

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202401998
合同编号:	PXAL-B/S2024-A021546
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资评报字[2024]第S292号
报告名称:	人人乐连锁商业集团股份有限公司进行股权转让所涉及的天津市人人乐商品配销有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	238,512,245.37元
评估报告日:	2024年07月09日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	吴旭 (资产评估师) 会员编号: 47180043 杨晓钿 (资产评估师) 会员编号: 47210081
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年07月11日

本资产评估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

拟进行股权转让所涉及的

天津市人人乐商品配销有限公司

股东全部权益

# 资产评估报告

鹏信资评报字[2024]第 S292 号

(共 2 册, 第 1 册)

评估基准日: 2024 年 4 月 30 日

资产评估报告日: 2024 年 7 月 9 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼  
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) :518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com





根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）的有关规定，本国有资产评估报告共分2册装订，包括资产评估报告（第1册）和评估说明（第2册）。

## 资产评估报告（第1册）目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人、被评估企业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.....	1
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
资产评估报告附件.....	23



## 评估说明（第2册）目录

评估说明由《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和资产评估师编写的《资产评估说明》三个部分构成，本目录仅列示相关目录内容，内容所对应页码详见第2册。

第一部分 评估说明使用范围声明

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

第二章 资产核实情况总体说明

第三章 评估技术说明——资产基础法应用

第四章 评估技术说明——收益法应用

第五章 评估结论及分析

## 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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。





人人乐连锁商业集团股份有限公司  
拟进行股权转让所涉及的  
天津市人人乐商品配销有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2024]第 S292 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称「人人乐」）的委托，就「人人乐」拟进行股权转让所涉及的 天津市人人乐商品配销有限公司（以下简称「天津配销」）股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：「人人乐」拟进行股权转让，为此，「人人乐」委托本公司对该经济行为所涉及的「天津配销」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为「人人乐」提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为「天津配销」股东全部权益，与上述评估对象相对应的评估范围为「天津配销」申报的于评估基准日其名下全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2024 年 4 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：

1.采用资产基础法评估的「天津配销」股东全部权益于评估基准日的评估值为：23,851.22 万元人民币。

2.采用收益法评估的「天津配销」股东全部权益于评估基准日的评估值为：20,850.00 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：「天津配销」股东全部权益于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值为：23,851.22 万元人民币（大写：人民币贰亿叁仟捌佰伍拾壹万贰仟贰佰圆整）。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑股权流动性可能对股权全部权益价值的影响。

评估结论使用有效期：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2024 年 4 月 30 日至 2025 年 4 月 29 日）有效。





## 七、本次评估的基本假设

「天津配销」申报的核心资产为其名下位于天津市武清区天津新技术产业园武清开发区泉华路 15 号物流中心区域范围内的房地产（分别于投资性房地产、房屋建筑物和土地使用权会计科目核算），具体包括宿舍办公楼、常温一、二号库、生鲜库、临时存放库各 1 栋及配电房、水泵房、垃圾房等相关配套设施。

该项目于 2016 年 4 月建成，占地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>，相关《不动产权证书》证载建筑面积合计 84,570.18 m<sup>2</sup>，土地用途仓储用地，原计划服务对象为天津市人人乐商业有限公司（「人人乐」全资子公司），向其提供配送中心至 10 余家门店的商品配送及运输服务。

2021 年起，「天津配销」相关房地产租赁业务停止运营；2023 年起，「天津配销」用于配送业务的运输设备均已处置，相应业务亦终止。截至评估基准日，「天津配销」处于停业状态，其名下房地产均为空置。

本次评估，假定「天津配销」名下房地产于评估基准日及其未来年度按照法定用途持续用于房地产整体租赁业务，且满足当地政府相关规划要求或符合产业发展方向。

## 八、特别事项说明摘要

### （一）关于房地产证载建筑面积与规划管理之计算建筑面积

2011 年 6 月 9 日，「天津配销」与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：TJ10182011050），「天津配销」以出让方式取得上述物流中心建设用地，土地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>，土地使用权出让金合计 5,490.00 万元人民币，土地用途为仓租用地，出让年限 50 年，出让合同约定的建设用地其容积率不小于 0.8，建筑密度 30%~45%，绿地率 20%。

2016 年 4 月 16 日，「天津配销」就物流中心地上已建房地产取得津（2016）武清区不动产权 1009617 号《不动产权证书》，证载房屋建筑面积 84,570.18 m<sup>2</sup>；宗地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>；土地用途仓储用地；土地使用期限 50 年（自 2011 年 8 月 9 日起至 2061 年 8 月 8 日）。

根据评估人员对天津新技术产业园区武清开发区管理委员会相关人员的访谈情况，按照《天津市城市规划管理技术规定》（天津市规划局 2021 年 2 月 18 日发布）：“仓储、工业厂房等建筑物层高大于 8 米，建筑面积计算值按照该层水平投影面积的 2 倍计算，有特殊要求的除外”。同时，根据天津市武清区规划局出具的《建设工程规划验收合格证》通知书（规划验收合同证编号：2015 武清建验证 0159 和 2016 武清建验证 0035）记载，「天津配销」名下房地产中的常温一、二号库、临时存放库、生鲜库为单层钢结构库房，层高均超过 8 米，故其计算建筑面积时按照建筑物水平投影面积的 2 倍考虑。

经评估人员整理，「天津配销」名下《不动产权证书》证载建筑面积和按照《天津市城市规划管理技术规定》计算的建筑面积如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计算建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	津（2016）武清区不	常温一号库	24,000.00	48,000.00



序号	权证编号	建筑物名称	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计算建筑面积 (m <sup>2</sup> )
2	动产权 1009617 号	常温二号库	24,000.00	48,000.00
3		临时存放库	4,500.00	9,000.00
4		办公楼	5,418.53	5,418.53
5		生鲜库	24,000.00	48,000.00
6		配电房	325.00	325.00
7		室内配套项目(修车库、垃圾房、水泵房)	2,326.65	2,326.65
小 计			84,570.18	161,070.18

据上表,「天津配销」管理层认为其名下房地产之建筑面积满足有关土地出让合同中对建设用地规划容积率的要求。

本次评估时,对被评估房地产预期收益进行测算时,按照上述房地产的证载建筑面积发表价值意见。

## (二)影响其生产经营活动和财务状况的重大合同或重大诉讼事项

2010年5月,「人人乐」与天津新技术产业园区武清开发区管理委员会(以下简称「武清管委会」)签订《合作协议书》,主要约定的相关扶持政策如下:

1. 在「人人乐」缴齐全部土地出让金且取得国土部门开具的土地出让金专用发票后15个工作日内(实际执行过程中,土地出让金缴款单位为「人人乐」全资子公司「天津配销」),「武清管委会」以“基础设施配套奖励金”名义按照每亩11万元打入「人人乐」账户(根据「天津配销」财务账册显示,上述“基础设施配套奖励金”于2011年11月30日同时计入「天津配销」货币资金和其他非流动负债——递延收益会计科目)。

2. 免收该项目的城市基础设施建设配套费。

3. 税收优惠政策:「武清管委会」给予项目公司(即「天津配销」,下同)“前10年减半”税收优惠,即自营业之日起第1年至第10年项目公司所缴纳的企业增值税、所得税、营业税武清区留成部分50%扶持奖励,同时由项目公司享受天津已明确的其他优惠扶持政策。

4. 其他扶持政策:

(1)「武清管委会」为项目公司提供供水配套,根据项目公司今后用水量,按天津市或武清区最低标准收取水费,免收供水配套费。

(2)「武清管委会」同意项目公司生产、生活污水,经环保处理达到国家一级排放标准后,可直接排放。武清开发区排污管网配套完成、项目公司污水达到国家三级排污标准后,项目公司接入排污管网,并按天津市或武清区最低标准收取排污费。

2011年11月30日,「天津配销」收到「武清管委会」支付的“基础设施配套奖励金”33,052,669.50元人民币,并将其同时计入货币资金和其他非流动负债——递延收益会计科目,并于2012年5月29日就上述政府补助缴纳了相应所得税费用(包含其他业务所涉及的应纳所得税合计8,122,001.96元)。此后年度,「天津





配销」就前述递延收益分期结转损益，截至评估基准日「天津配销」账载其他非流动负债——递延收益“基础设施配套奖励金”余额为 24,747,978.67 元人民币。

2013 年 9 月，「人人乐」与「武清管委会」签订《补充协议》，主要约定如下：

1. 「人人乐」承诺其项目公司（即「天津配销」）在武清开发区完成税收额度如下：第一年（2014 年度），「天津配销」完成税收不低于 1,000.00 万元；第二年（2015 年度），「天津配销」完成税收不低于 2,000.00 万元；第三年（2016 年度），「天津配销」完成税收不低于 3,000.00 万元；第四年（2017 年度），「天津配销」完成税收不低于 5,000.00 万元；第五年（2018 年度）起，「天津配销」每年完成税收不低于 6,000.00 万元人民币。

如「天津配销」不能实现当年税收额度，须次年第一季度补齐税收差额，五个自然年内缴纳的所有税收总额达到 17,000.00 万元人民币。

2. 「人人乐」承诺其项目公司（即「天津配销」）一期工程和二期工程须按工程建设施工进度表节点如期进行，即 2013 年 12 月完成项目一期工程竣工，2014 年 10 月完成二期约 170 亩剩余地块全部工程建设竣工。

如「天津配销」不能实现上述工程竣工时间的相关承诺，「武清管委会」最长给予「天津配销」两个月的延长期，超过两个月仍然无法实现的，「天津配销」需按照招拍挂价格补齐地款，且不享有相关税收优惠政策。

根据「人人乐」/「天津配销」相关人员介绍，上述《补充协议》所述“按照招拍挂价格补齐地款”所涉及的返还金额实际指「天津配销」享受的“基础设施配套奖励金”33,052,669.50 元人民币。

本公司注意到，「天津配销」名下物流中心建设项目所涉及的房地产于 2016 年 4 月竣工，超出前述《补充协议》所约定的竣工承诺期限，且历史年度「天津配销」亦未达到《补充协议》中约定的“税收额度”要求。

经评估人员与「人人乐」/「天津配销」管理层沟通确认，根据相关协议约定，应由「天津配销」全额返还已收取的“基础设施配套奖励金”并据此调整评估基准日相应递延所得税资产。

本公司提请资产评估报告的使用者注意，根据「人人乐」/「天津配销」管理层的相关情况介绍并基于本次评估的基本假设，本次评估未考虑「天津配销」历史及未来年度未达成相关“税收额度”要求可能对评估结论的影响。

### （三）抵（质）押及其或有负债/资产的性质、金额及其对应资产负债情况

本次评估现场勘察时，根据「天津配销」管理层介绍，「天津配销」名下房地产所涉及的消防管道原设计为“电伴热保温”（一种管道保温及防冻方案），但施工过程中改为“保温棉保温”，并于 2016 年 10 月 8 日经天津市武清区公安消防支队竣工验收合格。但消防管道在使用过程中于冬季低温条件下出现被冻裂、漏水现象，从而导致消防系统不能正常发挥作用。

2020 年 4 月，「天津配销」与海禾建设科技有限公司签订《人人乐武清物流园电伴热改造工程承包合同书》，总工期为 60 天，合同总价款为 3,037,639.00 元人民币。截至评估基准日，「天津配销」已对部分消防系统进行了改造并支付相应工程



款（金额 458,715.60 元，于长期待摊费用科目核算）；但鉴于「天津配销」业务状况，剩余改造工程暂未开展且未支付相应款项。

根据「天津配销」相关人员介绍，若该物流园房地产用于租赁业务，需完成全部消防系统的改造升级。

基于本次评估的相关假设，本次评估时，于「天津配销」预计负债中考虑了尚未支付的消防系统——电伴热改造工程相关款项，且未考虑改造工程恢复施工时其工程方案可能涉及的调整以及工程款与原预算之间可能存在的差异对评估结果的影响。

#### （四）其他需要说明的相关事项

1. 采用收益法评估时，有关被评估企业或其名下房地产的未来盈利预测数据主要由「天津配销」经营管理层提供；本公司的责任是在上述盈利预测的基础上，结合「天津配销」设定的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对上述盈利预测的利用，不是对被评估企业或其名下房地产未来盈利能力的保证。

2. 尽管本公司对「天津配销」及其名下房地产预期经营业务所在行业及企业的资源状况、运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查，对被评估企业的未来发展趋势也进行了充分分析，但我们仅仅是评估方法的专业人士，不是行业专业技术人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种房地产经营或产业调控政策，无法对新政策的出台对被评估企业/被评估房地产业务所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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  
拟进行股权转让所涉及的  
天津市人人乐商品配销有限公司  
股东全部权益  
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2024]第 S292 号

人人乐连锁商业集团股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权转让所涉及的 天津市人人乐商品配销有限公司股东全部权益于 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

本次评估委托人系 人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称「人人乐」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	人人乐连锁商业集团股份有限公司
证券简称	ST 人乐
证券代码	002336.SZ
法定代表人	侯延奎
注册资本	人民币 44,000.00 万元
公司注册地址	深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层
办公地址	深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层
统一社会信用代码	914403001924223896
股份公司成立日期	1996 年 4 月 1 日
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	一般经营项目：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。
经营期限	60 年，自 1996 年 4 月 1 日起至 2056 年 4 月 1 日止



## (二) 被评估企业概况

### 1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

本次评估涉及的被评估企业为天津市人人乐商品配销有限公司（以下简称「天津配销」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	天津市人人乐商品配销有限公司
法定代表人	邓建文
注册资本	人民币 30,000.00 万元
公司注册地址	天津市武清开发区泉华路 15 号
办公地址	天津市武清开发区泉华路 15 号
统一社会信用代码	911202225594824693
有限公司成立日期	2010 年 8 月 23 日
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	20 年，自 2010 年 8 月 23 日起至 2030 年 8 月 22 日止

### 2. 被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

#### (1) 「天津配销」于 2010 年 8 月 23 日设立时的股权结构

2010 年 8 月 23 日，经天津市武清区市场监督管理局核准，由「人人乐」独资设立「天津配销」，并取得统一社会信用代码 911202225594824693《企业法人营业执照》。

「天津配销」设立时，公司注册资本为人民币 5,000.00 万元，其股东出资额和出资比例如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实缴出资额	实缴出资比例 (%)
1	「人人乐」	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

#### (2) 「天津配销」于 2022 年 3 月 31 日增资扩股后的股权结构

2022 年 3 月 31 日，经「人人乐」第五届董事会第二十一（临时）会议，同意「人人乐」对「天津配销」进行增资扩股，增资金额为人民币 25,000.00 万元。增资扩股后，「天津配销」注册资本由人民币 5,000.00 万元变更至人民币 30,000.00 万元。

经此次增资扩股后，「天津配销」股权结构如下表所示：



金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实缴出资额	实缴出资比例 (%)
1	「人人乐」	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00
	合计	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00

### (3) 「天津配销」于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的股权结构

「天津配销」于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的股权结构与上表相同。

### 3. 经营业务范围及主要经营业绩

「天津配销」在天津市武清区开发区物流园内通过自建方式取得了物流中心项目，该项目毗邻河北省廊坊市，位于京津冀交汇地区。该项目于 2016 年 4 月建成，占地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>，相关《不动产权证书》证载建筑面积合计 84,570.18 m<sup>2</sup>，土地用途仓储用地。地上建筑物具体包括宿舍办公楼、常温一、二号库、生鲜库、临时存放库各 1 栋及配电房、水泵房、垃圾房等相关配套设施。

「天津配销」主要从事自有房地产租赁及物流运输业务。原计划服务对象为天津市人人乐商业有限公司（「人人乐」全资子公司），向其提供配送中心至 10 余家门店的商品配送及运输服务。

2021 年起，「天津配销」相关房地产租赁业务停止运营；2023 年起，「天津配销」用于配送业务的运输设备均已处置，相应业务亦终止。截至评估基准日，「天津配销」处于停业状态，其名下房地产均为空置。

### 4. 被评估企业三年又一期的简明财务状况

「天津配销」历史年度经审计的资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/4 30
流动资产	140.51	1,095.71	1,086.96	1,083.87
非流动资产	25,131.03	23,694.68	22,330.91	21,876.67
其中：投资性房地产	12,566.25	11,905.36	11,244.47	11,024.17
固定资产	10,772.36	10,082.15	9,431.59	9,215.08
无形资产	1,707.49	1,664.36	1,621.22	1,606.84
长期待摊费用	34.93	42.81	33.64	30.58
其他非流动资产	50.00			
资产总计	25,271.54	24,790.39	23,417.87	22,960.54
流动负债	23,656.69	5.33	5.05	
非流动负债	2,633.20	2,567.09	2,500.99	2,474.80
负债总计	26,289.89	2,572.42	2,506.04	2,474.80
净资产	-1,018.35	22,217.96	20,911.84	20,485.74

「天津配销」历史年度经审计的利润表如下：

金额单位：人民币万元



项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1~4 月
一、营业收入	359.85	134.45		
减：营业成本				
税金及附加	259.69	283.33		
销售费用	979.89	1,336.68	1,067.20	159.28
管理费用	1,252.60	354.60	305.02	298.05
财务费用	-0.30	0.39	0.26	0.01
其他收益	70.23	75.33	66.12	26.19
信用减值损失	6.76	0.23		
资产处置收益	-1.59			
二、营业利润	-2,056.63	-1,764.97	-1,306.37	-431.15
加：营业外收入	2.12	1.57	0.24	5.05
减：营业外支出	106.21	0.28	-	
三、利润总额	-2,160.72	-1,763.69	-1,306.13	-426.10
减：所得税	-	-		
四、净利润	-2,160.72	-1,763.69	-1,306.13	-426.10

## 5. 委托人和被评估企业之间的关系

本次评估委托人「人人乐」系被评估企业「天津配销」的控股股东，持股比例 100%。

委托人为本次股权转让事宜所涉及的转让方，被评估企业为本次股权转让对应的标的公司。

### （三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

「人人乐」拟进行股权转让，为此，「人人乐」委托本公司对该经济行为所涉及的「天津配销」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为「人人乐」提供价值参考。

上述经济行为业经人人乐商业集团股份有限公司秘书室出具的《人人乐总裁办公会会议纪要》批准。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为「天津配销」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「天津配销」申报的于评估基准日其名下全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。





### （一）被评估企业申报的表内资产和负债

「天津配销」申报的表内总资产账面值为 22,960.54 万元、总负债账面值为 2,474.80 万元、股东全部权益账面值为 20,485.74 万元。下表系「天津配销」申报的资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2024/4/30	负债和股东权益	2024/4/30
流动资产	1,083.87	流动负债	
非流动资产	21,876.67	非流动负债	2,474.80
其中：投资性房地产	11,024.17	负债合计	2,474.80
固定资产	9,215.08		
无形资产	1,606.84		
长期待摊费用	30.58		
资产总计	22,960.54	股东权益合计	20,485.74

上述资产负债表业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的中审亚太审字（2024）007354 号《审计报告》。

### （二）申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

被评估企业承诺：「天津配销」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

### （三）被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「天津配销」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

### （四）纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

「天津配销」申报的主要资产包括房地产和设备类资产。

#### 1. 房地产的法律权属情况和基本状况

「天津配销」申报的房地产位于天津市武清区天津新技术产业园武清开发区泉华路 15 号，命名为「天津配销」物流中心（分别于投资性房地产、房屋建筑物和土地使用权会计科目核算），具体包括宿舍办公楼、常温一、二号库、生鲜库、临时存放库各 1 栋及配电房、水泵房、垃圾房等相关配套设施。

该等房地产账面原值合计 32,776.76 万元，截至评估基准日账面净值合计 21,823.91 万元。

2011 年 6 月 9 日，「天津配销」与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：TJ10182011050），「天津配销」以出让方式取得上述物流中心建设用地，土地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>，土地使用权出让金合计 5,490.00 万元人民币，土地用途为仓租用地，出让年限 50 年，出让合同约定的建设用地其容积率不小于 0.8，建筑密度 30%~45%，绿地率 20%。



2016年4月16日,「天津配销」就物流中心地上已建房地产取得津(2016)武清区不动产权1009617号《不动产权证书》,证载房屋建筑面积84,570.18 m<sup>2</sup>;宗地面积199,519.00 m<sup>2</sup>;土地用途仓储用地;土地使用期限50年(自2011年8月9日起至2061年8月8日)。

「天津配销」名下《不动产权证书》证载建筑面积如下表所示:

序号	权证编号	建筑物名称	证载建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	津(2016)武清区不动产权1009617号	常温一号库	24,000.00
2		常温二号库	24,000.00
3		临时存放库	4,500.00
4		办公楼	5,418.53
5		生鲜库	24,000.00
6		配电房	325.00
7		室内配套项目(修车库、垃圾房、水泵房)	2,326.65
小 计			84,570.18

「天津配销」物流中心于2016年4月建成,原计划服务对象为天津市人人乐商业有限公司(「人人乐」全资子公司),向其提供配送中心至10余家门店的商品配送及运输服务。

根据「天津配销」管理层介绍,自2021年起,被评估企业相关房地产租赁业务停止运营。

截至评估基准日,「天津配销」处于停业状态,其名下房地产均为空置。

## 2. 主要设备的相关情况

根据被评估企业管理层说明,「天津配销」自2023年起用于配送业务的运输设备均已陆续处置,相应业务亦终止。

截至评估基准日,「天津配销」申报的设备类资产均为物流中心房屋建筑物所涉及的附属设备,共201项,主要包括304不锈钢门排、滑升门、电动液压卸货平台、单梁起重机、无轨一体化智能驱动等,购置日期集中在2016年~2018年期间。

「天津配销」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

除另有说明外,现场勘察时,抽查范围内设备类资产的使用状况未见异常。

### (五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

## 四、价值类型

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。



## （一）本次评估的价值类型及其定义

根据评估目的，评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，本次评估对象的价值类型为「天津配销」在持续经营前提下的市场价值。

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。

## （二）价值类型的选择说明

选择市场价值的理由为：从评估目的看，本次评估目的是为委托人提供交易对价参考意见，属于正常的市场经济行为，按市场价值交易能够为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2024 年 4 月 30 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

## 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，以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. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》。
2. 人人乐商业集团股份有限公司秘书室出具的《人人乐总裁办公会会议纪要》。

### （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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）。
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）。

3. 《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正;根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号公布)。

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过;2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

6. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过;根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布;根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)。

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过;根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正;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《关于修改部分法律的决定》第二次修正;根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)。

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过,2003年5月27日中华人民共和国国务院令378号公布)。

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令32号公布)。

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令12号公布)。

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,



2008年11月10日中华人民共和国国务院令 第538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号第一次修订；2017年11月19日中华人民共和国国务院令（2017）第691号第二次修订）。

12.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令 第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订和公布）。

13.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日）。

14.其他相关法律、法规和规范性文件。

### （三）评估准则依据

- 1.《资产评估准则——基本准则》（财资[2017]43号）。
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）。
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
- 6.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）。
- 7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。
- 8.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 9.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）。
- 10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 14.《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。
- 15.《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）。

### （四）资产权属依据

- 1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。
- 2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的不动产权证书、重要设备购置合同或购置发票等产权证明文件的复印件。

4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其他资料。

#### (五) 取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关的资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。
- 3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 5.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。
- 6.同花顺 iFinD 资讯金融终端。
- 7.有关价格目录或报价资料。
- 8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 9.与本次评估有关的其他参考资料。

#### (六) 其他参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中审亚太审字(2024)007354号《审计报告》。
- 3.其他参考资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

#### (二) 评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有市场法、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。

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。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下:



由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

「天津配销」核心资产为其名下位于天津市武清区天津新技术产业园武清开发区泉华路 15 号物流中心区域范围内的房地产，历史年度主要用于房地产租赁业务；通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况的分析，基于本次评估的基本假设，「天津配销」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「天津配销」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

### （一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### （二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

### （四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

## （五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

## （六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

## （七）编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

## （八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

### （一）评估基准假设

#### 1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

#### 2. 公开市场基准假设

公开市场假设是假定待评估资产/评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

#### 3. 持续经营/继续使用基准假设

基于本次评估的基本假设，假定与评估对象相对应的经济体之经营团队、财务结构、业务模式等，在评估基准日市场环境的基础上按照其既定的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。



## （二）评估外部环境假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。
3. 假设无其他人力不可抗拒及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。
4. 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。
5. 假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

## （三）评估对象和范围方面的假设

1. 被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并持续保持既定的经营管理模式经营。同时假设设定的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向对被评估企业无重大影响。
2. 评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。
3. 假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估假设保持一致而不发生变化。
4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。
5. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。
6. 假设企业预测年度现金流为均匀发生。
7. 假设企业未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

## （四）对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

#### （五）对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

#### （六）有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的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。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

#### （七）其他假设条件

1.除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时暂未作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

2.对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对不动产，我们以相关法律文书（如产权证等）所载数量（建筑面积/土地面积）或根据「天津配销」申报/账载数量进行评估，本公司未实施专业测量；③对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。



### （八）本次评估的特定假设

本次评估，假定「天津配销」名下房地产于评估基准日及其未来年度按照法定用途持续用于房地产整体租赁业务，且满足当地政府相关规划要求或符合产业发展方向。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估，「天津配销」于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的评估结果如下：

总资产账面价值 22,960.54 万元，评估值 27,414.38 万元，评估增值 4,453.84 万元，增值率 19.40%；总负债账面价值 2,474.80 万元，评估值 3,563.16 万元，评估增值 1,088.36 万元，增值率 43.98%；净资产账面价值 20,485.74 万元，评估值 23,851.22 万元，评估增值 3,365.48 万元，增值率 16.43%。评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目		审计后 账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	1,083.87	1,083.87	-	-
非流动资产	2	21,876.67	26,330.52	4,453.85	20.36
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	11,024.17	25,504.20	14,480.03	131.35
固定资产	7	9,215.08	-	-9,215.08	-100.00
无形资产	8	1,606.84	-	-1,606.84	-100.00
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	30.58	-	-30.58	-100.00
递延所得税资产	11	-	826.32	826.32	100.00
资产总计	12	22,960.54	27,414.38	4,453.84	19.40
流动负债	13	-	-	-	-
非流动负债	14	2,474.80	3,563.16	1,088.36	43.98
负债总计	15	2,474.80	3,563.16	1,088.36	43.98
净资产	16	20,485.74	23,851.22	3,365.48	16.43

即：采用资产基础法评估的「天津配销」股东全部权益于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值为：23,851.22 万元人民币。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因说明如下：

金额单位：人民币万元

项目	增值额	增值率 (%)	变动原因
房地产	3,680.29	16.86	房地产会计折旧年限短于评估中考虑的经济使用年限，其未来收益折现值高于账面值。
设备类资产	-22.17	-100.00	设备资产纳入房地产评估值中考虑。
长期待摊费用	-30.58	-100.00	长期待摊费用纳入房地产评估值中考虑。
土地使用权	-1,606.84	-100.00	土地使用权纳入房地产评估值中考虑。
递延所得资产	826.32	100.00	根据其他非流动负债——递延收益的评估情况相应调整。
预计负债	257.89	100.00	预计负债中考虑了「天津配销」尚需支付的电伴热改造工程款。
其他非流动负债	830.47	33.56	根据相关协议约定，「天津配销」应全额返还已收取的“基础设施配套奖励金”。
合计	3,365.48	16.43	

## (二) 收益法评估结果

采用收益法评估的「天津配销」股东全部权益于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值为 20,850.00 万元，相对其于评估基准日的账面值 20,485.74 万元，评估增值 364.26 万元，增值率 1.78%。

## (三) 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

资产基础法评估结果 23,851.22 万元，收益法评估结果 20,850.00 万元，资产基础法较收益法评估值差异 3,001.22 万元，差异率 14.39%。

对两种评估方法得出的初步评估结果进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即「天津配销」股东全部权益于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值为：**23,851.22 万元人民币**（大写：人民币贰亿叁仟捌佰伍拾壹万贰仟贰佰圆整）。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑股权流动性可能对股权全部权益价值的影响。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

### (一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。



### (三) 评估程序受到限制的情形

本次评估中，未发现评估程序受到限制的情形。

### (四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估过程中涉及评估资料不完整的情形。

### (五) 关于房地产证载建筑面积与规划管理之计算建筑面积

2011年6月9日，「天津配销」与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：TJ10182011050)，「天津配销」以出让方式取得上述物流中心建设用地，土地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>，土地使用权出让金合计 5,490.00 万元人民币，土地用途为仓租用地，出让年限 50 年，出让合同约定的建设用地其容积率不小于 0.8，建筑密度 30%~45%，绿地率 20%。

2016年4月16日，「天津配销」就物流中心地上已建房地产取得津(2016)武清区不动产权 1009617 号《不动产权证书》，证载房屋建筑面积 84,570.18 m<sup>2</sup>；宗地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>；土地用途仓储用地；土地使用期限 50 年(自 2011 年 8 月 9 日起至 2061 年 8 月 8 日)。

根据评估人员对天津新技术产业园区武清开发区管理委员会相关人员的访谈情况，按照《天津市城市规划管理技术规定》(天津市规划局 2021 年 2 月 18 日发布)：“仓储、工业厂房等建筑物层高大于 8 米，建筑面积计算值按照该层水平投影面积的 2 倍计算，有特殊要求的除外”。同时，根据天津市武清区规划局出具的《建设工程规划验收合格证》通知书(规划验收合同证编号：2015 武清建验证 0159 和 2016 武清建验证 0035)记载，「天津配销」名下房地产中的常温一、二号库、临时存放库、生鲜库为单层钢结构库房，层高均超过 8 米，故其计算建筑面积时按照建筑物水平投影面积的 2 倍考虑。

经评估人员整理，「天津配销」名下《不动产权证书》证载建筑面积和按照《天津市城市规划管理技术规定》计算的建筑面积如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计算建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	津(2016)武清区不动产权 1009617 号	常温一号库	24,000.00	48,000.00
2		常温二号库	24,000.00	48,000.00
3		临时存放库	4,500.00	9,000.00
4		办公楼	5,418.53	5,418.53
5		生鲜库	24,000.00	48,000.00
6		配电房	325.00	325.00
7		室内配套项目(修车库、垃圾房、水泵房)	2,326.65	2,326.65
小 计			84,570.18	161,070.18

据上表，「天津配销」管理层认为其名下房地产之建筑面积满足有关土地出让合同中对建设用地规划容积率的要求。

本次评估时，对被评估房地产预期收益进行测算时，按照上述房地产的证载建筑面积发表价值意见。

## （六）影响其生产经营活动和财务状况的重大合同或重大诉讼事项

2010年5月,「人人乐」与天津新技术产业园区武清开发区管理委员会(以下简称「武清管委会」)签订《合作协议书》,主要约定的相关扶持政策如下:

1. 在「人人乐」缴齐全部土地出让金且取得国土部门开具的土地出让金专用发票后15个工作日内(实际执行过程中,土地出让金缴款单位为「人人乐」全资子公司「天津配销」),「武清管委会」以“基础设施配套奖励金”名义按照每亩11万元打入「人人乐」账户(根据「天津配销」财务账册显示,上述“基础设施配套奖励金”于2011年11月30日同时计入「天津配销」货币资金和其他非流动负债——递延收益会计科目)。

2. 免收该项目的城市基础设施建设配套费。

3. 税收优惠政策:「武清管委会」给予项目公司(即「天津配销」,下同)“前10年减半”税收优惠,即自营业之日起第1年至第10年项目公司所缴纳的企业增值税、所得税、营业税武清区留成部分50%扶持奖励,同时由项目公司享受天津已明确的其他优惠扶持政策。

4. 其他扶持政策:

(1)「武清管委会」为项目公司提供供水配套,根据项目公司今后用水量,按天津市或武清区最低标准收取水费,免收供水配套费。

(2)「武清管委会」同意项目公司生产、生活污水,经环保处理达到国家一级排放标准后,可直接排放。武清开发区排污管网配套完成、项目公司污水达到国家三级排污标准后,项目公司接入排污管网,并按天津市或武清区最低标准收取排污费。

2011年11月30日,「天津配销」收到「武清管委会」支付的“基础设施配套奖励金”33,052,669.50元人民币,并将其同时计入货币资金和其他非流动负债——递延收益会计科目,并于2012年5月29日就上述政府补助缴纳了相应所得税费用(包含其他业务所涉及的应纳所得税合计8,122,001.96元)。此后年度,「天津配销」就前述递延收益分期结转损益,截至评估基准日「天津配销」账载其他非流动负债——递延收益“基础设施配套奖励金”余额为24,747,978.67元人民币。

2013年9月,「人人乐」与「武清管委会」签订《补充协议》,主要约定如下:

1. 「人人乐」承诺其项目公司(即「天津配销」)在武清开发区完成税收额度如下:第一年(2014年度),「天津配销」完成税收不低于1,000.00万元;第二年(2015年度),「天津配销」完成税收不低于2,000.00万元;第三年(2016年度),「天津配销」完成税收不低于3,000.00万元;第四年(2017年度),「天津配销」完成税收不低于5,000.00万元;第五年(2018年度)起,「天津配销」每年完成税收不低于6,000.00万元人民币。

如「天津配销」不能实现当年税收额度,须次年第一季度补齐税收差额,五个自然年内缴纳的所有税收总额达到17,000.00万元人民币。



2. 「人人乐」承诺其项目公司（即「天津配销」）一期工程和二期工程须按工程建设施工进度表节点如期进行，即 2013 年 12 月完成项目一期工程竣工，2014 年 10 月完成二期约 170 亩剩余地块全部工程建设竣工。

如「天津配销」不能实现上述工程竣工时间的相关承诺，「武清管委会」最长给予「天津配销」两个月的延长期，超过两个月仍然无法实现的，「天津配销」需按照招拍挂价格补齐地款，且不享有相关税收优惠政策。

根据「人人乐」/「天津配销」相关人员介绍，上述《补充协议》所述“按照招拍挂价格补齐地款”所涉及的返还金额实际指「天津配销」享受的“基础设施配套奖励金”33,052,669.50 元人民币。

本公司注意到，「天津配销」名下物流中心建设项目所涉及的房地产于 2016 年 4 月竣工，超出前述《补充协议》所约定的竣工承诺期限，且历史年度「天津配销」亦未达到《补充协议》中约定的“税收额度”要求。

经评估人员与「人人乐」/「天津配销」管理层沟通确认，根据相关协议约定，应由「天津配销」全额返还已收取的“基础设施配套奖励金”并据此调整评估基准日相应递延所得税资产。

本公司提请资产评估报告的使用者注意，根据「人人乐」/「天津配销」管理层的相关情况介绍并基于本次评估的基本假设，本次评估未考虑「天津配销」历史及未来年度未达成相关“税收额度”要求可能对评估结论的影响。

#### （七）抵（质）押及其或有负债/资产的性质、金额及其对应资产负债情况

本次评估现场勘察时，根据「天津配销」管理层介绍，「天津配销」名下房地产所涉及的消防管道原设计为“电伴热保温”（一种管道保温及防冻方案），但施工过程中改为“保温棉保温”，并于 2016 年 10 月 8 日经天津市武清区公安消防支队竣工验收合格。但消防管道在使用过程中于冬季低温条件下出现被冻裂、漏水现象，从而导致消防系统不能正常发挥作用。

2020 年 4 月，「天津配销」与海禾建设科技有限公司签订《人人乐武清物流园电伴热改造工程承包合同书》，总工期为 60 天，合同总价款为 3,037,639.00 元（含税）人民币。截至评估基准日，「天津配销」已对部分消防系统进行了改造并支付相应工程款（金额 458,715.60 元，于长期待摊费用科目核算）；但鉴于「天津配销」业务状况，剩余改造工程暂未开展且未支付相应款项。

根据「天津配销」相关人员介绍，若该物流园房地产用于租赁业务，需完成全部消防系统的改造升级。

基于本次评估的相关假设，本次评估时，于「天津配销」预计负债中考虑了尚未支付的消防系统——电伴热改造工程相关款项，且未考虑改造工程恢复施工时其工程方案可能涉及的调整以及工程款与原预算之间可能存在的差异对评估结果的影响。

#### （八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

除另有说明外，本次评估未发现「天津配销」于评估基准日涉及法律、经济等未决事项。



### （九）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估中，未发现「天津配销」于评估基准日至资产评估报告日期间可能对评估结论产生重大影响的期后事项。

### （十）本次资产评估对应经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

### （十一）其他需要说明的相关事项

1. 采用收益法评估时，有关被评估企业或其名下房地产的未来盈利预测数据主要由「天津配销」经营管理层提供；本公司的责任是在上述盈利预测的基础上，结合「天津配销」设定的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对上述盈利预测的利用，不是对被评估企业或其名下房地产未来盈利能力的保证。

2. 尽管本公司对「天津配销」及其名下房地产预期经营业务所在行业及企业的资源状况、运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查，对被评估企业的未来发展趋势也进行了充分分析，但我们仅仅是评估方法的专业人士，不是行业专业技术人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种房地产经营或产业调控政策，无法对新政策的出台对被评估企业/被评估房地产业务所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即2024年4月30日至2025年4月29日）有效。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

### （二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。





### （三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

### 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师吴旭、杨晓铤于 2024 年 7 月 9 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

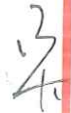
(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二四年七月九日

资产评估师:



资产评估师:







## 资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）；
- 附件二：被评估企业审计报告（复印件）；
- 附件三：委托人和被评估企业的营业执照（复印件）；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 附件八：资产评估机构的营业执照（复印件）；
- 附件九：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）；
- 附件十：资产评估委托合同（复印件）；
- 附件十一：资产评估明细表。



附件一：与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）



# 人人乐总裁办公会

## 会议纪要

(2)

人人乐连锁商业集团股份有限公司秘书室

2024年05月13日

时 间：2024年05月13日

地 点：第一会议室

主持人：郭耀鹏

参会人员：蔡慧明（线上）、郭耀鹏、吴焕旭、李毅  
（线上）、石勇、那璜懿、宋贺民（线上）、邓建文

记 录：李长杭

议 题：

一、天津武清项目出售审议

人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系天津市人人乐商品配销有限公司（以下简称“天津配销公司”）全资母公司，持有天津配销公司100%股权，为盘活存量低效资产、优化资源配置，现拟对天津配销公司进行转让，增加现金回流。

项目详情：天津市人人乐商品配销有限公司成立于2010



年8月23日，注册资本达30000万元人民币，坐落于天津市武清开发区泉华路15号，主要开展普通货物仓储及运输服务，非失信被执行人，截止本年度4月30日总资产达22960.54万元，净资产20384.32万元，负债2576.22万元。当前天津配销公司所承载的业务能力远大于华北区14家在营超市门店的需求，致使天津配销公司净利润连年为负：2022净利润为-1763.68万元，2023年净利润为-1306.13万元，2024年1-4月净利润为-527.25万元。

综上所述，公司拟对持有天津配销公司的100%股权通过在西安文化产权交易中心挂牌的方式进行转出。

经会议审议，天津武清项目属公司低效率资产，为优化资源配置，全体与会人员一致同意对天津武清项目进行挂牌转让。

人人乐连锁商业集团股份有限公司







## 附件二：被评估企业审计报告（复印件）



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）  
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

# 审计报告

## AUDIT REPORT

天津市人人乐商品配销有限公司

2022年1月1日至2024年4月30日

财务报表审计

中国·北京  
BEIJING CHINA



# 天津市人人乐商品配销有限公司

2022年1月1日至2024年4月30日  
报表审计报告

一、审计报告	1-3
二、已审会计报表	
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8-10
三、财务报表附注	11-56
四、营业执照	
五、会计师事务所执业证书	

# 审计报告

中审亚太审字(2024)007354号

天津市人人乐商品配销有限公司:

## 一、 审计意见

我们审计了天津市人人乐商品配销有限公司(以下简称“天津配销”)财务报表,包括2022年12月31日、2023年12月31日、2024年4月30日的资产负债表,2022年度、2023年度、2024年1-4月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定编制,公允反映了天津配销2022年12月31日、2023年12月31日、2024年4月30日的财务状况以及2022年度、2023年度、2024年1-4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,我们独立于天津配销,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

天津配销管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护





必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估天津配销的持续经营能力，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天津配销、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天津配销的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对天津配销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天津配销不能持续经营。

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

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



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 徐志强  
(项目合伙人)



中国注册会计师: 邬家军



中国·北京

二〇二四年七月八日





## 资产负债表

编制单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年4月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	5.1	14,139.91	19,525.67	78,705.81
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	5.2	10,742,584.48	10,771,690.88	10,808,203.75
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	5.3	81,946.50	78,380.26	70,155.30
<b>流动资产合计</b>		<b>10,838,670.89</b>	<b>10,869,596.81</b>	<b>10,957,064.86</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	5.4	110,241,718.52	112,444,682.60	119,053,574.84
固定资产	5.5	92,150,753.81	94,315,874.33	100,821,541.19
在建工程				
生产性生物资产				
使用权资产				
无形资产	5.6	16,068,398.40	16,212,187.20	16,643,553.60
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	5.7	305,810.40	336,391.44	428,134.56
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>		<b>218,766,681.13</b>	<b>223,309,135.57</b>	<b>236,946,804.19</b>
<b>资产总计</b>		<b>229,605,352.02</b>	<b>234,178,732.38</b>	<b>247,903,869.05</b>

(转下页)



## 资产负债表（续）

编制单位：天津市人大乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

	注释	2024年4月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款				
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬				
应交税费				
其他应付款	5.8		50,500.00	53,330.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>			50,500.00	53,330.00
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	5.9	24,747,978.67	25,009,853.62	25,670,906.98
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>		24,747,978.67	25,009,853.62	25,670,906.98
<b>负债合计</b>		24,747,978.67	25,060,353.62	25,724,236.98
<b>股东权益：</b>				
股本	5.10	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
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	5.11	450.40	450.40	450.40
未分配利润	5.12	-95,143,077.05	-90,882,071.64	-77,820,818.33
<b>股东权益合计</b>		204,857,373.35	209,118,378.76	222,179,632.07
<b>负债和股东权益总计</b>		229,605,352.02	234,178,732.38	247,903,869.05

载于第11页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

文邓  
印建

主管会计工作负责人：赵金洲

会计机构负责人：

王冬





# 利润表

编制单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2024年1-4月	2023年度	2022年度
一、营业收入	5.13			1,344,549.42
减：营业成本	5.13			
税金及附加	5.14			2,833,312.84
销售费用	5.15	1,592,806.36	4,769,314.37	6,757,863.05
管理费用	5.16	2,980,469.28	8,952,907.01	10,154,878.12
研发费用				
财务费用	5.17	104.72	2,606.69	3,886.26
其中：利息费用				
利息收入		5.96	184.41	1,933.39
加：其他收益	5.18	261,874.95	661,155.86	753,305.88
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.19			2,336.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（损失以“-”号填列）		-4,311,505.41	-13,063,672.11	-17,649,748.27
加：营业外收入	5.20	50,500.00	2,418.80	15,651.30
减：营业外支出	5.21			2,793.29
三、利润总额（损失总额以“-”号填列）		-4,261,005.41	-13,061,253.31	-17,636,890.26
减：所得税费用				
四、净利润（净损失以“-”号填列）		-4,261,005.41	-13,061,253.31	-17,636,890.26
其中：持续经营损益（净损失以“-”号填列）		-4,261,005.41	-13,061,253.31	-17,636,890.26
终止经营损益（净损失以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
.....				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4. 其他债权投资信用减值准备				
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
6. 外币财务报表折算差额				
7. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
8. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
.....				
六、综合收益总额		-4,261,005.41	-13,061,253.31	-17,636,890.26

载于第11页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

文邓  
印建

主管会计工作负责人：

赵金洲

会计机构负责人：

王





# 现金流量表

编制单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年1-4月	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金			6.15	2,456,799.91
收到的税费返还				255,071.43
收到其他与经营活动有关的现金		30,005.96	60,301.91	5,970,755.60
经营活动现金流入小计		30,005.96	60,308.06	8,682,626.94
购买商品、接受劳务支付的现金				1,413.55
支付给职工以及为职工支付的现金				2,483,346.58
支付的各项税费				2,833,425.14
支付其他与经营活动有关的现金		35,391.72	119,488.20	253,489,541.86
经营活动现金流出小计		35,391.72	119,488.20	258,807,727.13
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	5.22	-5,385.76	-59,180.14	-250,125,100.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				790.00
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				790.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>				-790.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				250,000,000.00
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				250,000,000.00
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				
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>				250,000,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-5,385.76	-59,180.14	-125,890.19
加：期初现金及现金等价物余额		19,525.67	78,705.81	204,596.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		14,139.91	19,525.67	78,705.81

载于第11页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

文邓  
印建

主管会计工作负责人：

赵金洲

会计机构负责人：

王冬





# 股东权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	450.40	-90,882,071.64	209,118,378.76
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	450.40	-90,882,071.64	209,118,378.76
三、本期增减变动金额											
(一) 综合收益总额										-4,261,005.41	-4,261,005.41
(二) 股东投入和减少资本										-4,261,005.41	-4,261,005.41
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、按法定盈余计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	450.40	-95,143,077.05	204,857,373.35

载于第11页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

法定代表人：  
第4页至第10页的财务报表由以下人士签署：

文 邓  
印 建

主管会计工作负责人：

赵金洲

会计机构负责人：

王冬



# 股东权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	450.40	-77,820,818.33	222,179,632.07
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	450.40	-77,820,818.33	222,179,632.07
三、本期增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,061,253.31	-13,061,253.31
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,061,253.31	-13,061,253.31
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	450.40	-90,882,071.64	209,118,378.76



载于第11页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署：  
法定代表人：

文 邓 印 建

主管会计工作负责人：

赵金洲

会计机构负责人：

王 秀





# 股东权益变动表 (续)

金额单位: 人民币元

项	2022年度										
	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00								450.40	-60,183,928.07	-10,183,477.67
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	50,000,000.00								450.40	-60,183,928.07	-10,183,477.67
三、本期增减变动金额	250,000,000.00									-17,636,890.26	232,363,109.74
(一) 综合收益总额										-17,636,890.26	-17,636,890.26
(二) 股东投入和减少资本	250,000,000.00										250,000,000.00
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他	250,000,000.00										250,000,000.00
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他									450.40	-77,820,818.33	222,179,632.07
四、本年年末余额	300,000,000.00								450.40	-77,820,818.33	222,179,632.07

载于第11页至第56页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第10页的财务报表由以下人士签署:  
法定代表人:

文 邓  
印 建

主管会计工作负责人:

赵金洲

会计机构负责人:

王冬



**天津市人人乐商品配销有限公司**  
**2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

## 1、公司基本情况

### 1.1 公司概况

天津市人人乐商品配销有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2010 年 8 月 23 日成立, 营业执照统一社会信用代码为 911202225594824693。公司法定代表人邓建文, 注册资本: 人民币 30000 万元, 注册地址: 天津市武清开发区泉华路 15 号。

住所: 天津市武清开发区泉华路 15 号

法定代表人: 邓建文

公司行业性质: 装卸搬运和仓储业

## 2、财务报表的编制基础

### 2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2023 年修订)的披露规定编制。

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

### 2.2 持续经营

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

## 3、重要会计政策和会计估计

### 3.1 遵循企业会计准则的声明

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合并及公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。此外, 本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 3.2 会计期间

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



### 3.3 营业周期

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

### 3.4 记账本位币

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

### 3.5 同一控制和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 3.5.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的企业合并。

按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### 3.5.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内

出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会【2012】19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 3.6.2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“3.17 长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

### 3.6 合并财务报表的编制方法

#### 3.6.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。



### 3.6.2 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见附注“3.19 长期股权投资”或本附注“3.10 金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见附注 3.19.3.3）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司

的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

### 3.7 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 3.8 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“3.19.3.2 权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失

### 3.9 外币业务和外币报表折算

#### 3.9.1 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他



原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时,与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益,不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时,与该境外经营相关的外币报表折算差额,按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

### 3.10 金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。

#### 3.10.1 金融资产的分类和计量

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

##### 3.10.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的,分类为以摊余成本计量的金融资产:本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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

###### 3.10.1.2.1 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

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

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,包括其他权益工具投资等,仅将相关股利收入计入当期损益,公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

#### 3.10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### 3.10.2 金融工具的减值

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

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

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

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

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产(无论是否包含重大融资成分),对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款,具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法,详见 3.11 应收票据、3.12 应收账款、3.16 合同资产。

对于其他金融工具,除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外,本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额



计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.14 其他应收款。

#### 3.10.2.1 信用风险显著增加

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

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.14 其他应收款。

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

#### 3.10.2.1 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具



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

#### 3.10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

当一项金融工具逾期超过（含）90 日，本公司推定该金融工具已发生违约。

#### 3.10.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

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

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

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认



有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

#### 3.10.4 金融负债的分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

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

#### 3.10.5 金融负债的终止确认

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

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

#### 3.10.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

### 3.11 应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。该项目应根据“应收票据”科目的期末余额，减去“坏账准备”科目中相关坏账准备期末余额后的金额分析填列。

#### 3.11.1 预期信用损失的确定方法

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

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况

的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
应收票据	银行承兑汇票

### 3.11.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

### 3.12 应收账款

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

#### 3.12.1 预期信用损失的确定方法

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

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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

#### 3.12.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

### 3.13 应收款项融资

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

本公司视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。

此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

### 3.14 其他应收款

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

#### 3.14.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损



失。对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

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

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

#### 3.14.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

### 3.15 存货

#### 3.15.1 存货的分类

存货分类为：库存商品、低值易耗品、材料物资等。

#### 3.15.2 存货取得和发出的计价方法

各类存货的购入按实际成本计价，发出按先进先出法计价。

#### 3.15.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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确定其可变现净值；

期末按存货类别、TSM 系统库龄计提存货跌价准备。

#### 3.15.4 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。

#### 3.15.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 3.16 合同资产

#### 3.16.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向

客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### 3.16.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

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

本公司基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

组合名称	组合内容
合同资产(组合 1)	销货合同相关

预期信用损失的会计处理方法，信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

### 3.17 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”），采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值

### 3.18 持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置



的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

### 3.19 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

#### 3.19.1 共同控制、重要影响的判断标准

共同控制，是指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。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

#### 3.19.2 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长



期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本

### 3.19.3 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

#### 3.19.3.1 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

#### 3.19.3.2 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### 3.19.4 处置长期股权投资



在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注“4.5.2 合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，

在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 3.20 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）。

本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。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### 3.21 固定资产

#### 3.21.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

#### 3.21.2 折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	10	4.5
运输设备	年限平均法	5	10	18
冷冻设备	年限平均法	5	10	18
电子设备	年限平均法	5	10	18
其他设备	年限平均法	5	10	18

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

#### 3.21.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.26 长期资产减值”。

#### 3.21.4 其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计



入当期损益。

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

### 3.22 在建工程

#### 3.22.1 初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等

#### 3.22.2 结转为固定资产的标准和时点

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全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建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。

本公司各类别在建工程具体转固标准和时点：

类别	转固标准和时点
房屋及建筑物	(1) 主体建设工程及配套工程已实质上完工；(2) 建造工程达到预定设计要求，经勘察、设计、施工、监理等单位完成验收；(3) 建设工程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，根据工程实际造价按预估值转入固定资产。
需安装调试的冷冻设备及电子设备	(1) 相关设备及其他配套设施已安装完毕；(2) 设备经过调试后在一段时间内保持正常稳定运行；(3) 设备经过使用部门等的统一验收。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.26长期资产减值”。

### 3.23 借款费用

#### 3.23.1 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### 3.23.2 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3.23.3 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 3.23.4 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## 3.24 使用权资产

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧

## 3.25 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

### 3.25.1 计价方法、使用寿命

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流



入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30-50 年	土地使用权证登记的使用期限

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### 3.26.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：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，能够证明其有用性；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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### 3.26.2.1 研发支出归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括职工薪酬、折旧费及摊销、材料费、水电气费、办公费用、其他费用等。

#### 3.26.2.2 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

### 3.26.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.27 长期资产减值”。

## 3.26 长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 3.27 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。长期待摊费用在受益期内平均摊销。装修费用按照五年摊销，经营用具按照两年摊销。

### 3.28 合同负债

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

### 3.29 职工薪酬

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

#### 3.29.1 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、



工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

#### 3.29.2 离职后福利的会计处理方法

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

#### 3.29.3 辞退福利的会计处理方法

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

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

#### 3.29.4 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### 3.30 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；④在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本

### 3.31 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，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计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### 3.32 收入

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。本公司预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格，按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。对于合同折扣，本公司在各单项履约义务之间按比例分摊。有确凿证据表明合同折扣仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣分摊至相关一项或多项履约义务。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产；③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。本公司采用投入法确定恰当的履约进度，即根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司会考虑下列迹象：①本公司就该商品享有现时收款权利；②本公司已将该商品的实物转移给客户；③本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；④客户已接受该商品等。

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转



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

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，将上述负债的相关余额转为收入。

本公司在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费计入交易价格。该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，本公司在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，本公司在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

#### 3.32.1 销售商品收入

本公司销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品售出时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。对于符合退货标准，客户退货商品扫码入库时冲减当期收入。

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

3.32.3 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。

#### 3.33 政府补助

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



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

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

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

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

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

### 3.34 递延所得税资产/递延所得税负债

#### 3.34.1 当期所得税

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

#### 3.34.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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



所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 3.34.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### 3.34.4 所得税的抵销

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

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

## 3.35 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

### 3.35.1 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

#### 3.35.1.1 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

#### 3.35.1.2 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见附注“3.21 固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

#### 3.35.1.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

### 3.35.2 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁

#### 3.35.2.1 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

#### 3.35.2.2 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 3.36 其他重要的会计政策和会计估计

#### 3.36.1 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转



移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，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，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本公司以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

本公司以市场风险和信用风险的净敞口为基础管理金融资产和金融负债的，以计量日市场参与者在当前市场条件下有序交易中出售净多头（即资产）或者转移净空头（即负债）的价格为基础，计量该金融资产和金融负债组合的公允价值

### 3.36.2 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

### 3.36.3 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动

天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

### 3.37 重要会计政策、会计估计的变更

#### 3.37.1 会计政策变更。

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

该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

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

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

#### 3.37.2 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 4、税项

### 4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税为基数计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税为基数计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税为基数计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

## 5、财务报表主要项目注释

### 5.1 货币资金

项目	2024年4月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
银行存款	14,139.91	19,525.67	78,705.81
合计	14,139.91	19,525.67	78,705.81
存放在境外的款项			

### 5.2 其他应收款

项目	2024年4月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
应收利息			
应收股利			



天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

其他应收款	10,742,584.48	10,771,690.88	10,808,203.75
合计	10,742,584.48	10,771,690.88	10,808,203.75

5.2.1 其他应收款

5.2.1.1 按账龄披露

账龄	2024 年 4 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内			10,808,203.75
1-2 年	10,742,584.48	10,771,690.88	
小计	10,742,584.48	10,771,690.88	10,808,203.75
减：坏账准备			
合计	10,742,584.48	10,771,690.88	10,808,203.75

5.2.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 4 月 30 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项					
其中：					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用特征风险组合计提坏账准备的其他应收款项	10,742,584.48	100.00			10,742,584.48
其中：					
组合 1（账龄组合）					
组合 2（押金组合）					
组合 3（无风险组合）	10,742,584.48	100.00			10,742,584.48
合计	10,742,584.48	100.00			10,742,584.48

续：

类别	2023 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项					
其中：					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用特征风险组合计提坏账准备的其他应收款项	10,771,690.88	100.00			10,771,690.88
其中：					

天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

类别	2023 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 1 (账龄组合)					
组合 2 (押金组合)					
组合 3 (无风险组合)	10,771,690.88	100.00			10,771,690.88
合计	10,771,690.88	100.00			10,771,690.88

续

类别	2022 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项					
其中:					
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用特征风险组合计提坏账准备的其他应收款项	10,808,203.75	100.00			10,808,203.75
其中:					
组合 1 (账龄组合)					
组合 2 (押金组合)					
组合 3 (无风险组合)	10,808,203.75	100.00			10,808,203.75
合计	10,808,203.75	100.00			10,808,203.75

5.2.1.3 按信用特征风险组合计提坏账准备的其他应收款项目:

名称	2024 年 4 月 30 日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,742,584.48		
合计	10,742,584.48		

续:

名称	2023 年 12 月 31 日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,771,690.88		
合计	10,771,690.88		

续:

名称	2022 年 12 月 31 日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,808,203.75		



天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

名称	2022 年 12 月 31 日		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
合计	10,808,203.75		

5.2.1.4 坏账准备计提情况：无

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额				

5.2.1.5 按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 4 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
内部往来	10,742,584.48	10,771,690.88	10,808,203.75
合计	10,742,584.48	10,771,690.88	10,808,203.75

5.3 其他流动资产

5.3.1 其他流动资产明细

项目	2024 年 4 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转进项税金	81,946.50	78,380.26	69,315.30
预收销货款税金			840.00
合计	81,946.50	78,380.26	70,155.30

5.4 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 2023 年 12 月 31 日	131,044,314.87	35,308,080.00	166,352,394.87
(2) 本期增加金额			
- 固定资产转入			
- 无形资产转入			
(3) 本期减少金额			
- 转入固定资产			

天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
—处置子公司			
—转入无形资产			
(4) 2024 年 4 月 30 日	131,044,314.87	35,308,080.00	166,352,394.87
2. 累计折旧和累计摊销			
(1) 2023 年 12 月 31 日	45,139,539.07	8,768,173.20	53,907,712.27
(2) 本期增加金额	1,967,576.88	235,387.20	2,202,964.08
—计提或摊销	1,967,576.88	235,387.20	2,202,964.08
—无形资产转入			
—固定资产转入			
(3) 本期减少金额			
—转入固定资产			
—处置子公司			
—转入无形资产			
(4) 2024 年 4 月 30 日	47,107,115.95	9,003,560.40	56,110,676.35
3. 减值准备			
(1) 2023 年 12 月 31 日			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2024 年 4 月 30 日			
4. 账面价值			
(1) 2024 年 4 月 30 日	83,937,198.92	26,304,519.60	110,241,718.52
(2) 2023 年 12 月 31 日	85,904,775.80	26,539,906.80	112,444,682.60

续：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 2022 年 12 月 31 日	131,044,314.87	35,308,080.00	166,352,394.87
(2) 本期增加金额			
—固定资产转入			
—无形资产转入			
(3) 本期减少金额			
—转入固定资产			
—处置子公司			
—转入无形资产			
(4) 2023 年 12 月 31 日	131,044,314.87	35,308,080.00	166,352,394.87
2. 累计折旧和累计摊销			
(1) 2022 年 12 月 31 日	39,236,808.43	8,062,011.60	47,298,820.03
(2) 本期增加金额	5,902,730.64	706,161.60	6,608,892.24
—计提或摊销	5,902,730.64	706,161.60	6,608,892.24



天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
—无形资产转入			
—固定资产转入			
(3) 本期减少金额			
—转入固定资产			
—处置子公司			
—转入无形资产			
(4) 2023 年 12 月 31 日	45,139,539.07	8,768,173.20	53,907,712.27
3. 减值准备			
(1) 2022 年 12 月 31 日			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2023 年 12 月 31 日			
4. 账面价值			
(1) 2023 年 12 月 31 日	85,904,775.80	26,539,906.80	112,444,682.60
(2) 2022 年 12 月 31 日	91,807,506.44	27,246,068.40	119,053,574.84

续：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 2021 年 12 月 31 日	131,044,314.87	35,308,080.00	166,352,394.87
(2) 本期增加金额			
—固定资产转入			
—无形资产转入			
(3) 本期减少金额			
—转入固定资产			
—处置子公司			
—转入无形资产			
(4) 2022 年 12 月 31 日	131,044,314.87	35,308,080.00	166,352,394.87
2. 累计折旧和累计摊销			
(1) 2021 年 12 月 31 日	33,334,077.79	7,355,850.00	40,689,927.79
(2) 本期增加金额	5,902,730.64	706,161.60	6,608,892.24
—计提或摊销	5,902,730.64	706,161.60	6,608,892.24
—无形资产转入			
—固定资产转入			
(3) 本期减少金额			
—转入固定资产			

天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
—处置子公司			
—转入无形资产			
(4) 2022 年 12 月 31 日	39,236,808.43	8,062,011.60	47,298,820.03
3. 减值准备			
(1) 2021 年 12 月 31 日			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 2022 年 12 月 31 日			
4. 账面价值			
(1) 2022 年 12 月 31 日	91,807,506.44	27,246,068.40	119,053,574.84
(2) 2021 年 12 月 31 日	97,710,237.08	27,952,230.00	125,662,467.08

5.5 固定资产

项目	2024年4月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	92,150,753.81	94,315,874.33	100,821,541.19
固定资产清理			
合计	92,150,753.81	94,315,874.33	100,821,541.19

5.5.1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
1. 账面原值			
(1) 2023 年 12 月 31 日	139,846,838.28	2,217,313.23	142,064,151.51
(2) 本期增加金额			
—购置			
—调拨转入			
—在建工程转入			
—投资性房地产转入			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
—处置子公司			
—转入投资性房地产			
—调拨转出			
(4) 2024 年 4 月 30 日	139,846,838.28	2,217,313.23	142,064,151.51
2. 累计折旧			
(1) 2023 年 12 月 31 日	45,752,695.26	1,995,581.92	47,748,277.18
(2) 本期增加金额	2,165,120.52		2,165,120.52
—计提	2,165,120.52		2,165,120.52



天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

—调拨转入			
—投资性房地产转入			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
—处置子公司			
—转入投资性房地产			
—调拨转出			
(4) 2024 年 4 月 30 日	47,917,815.78	1,995,581.92	49,913,397.70
3. 减值准备			
(1) 2023 年 12 月 31 日			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
(4) 2024 年 4 月 30 日			
4. 账面价值			
(1) 2024 年 4 月 30 日	91,929,022.50	221,731.31	92,150,753.81
(2) 2023 年 12 月 31 日	94,094,143.02	221,731.31	94,315,874.33

续：

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
1. 账面原值			
(1) 2022 年 12 月 31 日	139,846,838.28	2,217,313.23	142,064,151.51
(2) 本期增加金额			
—购置			
—调拨转入			
—在建工程转入			
—投资性房地产转入			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
—处置子公司			
—转入投资性房地产			
—调拨转出			
(4) 2023 年 12 月 31 日	139,846,838.28	2,217,313.23	142,064,151.51
2. 累计折旧			
(1) 2022 年 12 月 31 日	39,257,333.70	1,985,276.62	41,242,610.32
(2) 本期增加金额	6,495,361.56	10,305.30	6,505,666.86
—计提	6,495,361.56	10,305.30	6,505,666.86
—调拨转入			
—投资性房地产转入			

天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
—处置子公司			
—转入投资性房地产			
—调拨转出			
(4) 2023 年 12 月 31 日	45,752,695.26	1,995,581.92	47,748,277.18
3. 减值准备			
(1) 2022 年 12 月 31 日			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
(4) 2023 年 12 月 31 日			
4. 账面价值			
(1) 2023 年 12 月 31 日	94,094,143.02	221,731.31	94,315,874.33
(2) 2022 年 12 月 31 日	100,589,504.58	232,036.61	100,821,541.19

续：

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输工具	其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 2021 年 12 月 31 日	139,846,838.28	27,247.86	1,723,201.25	2,332,836.30	143,930,123.69
(2) 本期增加金额					
—购置					
—调拨转入					
—在建工程转入					
—投资性房地产转入					
(3) 本期减少金额		27,247.86	1,723,201.25	115,523.07	1,865,972.18
—处置或报废		9,333.34		10,599.71	19,933.05
—处置子公司					
—转入投资性房地产					
—调拨转出		17,914.52	1,723,201.25	104,923.36	1,846,039.13
(4) 2022 年 12 月 31 日	139,846,838.28			2,217,313.23	142,064,151.51
2. 累计折旧					
(1) 2021 年 12 月 31 日	32,761,972.14	26,314.53	1,375,390.85	2,042,860.00	36,206,537.52
(2) 本期增加金额	6,495,361.56		150,228.05	29,132.48	6,674,722.09
—计提	6,495,361.56		150,228.05	29,132.48	6,674,722.09
—调拨转入					
—投资性房地产转入					
(3) 本期减少金额		26,314.53	1,525,618.90	86,715.86	1,638,649.29
—处置或报废		8,400.01		9,539.75	17,939.76
—处置子公司					
—转入投资性房地产					
—调拨转出		17,914.52	1,525,618.90	77,176.11	1,620,709.53
(4) 2022 年 12 月 31 日	39,257,333.70			1,985,276.62	41,242,610.32
3. 减值准备					
(1) 2021 年 12 月 31 日					



天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 2022 年 12 月 31 日					
4. 账面价值					
(1) 2022 年 12 月 31 日	100,589,504.58			232,036.61	100,821,541.19
(2) 2021 年 12 月 31 日	107,084,866.14	933.33	347,810.40	289,976.30	107,723,586.17

5.6 无形资产

项目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 2023 年 12 月 31 日	21,568,320.00	21,568,320.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
—投资性房地产转入		
(3) 本期减少金额		
—转入投资性房地产		
—处置子公司		
(4) 2024 年 4 月 30 日	21,568,320.00	21,568,320.00
2. 累计摊销		
(1) 2023 年 12 月 31 日	5,356,132.80	5,356,132.80
(2) 本期增加金额	143,788.80	143,788.80
—计提	143,788.80	143,788.80
—投资性房地产转入		
(3) 本期减少金额		
—转入投资性房地产		
—处置子公司		
(4) 2024 年 4 月 30 日	5,499,921.60	5,499,921.60
3. 减值准备		
(1) 2023 年 12 月 31 日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2024 年 4 月 30 日		
4. 账面价值		
(1) 2024 年 4 月 30 日	16,068,398.40	16,068,398.40
(2) 2023 年 12 月 31 日	16,212,187.20	16,212,187.20

续：

天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

项目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 2022 年 12 月 31 日	21,568,320.00	21,568,320.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
—投资性房地产转入		
(3) 本期减少金额		
—转入投资性房地产		
—处置子公司		
(4) 2023 年 12 月 31 日	21,568,320.00	21,568,320.00
2. 累计摊销		
(1) 2022 年 12 月 31 日	4,924,766.40	4,924,766.40
(2) 本期增加金额	431,366.40	431,366.40
—计提	431,366.40	431,366.40
—投资性房地产转入		
(3) 本期减少金额		
—转入投资性房地产		
—处置子公司		
(4) 2023 年 12 月 31 日	5,356,132.80	5,356,132.80
3. 减值准备		
(1) 2022 年 12 月 31 日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2023 年 12 月 31 日		
4. 账面价值		
(1) 2023 年 12 月 31 日	16,212,187.20	16,212,187.20
(2) 2022 年 12 月 31 日	16,643,553.60	16,643,553.60

续：

项目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 2021 年 12 月 31 日	21,568,320.00	21,568,320.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
—投资性房地产转入		
(3) 本期减少金额		
—转入投资性房地产		



天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

项目	土地使用权	合计
—处置子公司		
(4) 2022 年 12 月 31 日	21,568,320.00	21,568,320.00
2. 累计摊销		
(1) 2021 年 12 月 31 日	4,493,400.00	4,493,400.00
(2) 本期增加金额	431,366.40	431,366.40
—计提	431,366.40	431,366.40
—投资性房地产转入		
(3) 本期减少金额		
—转入投资性房地产		
—处置子公司		
(4) 2022 年 12 月 31 日	4,924,766.40	4,924,766.40
3. 减值准备		
(1) 2021 年 12 月 31 日		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2022 年 12 月 31 日		
4. 账面价值		
(1) 2022 年 12 月 31 日	16,643,553.60	16,643,553.60
(2) 2021 年 12 月 31 日	17,074,920.00	17,074,920.00

5.7 长期待摊费用

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2024 年 4 月 30 日
门店装修费	336,391.44		30,581.04		305,810.40
合计	336,391.44		30,581.04		305,810.40

续：

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
门店装修费	428,134.56		91,743.12		336,391.44
合计	428,134.56		91,743.12		336,391.44

续：

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2022 年 12 月 31 日
门店装修费	349,277.78	458,715.60	379,858.82		428,134.56
合计	349,277.78	458,715.60	379,858.82		428,134.56

5.8 其他应付款

天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

项目	2024 年 4 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款		50,500.00	53,330.00
合计		50,500.00	53,330.00

5.8.1 其他应付款

5.8.1.1 款项性质

项目	2024 年 4 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
往来款及其他		50,500.00	53,330.00
合计		50,500.00	53,330.00

5.9 递延收益

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	其他变动*	2024 年 4 月 30 日	形成原因
政府补助	25,009,853.62		261,874.95		24,747,978.67	政府补助
合计	25,009,853.62		261,874.95		24,747,978.67	

续：

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	其他变动*	2023 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	25,670,906.98		661,053.36		25,009,853.62	政府补助
合计	25,670,906.98		661,053.36		25,009,853.62	

续：

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	其他变动*	2022 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	26,331,960.34		661,053.36		25,670,906.98	政府补助
合计	26,331,960.34		661,053.36		25,670,906.98	

\*其他变动系期初余额重分类至一年以内转入利润表的递延收益的转回。

5.9.1 涉及政府补助的项目：

负债项目	2023 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动*	2024 年 4 月 30 日	与资产相关/与收益相关
天津市人人乐商品配销有限公司基础设施配套奖励款	25,009,853.62		220,351.12		24,789,502.50	
合计	25,009,853.62		220,351.12		24,789,502.50	

续：

负债项目	2022 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动*	2023 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
天津市人人乐商品配销有限公司基础设施配套奖励款	25,670,906.98		661,053.36		25,009,853.62	与资产相关



天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

负债项目	2022 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动*	2023 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
合计	25,670,906.98		661,053.36		25,009,853.62	

续:

负债项目	2021 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动*	2022 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关
天津市人人乐商品配销有限公司基础设施配套奖励款	26,331,960.34		661,053.36		25,670,906.98	与资产相关
合计	26,331,960.34		661,053.36		25,670,906.98	

### 5.10 实收资本

投资者名称	2023 年 12 月 31 日	本期增减变动 (+、-)		2024 年 4 月 30 日
		本期增加	本期减少	
人人乐连锁商业集团股份有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00

续:

投资者名称	2022 年 12 月 31 日	本期增减变动 (+、-)		2023 年 12 月 31 日
		本期增加	本期减少	
人人乐连锁商业集团股份有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00

续:

投资者名称	2021 年 12 月 31 日	本期增减变动 (+、-)		2022 年 12 月 31 日
		本期增加	本期减少	
人人乐连锁商业集团股份有限公司	50,000,000.00	250,000,000.00		300,000,000.00

本期人人乐连锁商业集团股份有限公司对本公司以货币增资 2.5 亿元。

### 5.11 盈余公积

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 4 月 30 日
法定盈余公积	450.40			450.40
合计	450.40			450.40

续:

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积	450.40			450.40
合计	450.40			450.40

续:

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	450.40			450.40
合计	450.40			450.40

### 5.12 未分配利润

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
调整前上年年末未分配利润	-90,882,071.64	-77,820,818.33	-60,183,928.07

天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后年初未分配利润	-90,882,071.64	-77,820,818.33	-60,183,928.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,261,005.41	-13,061,253.31	-17,636,890.26
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
其他（处置其他权益工具结转前期计入到其他综合收益的部分）			
期末未分配利润	-95,143,077.05	-90,882,071.64	-77,820,818.33

5.13 营业收入和营业成本

5.13.1 基本情况

项目	2024 年 1-4 月		2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务					1,344,549.42	
合计					1,344,549.42	

5.14 税金及附加

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
房产税			2,467,420.16
土地使用税			299,278.50
印花税			63,228.50
其他			3,385.68
合计			2,833,312.84

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注“4、税项”。

5.15 销售费用

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
折旧费	1,535,915.48	4,607,746.44	4,757,974.49
长期待摊费用摊销	30,581.04	91,743.12	379,858.82
职工薪酬			948,153.90
水电费	26,309.84	60,913.92	63,062.82
汽车费用			605,709.48
维修、卫生、加工费及其他费用		8,910.89	2,543.54
广宣、企划、促销、低耗等费用			560.00
合计	1,592,806.36	4,769,314.37	6,757,863.05

5.16 管理费用



天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
折旧费	629,205.04	1,897,920.42	1,916,747.60
投资性房地产摊销	2,202,964.08	6,608,892.24	6,608,892.24
职工薪酬			1,172,582.32
水电费	4,511.36	10,010.97	10,462.87
无形资产摊销	143,788.80	431,366.40	431,366.40
差旅、招待、通讯、宣传及其他费用		4,716.98	14,826.69
合计	2,980,469.28	8,952,907.01	10,154,878.12

5.17 财务费用

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
利息费用			
其中：租赁负债利息费用			
减：利息收入	5.96	184.41	1,933.39
手续费及其他	110.68	2,791.00	5,819.65
合计	104.72	2,606.59	3,886.26

5.18 其他收益

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
与日常活动相关的政府补助	261,874.95	661,155.86	753,305.88
合计	261,874.95	661,155.86	753,305.88

5.19 信用减值损失

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
其他应收款坏账损失			2,336.70
合计			2,336.70

注：损失以“#”号填列。

5.20 营业外收入

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
其他	50,500.00	2,418.80	15,651.30	50,500.00
合计	50,500.00	2,418.80	15,651.30	50,500.00

5.21 营业外支出

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失			1,993.29	
罚款支出			800.00	
其他支出				
合计			2,793.29	

5.22 现金流量表补充资料

天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

5.22.1 现金流量表补充资料

补充资料	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	-4,261,005.41	-13,061,253.31	-17,636,890.26
加：资产减值准备			
信用减值准备			-2,336.70
固定资产折旧	4,368,084.60	13,114,559.10	13,283,614.33
无形资产摊销	143,788.80	431,366.40	431,366.40
长期待摊费用摊销	30,581.04	91,743.12	379,858.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失			
固定资产报废损失			
公允价值变动损失			
财务费用			
投资损失			
递延所得税资产减少			
递延所得税负债增加			
存货的减少			
经营性应收项目的减少	25,540.16	128,255.99	-9,892,371.75
经营性应付项目的增加	-312,374.95	-763,851.44	-236,688,341.03
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-5,385.76	-59,180.14	-250,125,100.19
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	14,139.91	19,525.67	78,705.81
减：现金的期初余额	19,525.67	78,705.81	204,596.00
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	-5,385.76	-59,180.14	-125,890.19

5.22.2 现金及现金等价物的构成

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
一、现金	14,139.91	19,525.67	78,705.81
其中：库存现金			



天津市人人乐商品配销有限公司 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日财务报表附注

项目	2024 年 1-4 月	2023 年度	2022 年度
可随时用于支付的银行存款	14,139.91	19,525.67	78,705.81
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			
三、期末现金及现金等价物余额	14,139.91	19,525.67	78,705.81

6、承诺及或有事项

6.1 重要承诺事项

截至 2024 年 4 月 30 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项

7、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

8、其他重要事项

截至本财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

(此页为签字盖章页)

天津市人人乐商品配销有限公司（公章）

二〇二四年七月八日

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：\_\_\_\_\_

签名：\_\_\_\_\_

签名：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_



# 营业执照

(副本) (6-1)



扫描市场主体身份证、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

统一社会信用代码  
91110108061301173Y

名称 中审亚太会计师事务所  
 类型 特殊普通合伙企业  
 法定代表人 王增明  
 经营范围 会计师事务所  
 注册资本 3040万元  
 成立日期 2013年01月18日  
 主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206



登记机关

2024年05月11日

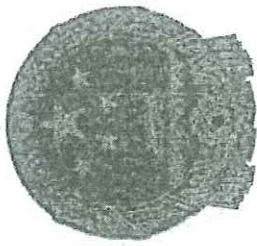
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0014490



# 会计师事务所 执业证书



名称: 中审亚太会计师事务所

首席合伙人: 王增明

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010170

批准执业文号: 京财会许可[2012]0084号

批准执业日期: 2012年09月28日

## 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: 北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



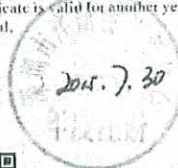
姓名: 徐志强  
 Full name: 徐 勇  
 Sex: 男  
 出生日期: 1978-11-10  
 Date of birth: 1978-11-10  
 工作单位: 中审亚太会计师事务所(普通合伙)深圳分所  
 Working unit: 中审亚太会计师事务所(普通合伙)深圳分所  
 身份证号码: 362322197811100014  
 Identity card No.: 362322197811100014



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: 440300260524  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 7 月 30 日  
 Date of Issuance



440300360594  
 深圳市注册会计师协会



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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





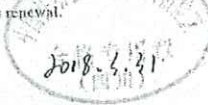


姓名: 郭海平  
 Full name: 郭海平  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1986-03-08  
 Date of birth: 1986-03-08  
 工作单位: 中审亚太会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit: 中审亚太会计师事务所(普通合伙)  
 身份证号码: 430421198603080054  
 Identity card No.: 430421198603080054



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: 110101705036  
 No. of Certificate: 110101705036  
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 深圳市注册会计师协会  
 发证日期: 2018 年 10 月 09 日  
 Date of Issuance: 2018 / 10 / 09



编号: 110101705036  
 深圳市注册会计师协会



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

同意转出  
 Agree the holder to be transferred from

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

同意转入  
 Agree the holder to be transferred to

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

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

同意转出  
 Agree the holder to be transferred from

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

同意转入  
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2018 年 4 月 11 日



## 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）





中华人民共和国  
不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记批准(权属) 2016 年 04 月 14 日



中华人民共和国国土资源部监制  
编号 NO D 12000154246





津 ( 2016 ) 武清区 不动产权第 1009617 号

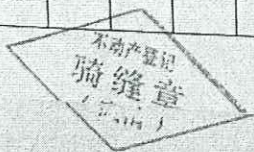
权利人	天津市人人乐商品销售有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	武清区天津新技术产业园区武清开发区泉华路15号		
不动产单元号	1201140222001GB00006F00010001等		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
权利性质	出让/自建房产		
用途	仓储用地/非居住		
面积	199519平方米/84570.18平方米		
使用期限	2011年08月09日至2061年08月08日		
权利其他状况	建筑结构: 钢筋混凝土 建筑面积: 8070.18平方米 建筑结构: 钢 建筑面积: 76500平方米		

附 记

宗地号: 12011401950104J00000 武字-

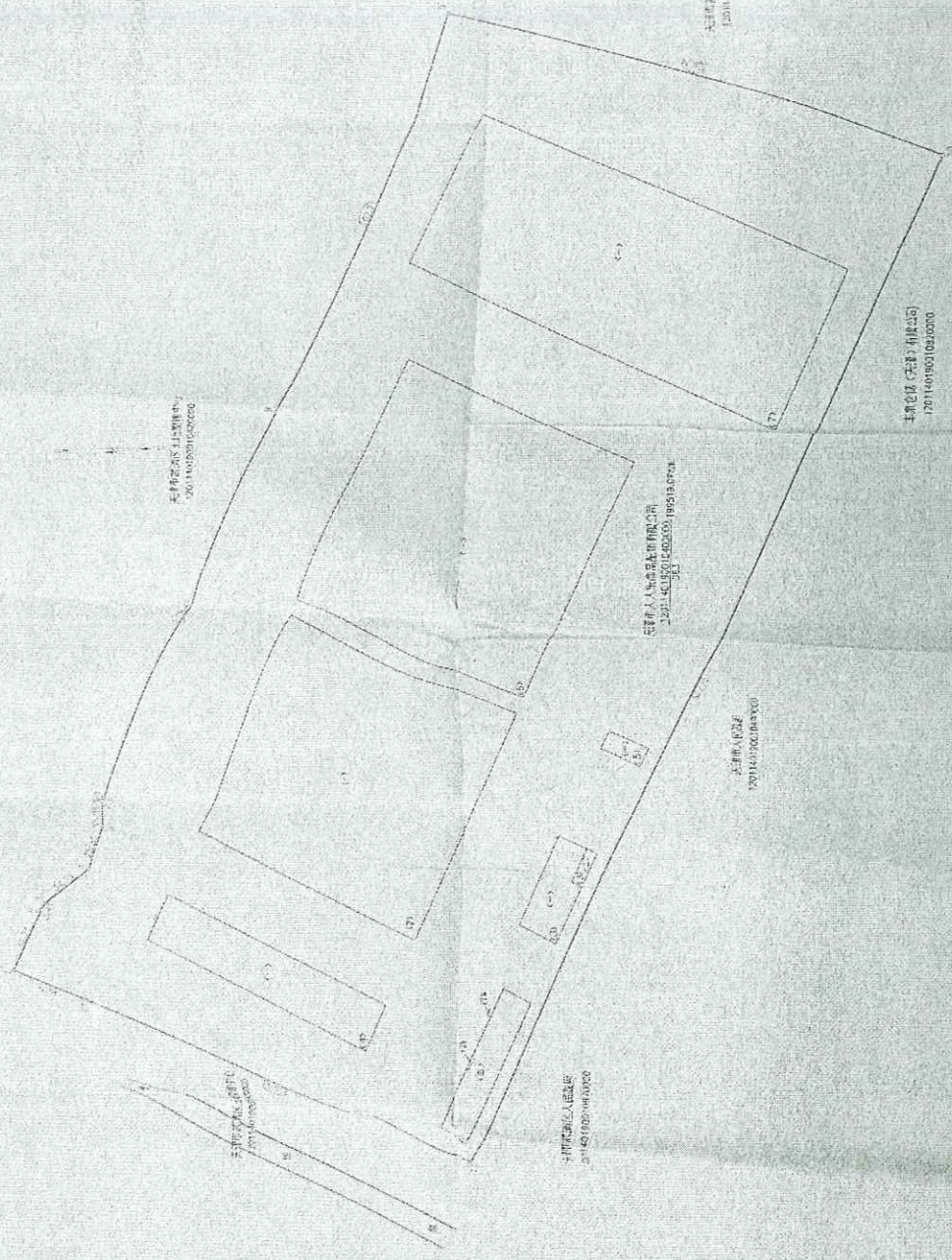


幢号	房号	不动产单元号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	规划用途
1-		120114022001G800006F00010 001	钢混	3	1-3	5,418.53	非居住
2-		120114022001G800006F00010 001	钢	1	1	24,000.00	非居住
3-		120114022001G800006F00010 001	钢混	2	1-2	2,326.65	非居住
4-		120114022001G800006F00010 001	钢	1	1	4,500.00	非居住
5-		120114022001G800006F00010 001	钢混	1	1	325.00	非居住
6-		120114022001G800006F00010 001	钢	1	1	24,000.00	非居住
7-		120114022001G800006F00010 001	钢	1	1	24,000.00	非居住





4.364-504-2.4365 603-12, 15, 4565 307-9, 10, 13, 14, 15 1261140190010409000



公共绿地 11.9000m<sup>2</sup>  
201140190010409000

绿地 1.5000m<sup>2</sup>  
201140190010409000

绿地 1.0000m<sup>2</sup>  
201140190010409000

绿地 1.5000m<sup>2</sup>  
201140190010409000

绿地 1.5000m<sup>2</sup>  
201140190010409000

绿地 1.5000m<sup>2</sup>  
201140190010409000

1:2000





## 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函



## 资产评估委托人承诺函

深圳市鹏信资产评估房地产估价有限公司：

因股权转让事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的天津市人人乐商品配销有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作。

委托人：人人乐连锁商业集团股份有限公司

法定代表人（或授权人）：

2024年7月9日



## 被评估企业承诺函

深圳市鹏信资产评估房地产估价有限公司：

因股权转让事宜，人人乐连锁商业集团股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的本公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，保证所提供的材料对有关重大事项揭示充分；
- 2、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理。
- 4、不干预评估工作。

被评估企业：天津市人人乐商品配销有限公司

法定代表人（或授权人）



2024年7月9日



## 附件六：签名资产评估师的承诺函

### 资产评估师承诺函

人人乐连锁商业集团股份有限公司

受 贵公司的委托，我们 贵公司拟进行股权转让所涉及的 天津市人人乐商品配销有限公司股东全部权益之市场价值，以 2024 年 4 月 30 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告所载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：



资产评估师：



2024 年 7 月 9 日



附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）



# 深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

## 深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017年10月27日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发





# 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 深圳市

鹏信资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财资[2015]89号 证书编号：0200076009

发证时间：二〇一五年二月二日

序列号：000142



## 附件八：资产评估机构的营业执照（复印件）





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

**名称** 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
**主体类型** 有限责任公司  
**住所** 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401  
**法定代表人** 聂竹青  
**成立日期** 1998年07月06日

## 重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月27日





附件九：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47180043

会员姓名：吴旭

证件号码：360103\*\*\*\*\*0

所在机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估  
价有限公司

年检情况：通过（2024-04-26）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

*吴旭*



(有效期至 2025-04-30 日止)





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 47210081

会员姓名: 杨晓钊

证件号码: 445221\*\*\*\*\*2



所在机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估  
价有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-26)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

杨晓钊



(有效期至 2025-04-30 日止)





## 附件十：资产评估委托合同（复印件）

# 资产评估委托合同

合同编号: PXAL-B/S2024-A021546

本资产评估委托合同由——

人人乐连锁商业集团股份有限公司(甲方)——

与——

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(乙方)——

共同订立——



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com





## 资产评估委托合同

甲方：人人乐连锁商业集团股份有限公司  
住所：广东省深圳市南山区沙河街道侨香路侨城坊1栋29楼

乙方：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
住所：广东省深圳市福田区福中路29号福景大厦中座14楼

### 前 文

鉴于：

1、甲方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的企业法人，具有委托独立资产评估机构提供相关评估服务之主体资格。

2、乙方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的资产评估机构，持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会联合颁发的《证券期货相关业务评估资格证书》，具有独立从事资产评估及相关服务的主体资格。

据此，为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则，通过友好协商，就甲方委托乙方进行资产评估的有关事宜，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估委托合同》等有关规定和要求，同意就下列条款共同订立《资产评估委托合同》（以下简称“本合同”）。

### 正 文

#### 第一条 定义或术语

##### 1.1 委托人

委托人系指委托乙方进行本次评估的甲方，即人人乐连锁商业集团股份有限公司。

##### 1.2 资产评估

资产评估（以下简称“评估”），是指乙方及其评估专业人员根据委托对本合同所述评估对象的价值进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

1.3 资产评估报告（以下简称“评估报告”）是指乙方及其评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则，根据委托履行必要的评估程序后，由乙方对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。提交评估报告是乙方完成评估业务的最终表现形式。

##### 1.4 价值类型

本次评估所指价值类型为市场价值。

##### 1.5 评估报告使用范围

评估报告使用范围包括资产评估报告使用人、用途、评估结论的性质及资产评估报告的摘抄、引用或者披露。



## 1.6 相关当事人

评估业务的相关当事人是指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于与评估对象有关的各经济实体，以及这些实体的相关机构（如股东大会、董事会、管理层等内部机构）和工作人员等。

## 第二条 委托的评估业务

甲乙双方在此同意并确认，本合同所述评估业务的内容如下：

### 2.1 评估业务的基本事项

2.1.1 评估目的：本次评估系以股权转让为目的的评估。委托人人人乐连锁商业集团股份有限公司拟进行股权转让，需对涉及的天津市人人乐商品配销有限公司股东全部权益于评估基准日之市场价值进行评估，为其股权转让提供价值参考意见。

2.1.2 评估对象和评估范围：天津市人人乐商品配销有限公司股东全部权益，对应的评估范围为天津市人人乐商品配销有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

评估对象由委托人根据本次评估目的确定，与评估对象相对应的评估范围由委托人及其相关当事人申报并确认（以评估报告附件所附资产明细表为准）。

2.1.3 评估基准日：2024年4月30日。该评估基准日由委托人确定。

2.1.4 价值类型：价值类型为市场价值。所谓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。

2.1.5 评估报告提交时间：根据本合同的约定，乙方收到甲方或其他相关当事人提供的全部评估资料后，应尽快配合完成甲方委托的资产评估工作。乙方在甲方向乙方提供截止评估基准日的全部资料后贰周内向甲方提供相应的《资产评估报告》。若延长或提前完成评估工作，甲方与乙方另行协商。

## 第三条 甲方的权利和义务

### 3.1 甲方的权利

3.1.1 在甲方全面、按时履行本条第3.2款约定的义务的前提下，甲方有权依据本合同的规定向乙方索取评估报告的权利。

3.1.2 甲方有权依据本合同第五条和评估报告之规定使用评估报告。

3.1.3 当甲方、甲方合伙人或其他相关当事人认为乙方指定的评估专业人员与本次资产评估业务有关当事人存在利害关系，从而有可能影响其独立发表专业意见时，甲方有权要求其回避并更换其他评估专业人员。

### 3.2 甲方的责任和义务

3.2.1 甲方在签署本合同后，应当为乙方及其评估专业人员开展评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.2.2 依法提供评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用评估报告是甲方及其相关当事人的责任；甲方及其相关当事人应当对其提供的与评估对象相对应的评估范围的所有资产明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3.2.3 甲方向乙方保证自己有权委托，且甲方承诺：乙方在对评估对象进行价值评估时不构成乙方对甲方合伙人或相关当事人的任何侵权，若因此造成法律诉讼或其他一切责任均由甲方负责，与乙方无关，但因乙方故意或过失、或乙方违反本协议其他条款而导致损害结果的除外。





3.2.4 甲方应当根据本合同第五条和评估报告之规定合理使用评估报告。

3.2.5 甲方应当根据本合同第六条之规定向乙方支付评估业务费用。

3.2.6 甲方不得干扰乙方的评估工作；且甲方应当与评估对象的甲方合伙人或相关当事人做好沟通协调工作，确保他们不干扰乙方的评估工作。

#### 第四条 乙方的权利和义务

##### 4.1 乙方的权利

4.1.1 乙方有权依据国家有关法律、法规和《资产评估准则》的有关规定，要求甲方用其相关当事人及时提供评估所必须的真实、完整、合法和有效的资料。

4.1.2 乙方有权根据评估业务的需要，要求甲方及其相关当事人提供必要的工作条件和协助。

4.1.3 根据《资产评估准则——评估委托合同书》的规定，当出现下列情形之一时，乙方有权拒绝履行本合同直至单方解除本合同：

(1)甲方要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的；

(2)甲方及其相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的；

(3)甲方及其相关当事人不能及时有效配合乙方的评估专业人员，致使乙方的评估专业人员无法依照评估准则的要求履行相应的评估程序的；

(4)因甲方及其相关当事人原因导致乙方的评估程序受限，从而乙方无法履行本合同的。当上述阻碍情形消除后，乙方应在本合同有效期限内继续履行本合同。

4.1.4 乙方依据本合同履行其义务，有权依据本合同第六条之规定向甲方收取评估服务费用。

##### 4.2 乙方的责任和义务

4.2.1 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具评估报告，是乙方及其评估专业人员的责任。

4.2.2 乙方及其资产评估专业人员所完成的资产评估报告应当符合中国政府有关部门的相关法律和法规。

4.2.3 乙方应指派合格的资产评估专业人员承办本项目，以确保工作进度和质量。

4.2.4 在甲方及相关当事人全面及时履行其责任和义务的前提下，乙方应当根据本合同的规定，向甲方提交评估报告。

4.2.5 乙方按照《资产评估执业准则》出具的资产评估报告，应满足甲方的使用目的。

4.2.6 乙方应配合协助甲方完成中国法律要求的资产评估相关的报备事项；并负责对资产评估报告核准或备案的主管部门提出的审核意见做出解释和修改。

4.2.7 乙方应就评估的重大政策、标准方法和技术问题与乙方内部主管/监管部门保持密切沟通。

4.2.8 乙方对甲方及其当事人所提供的资料或信息及资产评估结果负保守秘密的责任。未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律及行政法规规定的第三方或监管机构除外。

#### 第五条 评估报告的使用范围

甲乙双方在此同意并确认，评估报告使用范围严格遵循以下规定：

5.1 评估报告使用人的范围限制：评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人，即评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为评估报告的使用人。

5.2 评估报告的用途或使用目的的范围限制：评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的评估目的使用评估报告，即评估报告只能按照法律、行政法规规定用于评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用资产评估报告。

5.3 资产评估报告所载评估结论是关于评估对象于评估基准日特定价值意见，不是关于评估对象可实现价值的保证，且仅针对评估基准日才具有参考意义。

5.4 评估报告使用人应当准确理解并恰当使用评估结论。

5.5 评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经乙方书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

## 第六条 评估服务费用

6.1 甲乙双方在此同意并确认，本合同项下的评估业务之评估服务费用总额为人民币（大写）壹拾万元整（¥100,000.00）。

上述评估服务费用不包括乙方为执行评估业务而发生的差旅费和食宿费等其他费用，对应差旅费用由甲方承担。

6.2 评估服务费用的支付时间和方式

6.2.1 上述第 6.1 条规定的评估服务费用，由甲方按以下时间及时支付给乙方：

(1) 自本合同生效后五（5）个工作日内，由甲方向乙方支付上述约定评估服务费用的百分之五十（50%）；在乙方向甲方提交《评估报告》（正式稿）后五（5）个工作日内由甲方向乙方支付上述评估服务费用余下的百分之五十（50%）。

(2) 如果乙方向甲方提交了《评估报告》（未定稿），由于甲方或相关当事人的原因，致使乙方不能按本合同之规定出具《评估报告》（正本），甲方也应在乙方向甲方提交《评估报告》（未定稿）后五（5）个工作日内支付剩余的评估服务费用。

6.2.2 前述评估服务费用由甲方通过银行汇款、支票等方式支付给乙方指定的如下账户：

开户银行：上海浦东发展银行深圳分行

开户名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

银行账号：9900 0429 2035 037

6.2.3 乙方收取上述费用前应先向甲方提供增值税专用发票。

## 第七条 特别约定

7.1 甲方完全明白评估报告所载评估结论是在特定假设条件下关于评估对象的特定含义的价值意见，不是关于评估对象可实现价值的保证。

7.2 评估报告系乙方根据本合同之规定、国家有关法律和法规及中国资产评估准则的要求，履行相应评估程序后出具的。评估报告所载评估结论是基于甲方及其当事人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。甲方完全明白：乙方在实施相关评估程序时，对甲方及其当事人所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证。

当甲方及其当事人未按本合同规定的义务提供有关资料，或者所提供乙方的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或重大遗漏，将直接导致评估报告所载评估结论不能成立。评估报告不具有任何法律效力和作用。报告使用人因使用评估报告而产生的后果与乙方无关。

7.3 评估报告所载评估对象及其对应的评估范围是由甲方及其当事人确定的，乙方根据甲方及其当事人所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是乙方对其法律权属的保证。乙方及其签字资产评估师没有资格和能力就评估对象及其所对应的资产或负债





的有关法律权属问题表达任何意见。

乙方不承担因评估对象及其所对应的资产或负债的有关法律权属问题所可能引起的任何纠纷及其责任。

7.4 评估报告是关于评估对象在评估基准日特定价值的专业意见，因此，评估报告使用人应当全面理解评估报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，乙方及其签字资产评估师对甲方和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

7.5 甲方与相关当事人、评估报告所载明的评估报告使用人之间关于本次资产评估业务的权利和义务不包括在本合同中且与乙方无关。

乙方所实施的相关评估程序并不构成对相关当事人的任何侵权，因此，乙方因实施相关评估程序所可能引起的纠纷或责任由甲方负责且与乙方无关，但因乙方故意或过失、或乙方违反本协议其他条款而导致损害结果的除外。

7.6 除乙方出具的评估报告外，乙方在执行资产评估业务过程中向甲方或其他有关各方提供的口头或书面咨询意见，均是乙方对有关事项的理解，这些意见可能并不专业，因此，仅供甲方或有关各方参考。乙方提醒甲方或有关各方，若甲方或有关各方采纳这些意见所可能发生的一切后果由甲方或有关各方承担且与乙方无关，乙方也没有义务对这些意见进行解释或出庭作证。

7.7 当出现本合同第四条第 4.1.3 款所列任一事项时，致使乙方无法履行本合同或乙方因此解除本合同时，甲方不得借此认定乙方违约。若乙方已经收取的评估服务费，甲方也无权要求乙方返还。

7.8 甲乙双方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

7.9 甲方提前终止评估业务、解除本合同的，除乙方存在违约之外甲方应当按照本协议第六条 6.2.1 方式一的约定支付相应的评估服务费。

7.10 除因执行法律、法规，或向主管机关报告披露外，未经甲方书面同意，乙方不得将本协议的有关内容及甲方提供的评估资料向参与各方之外的任何第三人透露。且因执行法律、法规，或向主管机关报告披露时，乙方应在第一时间向甲方告知该情况。

7.11 因甲方自身原因，在乙方提交资产评估报告暂定稿后甲方通知乙方无需出具正式评估报告，或于评估报告暂定稿提交日后 3 个自然月未通知出具报告，甲方应向乙方支付剩余全部评估费用，并有权在配合提供资产评估准则要求的出具正式报告所需相关底稿文件后向乙方索要评估报告正式稿。

## 第八条 本合同的签署、生效、变更、中止和解除、终止

### 8.1 签署

本合同之签署系指由甲乙双方在签署处和骑缝处加盖甲乙双方之公章。

### 8.2 生效

本合同于甲方和乙方都签署时生效。

### 8.3 变更

(1) 本合同生效后，甲方或乙方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方应协商订立补充合同或者重新订立评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对本合同的相关条款进行变更。

(2) 本合同生效后，当评估目的、价值类型、评估对象和评估基准日中，有一项在本合同生效之日后发生变更，或者评估范围发生重大变化，则应认为评估业务发生变更，甲乙双方应当签订补充合同或者重新签订评估委托合同。



#### 8.4 中止和解除

(1)当一方未能按本合同之规定履行其义务时,另一方应以书面方式通知其相对方。如违约方在收到通知后壹(1)周内仍未能按本合同履行其义务时,则本合同暂时中止;如违约方在收到通知后两(2)周内仍未能按本合同履行其义务时,另一方酌情可书面通知违约方解除本合同。

(2)当出现本合同第四条第 4.1.3 款所列任一事项时,致使乙方无法履行本合同时,乙方可单方中止履行本合同;相关限制发生两(2)周以上仍无法排除时,乙方可单方解除本合同。

#### 8.5 终止

当乙方向甲方提交评估报告(正本)且甲方向乙方支付本合同规定的评估费用后,本合同即宣告履行完毕,从而本合同所约定的相关权利和义务自然终止。

### 第九条 违约处理、争议解决及完全同意

#### 9.1 违约处理

(1)如果乙方在甲方及其当事人全面及时履行了本合同所载明的义务的情况下,未能按照本合同所约定的时间、内容及要求完成评估报告,则视同乙方违约。如果乙方未能按本合同的规定全面及时履行其义务或违反了 7.10 条的约定,则视同乙方违约。乙方应向甲方退回已收的全部评估服务费用。本协议解除或终止后,违约方仍应按照本条约定支付相应违约金。

(2)如果甲方及其当事人未能按本合同的规定全面及时履行其义务时,无论乙方是否出具评估报告,均应视甲方违约,甲方应立即向乙方支付本合同第六条 6.2.1 方式一规定的全部费用。

#### 9.2 争议解决

围绕本合同或违反本合同而发生的争论、议论、差异,应由甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则,通过友好协商的方式解决。未能解决时,任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉,判决结果对双方均具有约束力。

#### 9.3 完全同意

本合同代替甲乙双方过去的口头或书面对本合同之约定事项的全部表明、理解或同意,本合同所列之全部条款均是甲乙双方真实意思的一致表示,即甲乙双方完全同意。

### 第十条 通知

#### 10.1 通知方式和地址

甲乙双方在此同意并确认按以下地址、单位、指定人员、电话、传真、电子邮箱进行通知:

##### (1)甲方地址:

广东省深圳市南山区沙河街道侨香路侨城坊 1 栋 29 楼

人人乐连锁商业集团股份有限公司

范文彬 收

电话: 0755-66633897 移动电话: 13360881234

电子邮箱: rrl\_fan@sina.com

##### (2)乙方地址:

广东省深圳市福田区福中路 29 号福景大厦中座 20 楼 (邮政编码: 518026)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

吴旭 收 188 1899 0973

传真: (+86755) 8242 0222 电话: (+86755) 8240 6288

电子邮箱: wuxu@pengxin.com。





10.2 依据本合同的全部通知均应用中文书写并以下述方式发送即视为实现:

(1) 向前款载明之地址发送邮件的挂号信、特快专递以支付邮费的凭证上注明的日期为发送日,与此同时,发送方应将该发送事项于当日或次日用电话或其他可行方式通知接收方,接收方在接到该通知后的第柒(7)天终了时仍未通知发送方是否收到时,则视同接收方在发送方发送该通知柒(7)天内已收到。

(2) 向前款载明之地址发送传真或电子邮件时,发送方在发送后应立即通知接收方,接收方在收到通知后的次日未通知发送方,则视同接收方于发送方发送该邮件的次日以前已收到。

第十一条 适用法律

11.1 本合同所称法律法规指全国人大及其常委会通过的法律及相关解释、最高人民法院的司法解释、国务院发布的行政命令和相关文件、国务院各部委发布的规范性文件。

11.2 本合同系资产评估业务之服务合同或协议,其订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中国现行、有效法律法规的管辖。

11.3 本合同的有关内容与本合同所适用法律法规相抵触时,以法律法规规定为准,或由甲乙双方另行约定。

第十二条 附则

12.1 本合同正文共柒(7)页,共计壹拾贰(12)条。

12.2 本合同壹(1)式贰(2)份,甲方持壹(1)份,乙方持壹(1)份,均具有同等的法律效力。

(以下无正文)

签署处:

甲方:人人乐连锁商业集团股份有限公司

签署人: \_\_\_\_\_

乙方:深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(公章)

签署人: \_\_\_\_\_

——签署时间及地点: 2024年6月23日于中国深圳市——



## 附件十一：资产评估明细表



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表1

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币万元

项目	序号	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	1,083.87	1,083.87	-	-
非流动资产	2	21,876.67	26,330.52	4,453.85	20.36
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	11,024.17	25,504.20	14,480.03	131.35
固定资产	7	9,215.08	-	-9,215.08	-100.00
无形资产	8	1,606.84	-	-1,606.84	-100.00
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	30.58	-	-30.58	-100.00
递延所得税资产	11	-	826.32	826.32	100.00
资产总计	12	22,960.54	27,414.38	4,453.84	19.40
流动负债	13	-	-	-	-
非流动负债	14	2,474.80	3,563.16	1,088.36	43.98
负债总计	15	2,474.80	3,563.16	1,088.36	43.98
净资产	16	20,485.74	23,851.22	3,365.48	16.43

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表2

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	10,838,670.89	10,838,670.89	-	-
2	货币资金	14,139.91	14,139.91	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	减：坏账准备	-	-	-	-
7	应收账款净额	-	-	-	-
8	预付账款	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	10,742,584.48	10,742,584.48	-	-
12	减：坏账准备	-	-	-	-
13	其他应收款净额	10,742,584.48	10,742,584.48	-	-
14	存货	-	-	-	-
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-
16	存货净额	-	-	-	-
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
18	其他流动资产	81,946.50	81,946.50	-	-
19	<b>二、非流动资产合计</b>	218,766,681.13	263,305,167.38	44,538,486.25	20.36
20	可供出售金融资产	-	-	-	-
21	持有至到期投资	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-
24	投资性房地产	110,241,718.52	255,042,000.00	144,800,281.48	131.35
25	固定资产原值	142,064,151.51	-	-142,064,151.51	-100.00
26	其中：房屋建筑物类	139,846,838.28	-	-139,846,838.28	-100.00
27	设备类	2,217,313.23	-	-2,217,313.23	-100.00
28	土地使用权	-	-	-	-
29	固定资产净值	92,150,753.81	-	-92,150,753.81	-100.00
30	其中：房屋建筑物类	91,929,022.50	-	-91,929,022.50	-100.00
31	设备类	221,731.31	-	-221,731.31	-100.00
32	土地使用权	-	-	-	-
33	固定资产净额	92,150,753.81	-	-92,150,753.81	-100.00
34	在建工程	-	-	-	-
35	工程物资	-	-	-	-
36	固定资产清理	-	-	-	-
37	生产性生物资产	-	-	-	-
38	油气资产	-	-	-	-
39	无形资产	16,068,398.40	-	-16,068,398.40	-100.00
40	其中：土地使用权	16,068,398.40	-	-16,068,398.40	-100.00
41	开发支出	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-
43	长期待摊费用	305,810.40	-	-305,810.40	-100.00
44	递延所得税资产	-	8,263,167.38	8,263,167.38	100.00
45	其他非流动资产	-	-	-	-
46	<b>三、资产总计</b>	229,605,352.02	274,143,838.27	44,538,486.25	19.40
47	<b>四、流动负债合计</b>	-	-	-	-
48	短期借款	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-
51	应付账款	-	-	-	-
52	预收款项	-	-	-	-
53	应付职工薪酬	-	-	-	-
54	应交税费	-	-	-	-
55	应付利息	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-
57	其他应付款	-	-	-	-
58	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
59	其他流动负债	-	-	-	-
60	<b>五、非流动负债合计</b>	24,747,978.67	35,631,592.90	10,883,614.23	43.98
61	长期借款	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-
64	专项应付款	-	-	-	-
65	预计负债	-	2,578,923.40	2,578,923.40	100.00
66	递延所得税负债	-	-	-	-
67	其他非流动负债	24,747,978.67	33,052,669.50	8,304,690.83	33.56
68	<b>六、负债总计</b>	24,747,978.67	35,631,592.90	10,883,614.23	43.98
69	<b>七、净资产</b>	204,857,373.35	238,512,245.37	33,654,872.02	16.43



# 流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表3

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	14,139.91	14,139.91	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-4	减：坏账准备	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	-	-	-	-
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	10,742,584.48	10,742,584.48	-	-
3-8	减：坏账准备	-	-	-	-
3-8	其他应收款净额	10,742,584.48	10,742,584.48	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-
3-9	存货净额	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	81,946.50	81,946.50	-	-
3	流动资产合计	10,838,670.89	10,838,670.89	-	-

被评估单位填表人：刘金洲

填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南





## 其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表3-8

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	审计后账面值	评估价值	增值率%	备注
1	人人乐连锁商业集团股份有限公司	内部往来款	2024/04	1年内	10,742,584.48	10,742,584.48	-	
	小计				10,742,584.48	10,742,584.48	-	
	减：坏账准备				-	-	-	
	其他应收款净额				10,742,584.48	10,742,584.48	-	

被评估单位填表人：刘金洲

填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南





# 非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表4

被评估单位：天津市人人乐商品销售有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	审计后账面值	评估价值	增值额	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	-	-	-	-
4-3	减：坏账准备	-	-	-	-
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	110,241,718.52	255,042,000.00	144,800,281.48	131.35
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	110,241,718.52	255,042,000.00	144,800,281.48	131.35
4-6	固定资产	92,150,753.81	-	-92,150,753.81	-100.00
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	92,150,753.81	-	-92,150,753.81	-100.00
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-10	减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产净额	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-11	减：油气资产减值准备	-	-	-	-
4-11	油气资产净额	-	-	-	-
4-12	无形资产	16,068,398.40	-	-16,068,398.40	-100.00
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	16,068,398.40	-	-16,068,398.40	-100.00
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-14	减：商誉减值损失	-	-	-	-
4-14	商誉净额	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	305,810.40	-	-305,810.40	-100.00
4-16	递延所得税资产	-	8,263,167.38	8,263,167.38	100.00
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	218,766,681.13	263,305,167.38	44,538,486.25	20.36

被评估单位填表人：刘金洲  
填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南





# 固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表4-6

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	审计后账面值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	139,846,838.28	91,929,022.50	-	-	-139,846,838.28	-91,929,022.50	-100.00	-100.00
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	139,846,838.28	91,929,022.50	-	-	-139,846,838.28	-91,929,022.50	-100.00	-100.00
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	2,217,313.23	221,731.31	-	-	-2,217,313.23	-221,731.31	-100.00	-100.00
4-6-4	固定资产—机器设备	2,217,313.23	221,731.31	-	-	-2,217,313.23	-221,731.31	-100.00	-100.00
4-6-5	固定资产—车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产—电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	142,064,151.51	92,150,753.81	-	-	-142,064,151.51	-92,150,753.81	-100.00	-100.00
	减：固定资产减值准备								
4-6	固定资产净额	142,064,151.51	92,150,753.81	-	-	-142,064,151.51	-92,150,753.81	-100.00	-100.00

被评估单位填表人：刘金洲

填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南

## 固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	审计后账面价值		评估价值		增值率%	评估单价元/m <sup>2</sup>	备注
							原值	净值	原值	成新率%			
1	津(2016)武清区不动产权1009617号	办公楼	钢筋混凝土结构	2016/04	5,418.53	3,141.10	17,020,169.14	10,392,908.66			-100.00	-	
2	津(2016)武清区不动产权1009617号	生鲜库	钢结构	2016/04	24,000.00	3,559.57	85,429,536.09	57,102,013.27			-100.00	-	
3	津(2016)武清区不动产权1009617号	配电房	钢筋混凝土结构	2016/04	325.00	18,392.35	5,977,513.88	3,825,608.60			-100.00	-	投资性房地产科目合并考虑
4	津(2016)武清区不动产权1009617号	室内配套项目(修车库、垃圾房、水泵房)	钢筋混凝土结构	2016/04	2,326.65	2,790.57	6,492,685.23	4,155,318.51			-100.00	-	
5	津(2016)武清区不动产权1009617号	室外配套项目(围墙、绿化、道路等)		2016/04	-		24,926,833.94	15,953,173.46			-100.00	-	
		合计					139,846,838.28	91,929,022.50			-100.00	-	

被评估单位填表人：刘金洲

填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南



# 固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表4-6-4

金额单位：人民币元

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	审计后账面值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值		
1	344544	304不锈钢门排	12.5米*1.6米高		台	1	2016-06-28	2016-06-28	14,743.59	1,474.36		-	-100.00	
2	344545	304不锈钢门排	12.5米*1.6米高		台	1	2016-06-28	2016-06-28	19,461.54	1,946.15			-100.00	
3	344546	无轨一体化智能驱动			台	1	2016-06-28	2016-06-28	2,991.45	299.15			-100.00	
4	344547	无轨一体化智能驱动			台	1	2016-06-28	2016-06-28	2,991.45	299.15			-100.00	
5	344548	单杆道闸(红门)			台	1	2016-06-28	2016-06-28	3,589.74	358.97			-100.00	
6	344549	单杆道闸(红门)			台	1	2016-06-28	2016-06-28	3,589.74	358.97			-100.00	
7	344550	单杆道闸(红门)			台	1	2016-06-28	2016-06-28	3,589.74	358.97			-100.00	
8	344551	单杆道闸(红门)			台	1	2016-06-28	2016-06-28	3,589.74	358.97			-100.00	
9	352824	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
10	352825	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
11	352826	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
12	352827	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
13	352828	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
14	352829	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
15	352830	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
16	352831	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
17	352832	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
18	352833	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
19	352834	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
20	352835	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
21	352836	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
22	352837	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
23	352838	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
24	352839	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
25	352802	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
26	352803	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
27	352804	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
28	352805	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
29	352806	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
30	352807	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
31	352808	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
32	352809	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
33	352810	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
34	352811	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
35	352812	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
36	352813	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	

## 固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表4-6-4

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	审计后账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	成新率 %		
37	352814	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
38	352815	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
39	352816	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
40	352817	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
41	352818	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
42	352819	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
43	352820	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
44	352821	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
45	352822	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
46	352823	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
47	352787	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
48	352788	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
49	352789	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
50	352790	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
51	352791	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
52	352792	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
53	352793	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
54	352794	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
55	352795	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
56	352796	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
57	352797	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
58	352798	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
59	352799	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
60	352800	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
61	352801	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	7,650.00	765.00			-100.00	
62	352752	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
63	352753	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
64	352754	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
65	352755	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
66	352756	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
67	352757	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
68	352758	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
69	352759	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
70	352760	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
71	352761	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
72	352762	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	



# 固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表4-6-4

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	审计后账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	成新率 %		
73	352763	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
74	352764	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
75	352765	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
76	352766	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
77	352767	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
78	352768	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
79	352769	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
80	352770	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
81	352771	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
82	352772	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
83	352773	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
84	352774	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
85	352775	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
86	352776	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
87	352777	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
88	352778	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
89	352779	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
90	352780	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
91	352781	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
92	352782	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
93	352783	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
94	352784	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
95	352785	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
96	352786	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
97	352710	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
98	352711	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
99	352712	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
100	352713	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
101	352714	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
102	352715	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
103	352716	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
104	352717	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
105	352718	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
106	352719	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
107	352720	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	
108	352721	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	17,600.00	1,760.00			-100.00	

投资性房地产科目合并考虑

# 固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	审计后账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值		
109	352722	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
110	352723	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
111	352724	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
112	352725	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
113	352726	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
114	352727	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
115	352728	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
116	352729	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
117	352730	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
118	352731	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
119	352732	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
120	352733	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
121	352734	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
122	352735	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
123	352736	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
124	352737	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
125	352738	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
126	352739	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
127	352740	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
128	352741	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
129	352742	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
130	352743	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
131	352744	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
132	352745	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
133	352746	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
134	352747	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
135	352748	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
136	352749	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
137	352750	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
138	352751	电动液压卸货平台			台	1	2016-11-25	2016-11-25	16,000.00	1,600.00			-100.00	
139	352658	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00			-100.00	
140	352659	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00			-100.00	
141	352660	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00			-100.00	
142	352661	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00			-100.00	
143	352662	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00			-100.00	
144	352663	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00			-100.00	



# 固定资产—机器设备清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表4-6-4

金额单位：人民币元

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	审计后账面值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值		
145	352664	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
146	352665	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
147	352666	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
148	352667	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
149	352668	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
150	352669	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
151	352670	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
152	352671	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
153	352672	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
154	352673	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
155	352674	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
156	352675	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
157	352676	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
158	352677	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
159	352678	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
160	352679	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
161	352680	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
162	352681	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
163	352682	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
164	352683	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
165	352684	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
166	352685	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
167	352686	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
168	352687	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
169	352688	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
170	352689	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
171	352690	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
172	352691	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
173	352692	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
174	352693	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
175	352694	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
176	352695	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
177	352696	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
178	352697	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
179	352698	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	
180	352699	滑升门			台	1	2016-11-25	2016-11-25	6,500.00	650.00	6,500.00	650.00	-100.00	





# 无形资产清查评估汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表4-12

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	16,068,398.40	-	-16,068,398.40	-100.00
4-12-2	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
	无形资产合计	16,068,398.40	-	-16,068,398.40	-100.00
	减：无形资产减值准备			-	-
4-12	无形资产净额	16,068,398.40	-	-16,068,398.40	-100.00

被评估单位填表人：刘金洲

评估人员：李兴南

填表日期：2024年6月25日

## 无形资产—土地使用权清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表A-12-1  
金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	使用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	审计后账面价值	评估价值	增值率(%)	备注
1	津(2016)武清区不动产权1009617号	天津市人人乐土地	武清区天津新技术产业园区武清开发区泉华路15号	2011/08	仓储	50	七通一平	75,660.35	21,568,320.00	16,068,398.40	-	-100.00	投资性房地产科目合并考虑
合计									21,568,320.00	16,068,398.40	-	-100.00	

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

被评估单位填表人：刘金洲  
填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南



# 长期待摊费用清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表4-15

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	审计后账面价值	评估价值	增值率(%)	备注
1	电拌热改造工程-工程外包费	2022/09	458,715.60	60	305,810.40		-100.00	投资性房地产科目合并考虑
	合计				305,810.40	-	-100.00	

被评估单位填表人：刘金洲

填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南

# 递延所得税资产清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表4-16

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	审计后账面价值	评估价值	备注
1	递延收益所产生的暂时性差异	2024/04	-	8,263,167.38	
	合计		-	8,263,167.38	

被评估单位填表人：刘金洲

填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南



# 非流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表6

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	-	-	-	-
6-2	应付债券	-	-	-	-
6-3	长期应付款	-	-	-	-
6-4	专项应付款	-	-	-	-
6-5	预计负债	-	2,578,923.40	2,578,923.40	100.00
6-6	递延所得税负债	-	-	-	-
6-7	其他非流动负债	24,747,978.67	33,052,669.50	8,304,690.83	33.56
6	非流动负债合计	24,747,978.67	35,631,592.90	10,883,614.23	43.98

被评估单位填表人：刘金洲

评估人员：李兴南

填表日期：2024年6月25日

# 预计负债清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表6-5

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（或结算对象）	发生日期	结算内容	审计后账面值	评估价值	备注
1	海禾建设科技有限公司	2024/04	电伴热改造工程	-	2,578,923.40	
	合计			-	2,578,923.40	

被评估单位填表人：刘金洲

填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南



# 其他非流动负债清查评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

表6-7

被评估单位：天津市人人乐商品配销有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（或结算对象）	发生日期	结算内容	审计后账面值	评估价值	备注
1	天津新技术产业园区武清开发区总公司	2024/04	基础设施配套奖励金	24,747,978.67	33,052,669.50	
	合计			24,747,978.67	33,052,669.50	

被评估单位填表人：刘金洲

填表日期：2024年6月25日

评估人员：李兴南

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》编制

人人乐连锁商业集团股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

天津市人人乐商品配销有限公司

股东全部权益

# 评估说明

鹏信资评报字[2024]第 S292 号

(共 2 册, 第 2 册)

评估基准日: 2024 年 4 月 30 日

资产评估报告日: 2024 年 7 月 9 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼  
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) :518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com





根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国国有资产评估报告共分2册装订,包括资产评估报告(第1册)和评估说明(第2册)。

## 评估说明(第2册)目录

第一部分 评估说明使用范围声明 .....	1-1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2-1
一、委托人和被评估企业概况 .....	2-1
二、关于经济行为的说明 .....	2-4
三、关于评估对象与评估范围的说明 .....	2-4
四、关于评估基准日的说明 .....	2-5
五、可能影响评估工作的重大事项说明 .....	2-5
六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明 .....	2-7
七、资料清单 .....	2-8
第三部分 资产评估说明 .....	3-1
第一章 评估对象与评估范围说明 .....	3-2
一、评估对象与评估范围内容 .....	3-2
二、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况 .....	3-4
第二章 资产核实情况总体说明 .....	3-5
一、资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	3-5
二、影响资产核实的事项及处理方法 .....	3-6
三、核实结论 .....	3-7
第三章 评估技术说明——资产基础法应用 .....	3-8
一、流动资产评估技术说明 .....	3-8
二、房地产评估技术说明 .....	3-9
三、固定资产——各类设备评估技术说明 .....	3-13
四、土地使用权评估技术说明 .....	3-13
五、长期待摊费用 .....	3-13
六、递延所得税评估技术说明 .....	3-14
七、负债评估技术说明 .....	3-14
八、资产基础法评估结果 .....	3-16
第四章 评估技术说明——收益法应用 .....	3-18
一、评估对象 .....	3-18
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据 .....	3-18
三、收益预测的假设条件 .....	3-18
四、企业经营、资产、财务分析 .....	3-19
五、评估计算及分析过程 .....	3-25
第五章 评估结论及分析 .....	3-35
一、评估结论 .....	3-35
二、资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定 .....	3-36



## 第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估企业编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。





## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由人人乐连锁商业集团股份有限公司和天津市人人乐商品配销有限公司依照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）第六章第三十七条之规定共同编写。

### 一、委托人和被评估企业概况

#### （一）委托人概况

本次评估委托人系人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称「人人乐」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	人人乐连锁商业集团股份有限公司
证券简称	ST 人乐
证券代码	002336.SZ
法定代表人	侯延奎
注册资本	人民币 44,000.00 万元
公司注册地址	深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层
办公地址	深圳市宝安区石岩街道洲石路北侧人人乐物流中心主楼二层
统一社会信用代码	914403001924223896
股份公司成立日期	1996 年 4 月 1 日
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	一般经营项目：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。
经营期限	60 年，自 1996 年 4 月 1 日起至 2056 年 4 月 1 日止

#### （二）被评估企业概况

##### 1. 被评估企业概况

本次评估涉及的被评估企业为天津市人人乐商品配销有限公司（以下简称「天津配销」），其简明工商登记信息如下：

公司名称	天津市人人乐商品配销有限公司
法定代表人	邓建文
注册资本	人民币 30,000.00 万元
公司注册地址	天津市武清开发区泉华路 15 号
办公地址	天津市武清开发区泉华路 15 号
统一社会信用代码	911202225594824693



有限公司成立日期	2010年8月23日
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。 许可项目：道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
经营期限	20年，自2010年8月23日起至2030年8月22日止

## 2. 被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

### （1）「天津配销」于2010年8月23日设立时的股权结构

2010年8月23日，经天津市武清区市场监督管理局核准，由「人人乐」独资设立「天津配销」，并取得统一社会信用代码911202225594824693《企业法人营业执照》。

「天津配销」设立时，公司注册资本为人民币5,000.00万元，其股东出资额和出资比例如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实缴出资额	实缴出资比例 (%)
1	「人人乐」	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

### （2）「天津配销」于2022年3月31日增资扩股后的股权结构

2022年3月31日，经「人人乐」第五届董事会第二十一（临时）会议，同意「人人乐」对「天津配销」进行增资扩股，增资金额为人民币25,000.00万元。增资扩股后，「天津配销」注册资本由人民币5,000.00万元变更至人民币30,000.00万元。

经此次增资扩股后，「天津配销」股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实缴出资额	实缴出资比例 (%)
1	「人人乐」	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00
	合计	30,000.00	100.00	30,000.00	100.00

### （3）「天津配销」于评估基准日2024年4月30日的股权结构

「天津配销」于评估基准日2024年4月30日的股权结构与上表相同。



### 3. 经营业务范围及主要经营业绩

「天津配销」在天津市武清区开发区物流园内通过自建方式取得了物流中心项目，该项目毗邻河北省廊坊市，位于京津冀交汇地区。该项目于2016年4月建成，占地面积199,519.00 m<sup>2</sup>，相关《不动产权证书》证载建筑面积合计84,570.18 m<sup>2</sup>，土地用途仓储用地。地上建筑物具体包括宿舍办公楼、常温一、二号库、生鲜库、临时存放库各1栋及配电房、水泵房、垃圾房等相关配套设施。

「天津配销」主要从事自有房地产租赁及物流运输业务。原计划服务对象为天津市人人乐商业有限公司（「人人乐」全资子公司），向其提供配送中心至10余家门店的商品配送及运输服务。

2021年起，「天津配销」相关房地产租赁业务停止运营；2023年起，「天津配销」用于配送业务的运输设备均已处置，相应业务亦终止。截至评估基准日，「天津配销」处于停业状态，其名下房地产均为空置。

### 4. 被评估企业三年又一期的简明财务状况

「天津配销」历史年度经审计的资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/4 30
流动资产	140.51	1,095.71	1,086.96	1,083.87
非流动资产	25,131.03	23,694.68	22,330.91	21,876.67
其中：投资性房地产	12,566.25	11,905.36	11,244.47	11,024.17
固定资产	10,772.36	10,082.15	9,431.59	9,215.08
无形资产	1,707.49	1,664.36	1,621.22	1,606.84
长期待摊费用	34.93	42.81	33.64	30.58
其他非流动资产	50.00			
资产总计	25,271.54	24,790.39	23,417.87	22,960.54
流动负债	23,656.69	5.33	5.05	
非流动负债	2,633.20	2,567.09	2,500.99	2,474.80
负债总计	26,289.89	2,572.42	2,506.04	2,474.80
净资产	-1,018.35	22,217.96	20,911.84	20,485.74

「天津配销」历史年度经审计的利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1~4 月
一、营业收入	359.85	134.45		
减：营业成本				
税金及附加	259.69	283.33		
销售费用	979.89	1,336.68	1,067.20	159.28
管理费用	1,252.60	354.60	305.02	298.05
财务费用	-0.30	0.39	0.26	0.01
其他收益	70.23	75.33	66.12	26.19



项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1~4 月
信用减值损失	6.76	0.23		
资产处置收益	-1.59			
二、营业利润	-2,056.63	-1,764.97	-1,306.37	-431.15
加：营业外收入	2.12	1.57	0.24	5.05
减：营业外支出	106.21	0.28	-	
三、利润总额	-2,160.72	-1,763.69	-1,306.13	-426.10
减：所得税	-	-		
四、净利润	-2,160.72	-1,763.69	-1,306.13	-426.10

### （三）委托人与被评估企业的关系

本次评估委托人「人人乐」系被评估企业「天津配销」的控股股东，持股比例 100%。

委托人为本次股权转让事宜所涉及的转让方，被评估企业为本次股权转让对应的标的公司。

### 二、关于经济行为的说明

「人人乐」拟进行股权转让，为此，「人人乐」委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对「天津配销」股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为业经人人乐商业集团股份有限公司秘书室出具的《人人乐总裁办公会会议纪要》批准。

### 三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为「天津配销」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「天津配销」申报的于评估基准日其名下全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

#### （一）被评估企业申报的表内资产及相关负债

「天津配销」申报的表内总资产账面值为 22,960.54 万元、总负债账面值为 2,474.80 万元、股东全部权益账面值为 20,485.74 万元。下表系「天津配销」申报的资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2024/4/30	负债和股东权益	2024/4/30
流动资产	1,083.87	流动负债	
非流动资产	21,876.67	非流动负债	2,474.80
其中：投资性房地产	11,024.17	负债合计	2,474.80
固定资产	9,215.08		
无形资产	1,606.84		
长期待摊费用	30.58		
资产总计	22,960.54	股东权益合计	20,485.74



上述资产负债表业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的中审亚太审字（2024）007354号《审计报告》审计。

上述账面资产未曾根据以往资产评估结论进行调账。

## （二）申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

被评估企业承诺：「天津配销」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

## （三）被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「天津配销」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

## 四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2024年4月30日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

### （一）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况、调账情况

历史年度，被评估企业不存在根据清产核资或者资产评估进行调账的情况。

### （二）关于房地产证载建筑面积与规划管理之计算建筑面积

2011年6月9日，「天津配销」与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：TJ10182011050），「天津配销」以出让方式取得上述物流中心建设用地，土地面积199,519.00 m<sup>2</sup>，土地使用权出让金合计5,490.00万元人民币，土地用途为仓租用地，出让年限50年，出让合同约定的建设用地其容积率不小于0.8，建筑密度30%~45%，绿地率20%。

2016年4月16日，「天津配销」就物流中心地上已建房地产取得津（2016）武清区不动产权1009617号《不动产权证书》，证载房屋建筑面积84,570.18 m<sup>2</sup>；宗地面积199,519.00 m<sup>2</sup>；土地用途仓储用地；土地使用期限50年（自2011年8月9日起至2061年8月8日）。

按照《天津市城市规划管理技术规定》（天津市规划局2021年2月18日发布）：“仓储、工业厂房等建筑物层高大于8米，建筑面积计算值按照该层水平投影面积的2倍计算，有特殊要求的除外”。同时，根据天津市武清区规划局出具的《建设工程规划验收合格证》通知书（规划验收合同证编号：2015武清建验证0159和2016武清建验证0035）记载，「天津配销」名下房地产中的常温一、二号库、临时存放库、生鲜库为单层钢结构库房，层高均超过8米，故其计算建筑面积时按照建筑物水平投影面积的2倍考虑。

「天津配销」名下《不动产权证书》证载建筑面积和按照《天津市城市规划管理技术规定》计算的建筑面积如下表所示：



序号	权证编号	建筑物名称	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计算建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	津(2016)武清区不动产权1009617号	常温一号库	24,000.00	48,000.00
2		常温二号库	24,000.00	48,000.00
3		临时存放库	4,500.00	9,000.00
4		办公楼	5,418.53	5,418.53
5		生鲜库	24,000.00	48,000.00
6		配电房	325.00	325.00
7		室内配套项目(修车库、垃圾房、水泵房)	2,326.65	2,326.65
小 计			84,570.18	161,070.18

据上表,「天津配销」管理层认为其名下房地产之建筑面积满足有关土地出让合同中对建设用地规划容积率的要求。

### (三) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

2010年5月,「人人乐」与天津新技术产业园区武清开发区管理委员会(以下简称「武清管委会」)签订《合作协议书》,主要约定的相关扶持政策如下:

1. 在「人人乐」缴齐全部土地出让金且取得国土部门开具的土地出让金专用发票后15个工作日内(实际执行过程中,土地出让金缴款单位为「人人乐」全资子公司「天津配销」),「武清管委会」以“基础设施配套奖励金”名义按照每亩11万元打入「人人乐」账户(根据「天津配销」财务账册显示,上述“基础设施配套奖励金”于2011年11月30日同时计入「天津配销」货币资金和其他非流动负债——递延收益会计科目)。

2. 免收该项目的城市基础设施建设配套费。

3. 税收优惠政策:「武清管委会」给予项目公司(即「天津配销」,下同)“前10年减半”税收优惠,即自营业之日起第1年至第10年项目公司所缴纳的企业增值税、所得税、营业税武清区留成部分50%扶持奖励,同时由项目公司享受天津已明确的其他优惠扶持政策。

4. 其他扶持政策:

(1)「武清管委会」为项目公司提供供水配套,根据项目公司今后用水需求量,按天津市或武清区最低标准收取水费,免收供水配套费。

(2)「武清管委会」同意项目公司生产、生活污水,经环保处理达到国家一级排放标准后,可直接排放。武清开发区排污管网配套完成、项目公司污水达到国家三级排污标准后,项目公司接入排污管网,并按天津市或武清区最低标准收取排污费。

2011年11月30日,「天津配销」收到「武清管委会」支付的“基础设施配套奖励金”33,052,669.50元人民币,并将其同时计入货币资金和其他非流动负债——递延收益会计科目,并于2012年5月29日就上述政府补助缴纳了相应所得税费用(包含其他业务所涉及的应纳所得税合计8,122,001.96元)。此后年度,「天津配销」就前述递延收益分期结转损益,截至评估基准日「天津配销」账载其他非流动负债——递延收益“基础设施配套奖励金”余额为24,747,978.67元人民币。



2013年9月,「人人乐」与「武清管委会」签订《补充协议》,主要约定如下:

1. 「人人乐」承诺其项目公司(即「天津配销」)在武清开发区完成税收额度如下:第一年(2014年度),「天津配销」完成税收不低于1,000.00万元;第二年(2015年度),「天津配销」完成税收不低于2,000.00万元;第三年(2016年度),「天津配销」完成税收不低于3,000.00万元;第四年(2017年度),「天津配销」完成税收不低于5,000.00万元;第五年(2018年度)起,「天津配销」每年完成税收不低于6,000.00万元人民币。

如「天津配销」不能实现当年税收额度,须次年第一季度补齐税收差额,五个自然年内缴纳的所有税收总额达到17,000.00万元人民币。

2. 「人人乐」承诺其项目公司(即「天津配销」)一期工程和二期工程须按工程建设施工进度表节点如期进行,即2013年12月完成项目一期工程竣工,2014年10月完成二期约170亩剩余地块全部工程建设竣工。

如「天津配销」不能实现上述工程竣工时间的相关承诺,「武清管委会」最长给予「天津配销」两个月的延长期,超过两个月仍然无法实现的,「天津配销」需按照招拍挂价格补齐地款,且不享有相关税收优惠政策。

「天津配销」名下物流中心建设项目所涉及的房地产于2016年4月竣工,超出前述《补充协议》所约定的竣工承诺期限。上述《补充协议》所述“按照招拍挂价格补齐地款”所涉及的返还金额,实际指「天津配销」享受的“基础设施配套奖励金”33,052,669.50元人民币。

历史年度,「天津配销」未达到上述《补充协议》中约定的“税收额度”要求。

#### (四) 抵(质)押及其或有负债/资产的性质、金额及其对应资产负债情况

「天津配销」名下房地产所涉及的消防管道原设计为“电伴热保温”(一种管道保温及防冻方案),但施工过程中改为“保温棉保温”,并于2016年10月8日经天津市武清区公安消防支队竣工验收合格。但消防管道在使用过程中于冬季低温条件下出现被冻裂、漏水现象,从而导致消防系统不能正常发挥作用。

2020年4月,「天津配销」与海禾建设科技有限公司签订《人人乐武清物流园电伴热改造工程承包合同书》,总工期为60天,合同总价款为3,037,639.00元(含税)人民币。截至评估基准日,「天津配销」已对部分消防系统进行了改造并支付相应工程款(不含税金额458,715.60元,于长期待摊费用科目核算);但鉴于「天津配销」业务状况,剩余改造工程暂未开展且未支付相应款项。

若「天津配销」物流园房地产用于租赁业务,需完成全部消防系统的改造升级。

### 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

#### (一) 资产负债清查情况说明

「天津配销」为配合此次资产评估,于2024年6月25日成立了以财务经理为清查主要负责人,各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组,和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「天津配销」及其全资子公司于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1)账实相符；2)各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

## (二) 未来经营和收益状况预测说明

根据本次评估目的，本次评估假定「天津配销」名下房地产于评估基准日及其未来年度按照法定用途持续用于房地产整体租赁业务，且满足当地政府相关规划要求或符合产业发展方向。

基于上述评估基本假设，「天津配销」根据拟定业务所在行业的发展前景、公司历史业绩以及公司的资源状况，结合行业竞争状况及其设定的经营模式、发展规划、盈利模式等情况，在评估基准日市场环境的基础上客观地对公司未来的经营收益状况等进行了分析及预测，并提交给深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。

## 七、资料清单

「人人乐」、「天津配销」已向深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司提供下列内容：

1. 「人人乐」、「天津配销」的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议；
2. 资产评估申报表；
3. 人人乐商业集团股份有限公司秘书室出具的《人人乐总裁办公会会议纪要》；
4. 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2024）007354号《审计报告》；
5. 产权权属证明文件、产权证明文件；
6. 重大合同、协议等；
7. 生产经营统计资料及未来经营预测等有关资料；
8. 其他资料。

（以下无正文）





(本页无正文，为委托人签署页)



委托人全称：人人乐连锁商业集团股份有限公司

法定代表人（或授权人）签字：



日期：2024年 7月 9日



(本页无正文，为被评估企业签署页)

被评估企业全称：天津市人人乐商品配销有限公司

法定代表人（或授权人）



日期：2024年7月9日





### 第三部分 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本资产评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



## 第一章 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

本次评估对象为「天津配销」股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「天津配销」申报于评估基准日其名下全部资产及相关负债。

#### (一) 被评估企业申报的表内资产和负债

「天津配销」申报的表内总资产账面值为 22,960.54 万元、总负债账面值为 2,474.80 万元、股东全部权益账面值为 20,485.74 万元。下表系「天津配销」申报的资产负债表。

金额单位：人民币万元

资产	2024/4/30	负债和股东权益	2024/4/30
流动资产	1,083.87	流动负债	
非流动资产	21,876.67	非流动负债	2,474.80
其中：投资性房地产	11,024.17	负债合计	2,474.80
固定资产	9,215.08		
无形资产	1,606.84		
长期待摊费用	30.58		
资产总计	22,960.54	股东权益合计	20,485.74

上述资产负债表业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的中审亚太审字（2024）007354 号《审计报告》审计。

#### (二) 申报的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

被评估企业承诺：「天津配销」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

#### (三) 被评估企业申报的其他表外资产和负债

被评估企业承诺：「天津配销」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报其他的表外资产及负债。

#### (四) 纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

「天津配销」申报的主要资产包括房地产和设备类资产。

##### 1. 房地产的法律权属情况和基本状况

「天津配销」申报的房地产位于天津市武清区天津新技术产业园武清开发区泉华路 15 号，命名为「天津配销」物流中心（分别于投资性房地产、房屋建筑物和土地使用权会计科目核算），具体包括宿舍办公楼、常温一、二号库、生鲜库、临时存放库各 1 栋及配电房、水泵房、垃圾房等相关配套设施。



该等房地产账面原值合计 32,776.76 万元，截至评估基准日账面净值合计 21,823.91 万元。

2011 年 6 月 9 日，「天津配销」与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：TJ10182011050），「天津配销」以出让方式取得上述物流中心建设用地，土地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>，土地使用权出让金合计 5,490.00 万元人民币，土地用途为仓租用地，出让年限 50 年，出让合同约定的建设用地其容积率不小于 0.8，建筑密度 30%~45%，绿地率 20%。

2016 年 4 月 16 日，「天津配销」就物流中心地上已建房地产取得津（2016）武清区不动产权 1009617 号《不动产权证书》，证载房屋建筑面积 84,570.18 m<sup>2</sup>；宗地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>；土地用途仓储用地；土地使用期限 50 年（自 2011 年 8 月 9 日起至 2061 年 8 月 8 日）。

「天津配销」名下《不动产权证书》证载建筑面积如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	津（2016）武清区不动产权 1009617 号	常温一号库	24,000.00
2		常温二号库	24,000.00
3		临时存放库	4,500.00
4		办公楼	5,418.53
5		生鲜库	24,000.00
6		配电房	325.00
7		室内配套项目（修车库、垃圾房、水泵房）	2,326.65
小 计			84,570.18

「天津配销」物流中心于 2016 年 4 月建成，原计划服务对象为天津市人人乐商业有限公司（「人人乐」全资子公司），向其提供配送中心至 10 余家门店的商品配送及运输服务。

根据「天津配销」管理层介绍，自 2021 年起，被评估企业相关房地产租赁业务停止运营。

截至评估基准日，「天津配销」处于停业状态，其名下房地产均为空置。

## 2. 主要设备的相关情况

根据被评估企业管理层说明，「天津配销」自 2023 年起用于配送业务的运输设备均已陆续处置，相应业务亦终止。

截至评估基准日，「天津配销」申报的设备类资产均为物流中心房屋建筑物所涉及的附属设备，共 201 项，主要包括 304 不锈钢门排、滑升门、电动液压卸货平台、单梁起重机、无轨一体化智能驱动等，购置日期集中在 2016 年~2018 年期间。

「天津配销」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

现场勘察时，抽查范围内设备类资产的使用状况未见异常。



## 二、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。



## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业按照本公司与委托人签订的《资产评估委托合同》约定的资产评估范围申报拟进行评估的资产/负债并准备相应的资料；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场调查计划进行资产核查。评估组实施现场调查的主要工作期间为2024年6月25日至2024年6月28日。

现场调查过程大致分为三个阶段：第一阶段对评估申报明细表、盈利预测表进行初步审核，了解被评估资产的概况；第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作，对评估申报明细表及盈利预测表中与实际不符的项目经被评估企业确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下：

#### （一）流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：取得银行存款对账单、余额调节表，并收集会计师对银行存款函证的复印件；对大额应收类账款通过替代程序（如核对相关合同、抽查相关会计凭证等），在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额。

#### （二）不动产的核实情况

不动产包括土地使用权（在无形资产科目中核算）、房屋建筑物（在固定资产和投资性房地产科目中核算）。

取得不动产有关的购建资料（包括但不限于购建合同、付款凭证）以及需要办理产权登记的有关权属证明资料，现场调查了解不动产的地理位置、周边环境、现实状况、使用情况以及被评估企业有关不动产的会计处理政策，并与评估申报明细表进行核对。

#### （三）设备核实情况

根据被评估企业提供的各类设备评估申报明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填或填报信息不全的部分，要求企业核对、填齐改正。核实内容主要包括：设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况和维护保养情况以及相关的会计处理政策。

#### （四）长期待摊费用的核实情况

对长期待摊费用，主要查阅了相关费用支出的原始凭证及相关文件，调查了解原始入账价值和相关的会计处理政策。

#### （五）各项负债的核实情况

负债科目为其他非流动负债。主要是核对科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致，抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

## （六）损益类财务指标核实情况

1. 「天津配销」历史年度主要从事自有房地产租赁及物流运输业务。对其租赁业务相关收入进行核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及引起租金变化的主要因素等。

2. 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3. 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

## （七）业务和经营调查

主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

1. 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

2. 了解企业历史年度各项产品或服务的营业额及其变化，分析营业收入变化的原因；

3. 了解企业历史年度成本的构成及其变化；

4. 了解企业主要其他业务收入的构成，分析其对企业利润的贡献情况；

5. 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

6. 收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

7. 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

8. 了解企业的税收及其他优惠政策；

9. 收集被评估企业行业有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

10. 了解企业的溢余资产（负债）和非经营性资产（负债）的内容及其资产状况。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

除另有说明外，本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1. 所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。

2. 清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

3. 由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。





### 三、核实结论

除另有说明外，通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「天津配销」提供的资产评估申报表基本相一致。

### 第三章 评估技术说明——资产基础法应用

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次「天津配销」之企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估，然后根据上述模型计算评估对象的价值。

#### 一、流动资产评估技术说明

流动资产包括「天津配销」申报的货币资金、其他应收款和其他流动资产。

##### （一）货币资金

货币资金具体指「天津配销」申报的银行存款（账面值 14,139.91 元）。

评估人员在现场调查过程中收集、查阅了「天津配销」的银行对账单、银行余额调节表，并收集了会计师对银行账户函证的复印件。以核实后的金额作为银行存款的评估值。

经上述评估程序后，「天津配销」申报的货币资金的账面值 14,139.91 元，评估值 14,139.91 元，无增减值变动。

##### （二）其他应收款

其他应收款账面余额 10,742,584.48 元，计提坏账准备 0.00 元，账面价值 10,742,584.48 元，为应收股东单位「人人乐」的往来款。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，判断欠款的可收回性。本次评估以核实审计后的账面价值确定为评估值。

其他应收款账面价值 10,742,584.48 元，评估值 10,742,584.48 元，无增减值变动。

##### （三）其他流动资产

「天津配销」申报的其他流动资产为待抵扣增值税进项税额，账面值合计 81,946.50 元。评估人员首先分析其形成的原因，并收集相关凭证，以审计后的账面值确认评估值。

其他流动资产账面值 81,946.50 元，评估值 81,946.50 元，无增减值变动。





## 二、房地产评估技术说明

### (一) 资产概况

「天津配销」申报的房地产位于天津市武清区天津新技术产业园武清开发区泉华路 15 号，命名为「天津配销」物流中心（分别于投资性房地产、房屋建筑物和土地使用权会计科目核算），具体包括宿舍办公楼、常温一、二号库、生鲜库、临时存放库各 1 栋及配电房、水泵房、垃圾房等相关配套设施。

该等房地产账面原值合计 32,776.76 万元，截至评估基准日账面净值合计 21,823.91 万元。

### (二) 产权及权益状况

2011 年 6 月 9 日，「天津配销」与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：TJ10182011050），「天津配销」以出让方式取得上述物流中心建设用地，土地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>，土地使用权出让金合计 5,490.00 万元人民币，土地用途为仓租用地，出让年限 50 年，出让合同约定的建设用地其容积率不小于 0.8，建筑密度 30%~45%，绿地率 20%。

2016 年 4 月 16 日，「天津配销」就物流中心地上已建房地产取得津（2016）武清区不动产权 1009617 号《不动产权证书》，证载房屋建筑面积 84,570.18 m<sup>2</sup>；宗地面积 199,519.00 m<sup>2</sup>；土地用途仓储用地；土地使用期限 50 年（自 2011 年 8 月 9 日起至 2061 年 8 月 8 日）。

「天津配销」名下《不动产权证书》证载建筑面积如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	津（2016）武清区不动产权 1009617 号	常温一号库	24,000.00
2		常温二号库	24,000.00
3		临时存放库	4,500.00
4		办公楼	5,418.53
5		生鲜库	24,000.00
6		配电房	325.00
7		室内配套项目（修车库、垃圾房、水泵房）	2,326.65
小 计			84,570.18

「天津配销」物流中心于 2016 年 4 月建成，原计划服务对象为天津市人人乐商业有限公司（「人人乐」全资子公司），向其提供配送中心至 10 余家门店的商品配送及运输服务。

根据「天津配销」管理层介绍，自 2021 年起，被评估企业相关房地产租赁业务停止运营。

截至评估基准日，「天津配销」处于停业状态，其名下房地产均为空置。

### (三) 现场勘查情况

现将主要房屋建筑物现场勘查情况介绍如下：

## 1. 办公楼

办公楼为钢混结构，共 3 层，每层层高约 3 米，证载建筑面积 5,418.53 m<sup>2</sup>。外墙抹灰，内墙乳胶漆，地面贴地砖，铝合金窗，局部玻璃幕墙。建成于 2016 年 4 月。

## 2. 常温一号库

常温一号库为单层钢结构，层高 14.82 米，证载建筑面积 24,000.00 m<sup>2</sup>。平面呈长方形布置，采用焊接工字钢柱，焊接工字钢屋架，“C”型钢檩条；围护部分 1 米以下采用砖围护，墙面刷涂料；以上部分采用聚苯烯彩钢夹芯板围护；天面为聚苯烯彩钢夹芯板（部分采光板）；地面为水泥地面，卷闸门。

## 3. 常温二号库

常温二号库为单层钢结构，层高 8.91 米，证载建筑面积 24,000.00 m<sup>2</sup>。平面呈长方形布置，采用焊接工字钢柱，焊接工字钢屋架，“C”型钢檩条；围护部分 1 米以下采用砖围护，墙面刷涂料；以上部分采用聚苯烯彩钢夹芯板围护；天面为聚苯烯彩钢夹芯板（部分采光板）；地面为水泥地面，卷闸门。

## 4. 临时存放库

临时存放库为单层钢结构，层高 8.11 米，证载建筑面积 4,500.00 m<sup>2</sup>。平面呈长方形布置，采用焊接工字钢柱，焊接工字钢屋架，“C”型钢檩条；围护部分 1 米以下采用砖围护，墙面刷涂料；以上部分采用聚苯烯彩钢夹芯板围护；天面为聚苯烯彩钢夹芯板（部分采光板）；地面为水泥地面，卷闸门。

## 5. 生鲜库

生鲜库为单层钢结构，层高 10.41 米，证载建筑面积 24,000.00 m<sup>2</sup>。平面呈长方形布置，采用焊接工字钢柱，焊接工字钢屋架，“C”型钢檩条；围护部分 1 米以下采用砖围护，墙面刷涂料；以上部分采用聚苯烯彩钢夹芯板围护；天面为聚苯烯彩钢夹芯板（部分采光板）；地面为水泥地面，卷闸门。

现场勘查时，「天津配销」名下房地产及相关配套设施的维护状况一般，现处于闲置状态。

### （四）评估方法及评估示例

根据被评估房地产的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况，本次评估对「天津配销」名下房地产采用收益法评估。

收益法系根据经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计被评估房地产未来存续期间的正常净收益，然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。

净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。



租赁收入指有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入；维修费、管理费、保险费和有关税费参照评估基准日市场上类似房地产的一般费用水平确定。

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r-g} \left[ 1 - \frac{1+g}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/m<sup>2</sup>）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

g 为净收益递增率

t 为预期的收益年限

### 1. 估算有效毛租金收入

通过评估人员的市场调查，以及对历史年度该等房地产租赁情况的分析，该区域类似物业月租金目前主要集中在 14 元~18 元/m<sup>2</sup>（含税）·月之间。

评估过程中，参考同一供需圈类似物业的市场租金水平，结合当地物业租赁价格的上涨趋势，同时考虑被评估房地产所处区位、发展前景、片区规划和基础设施的改善状况、配套设施的完善程度等，本次评估预计的租金状况如下：

2024 年 4 月 30 日起至 2024 年 12 月 31 日，取 16.19 元/m<sup>2</sup>·月（不含税）作为可实现的月租金水平；从 2025 年 1 月 1 日开始的其后 25 年内，取 16.19 元/m<sup>2</sup>·月（不含税）作为期初可实现的月租金水平，以后年度月租金逐年递增 3%；此后年度租金预计达到稳定期，至被评估房地产土地使用年限止。

实际评估测算时，为计算方便，在评估设定的租金递增年限内，首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金，并按下式计算：

$$a' = a \times \frac{r}{r-s} \left[ 1 - \frac{(1+s)^n - 1}{(1+r)^n - 1} \right]$$

其中：a' 为转换后的等额月租金

a 为评估设定的租金递增起始基数

r 为出租物业的折现率，本次评估取 6%

s 为租金逐年递增幅度，以百分比表示，本次评估取 3%

n 为评估设定的租金递增的次数



## 2. 估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括房产税、教育附加费、维修费、管理费、保险费等。根据当地房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。

2024年5月30日，「天津配销」取得了《国家税务总局天津市武清区税务局税务事项通知书》（文件号：津税通[2024]9263号和津税通[2024]10219号），因「天津配销」经营困难，减征「天津配销」2024年1月1日至2024年12月31日的房产税和土地使用税。该事项到期后，房产税和土地使用税由「天津配销」按相关税法要求正常缴纳。

## 3. 收益年限的确定

按照被评估房地产的土地使用权使用年限确定收益年限。该房地产的土地使用年限至2061年8月8日止。截至评估基准日，剩余土地使用年限为37.25年；即收益年限为37.25年。

## 4. 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。本次评估折现率取6%。

## 5. 评估计算

具体计算过程如下表所示：

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式	比率	数值				
一	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	S <sub>B</sub>			84,570.18				
二	用地面积 (m <sup>2</sup> )	S <sub>L</sub>			199,519.00				
三	购建总价 (元)	C			327,740,680.95				
四	收益年限 (年)	n			0.67	15.00	10.00	11.58	
		n1	评估基准日/ 租赁开始日		2024/4/30	2025/1/1	2040/1/2	2050/1/3	
		n2	租约截止日/ 收益分段日/ 收益到期日		2024/12/31	2040/1/1	2050/1/2	2061/8/8	
五	折现率	r	安全值	3.49%	合计	5.99%			
			风险值	2.50%	取值	6.00%			
1	分段年有效毛收入 (元/m <sup>2</sup> )	R <sub>e</sub>	$R_e = R_g \times (1 - a)$		147.66	198.33	290.80	398.62	
1.1	年潜在毛收入 (元/m <sup>2</sup> )	R <sub>g</sub>	$R_g = R_m \times 12$		194.29	233.33	342.12	468.96	
1.2	起始市场租金 (元/m <sup>2</sup> )	R <sub>m</sub>			16.19	16.19	25.22	33.90	
1.3	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	R <sub>m-1</sub>			16.19	19.44	28.51	39.08	
1.3	租金递增(减)率	β				3.00%	3.00%	3.00%	
1.4	空置率	a			24.00%	15.00%	15.00%	15.00%	
2	年运营费用 (元/m <sup>2</sup> )	C	$C = \sum C_i, i=1,2,3,\dots,9$		5.77	34.15	47.09	62.16	
2.1	城市房产税 (元/m <sup>2</sup> )	C <sub>1</sub>	收入×12%	12.00%		23.80	34.90	47.83	
2.2	城建税及教育附加	C <sub>3</sub>	增值税	12.00%	0.89	1.19	1.74	2.39	
2.3	印花税 (元/m <sup>2</sup> )	C <sub>4</sub>	年有效毛收入	0.10%	0.15	0.20	0.29	0.40	
2.4	维修费 (元/m <sup>2</sup> )	C <sub>5</sub>	年有效毛收入	1.00%	1.48	1.98	2.91	3.99	
2.5	保险费 (元/m <sup>2</sup> )	C <sub>6</sub>	年有效毛收入	0.20%	0.30	0.40	0.58	0.80	





序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式	比率	数值			
2.6	土地使用税 (元/m <sup>2</sup> )	C <sub>7</sub>	土地面积	1.50		3.54	3.54	3.54
2.7	经营管理费 (元/m <sup>2</sup> )	C <sub>8</sub>	年有效毛收入	2%	2.95	3.04	3.13	3.20
3	押金保证金利息收入 (元/m <sup>2</sup> )	C <sub>9</sub>	年有效毛收入	1.25%	0.01	0.02	0.03	0.03
4	分段年净收益 (元/m <sup>2</sup> )	A	$A=R_0-C$		141.91	164.20	243.73	336.50
	分段收益单价 (元/m <sup>2</sup> )		$P=A \times [1 - (1+r)^{-n}] \div r$		93.00	1,622.00	1,829.00	2,804.00
	分段评估单价 (元/m <sup>2</sup> )			93.00	1,560.20	734.10	628.44	
6	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	P						3,015.74
7	评估值 (元)	V	$V=P \times S_B$					255,042,000

### (五) 房地产评估结果及增减值原因分析

「天津配销」房地产账面原值合计 32,776.76 万元，账面净值合计 21,823.91 万元，本次评估值合计 25,504.20 万元，评估增值 3,680.29 万元，增值率 16.86%。

增值原因主要系：「天津配销」名下房地产会计折旧年限短于评估中考虑的经济使用年限，其未来收益折现值高于账面值。

### 三、固定资产——各类设备评估技术说明

根据被评估企业管理层说明，「天津配销」自 2023 年起用于配送业务的运输设备均已陆续处置，相应业务亦终止。

截至评估基准日，「天津配销」申报的设备类资产均为物流中心房屋建筑物所涉及的附属设备，共 201 项，主要包括 304 不锈钢门排、滑升门、电动液压卸货平台、单梁起重机、无轨一体化智能驱动等，购置日期集中在 2016 年~2018 年期间。

设备资产账面原值合计 2,217,313.23 元，截至评估基准日账面净值合计 221,731.31 元。

「天津配销」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证等产权证明文件的复印件。

除另有说明外，现场勘察时，抽查范围内设备类资产的使用状况未见异常。

设备类资产账面净值 221,731.31 元，评估值 0.00 元，评估减值 221,731.31 元，减值率 100.00%。减值原因系设备类资产的价值纳入房地产评估值中考虑。

### 四、土地使用权评估技术说明

土地使用权的具体情况参见房地产评估技术说明中的“产权及权益状况”。

土地使用权账面值 16,068,398.40 元，评估值 0.00 元，评估减值 16,068,398.40 元，减值率 100.00%。减值原因系土地使用权价值纳入房地产评估值中考虑。

### 五、长期待摊费用

长期待摊费用为「天津配销」消防系统所涉及的“电拌热改造工程”，原始发生额为 458,715.60 元，账面价值 305,810.40 元，预计摊销期为 60 个月。

评估人员收集了长期待摊费用明细账、支付凭证和其他相关资料等，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符。核实结果账、表金额

相符。评估人员核实相关工程合同，核对摊销期限及余额。根据经济目的实现后企业能享受的相关权益确定评估值。

长期待摊费用账面价值 305,810.40 元，评估值为 0.00 元，评估减值 305,810.40 元，减值率 100.00%。减值原因系长期待摊费用价值纳入房地产评估值中考虑。

## 六、递延所得税资产评估技术说明

本次评估范围内的递延所得税资产主要是递延收益（于其他非流动负债科目核算）——“基础设施配套奖励金”所产生的所得税纳税时间性差异，账面值 0.00 元。

递延所得税资产的评估过程详见“其他非流动负债”的评估说明，此处不在详述。

递延所得税资产账面值 0.00 元，评估值 8,263,167.38 元，评估增值 8,263,167.38 元，增值率 100.00%。

增值原因：根据其他非流动负债——递延收益的评估情况相应调整。

## 七、负债评估技术说明

### （一）预计负债

「天津配销」申报的预计负债账面值 0.00 元。

本次评估现场勘察时，根据「天津配销」管理层介绍，「天津配销」名下房地产所涉及的消防管道原设计为“电伴热保温”（一种管道保温及防冻方案），但施工过程中改为“保温棉保温”，并于 2016 年 10 月 8 日经天津市武清区公安消防支队竣工验收合格。但消防管道在使用过程中于冬季低温条件下出现被冻裂、漏水现象，从而导致消防系统不能正常发挥作用。

2020 年 4 月，「天津配销」与海禾建设科技有限公司签订《人人乐武清物流园电伴热改造工程承包合同书》，总工期为 60 天，合同总价款为 3,037,639.00 元人民币。截至评估基准日，「天津配销」已对部分消防系统进行了改造并支付相应工程款（金额 458,715.60 元，于长期待摊费用科目核算）；但鉴于「天津配销」业务状况，剩余改造工程暂未开展且未支付相应款项。

根据「天津配销」相关人员介绍，若该物流园房地产用于租赁业务，需完成全部消防系统的改造升级。

基于本次评估的相关假设，本次评估时，于「天津配销」预计负债中考虑了尚未支付的消防系统——电伴热改造工程相关款项，且未考虑改造工程恢复施工时其工程方案可能涉及的调整以及工程款与原预算之间可能存在的差异对评估结果的影响。

经测算，「天津配销」预计负债的账面值 0.00 元，评估值 2,578,923.40 元，评估增值 2,578,923.40 元，增值率 100%。

增值原因：预计负债中考虑了「天津配销」尚需支付的电伴热改造工程款。



## （二）其他非流动负债

2010年5月,「人人乐」与天津新技术产业园区武清开发区管理委员会(以下简称「武清管委会」)签订《合作协议书》,主要约定的相关扶持政策如下:

1. 在「人人乐」缴齐全部土地出让金且取得国土部门开具的土地出让金专用发票后15个工作日内(实际执行过程中,土地出让金缴款单位为「人人乐」全资子公司「天津配销」),「武清管委会」以“基础设施配套奖励金”名义按照每亩11万元打入「人人乐」账户(根据「天津配销」财务账册显示,上述“基础设施配套奖励金”于2011年11月30日同时计入「天津配销」货币资金和其他非流动负债——递延收益会计科目)。

2. 免收该项目的城市基础设施建设配套费。

3. 税收优惠政策:「武清管委会」给予项目公司(即「天津配销」,下同)“前10年减半”税收优惠,即自营业之日起第1年至第10年项目公司所缴纳的企业增值税、所得税、营业税武清区留成部分50%扶持奖励,同时由项目公司享受天津已明确的其他优惠扶持政策。

4. 其他扶持政策:

(1)「武清管委会」为项目公司提供供水配套,根据项目公司今后用水量,按天津市或武清区最低标准收取水费,免收供水配套费。

(2)「武清管委会」同意项目公司生产、生活污水,经环保处理达到国家一级排放标准后,可直接排放。武清开发区排污管网配套完成、项目公司污水达到国家三级排污标准后,项目公司接入排污管网,并按天津市或武清区最低标准收取排污费。

2011年11月30日,「天津配销」收到「武清管委会」支付的“基础设施配套奖励金”33,052,669.50元人民币,并将其同时计入货币资金和其他非流动负债——递延收益会计科目,并于2012年5月29日就上述政府补助缴纳了相应所得税费用(包含其他业务所涉及的应纳所得税合计8,122,001.96元)。此后年度,「天津配销」就前述递延收益分期结转损益,截至评估基准日「天津配销」账载其他非流动负债——递延收益“基础设施配套奖励金”余额为24,747,978.67元人民币。

2013年9月,「人人乐」与「武清管委会」签订《补充协议》,主要约定如下:

1. 「人人乐」承诺其项目公司(即「天津配销」)在武清开发区完成税收额度如下:第一年(2014年度),「天津配销」完成税收不低于1,000.00万元;第二年(2015年度),「天津配销」完成税收不低于2,000.00万元;第三年(2016年度),「天津配销」完成税收不低于3,000.00万元;第四年(2017年度),「天津配销」完成税收不低于5,000.00万元;第五年(2018年度)起,「天津配销」每年完成税收不低于6,000.00万元人民币。

如「天津配销」不能实现当年税收额度,须次年第一季度补齐税收差额,五个自然年内缴纳的所有税收总额达到17,000.00万元人民币。



2. 「人人乐」承诺其项目公司（即「天津配销」）一期工程和二期工程须按工程建设施工进度表节点如期进行，即 2013 年 12 月完成项目一期工程竣工，2014 年 10 月完成二期约 170 亩剩余地块全部工程建设竣工。

如「天津配销」不能实现上述工程竣工时间的相关承诺，「武清管委会」最长给予「天津配销」两个月的延长期，超过两个月仍然无法实现的，「天津配销」需按照招拍挂价格补齐地款，且不享有相关税收优惠政策。

根据「人人乐」/「天津配销」相关人员介绍，上述《补充协议》所述“按照招拍挂价格补齐地款”所涉及的返还金额实际指「天津配销」享受的“基础设施配套奖励金” 33,052,669.50 元人民币。

本公司注意到，「天津配销」名下物流中心建设项目所涉及的房地产于 2016 年 4 月竣工，超出前述《补充协议》所约定的竣工承诺期限，且历史年度「天津配销」亦未达到《补充协议》中约定的“税收额度”要求。

经评估人员与「人人乐」/「天津配销」管理层沟通确认，根据相关协议约定，应由「天津配销」全额返还已收取的“基础设施配套奖励金”并据此调整评估基准日相应递延所得税资产。

经测算，「人人乐」其他非流动负债的账面值为 24,747,978.67 元，评估值 33,052,669.50 元，评估增值 8,304,690.83 元，增值率 33.56%

增值原因：根据相关协议约定，「天津配销」应全额返还已收取的“基础设施配套奖励金”。

本公司提请资产评估报告的使用者注意，根据「人人乐」/「天津配销」管理层的相关情况介绍并基于本次评估的基本假设，本次评估未考虑「天津配销」历史及未来年度未达成相关“税收额度”要求可能对评估结论的影响。

## 八、资产基础法评估结果

经上述资产基础法评估后，「天津配销」于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的评估结果如下：

总资产账面价值 22,960.54 万元，评估值 27,414.38 万元，评估增值 4,453.84 万元，增值率 19.40%；总负债账面价值 2,474.80 万元，评估值 3,563.16 万元，评估增值 1,088.36 万元，增值率 43.98%；净资产账面价值 20,485.74 万元，评估值 23,851.22 万元，评估增值 3,365.48 万元，增值率 16.43%。评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目		审计后 账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	1,083.87	1,083.87	-	-
非流动资产	2	21,876.67	26,330.52	4,453.85	20.36
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	11,024.17	25,504.20	14,480.03	131.35





项 目		审计后 账面值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产	7	9,215.08	-	-9,215.08	-100.00
无形资产	8	1,606.84	-	-1,606.84	-100.00
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	30.58	-	-30.58	-100.00
递延所得税资产	11	-	826.32	826.32	100.00
资产总计	12	22,960.54	27,414.38	4,453.84	19.40
流动负债	13	-	-	-	-
非流动负债	14	2,474.80	3,563.16	1,088.36	43.98
负债总计	15	2,474.80	3,563.16	1,088.36	43.98
净资产	16	20,485.74	23,851.22	3,365.48	16.43

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因说明如下：

金额单位：人民币万元

项目	增值额	增值率 (%)	变动原因
房地产	3,680.29	16.86	房地产会计折旧年限短于评估中考虑的经济使用年限，其未来收益折现值高于账面值。
设备类资产	-22.17	-100.00	设备资产纳入房地产评估值中考虑。
长期待摊费用	-30.58	-100.00	长期待摊费用纳入房地产评估值中考虑。
土地使用权	-1,606.84	-100.00	土地使用权纳入房地产评估值中考虑。
递延所得税资产	826.32	100.00	根据其他非流动负债——递延收益的评估情况相应调整。
预计负债	257.89	100.00	预计负债中考虑了「天津配销」尚需支付的电伴热改造工程款。
其他非流动负债	830.47	33.56	根据相关协议约定，「天津配销」应全额返还已收取的“基础设施配套奖励金”。
合计	3,365.48	16.43	

## 第四章 评估技术说明——收益法应用

### 一、评估对象

本次评估对象为「天津配销」股东全部权益。

### 二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

#### （一）收益法的定义及原理

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

#### （二）收益法的应用前提

从收益法的定义和原理可知，收益法的应用前提是：在一定的假设条件下，被评估企业的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计。

#### （三）选择收益法的理由和依据

「天津配销」核心资产为其名下位于天津市武清区天津新技术产业园武清开发区泉华路 15 号物流中心区域范围内的房地产，历史年度主要用于房地产租赁业务；通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况的分析，基于本次评估的基本假设，「天津配销」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

### 三、收益预测的假设条件

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估企业持续经营。
3. 假设被评估企业的经营者是负责的，并且被评估企业管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设被评估企业的经营活动完全遵守有关的法律法规。
5. 假设被评估企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设被评估企业在设定的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、方式与预期经营目标保持一致。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。



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,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。

#### 四、企业经营、资产、财务分析

##### (一) 影响被评估企业经营的宏观及区域经济因素

###### 1. 宏观经济发展情况简析

2023年,面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务,我国坚持稳中求进工作总基调,完整、准确、全面贯彻新发展理念,加快构建新发展格局,全面深化改革开放,加大宏观调控力度,着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险,我国经济回升向好,供给需求稳步改善,转型升级积极推进,就业物价总体稳定,民生保障有力有效,高质量发展扎实推进,主要预期目标圆满实现。

初步核算,2023年国内生产总值1,260,582亿元,按不变价格计算,比2022年增长5.2%。分产业看,第一产业增加值89,755亿元,比2022年增长4.1%;第二产业增加值482,589亿元,增长4.7%;第三产业增加值688,238亿元,增长5.8%。分季度看,一季度国内生产总值同比增长4.5%,二季度增长6.3%,三季度增长4.9%,四季度增长5.2%。从环比看,四季度国内生产总值增长1.0%。

工业生产稳步回升,装备制造业增长较快。2023年全国规模以上工业增加值比2022年增长4.6%。分三大门类看,采矿业增加值增长2.3%,制造业增长5.0%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长4.3%。装备制造业增加值增长6.8%,增速比规模以上工业快2.2个百分点。分经济类型看,国有控股企业增加值增长5.0%;股份制企业增长5.3%,外商及港澳台商投资企业增长1.4%;私营企业增长3.1%。分产品看,太阳能电池、新能源汽车、发电机组(发电设备)产品产量分别增长54.0%、30.3%、28.5%。12月份,规模以上工业增加值同比增长6.8%,环比增长0.52%。1~11月份,全国规模以上工业企业实现利润总额69,823亿元,同比下降4.4%;其中11月份增长29.5%,连续4个月增长。

服务业增长较快,接触型聚集型服务业明显改善。2023年服务业增加值比2022年增长5.8%。其中,住宿和餐饮业,信息传输、软件和信息技术服务业,租赁和商务服务业,交通运输、仓储和邮政业,金融业,批发和零售业增加值分别增长14.5%、11.9%、9.3%、8.0%、6.8%、6.2%。2023年12月份,服务业生产指数同比增长8.5%;其中,住宿和餐饮业,信息传输、软件和信息技术服务业生产指数分别增长34.8%、13.8%。1~11月份,规模以上服务业企业营业收入同比增长8.5%。其中,文化、体育和娱乐业,信息传输、软件和信息技术服务业,租赁和商务服务业营业收入分别增长18.9%、12.8%、12.7%。

市场销售较快恢复,服务消费快速增长。2023年社会消费品零售总额471,495亿元,比2022年增长7.2%。按经营单位所在地分,城镇消费品零售额407,490亿元,增长7.1%;乡村消费品零售额64,005亿元,增长8.0%。按消费类型分,商品零售418,605亿元,增长5.8%;餐饮收入52,890亿元,增长20.4%。基本生活类商品销售稳定增长,限额以上单位服装、鞋帽、针纺织品类,粮油、食品类商品零售额分别增长12.9%、5.2%。升级类商品销售较快增长,限额以上单位金银珠宝类,体育、娱乐用品类,通讯器材类商品零售额分别增长13.3%、11.2%、7.0%。全国网



上零售额 154,264 亿元,比 2022 年增长 11.0%。其中,实物商品网上零售额 130,174 亿元,增长 8.4%,占社会消费品零售总额的比重为 27.6%。12 月份,社会消费品零售总额同比增长 7.4%,环比增长 0.42%。2023 全年服务零售额比 2022 年增长 20.0%。

固定资产投资规模增加,高技术产业投资增势较好。2023 年全国固定资产投资(不含农户)503,036 亿元,比 2022 年增长 3.0%;扣除价格因素影响,增长 6.4%。分领域看,基础设施投资增长 5.9%,制造业投资增长 6.5%,房地产开发投资下降 9.6%。全国商品房销售面积 111,735 万平方米,下降 8.5%;商品房销售额 116,622 亿元,下降 6.5%。分产业看,第一产业投资下降 0.1%,第二产业投资增长 9.0%,第三产业投资增长 0.4%。民间投资下降 0.4%;扣除房地产开发投资,民间投资增长 9.2%。高技术产业投资增长 10.3%,快于全部投资 7.3 个百分点。其中,高技术制造业、高技术服务业投资分别增长 9.9%、11.4%。高技术制造业中,航空、航天器及设备制造业,计算机及办公设备制造业,电子及通信设备制造业投资分别增长 18.4%、14.5%、11.1%;高技术服务业中,科技成果转化服务业、电子商务服务业投资分别增长 31.8%、29.2%。12 月份,固定资产投资(不含农户)环比增长 0.09%。

居民消费价格小幅上涨,核心 CPI 总体平稳。2023 年居民消费价格(CPI)比 2022 年上涨 0.2%。分类别看,食品烟酒价格上涨 0.3%,衣着价格上涨 1.0%,居住价格持平,生活用品及服务价格上涨 0.1%,交通通信价格下降 2.3%,教育文化娱乐价格上涨 2.0%,医疗保健价格上涨 1.1%,其他用品及服务价格上涨 3.2%。在食品烟酒价格中,猪肉价格下降 13.6%,鲜菜价格下降 2.6%,粮食价格上涨 1.0%,鲜果价格上涨 4.9%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 上涨 0.7%。12 月份,居民消费价格同比下降 0.3%,环比上涨 0.1%。2023 全年工业生产者出厂价格比 2022 年下降 3.0%;12 月份同比下降 2.7%,环比下降 0.3%。全年工业生产者购进价格比 2022 年下降 3.6%;12 月份同比下降 3.8%,环比下降 0.2%。

居民收入继续增加,农村居民收入增速快于城镇。2023 年全国居民人均可支配收入 39,218 元,比 2022 年名义增长 6.3%,扣除价格因素实际增长 6.1%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 51,821 元,比 2022 年名义增长 5.1%,扣除价格因素实际增长 4.8%;农村居民人均可支配收入 21,691 元,比 2022 年名义增长 7.7%,扣除价格因素实际增长 7.6%。全国居民人均可支配收入中位数 33,036 元,比 2022 年名义增长 5.3%。按全国居民五等份收入分组,低收入组人均可支配收入 9,215 元,中间偏下收入组 20,442 元,中间收入组 32,195 元,中间偏上收入组 50,220 元,高收入组 95,055 元。全年全国居民人均消费支出 26,796 元,比 2022 年名义增长 9.2%,扣除价格因素实际增长 9.0%。全国居民人均食品烟酒消费支出占人均消费支出的比重(恩格尔系数)为 29.8%,比 2022 年下降 0.7 个百分点;全国居民人均服务性消费支出增长 14.4%,占人均消费支出的比重为 45.2%,比 2022 年提高 2.0 个百分点。

总的来看,2023 年我国顶住外部压力、克服内部困难,国民经济回升向好,高质量发展扎实推进,主要预期目标圆满实现,全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。同时也要看到,当前外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升,经济发展仍面临一些困难和挑战。





## 2. 天津地区经济发展情况简析

2023年，天津全市地区生产总值16,737.30亿元，按不变价格计算，比2022年增长4.3%，增速比2022年加快3.3个百分点。其中，第一产业增加值268.53亿元，比2022年增长1.2%；第二产业增加值5,982.62亿元，增长3.2%；第三产业增加值10,486.15亿元，增长4.9%。三次产业结构为1.6:35.7:62.7。天津全市人均地区生产总值122,752元，比2022年增长4.6%。

农业生产总体稳定。2023年全年，天津农林牧渔业总产值511.26亿元，按可比价格计算，比2022年增长1.3%。克服旱情洪灾不利影响，2023年全年粮食总产量255.73万吨，连续8年保持在200万吨以上，蔬菜产量253.75万吨。生猪出栏量205.37万头，增长2.4%；牛出栏量16.93万头，增长8.0%；羊出栏量46.21万只，增长11.8%。猪牛羊禽肉产量31.37万吨，增长6.8%；禽蛋产量23.17万吨，增长14.6%；牛奶产量54.12万吨，增长5.8%。

新创建乡村振兴示范村30个，新型农业经营主体突破2万家，“津农精品”增加到225个，年销售额突破100亿元，品牌影响力和市场竞争力不断提升。全年新建和改造提升高标准农田32.6万亩，小站稻产业集群入选国家级优势特色产业集群。渔业设施养殖推广力度加大，海、淡水工程养殖达到21.28万立方水体。

工业生产稳定增长。2023年全年，天津全市工业增加值5,359.01亿元，比2022年增长3.6%，规模以上工业增加值增长3.7%。规模以上工业中，分门类看，采矿业增加值增长3.9%，制造业增长2.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长11.1%。分经济类型看，国有企业增加值增长5.0%，民营企业增长2.4%，外商及港澳台商企业增长3.5%。分企业规模看，大型企业增加值增长3.0%，中型企业增长2.9%，小微企业增长5.9%。从主要行业看，汽车制造业增加值增长11.1%，电气机械和器材制造业增长5.0%，石油和天然气开采业增长4.3%。规模以上工业企业利润总额下降9.4%，营业收入利润率为6.01%。

2023年全年，天津全市12条重点产业链增加值合计占规模以上工业的79.8%，比2022年提高1.9个百分点，其中集成电路、车联网、航空航天、中医药、高端装备产业链增加值均实现两位数增长，分别增长32.7%、19.2%、17.8%、14.6%和13.5%。

2023年年末，天津全市总承包和专业承包资质建筑业企业3567家，全年建筑业总产值5,072.26亿元，比2022年增长6.8%。全年签订建筑合同额17,504.99亿元，增长5.8%。建筑业企业房屋施工面积17,766.37万平方米，其中新开工面积3,773.58万平方米。建筑业企业劳动生产率64.96万元/人，比2022年增长11.7%。

服务业加快恢复。2023年全年批发和零售业增加值1,412.16亿元，比2022年增长1.6%；交通运输、仓储和邮政业增加值1,157.31亿元，增长8.6%；住宿和餐饮业增加值154.83亿元，增长20.0%；金融业增加值2,249.80亿元，增长6.0%；房地产业增加值1,057.55亿元，增长3.0%。2023年全年规模以上服务业企业营业收入比2022年增长5.5%，其中互联网和相关服务、商务服务业和专业技术服务业营业收入分别增长16.7%、15.1%和12.0%。





**客货运输畅通有序。**2023 年全年，天津全市货运量 57,145.31 万吨，货物周转量 2,790.91 亿吨公里，分别比 2022 年增长 5.9%和 4.6%；客运量 14,634.28 万人次，旅客周转量 458.40 亿人公里，分别比 2022 年增长 66.9%和 1.8 倍。

**邮电业务快速增长。**2023 年全年邮电业务总量 370.69 亿元，比 2022 年增长 16.0%。其中，电信业务总量 206.28 亿元，增长 15.6%；邮政业务总量 164.41 亿元，增长 16.6%。全年快递业务量 14.50 亿件，增长 19.3%。年末固定电话用户 321.6 万户，移动电话用户 1883.4 万户，固定互联网宽带接入用户 673.4 万户。

**固定资产投资承压。**受房地产开发投资下降影响，2023 年全年固定资产投资（不含农户）比 2022 年下降 16.4%。分产业看，第一产业投资下降 14.0%，第二产业投资增长 5.9%，第三产业投资下降 25.2%。分领域看，工业投资增长 5.4%，占天津全市投资比重为 35.1%，比 2022 年提高 7.3 个百分点；基础设施投资下降 8.1%，占天津全市投资比重为 26.9%，比 2022 年提高 2.4 个百分点；房地产开发投资下降 42.1%，下拉天津全市投资 17.0 个百分点。

**商品房销售较快增长。**天津全市新建商品房销售面积增长 20.9%，其中住宅销售面积增长 23.9%；商品房销售额增长 24.9%，其中住宅销售额增长 27.3%。

**金融存贷稳健运行。**2023 年全年，天津全市社会融资规模增量 5,417 亿元，比 2022 年多增 1,988 亿元，创历史新高。2023 年年末中外金融机构本外币各项存款余额 44,520.56 亿元，比年初增加 4,022.04 亿元，比 2022 年末增长 9.9%；各项贷款余额 44,765.03 亿元，比年初增加 2,190.10 亿元，增长 5.1%。金融服务实体经济成效明显，年末制造业贷款余额增长 13.9%，其中医药、电子设备制造等高新技术制造业中长期贷款增长 33.5%。数字人民币试点有序开展，天津全市累计支持商户 42.4 万户，交易 2,373.9 万笔，交易金额 185.4 亿元。

**证券市场稳定发展。**2023 年全年新增境内上市公司 3 家，年末境内上市公司共有 72 家。2023 年年末证券账户 692.06 万户，比 2022 年末增长 5.9%。2023 年全年各类证券交易额 72,626.62 亿元，比 2022 年增长 6.4%。其中，股票交易额 31,912.32 亿元，下降 9.9%；债券交易额 34,885.88 亿元，增长 25.2%；基金交易额 5,414.87 亿元，增长 17.4%。期货市场成交额 103,445.25 亿元。

**保险业持续增长。**2023 年全年原保险保费收入 731.41 亿元，比 2022 年增长 9.1%。其中，财产险业务原保险保费收入 167.26 亿元，增长 6.5%；人身险业务原保险保费收入 564.15 亿元，增长 9.9%。全年赔付支出 250.41 亿元，增长 24.5%。其中，财产险业务赔付支出 106.81 亿元，增长 11.7%；人身险业务赔付支出 143.60 亿元，增长 36.1%。年末共有保险机构 347 家，保险公司从业人员 6.33 万人。

**贸易结构持续优化。**2023 年全年外贸进出口总额 8,004.74 亿元，比 2022 年下降 3.4%。其中，进口 4,373.04 亿元，下降 4.1%；出口 3,631.70 亿元，下降 2.6%。从贸易方式看，一般贸易出口 2,140.71 亿元，下降 5.8%；加工贸易出口 1,121.52 亿元，下降 0.3%。从出口产品看，机电产品出口 2,318.36 亿元，增长 3.9%，占出口总额的比重为 63.8%，比 2022 年提高 3.2 个百分点；太阳能电池、锂离子蓄电池、电动载人汽车“新三样”产品出口分别增长 14.0%、14.2%和 2.4 倍。从贸易伙伴看，对“一带一路”沿线国家出口增长 3.3%，占出口总额的比重为 36.1%，比 2022 年提高 1.9 个百分点。



招商引资扎实推进。2023 年全年共引进国内招商引资项目 3,588 个，实际利用内资 4,017.97 亿元，比 2022 年增长 8.6%。其中，引进服务业项目 2,344 个，到位资金 2,939.78 亿元，增长 4.7%，占比 73.2%；引进制造业项目 1,121 个，到位资金 939.28 亿元，增长 24.0%，占比 23.4%。天津全市新批外商投资企业 614 家，合同外资额 122.63 亿美元，实际使用外资 57.75 亿美元。

教育事业均衡发展。全国基础教育综合改革实验区启动建设，新增普惠性民办园 37 所、义务教育学位 2.85 万个、普通高中学位 1 万余个。巩固提升“双一流”高校建设成果，深入实施优先发展学科和顶尖学科培育计划，深化职业教育改革创新，推出首批 26 个产教融合专业。2023 年年末，天津全市共有研究生培养机构 25 所，普通高校 56 所，中等职业教育学校 59 所，普通中学 551 所，小学 873 所。全年研究生招生 3.29 万人，在校生 9.84 万人，毕业生 2.62 万人。普通高校招生 17.47 万人，在校生 59.66 万人，毕业生 16.89 万人。中等职业教育招生 2.80 万人，在校生 8.27 万人，毕业生 3.03 万人。普通中学招生 20.76 万人，在校生 60.32 万人，毕业生 18.16 万人。小学招生 15.57 万人，在校生 81.84 万人，毕业生 12.46 万人。幼儿园 2127 所，在园幼儿 29.01 万人。

城镇化水平持续提升。2023 年年末，天津全市常住人口总量 1364 万人，比 2022 年末增加 1 万人，其中城镇常住人口 1166 万人，乡村常住人口 198 万人。城镇化率为 85.49%，比 2022 年末提高 0.38 个百分点。常住人口出生率为 4.47‰，死亡率为 7.04‰，自然增长率为-2.57‰。

优化调整稳就业政策措施，全力支持企业稳岗扩岗，推进创业带动就业，扎实推动高校毕业生、农民工等重点群体就业。全市城镇新增就业 35.69 万人，全年城镇调查失业率均值为 5.4%。

2023 年，天津全市居民人均可支配收入 51,271 元，比 2022 年增长 4.7%。其中，工资性收入 32,361 元，增长 4.3%；经营净收入 3,458 元，增长 11.3%；财产净收入 4,577 元，增长 6.8%；转移净收入 10,875 元，增长 3.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 55,355 元，增长 4.4%；农村居民人均可支配收入 30,851 元，增长 6.3%，快于城镇居民增速 1.9 个百分点。城乡居民人均可支配收入之比为 1.79，比 2022 年缩小 0.04。

## （二）被评估企业三年又一期的简明财务状况

「天津配销」历史年度经审计的资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/4 30
流动资产	140.51	1,095.71	1,086.96	1,083.87
非流动资产	25,131.03	23,694.68	22,330.91	21,876.67
其中：投资性房地产	12,566.25	11,905.36	11,244.47	11,024.17
固定资产	10,772.36	10,082.15	9,431.59	9,215.08
无形资产	1,707.49	1,664.36	1,621.22	1,606.84
长期待摊费用	34.93	42.81	33.64	30.58
其他非流动资产	50.00			
资产总计	25,271.54	24,790.39	23,417.87	22,960.54



项目	2021/12/31	2022/12/31	2023/12/31	2024/4 30
流动负债	23,656.69	5.33	5.05	
非流动负债	2,633.20	2,567.09	2,500.99	2,474.80
负债总计	26,289.89	2,572.42	2,506.04	2,474.80
净资产	-1,018.35	22,217.96	20,911.84	20,485.74

「天津配销」历史年度经审计的利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1~4 月
一、营业收入	359.85	134.45		
减：营业成本				
税金及附加	259.69	283.33		
销售费用	979.89	1,336.68	1,067.20	159.28
管理费用	1,252.60	354.60	305.02	298.05
财务费用	-0.30	0.39	0.26	0.01
其他收益	70.23	75.33	66.12	26.19
信用减值损失	6.76	0.23		
资产处置收益	-1.59			
二、营业利润	-2,056.63	-1,764.97	-1,306.37	-431.15
加：营业外收入	2.12	1.57	0.24	5.05
减：营业外支出	106.21	0.28	-	
三、利润总额	-2,160.72	-1,763.69	-1,306.13	-426.10
减：所得税	-	-		
四、净利润	-2,160.72	-1,763.69	-1,306.13	-426.10

### （三）经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

根据企业的业务性质，按照收益法模型的口径，对评估基准日的资产负债表进行调整，将资产/负债划分为：

溢余资产/溢余负债——成本法评估、非经营性资产/非经营性负债——成本法评估、经营性资产/经营性负债——收益法（自由现金流量折现法）评估。

所谓经营性资产，是指与「天津配销」长远发展要求相适应，能够形成核心竞争力的资产或经济资源。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。

本次评估对经营性资产采用收益法估值。

评估人员通过对「天津配销」经营业务及模式进行分析后认为，判断以下项目为溢余资产或溢余负债。具体如下表所示：





金额单位：人民币万元

溢余资产（账面价值万元）			
资产项目	金额	负债项目	金额
其他应收款	1,074.26	其他非流动负债	2,474.80
其他流动资产	8.19	预计负债	
递延所得税资产			
小计	1,082.45	小计	2,474.80
合计			-1,392.34

## 五、评估计算及分析过程

### （一）收益法模型的选取

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值，即：

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 4-5-1-1})$$

式 4-5-1-1 中：

$V_{OE}$  ——表示股东全部权益价值

$V_{En}$  ——表示企业整体价值

$V_{IBD}$  ——表示付息债务价值。

企业整体价值  $V_{En}$  的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{式 4-5-1-2})$$

式 4-5-1-2 中：

$V_{En}$  ——表示企业整体价值

$V_{OA}$  ——表示经营性资产价值

$V_{CO}$  ——表示溢余资产价值

$V_{NOA}$  ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值  $V_{OA}$  采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 4-5-1-3})$$

式 4-5-1-3 中：

$V_{OA}$  ——表示评估基准日经营性资产价值

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量， $i = 1, 2, \dots, n$

$F_n$  ——表示预测期末年即第  $n$  年预计的自由现金流量

$r$  ——表示折现率

$n$  ——表示预测期

$i$  ——表示预测期第  $i$  年

$g$  ——表示稳定期各年的自由现金流量预计的年平均增长率

$m$  ——表示当评估基准日所在的月数（仅当评估基准日为年末时， $m=0$ ）

第  $i$  年自由现金流量  $F_i$  根据以下模型计算：

自由现金流量 = 税后净利润 + 利息支出 + 折旧摊销 - 资本性支出 - 营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{Wi} \quad (\text{式 4-5-1-4})$$

式 4-5-1-4 中：

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量， $i = 1, 2, \dots, n$

$P_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的税后净利润

$I_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的利息支出

$D_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的经营性资产的折旧和摊销

$C_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的资本性支出

$\Delta C_{Wi}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的营运资金的增量

折现率  $r$  利用加权平均资本成本模型（WACC）计算：



$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 4-5-1-5})$$

而权益资本成本  $r_e$  采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 4-5-1-6})$$

式 4-5-1-5 和式 4-5-1-6 中:

$r_e$  ——表示权益资本成本

$r_d$  ——表示付息债务资本成本

$r_f$  ——表示无风险报酬率 (取长期国债利率)

$r_c$  ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

$V_E$  ——表示评估基准日权益资本的市场价值

$V_D$  ——表示评估基准日付息债务的市场价值

$T$  ——表示企业所得税税率

$MRP$  ——表示市场风险溢价

$\beta_e$  ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本  $r_d$ : 根据付息债务的实际情况计算其偿还周期, 而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率  $r_f$ : 本次评估用长期国债利率对无风险报酬率  $r_f$  进行估计。

市场风险溢价  $MRP$ : 市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低 (或无风险) 的债券市场所得到的风险补偿。它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差。

本次评估根据历史年度沪深 300 指数的收益率及长期国债到期收益率测算中国市场风险溢价水平, 作为本次评估的市场风险溢价  $MRP$ 。

按照沪深 300 指数每个月的月末 (该月最后一个交易日) 的收盘指数相对于其基期指数 (1000) 的变化率 (几何收益率) 作为测算月的市场收益率, 可以得出 2014 年 12 月至评估基准日所在月的各个月的市场收益率的估计值; 2014 年 12 月至评估基准日所在月的所有月份的市场收益率的算术平均值即为评估基准日的市场预期报酬率的估计值, 再减去无风险报酬率, 即为市场风险溢价。

权益的系统风险系数 $\beta_e$ ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[ 1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 4-5-1-7})$$

式 4-5-1-7 中： $\beta_u$ ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 $r_c$ ：综合考虑到「天津配销」在融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险确定。

溢余资产价值 $V_{CO}$ ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 $V_{NOA}$ ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 $V_{IBD}$ ：付息债务价值 $V_{IBD}$ 采用成本法评估。

## （二）收益年限的确定

历史年度，「天津配销」主要从事自有房地产的租赁业务。

基于本次评估的基本假设，按照「天津配销」名下房地产截至评估基准日的土地使用权剩余使用年限确定其收益年限。该等房地产的土地使用年限至 2061 年 8 月 8 日止。截至评估基准日，剩余土地使用年限为 37.25 年；即收益年限为 37.25 年。

## （三）未来收益的确定

本次评估，采用有限收益年期进行评估。考虑到评估说明格式和内容的简洁性、完整性以及计算模型的简化性，本次评估将 2029 年及以后年度（至收益年限到期日）的相关数据折现至预测期最后一次，再转化为有限期内等额年金形式进行测算。



## 1. 营业收入与成本的预测

### (1) 营业收入的预测

根据本次评估假设，未来年度「天津配销」营业收入主要为自有房地产的租金收入。

租金收入主要在参考「天津配销」提供的历史年度租赁台账等相关资料的基础上，并考虑同一供需圈类似物业的市场租金水平，结合当地物业租赁价格的上涨趋势，同时考虑被评估房地产所处区位、发展前景、片区规划和基础设施的改善状况、配套设施的完善程度进行预测。

### (2) 营业成本的预测

根据本次评估假设，未来年度「天津配销」主营业务成本中主要包括：房地产租赁业务所涉及的维修成本、保险费、管理费（含职工薪酬、业务招待费等），以及固定资产折旧、土地使用权和长期待摊费用的摊销。

### (3) 未来年度各项收入和成本预测

结合房地产收益法评估中的测算情况，预测期内「天津配销」各项收入和成本预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024年 5~12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
一 租赁业务收入	832.49	1,438.51	1,481.67	1,526.12	1,571.90	2,199.50
<b>营业收入合计</b>	<b>832.49</b>	<b>1,438.51</b>	<b>1,481.67</b>	<b>1,526.12</b>	<b>1,571.90</b>	<b>2,199.50</b>
一 维修成本	8.32	14.39	14.82	15.26	15.72	21.99
二 保险费	1.66	2.88	2.96	3.05	3.14	4.40
三 管理费用	20.81	21.44	22.08	22.74	23.42	33.20
四 折旧摊销	894.62	1,393.52	1,393.52	1,390.46	1,384.34	745.28
<b>营业成本合计</b>	<b>925.43</b>	<b>1,432.21</b>	<b>1,433.38</b>	<b>1,431.51</b>	<b>1,426.63</b>	<b>804.88</b>

## 2. 税金及附加的预测

「天津配销」经营业务涉及的税金及附加主要包括：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、土地使用税和印花税。

未来年度预测期内，「天津配销」税金及附加具体预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024年 5~12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年 及以后
营业税金及附加	5.83	212.63	218.11	223.76	229.57	309.40

### 3. 销售费用的预测

为简化计算，本次评估对「天津配销」未来年度预测期内所涉及的销售费用并入营业成本预测中考虑。

### 4. 管理费用的预测

为简化计算，本次评估对「天津配销」未来年度预测期内所涉及的管理费用并入营业成本预测中考虑。

### 5. 财务费用的预测

根据本次评估的基本假设，「天津配销」未来年度租赁业务有关财务费用对企业价值的影响可忽略不计，故未来年度预测期不进行预测。

### 6. 营业外收支

营业外收支指企业在经营业务以外所发生的带有偶然性的、非经常发生的业务收入或支出。未来年度预测期不予考虑。

### 7. 所得税费用预测

「天津配销」企业所得税率为 25%，未来预测期内各年的所得税费用预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024 年 5~12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年 及以后
企业所得税						268.24

注：上表企业所得税的计算考虑了弥补历史年度亏损的影响。

### 8. 折旧摊销预测

本次评估在预测折旧摊销时，主要考虑现有房地产类资产、房产附属设备资产所涉及的折旧摊销。具体测算时，根据每项资产的账面值、预计收益年限和企业会计中的残值率预计。

未来年度预测期，「天津配销」租赁业务涉及的折旧摊销预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024 年 5~12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年 及以后
折旧及摊销	894.62	1,393.52	1,393.52	1,390.46	1,384.34	745.28

根据「天津配销」的业务和资产状况，本次收益法评估不涉及资本性支出。与房地产消防系统——电伴热改造工程相关的款项，计入评估基准日预计负债考虑。



## 9. 营运资金增加额预测

营运资金是指在企业经营活动中获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金净增加额系指企业在不改变主营业务条件下，为保持企业持续经营能力新增或减少的营运资金。本报告所定义的营运资金净增加额为：

营运资金净增加额=当期营运资金-上期营运资金

通过对被评估企业预期经营状况的分析，以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，经综合分析后确定各项营运资产和营运负债的周转率，计算得到未来经营期内各年度的经营性应收款项以及应付款项等及其增加额。假设预测期 2029 年「天津配销」的经营规模已达到稳定水平，不需要再追加营运资金，故 2029 年及以后年度净营运资金变动预测额为零。

未来年度预测期，「天津配销」租赁业务营运资金预测情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024 年 5~12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年 及以后
营运资金追加	-309.02	-31.08	-10.24	-10.54	-10.86	-11.79

注：上表中已考虑期末营运资金收回。

## 10. 企业自由现金流预测

根据上述测算过程，「天津配销」未来年度预测期企业自由现金流如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024 年 5~12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年 及以后
营业收入	832.49	1,438.51	1,481.67	1,526.12	1,571.90	2,199.50
减：营业成本	925.43	1,432.21	1,433.38	1,431.51	1,426.63	804.88
营业税金及附加	5.83	212.63	218.11	223.76	229.57	309.40
销售费用						
管理费用						
财务费用						
营业利润	-98.76	-206.33	-169.82	-129.15	-84.29	1,085.21
加：营业外收入						
减：营业外支出						
利润总额	-98.76	-206.33	-169.82	-129.15	-84.29	1,085.21
减：所得税费用						268.24
净利润	-98.76	-206.33	-169.82	-129.15	-84.29	816.97
加：折旧及摊销	894.62	1,393.52	1,393.52	1,390.46	1,384.34	745.28
减：资本性支出						
营运资金追加额	-309.02	-31.08	-10.24	-10.54	-10.86	-11.79
企业自由现金流	1,104.88	1,218.27	1,233.94	1,271.85	1,310.91	1,574.04

#### (四) 折现率的确定

##### 1. 无风险利率 $r_f$ 的估计

本次评估采用历史年度长期国债到期收益率对无风险报酬率 $r_f$ 进行估计。

根据中央国债登记结算有限责任公司发布的剩余期限在 10 年期以上的国债到期收益率，自 2014 年 12 月起至评估基准日所在月止分别按月计算各个月份的国债到期收益率的算术平均值并以此作为各个月的国债到期收益率的估计值；2014 年 12 月至评估基准日所在月的所有月份的国债到期收益率的算术平均值即为评估基准日的无风险利率的估计值。

根据本公司内部研究数据显示，于评估基准日，中国无风险报酬率为 3.49%。

##### 2. 市场风险溢价 $MRP$ 的估计

市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低（或无风险）的债券市场所得到的风险补偿。它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。

本次评估根据历史年度沪深 300 指数的收益率及长期国债到期收益率测算中国市场风险溢价水平，作为本次评估的市场风险溢价 $MRP$ 。

按照沪深 300 指数每个月的月末（该月最后一个交易日）的收盘指数相对于其基期指数（1000）的变化率（几何收益率）作为测算月的市场收益率，可以得出 2014 年 12 月至评估基准日所在月的各个月的市场收益率的估计值；2014 年 12 月至评估基准日所在月的所有月份的市场收益率的算术平均值即为评估基准日的市场预期报酬率的估计值，再减去无风险报酬率，即为市场风险溢价。

根据本公司内部研究数据显示，于评估基准日，中国市场风险溢价水平为 6.49%。

##### 3. 权益的系统风险系数 $\beta_e$ 的估计

$\beta$ 系数是指投资者投资某公司所获报酬率的变动情况与股票市场平均报酬率的变动情况的相关系数。 $\beta$ 系数的具体计算过程是：A) 计算股票市场的收益率和个别收益率。估算时股票市场的收益率以上证综合指数一个期间的变化来计算。个别收益率以单个公司某期间股票收盘价的变化来计算；B) 得出上述各期期间的收益率后，在某期期间段以股票市场的收益率为 x 轴，以单个公司个别收益率为 y 轴，得出一系列散点；C) 对上述散点进行回归拟合得出一元线性回归方程，该回归方程的斜率即为该单个公司的 $\beta$ 系数。

由于「天津配销」是非上市公司，且上市公司多为综合型企业，业务类型并非单一的房地产租赁，且属于房地产租赁业务的类似上市公司和剔除不具可比性因素的上市公司数量较少，我们根据上市公司行业分类（租赁和商务服务业）进行筛选，选取相关行业的 4 家上市公司作为参照公司，用这些参照公司的 $\beta$ 值经过一系列换算最终得出「天津配销」的 $\beta$ 系数。



通过查询同花顺 Find 软件可知各上市公司无财务杠杆的  $\beta_u$  值，然后取无财务杠杆的  $\beta_u$  的平均值按「天津配销」的资本结构计算得出「天津配销」的  $\beta$  值。计算公式如下：

$$\beta = \beta_u (\text{平均}) \times [1 + D/E \times (1 - T)]$$

$\beta_u$  (平均) 计算过程见下表所示：

序号	股票代码	股票名称	资本结构 D/E (%)	无杠杆 $\beta_u$
1	000415.SZ	渤海租赁	86.8224	0.3774
2	600057.SH	厦门象屿	57.9323	0.4551
3	603569.SH	长久物流	33.9400	0.5559
4	001228.SZ	永泰运	19.1800	0.5744
	平均数		49.4703	0.4907

取可比上市公司资本结构平均值 49.47% 作为被评估企业的目标资本结构 D/E。

#### 4. 个别风险调整系数或特定风险调整系数 $r_c$ 的估计

综合考虑到「天津配销」在融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，取公司特性风险调整系数为 -1.7%。

#### 5. 权益资本成本 $r_e$ 的计算

$$r_e = r_f + MRP \times \beta + r_c = 6.16\%$$

#### 6. 付息债务成本 $r_d$ 的估计

「天津配销」付息债务为零。

#### 7. 企业所得税税率 $T$ 的取值

「天津配销」企业所得税税率为 25%。

#### 8. 折现率 $r$ 的计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) = 6.16\%$$

### (五) 经营性资产的价值估算

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}}$$

按上述方式计算后，被评估企业经营性资产价值为 22,508.57 万元。

#### (六) 溢余资产的价值估算

于评估基准日，「天津配销」溢余资产评估值为-1,653.81 万元。

#### (七) 非经营性资产的价值估算

于评估基准日，「天津配销」不存在非经营性资产。

#### (八) 收益法评估结果

##### 1. 被评估企业整体价值 $V_{En}$

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} = 20,854.76 \text{ 万元。}$$

##### 2. 被评估企业付息债务价值 $V_{IBD}$

于评估基准日，「天津配销」付息债务价值为零。

##### 3. 被评估企业股东全部权益价值 $V_{OE}$

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} = 20,850.00 \text{ 万元（取整）。}$$



## 第五章 评估结论及分析

### 一、评估结论

#### (一) 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估,「天津配销」于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的评估结果如下:

总资产账面价值 22,960.54 万元,评估值 27,414.38 万元,评估增值 4,453.84 万元,增值率 19.40%;总负债账面价值 2,474.80 万元,评估值 3,563.16 万元,评估增值 1,088.36 万元,增值率 43.98%;净资产账面价值 20,485.74 万元,评估值 23,851.22 万元,评估增值 3,365.48 万元,增值率 16.43%。评估结果如下表所示:

金额单位:人民币万元

项 目		审计后 账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	1,083.87	1,083.87	-	-
非流动资产	2	21,876.67	26,330.52	4,453.85	20.36
其中:可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	11,024.17	25,504.20	14,480.03	131.35
固定资产	7	9,215.08	-	-9,215.08	-100.00
无形资产	8	1,606.84	-	-1,606.84	-100.00
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	30.58	-	-30.58	-100.00
递延所得税资产	11	-	826.32	826.32	100.00
资产总计	12	22,960.54	27,414.38	4,453.84	19.40
流动负债	13	-	-	-	-
非流动负债	14	2,474.80	3,563.16	1,088.36	43.98
负债总计	15	2,474.80	3,563.16	1,088.36	43.98
净资产	16	20,485.74	23,851.22	3,365.48	16.43

即:采用资产基础法评估的「天津配销」股东全部权益于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值为:23,851.22 万元人民币。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因说明如下:

金额单位:人民币万元

项目	增值额	增值率 (%)	变动原因
房地产	3,680.29	16.86	房地产会计折旧年限短于评估中考虑的经济使用年限,其未来收益折现值高于账面值。



项目	增值额	增值率 (%)	变动原因
设备类资产	-22.17	-100.00	设备资产纳入房地产评估值中考虑。
长期待摊费用	-30.58	-100.00	长期待摊费用纳入房地产评估值中考虑。
土地使用权	-1,606.84	-100.00	土地使用权纳入房地产评估值中考虑。
递延所得资产	826.32	100.00	根据其他非流动负债——递延收益的评估情况相应调整。
预计负债	257.89	100.00	预计负债中考虑了「天津配销」尚需支付的电伴热改造工程款。
其他非流动负债	830.47	33.56	根据相关协议约定,「天津配销」应全额返还已收取的“基础设施配套奖励金”。
合计	3,365.48	16.43	

## (二) 收益法评估结果

采用收益法评估的「天津配销」股东全部权益于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值为 20,850.00 万元, 相对其于评估基准日的账面值 20,485.74 万元, 评估增值 364.26 万元, 增值率 1.78%。

## 二、资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

资产基础法评估结果 23,851.22 万元, 收益法评估结果 20,850.00 万元, 资产基础法较收益法评估值差异 3,001.22 万元, 差异率 14.39%。

对两种评估方法得出的初步评估结果进行比较、分析, 综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量, 本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即「天津配销」股东全部权益于评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值为: **23,851.22 万元人民币** (大写: 人民币贰亿叁仟捌佰伍拾壹万贰仟贰佰圆整)。

本资产评估报告所载评估结论, 未考虑股权流动性可能对股权全部权益价值的影响。