

西安人人乐实业有限公司

审计报告

希会审字(2020)4423号

目 录

| | |
|-------------------|---------|
| 一、 审计报告 | (1-3) |
| 二、 财务报表 | |
| 1. 资产负债表 | (4-5) |
| 2. 利润表 | (6) |
| 3. 现金流量表 | (7) |
| 4. 所有者权益变动表 | (8-9) |
| 三、 财务报表附注 | (10-27) |
| 四、 证书复印件 | |
| (一) 注册会计师资质证明 | |
| (二) 会计师事务所营业执照 | |
| (三) 会计师事务所执业证书 | |

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2020)4423号

审计报告

西安人人乐实业有限公司:

一、审计意见

我们审计了西安人人乐实业有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2020年10月31日的资产负债表,2020年1-10月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2020年10月31日的财务状况以及2020年1-10月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、

终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 西安市



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年11月18日

资产负债表

会企01表
单位：元

编制单位：西安人人乐实业有限公司

2020年10月31日

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

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

会企01表

编制单位：西安人人乐实业有限公司

2020年10月31日

单位：元

| 项 目 | 行次 | 注 释 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------------|----|-----|---------------|---------------|
| 流动负债： | 40 | | | |
| 短期借款 | 41 | | | |
| 交易性金融负债 | 42 | | | |
| 衍生金融负债 | 43 | | | |
| 应付票据 | 44 | | | |
| 应付账款 | 45 | | | |
| 预收款项 | 46 | | | |
| 应付职工薪酬 | 47 | (五) | 8,962.92 | 8,962.92 |
| 应交税费 | 48 | (六) | 185,662.06 | 437,547.12 |
| 其他应付款 | 49 | | | |
| 持有待售负债 | 50 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 51 | | | |
| 其他流动负债 | 52 | | | |
| 流动负债合计 | 53 | | 194,624.98 | 446,510.04 |
| 非流动负债： | 54 | | | |
| 长期借款 | 55 | | | |
| 应付债券 | 56 | | | |
| 其中：优先股 | 57 | | | |
| 永续债 | 58 | | | |
| 长期应付款 | 59 | | | |
| 预计负债 | 60 | | | |
| 递延收益 | 61 | | | |
| 递延所得税负债 | 62 | | | |
| 其他非流动负债 | 63 | | | |
| 非流动负债合计 | 64 | | | |
| 负 债 合 计 | 65 | | 194,624.98 | 446,510.04 |
| 所有者权益（或股东权益）： | 66 | | | |
| 实收资本（或股本） | 67 | (七) | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 其他权益工具 | 68 | | | |
| 其中：优先股 | 69 | | | |
| 其中 永续债 | 70 | | | |
| 资本公积 | 71 | (八) | 85,372,150.96 | 85,372,150.96 |
| 减：库存股 | 72 | | | |
| 其他综合收益 | 73 | | | |
| 专项储备 | 74 | | | |
| 盈余公积 | 75 | (九) | 30,908.71 | 30,908.71 |
| 未分配利润 | 76 | (十) | -293,992.63 | 278,178.34 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 77 | | 95,109,067.04 | 95,681,238.01 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 78 | | 95,303,692.02 | 96,127,748.05 |

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利润表

企财02表

编制单位：西安人人乐实业有限公司

2020年1-10月

金额单位：元

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

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

会企03表

单位：元

编制单位：西安人人乐实业有限公司

2020年1-10月

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

单位负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会企04表
单位：元

| 项目 | 行次 | 本年金额 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----|---------------|--------|-----|---------------|-------|--------|------|-----------|------------|---------------|----|
| | | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 | |
| | | | 优先股 | 永续债 | | | | | | | | 其他 |
| 栏次 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 一、上年年末余额 | 1 | 10,000,000.00 | | | | | | | | | | |
| 加：会计政策变更 | 2 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | 3 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 4 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 5 | 10,000,000.00 | | | | | | | | | | |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | 6 | | | | | | | | | | | |
| (一) 综合收益总额 | 7 | | | | | | | | | | | |
| (二) 所有者投入和减少资本 | 8 | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | 9 | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | 10 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | 11 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | 12 | | | | | | | | | | | |
| (三) 专项储备提取和使用 | 13 | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取专项储备 | 14 | | | | | | | | | | | |
| 2. 使用专项储备 | 15 | | | | | | | | | | | |
| (四) 利润分配 | 16 | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | 17 | | | | | | | | | | | |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | 18 | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | 19 | | | | | | | | | | | |
| (五) 所有者权益内部结转 | 20 | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | 21 | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | 22 | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | 23 | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | 24 | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | 25 | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | 26 | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 27 | 10,000,000.00 | | | 85,372,150.96 | | | | 30,908.71 | 278,178.34 | 95,681,238.01 | |

单位负责人：
主管会计工作的负责人：
会计机构负责人：

所有者权益变动表

会企04表
单位：元

编制单位：西安人人乐实业有限公司

2020年1-10月

| 项 目 | 行次 | 上年金额 | | | | | | | | | | 所有者权益合计 | |
|-----------------------|----|---------------|--------|-----|----|---------------|-------|------------|-----------|------|------------|---------------|---------|
| | | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合 收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | | 所有者权益合计 |
| | | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 栏 次 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | |
| 一、上年年末余额 | 1 | 10,000,000.00 | | 18 | 19 | 85,372,150.96 | | | 24 | | 26 | 95,372,150.96 | |
| 加：会计政策变更 | 2 | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | 3 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 4 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 5 | 10,000,000.00 | | | | 85,372,150.96 | | | | | | 95,372,150.96 | |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 6 | | | | | | | | 30,908.71 | | 278,178.34 | 309,087.05 | |
| （一）综合收益总额 | 7 | | | | | | | | | | 309,087.05 | 309,087.05 | |
| （二）所有者投入和减少资本 | 8 | | | | | | | | | | | | |
| 1.所有者投入的普通股 | 9 | | | | | | | | | | | | |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | 10 | | | | | | | | | | | | |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | 11 | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | 12 | | | | | | | | | | | | |
| （三）专项储备提取和使用 | 13 | | | | | | | | | | | | |
| 1.提取专项储备 | 14 | | | | | | | | | | | | |
| 2.使用专项储备 | 15 | | | | | | | | | | | | |
| （四）利润分配 | 16 | | | | | | | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | 17 | | | | | | | | 30,908.71 | | -30,908.71 | | |
| 2.对所有者（或股东）的分配 | 18 | | | | | | | | 30,908.71 | | -30,908.71 | | |
| 3.其他 | 19 | | | | | | | | | | | | |
| （五）所有者权益内部结转 | 20 | | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本（或股本） | 21 | | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本（或股本） | 22 | | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | 23 | | | | | | | | | | | | |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益 | 24 | | | | | | | | | | | | |
| 5.其他综合收益结转留存收益 | 25 | | | | | | | | | | | | |
| 6.其他 | 26 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 27 | 10,000,000.00 | | | | 85,372,150.96 | | | 30,908.71 | | 278,178.34 | 95,681,238.01 | |

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

单位负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

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

统一社会信用代码：91610132MA6W2QKN4W

公司住所：西安经济技术开发区未央路中段西侧赛高国际5B2幢10102室

企业法定代表人：徐志强

注册资本：1,000.00万元人民币

实收资本：1,000.00万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：商业运营管理；物业管理；企业管理咨询；不动产管理的咨询；商业地产招商的策划、管理；房地产开发、咨询、销售与策划；场地租赁。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础及计价原则

以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告；计量原则一般采用历史成本，在保证所确定金额能够取得并可靠计量的前提下，可采用重置成本、可变现净值、现值及公允

价值；各项资产如发生减值，则按照相关准则要求计提相应减值准备。

（四）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（五）应收款项的核算

应收款项包括应收账款、其他应收款。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的应收账款是指期末余额 300 万元及以上的应收账款。

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

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。

| 组合名称 | 确定组合的依据 | 按组合计提坏账准备的计提方法 |
|----------|--|---|
| 无信用风险组合 | 主要指回收金额确定，且发生坏账损失可能性很小的款项，包括合并范围内母公司和子公司的应收款项、工程借款、挂账员工的各项保证金、应收供应商费用及保证金等款项 | 不计提坏账准备 |
| 正常信用风险组合 | 主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项 | 应收物业方租赁押金（或定金）：按历史损失率计提坏账准备；非应收物业方租赁押金（或定金）应收款项：按账龄分析法计提坏账准备。 |

正常信用风险组合中，采用按历史损失率计提坏账准备的：

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

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

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

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

（六）存货

1. 存货的分类

存货包括库存商品、低值易耗品、材料物资等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货按先进先出法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本，估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

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

4. 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存法。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物领用时一资转销。

(七) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他

综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

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

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（八）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（九）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 固定资产的折旧方法

| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|--------|-------|---------|--------|---------|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 20 | 10 | 4.5 |
| 电子设备 | 年限平均法 | 5 | 10 | 18 |
| 运输工具 | 年限平均法 | 5 | 10 | 18 |
| 其他工具 | 年限平均法 | 5 | 10 | 18 |

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

4. 固定资产后续支出

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

（十）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本

调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十一) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

| 项 目 | 摊销年限(年) |
|-------|-----------|
| 土地使用权 | 权证规定的受益期限 |
| 软件 | 2-10 |

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十二) 部分长期资产减值

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

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

(十三) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十四) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。
2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损

益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十五）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的

计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（十六）政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收入。

（十七）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

（十八）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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

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

2. 融资租赁的会计处理方法

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

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

五、重要会计政策和会计估计变更的说明

（一）会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

（二）会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

六、主要税种和税率

| 税 种 | 计税依据 | 税 率 |
|---------|-------------|-----|
| 增值税 | 销售货物或提供应税劳务 | 9% |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额 | 7% |
| 教育费附加 | 应缴流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 应缴流转税税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

七、财务报表重要项目的说明

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

(一) 货币资金

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

(二) 其他应收款

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

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

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

续上表

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

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

(2) 本期无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

(3) 期末按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款。

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

(4) 本期无单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

(5) 本期无收回或转回的其他应收款坏账准备。

(6) 本期无核销的其他应收款。

(7) 期末其他应收款按款项性质分类情况

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

(8) 按欠款方归集的期末其他应收款情况

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

(三) 投资性房地产

1. 以成本计量

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

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

(四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

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

2. 本期无未确认的递延所得税资产。

(五) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

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

2. 短期薪酬列示

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

3. 设定提存计划列示

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

(六) 应交税费

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

(七) 实收资本

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

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

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

(八) 资本公积

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

(九) 盈余公积

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

(十) 未分配利润

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

(十一) 营业收入/营业成本

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

注：本期根据国家规定，在疫情期间对西安市人人乐超市有限公司免租金 2 个月。

(十二) 税金及附加

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

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------|------------|--------------|
| 印花税 | | 249,363.10 |
| 水利基金 | 3,303.44 | 4,943.87 |
| 合计 | 788,587.46 | 1,585,317.53 |

注：本期根据国家规定，在疫情期间免缴房产税和土地使用税3个月。

(十三) 管理费用

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------|-----------|------------|
| 职工薪酬 | 84,252.26 | 102,284.68 |
| 办公费 | 283.02 | 358.49 |
| 咨询费 | 2,970.30 | 2,912.62 |
| 其他 | 8,350.00 | |
| 合计 | 95,855.58 | 105,555.79 |

(十四) 财务费用

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------|-----------|-----------|
| 利息费用 | | |
| 减：利息收入 | 4,315.43 | 2,682.85 |
| 手续费及其他 | 610.00 | 633.00 |
| 合计 | -3,705.43 | -2,049.85 |

(十五) 所得税费用

1. 所得税费用表

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------|-------------|------------|
| 当期所得税费用 | | 103,029.02 |
| 递延所得税费用 | -190,723.66 | |
| 合计 | -190,723.66 | 103,029.02 |

2. 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 本期金额 |
|--------------------------------|-------------|
| 利润总额 | -762,894.63 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | -190,723.66 |
| 子公司适用不同税率的影响 | |
| 调整以前期间所得税的影响 | |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | |
| 所得税费用 | -190,723.66 |

(十七) 现金流量表补充资料

1. 将净利润调节为经营活动现金流量：

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | -572,170.97 | 309,087.05 |
| 加: 资产减值准备 | 1.50 | |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 6,488,985.20 | 7,786,782.24 |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列) | | |
| 固定资产报废损失(收益以“—”号填列) | | |
| 公允价值变动损失(收益以“—”号填列) | | |
| 财务费用(收益以“—”号填列) | | |
| 投资损失(收益以“—”号填列) | | |
| 递延所得税资产减少(增加以“—”号填列) | -190,723.66 | |
| 递延所得税负债增加(减少以“—”号填列) | | |
| 存货的减少(增加以“—”号填列) | | |
| 经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列) | -4,982,946.67 | -6,361,364.63 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列) | -251,885.06 | 446,510.04 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 491,260.34 | 2,181,014.70 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况: | | |
| 现金的期末余额 | 2,672,275.04 | 2,181,014.70 |
| 减: 现金的期初余额 | 2,181,014.70 | |
| 加: 现金等价物的期末余额 | | |
| 减: 现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 491,260.34 | 2,181,014.70 |

2. 现金和现金等价物的构成

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

八、资产负债表日后非调整事项

公司无资产负债表日后非调整事项。

九、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 母公司对本 公司的持股 比例 (%) | 母公司对本公 司的表决权比 例 (%) |
|---------------------|-----|------------------------------|--------------|--------------------------|---------------------------|
| 人人乐连锁商业集团 股份有限公司 | 深圳 | 农副产品的购销及其 它国内商业、物资供销 业 | 44000.00 | 100.00 | 100.00 |

(二) 其他关联方情况

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

(三) 关联交易情况

1. 本期无采购商品和接受劳务的关联交易。

2. 本期出售商品和提供劳务的关联交易

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

(四) 关联方应收应付款项

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

十、或有事项

公司无需要披露的或有事项。

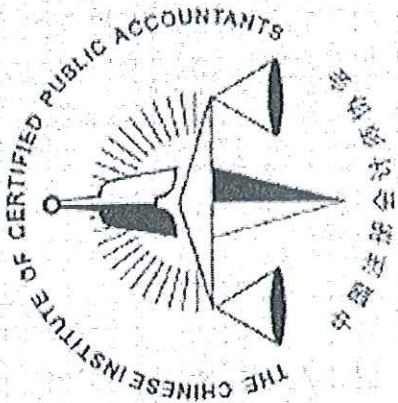
十一、资产负债表日后事项

公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

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

西安人人乐实业有限公司



郭敬辉
 男
 1973-03-16
 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
 普通合伙
 612424197303162219

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



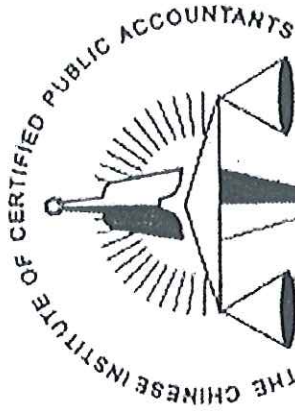
610100470703

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期: 2007 年 12 月 30 日
Date of Issuance / / /

年 月 日
/ / /



中国注册会计师协会

姓名 朱琳

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1975-07-15

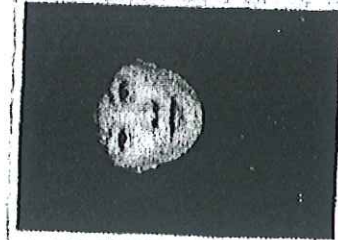
Date of birth

工作单位 (特快普通)

Working unit

身份证号码 61052119750715002x

Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 610100471444
No. of Certificate

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

发证日期: 2009 年 12 月 31 日
Date of Issuance: by m d

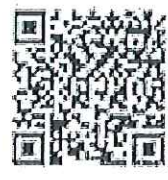
年 月 日
y m d



营业执照

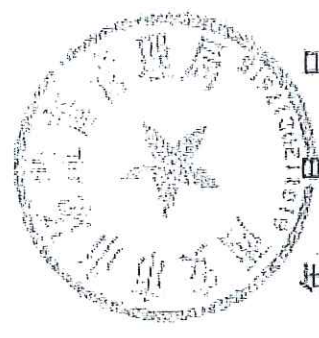
统一社会信用代码
9161013607340169X2

扫描二维码
即可查询企业
信用信息
及年报、公示、
处罚、许可、
资质



(副本)(10-2)

| | | | |
|---------|---|--------|--------------------------|
| 名称 | 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙) | 成立日期 | 2013年06月28日 |
| 类型 | 特殊普通合伙企业 | 合伙期限 | 长期 |
| 执行事务合伙人 | 吕伟 曹爱民 (吕伟 曹爱民) | 主要经营场所 | 陕西省西安市灞桥区生态区沪商大道一号外事大厦六层 |
| 经营范围 | 许可经营项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。一般经营项目：(未取得专项许可的项目除外) | | |



2020年03月10日

登记机关

证书序号:0006585

说明

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



发证机关:

2013

11

月

30

日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 吕桦

主任会计师:

经营场所: 陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外
事大厦六层

组织形式: 合伙制(特殊普通合伙)

执业证书编号: 61010047

批准执业文号: 陕财办会(2013)28号

批准执业日期: 2013年6月27日