要 提 示

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，请登陆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。

登 记 机 关

2019年06月10日





编号: S2512019070991G(1-1)

统一社会信用代码

91440183668119423T

营业执照

(副本)



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

名称 广州市人人乐商品配销有限公司

注册资本 叁亿贰仟万元(人民币)

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 2007年10月26日

法定代表人 胡捷

营业期限 2007年10月26日至 长期

经营范围 仓储业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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 广州市增城区石滩镇三江沙头村合泰(带温控送中心A区、B区)、(生鲜配送中心)



登记机关



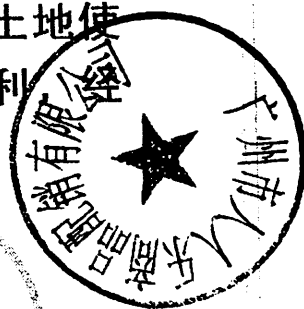
2019年 07月 30日

增用 (2007) 第 B0100184号

土地使用权人	广州市人人乐商品配销有限公司		
座 落	石滩镇三江沙头村		
地 号		图 号	
地类 (用途)	工业	取得价格	.00
使用权类型	转让	终止日期	2055年12月23日
使用权面积	34026.7M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

记 事

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利审查核实，准予登记，颁发此证。



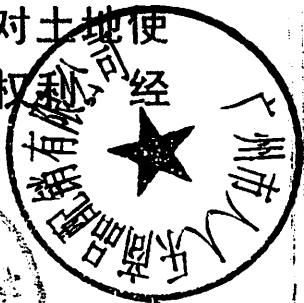
人民政府 (章)

007年 月 九 日

国用(2007)第 B0500183号

土地使用权人	广州市人人乐商品配销有限公司		
座落	白滩镇三江沙头村		
地号		图号	
地类(用途)	工业	取得价格	.00
使用权类型	转让	终止日期	2055年12月23日
使用权面积	32057.2M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)

2007年11月9日

记 事

增国用(2007)第B0500186号

土地使用权人	广州市人人乐商品配销有限公司		
座落	石滩镇三江沙头村		
地号		图号	
地类(用途)	工业	取得价格	.00
使用权类型	转让	终止日期	2055年12月23日
使用权面积	31923M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)

二〇〇七年十一月九日

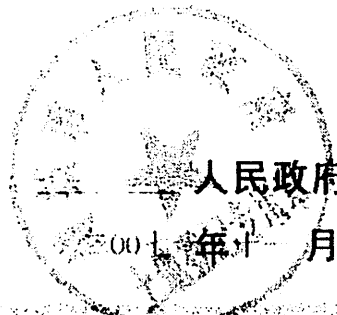
记 事

附图
粘
贴
线

国用(2007)第 B0500187号

土地使用权人	广州市人人乐商品配销有限公司		
座落	石滩镇三江沙头村		
地号		图号	
地类(用途)	工业	取得价格	.00
使用权类型	转让	终止日期	2055年12月23日
使用权面积	32025.1M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)

二〇〇七年十一月九日

增国用(2011)第GY000029号

土地使用权人	广州市人人乐商品配销有限公司		
座落	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村		
地号	图号	2562.60-482.00	
地类(用途)	工业及普通仓储	取得价格	.00
使用权类型	出让	终止日期	2060年10月11日
使用权面积	26786.84 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府(章)

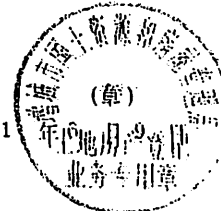
二〇一一年六月九日

记 事

国有土地使用权初始登记，详细约定见合同编号：440183-2010-000045号《国有建设用地使用权出让合同》。

登记机关

证书监制机关



2011

粤房地权证 字第 10023687 号

广州市大尔商品配销有限公司

房地产权属人	广州市大尔商品配销有限公司
身份证号码	100236873687
房屋性质	住宅
房屋所有权取得方式	单独所有
房屋编号	2013-11-15

房屋坐落	广州市天河区珠江新城珠江东路10号10101房（全新配建）		
房屋结构	层数	1	
建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	1206.530	0
地号	土地性质		
共用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)	0	0
土地使用权取得方式	土地使用年限	年	自取得之日起使用年限 年



附 记

1. 本证只确认房屋权属，未包括土地权属，土地权属房屋局（2007）增字第E0500186号、增字第E0500187号。
2. 城市规划用途：住宅。

登记号：13登证00042390



填发单位：

广州市人人乐商品配销有限公司

房地产权属人

身份证号码 440125000071867

房屋位置 城市道路

房屋所有权取得方式 自建

房屋编号

规划用途 仓储

共有情况 单独所有

登记时间 2013-11-15

房屋坐落 增城市石滩镇三江沙头村仓库（常温配送中心A区）

房屋结构 钢结构

层数 1

情况 建筑面积 3568

室内建筑面积 (m²) 0

土地 号

土地性质 0

土地 情况 共用面积 0

自用面积 (m²) 0

土地取得方式

土地使用年限 年 年 月 日取得
使用期限(起) 年

附 记

1、本证只确认房屋权属，不涉及土地权属；土地权属由《国有土地使用证》（证号：增国用（2003）第B0500158号、增国用（2007）第B0500187号）确认。

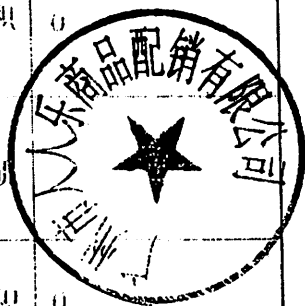
2、城市规划设计用途：仓储

登记号：13登增00042314

填发单位



房地产权属人	广州市人人乐商品配销有限公司		
身份证明号	0012000077867		
房屋性质	江湾类	规划用途	商业附设
房屋所有权取得方式	出让	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2013-11-18
房屋坐落	潮州市石滩镇三江沙头村宿舍楼(员工宿舍)		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	5
	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	0
土地情况	地号	土地性质	
	共用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)	0
土地使用权取得方式		土地使用年限	年月日取得 (透划年限) 年



附 记

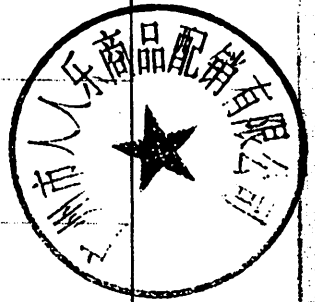
1. 本证只确认房屋权属，未包括土地权属，土地权属请见《房屋买卖合同》及《建设用地使用权证》，证号：粤国用(2007)第B0500186号。
2. 城市规划房屋用途：首层是食堂、宿舍室，二至五层是宿舍。

登记序号：13登记000-12356

填发单位



房地产权属人	广州市人人乐商品配销有限公司		
身份证明号码	4401060077867		
房屋性质	房屋用途	其它	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2013-12-03	
房屋坐落	增城市沙头镇沙头村(消防水池、水塔及垃圾房)		
房屋结构	层数	1	
建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	0	
地号	土地性质		
共用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)	0	
土地使用权取得方式	土地使用年限	年 月 日取得 (自新年限起) 年	



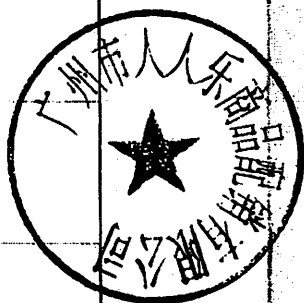
附 记	
☆ 1、本证只确认房屋权属，不包括土地权属，土地权属详见《国有土地使用证》，证号：增国用(2007)第E0500187号。	
☆ 2、城市规划房屋用途：厂区配套用房(消防水池、水塔及垃圾房)	
☆ 3、其中消防水池位于房屋东侧，未计入房屋建筑面积内。	

登记字第：13登记00042397

填发单位：



广州市人人乐商品配销有限公司			
房地产权属人	人人乐商品配销有限公司		
身份证明号	440101000070001		
房屋性质	自建房	规划用途	工业
		共有情况	单独所有
房屋所有权取得方式		登记时间	2013-11-18
房屋编号			
房屋坐落	五城市石滩镇三江江头村(配变发电发电房) (附号)		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1
		套内建筑面积 (m ²)	0
建筑面积 (m ²)	0	土地性质	
地号		自用面积 (m ²)	0
土地情况	共用面积 (m ²)	土地使用权取得方式	
	0	使用年限	自 () 年 () 月 () 日取得 () 年



附 记

1. 本证只确认房屋权属, 不包括土地权属, 土地权属详见《国有土地证》(不动证), 证号: 粤国用(2007)第B0500186号。

2. 城市规划房屋用途: 配电用房(变配发电发电冷却机房)。

登记字号: 13登记00042370

填发单位: (盖章)



房屋坐落 广州市天河区高第街		
房屋性质 商业		
房屋用途 商业		
房屋所有权 取得方式 共有情况 共有		
房屋编号 登记时间 2004-11-18		
房屋坐落 天河区高第街		
房屋结构 层数 4		
建筑面积 套内建筑面积 0		
地号 土地性质 商业		
共用面积 自用面积 0		
土地使用权 取得方式 土地使用权 年限 20年		

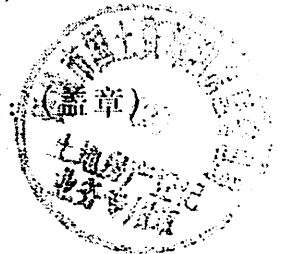


附 记

1. 本证房屋所有权人：广州市人东高第街配建有限公司。
 2. 本证房屋用途：商业。
 3. 本证房屋用途：商业。

登记号：13 字第 00042367

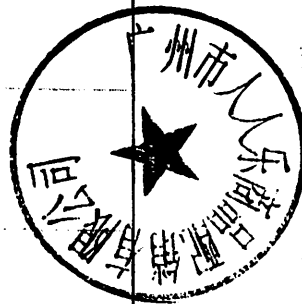
填发单位：(盖章)



粤房地权证

字第 023766 号

房地产权属人		广州市乐昌房地产开发有限公司	
身份证明号			
房屋性质	规划用途	住宅	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2004.11.11	
房屋坐落	广州市天河区珠江新城花城大道		
房屋结构	层数	10	
	套内建筑面积 (m ²)	110.00	
地号	土地性质	出让	
	自用面积 (m ²)	110.00	
土地使用权取得方式	土地使用年限	70年 自 2004.11.11 起算	



附 记

1. 本证所载房屋所有权人，如发生变更，应依法办理变更登记。
 2. 本证所载房屋所有权人，如发生继承、赠与、抵押、查封、冻结等情形，应依法办理相关登记手续。
 3. 本证所载房屋所有权人，如发生其他法律事实，应依法办理相关登记手续。

填发单位 (盖章)



委托人承诺函

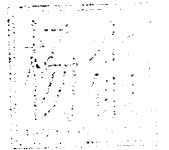
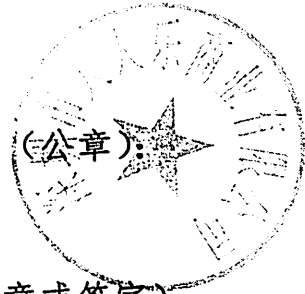
正衡房地产资产评估有限公司：

因我公司拟转让股权项目事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的广州市人人乐商品配销有限公司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，并承担相应法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
- 2.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3.纳入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；
- 4.所提供的企业生产经营管理资料等客观、真实、科学、合理；
- 5.不干预评估工作；
- 6.严格按照上述评估目的使用评估报告。

深圳市人人乐商业有限公司 (公章)：

法定代表人或授权代表 (盖章或签字)：



2019年11月

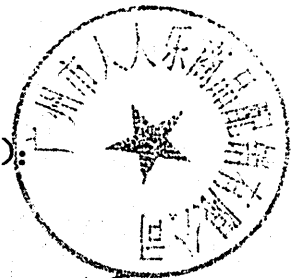
被评估单位承诺函

正衡房地产资产评估有限公司：

因深圳市人人乐商业有限公司拟转让股权项目事宜，深圳市人人乐商业有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司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，并承担相应法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
- 2.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3.纳入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；
- 4.所提供的企业生产经营管理资料等客观、真实、科学、合理；
- 5.不干预评估工作；
- 6.严格按照上述评估目的使用评估报告。

广州市人人乐商品配销有限公司（公章）：



法定代表人或授权代表（盖章或签字）：

Handwritten signature

2019年11月

资产评估师 承 诺 函

深圳市人人乐商业有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟实施股权转让事宜所涉及的广州市人人乐商品配销有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了评估报告。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、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行

资产评估师：



资产评估师：



2019 年 11 月 20 日

陕西省财政厅

陕财办资备〔2019〕28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：

- 一、公司法定代表人变更为周强利。
- 二、原股东顾萍、靳晓亮、高芳、郭强军、郑晓云、张黎转让股权并退出股东会，新增股东周强利、程永杰、刘毅、陈龙刚、杜冲、王健美。变更后股东股权情况：

股东姓名	持股比例（%）
雷华锋	25
高旭	6
吴莉	3
欧成钢	1
王家明	1
周强利	20
程永杰	20

刘毅	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。



抄送：陕西省资产评估协会。



营业执照

(副本)4-1

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

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 周强利

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、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；物业代理咨询服务；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

再次复印无效



登记机关



2019年10月22日

再次复印无效



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
正衡房地产资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0290029001
变更文号：财办资[2019]40号

PKK: 000155

发证时间：二〇一九年九月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李元元

性别：女

登记编号：61140012

单位名称：正衡房地产资产评估有
限公司

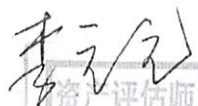
初次执业登记日期：2014-09-15

年检信息：通过 (2019-06-14)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：


资产评估师
李元元
61140012

本人印鉴：

打印日期：2019-06-19



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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宋洋

性别：女

登记编号：33090001

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：2009-03-06

年检信息：通过（2019-06-14）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：宋洋

本人印鉴：
资产评估师
宋洋
33090001



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2019-06-19



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>